

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2015年4月9日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

—超高層マンション市場動向 2015—

◎ 2015年以降予定は10.15万戸、前回調査比2.6万戸増。

◎ 首都圏7.78万戸、近畿圏1.37万戸、その他1.0万戸。

全国で建設・計画されている超高層マンション（20階建て以上）が10.15万戸に達することが判明した。2015年以降に完成を予定している超高層マンション（2015年3月末現在）は262棟、10万1,450戸で、前回調査時（2014年3月末時点）に比べて75棟・2万5,910戸の増加となっている。

首都圏は178棟・7万7,824戸で、全国に占めるシェアは76.7%（前回調査時79.4%）。前回調査時よりも42棟・1万7,825戸の増加となっている。そのうち東京23区内は109棟・5万371戸で、全体の49.7%（前回51.4%）を占めている。

近畿圏は38棟・1万3,661戸で、前回調査時に比べ12棟・4,014戸の増加となっている。近畿圏のシェアは13.5%（前回12.8%）。大阪市内は20棟・7,761戸（シェア7.7%、前回8.0%）。

その他地区では兵庫県8棟・2,546戸（シェア2.5%、前回1.8%）、福岡県10棟・2,004戸（シェア2.0%、前回0.5%）、広島県6棟・1,652戸（シェア1.6%、前回1.8%）、愛知県8棟・1,494戸（シェア1.5%、前回1.3%）、北海道3棟・1,265戸（シェア1.2%、前回1.7%）など。

1990年代後半以降に超高層マンションの建設・計画が増加したのは、中古物件として値崩れの起き難く、換金性に優れている超高層マンションが人気を呼び、その高い人気ぶりが首都圏、近畿圏といった大都市圏から、地方中核都市・県庁所在地等にまで波及していったことが要因で、いずれも規制緩和による駅前再開発の進捗が大きく影響していた。

しかし、2007年以降に起こった価格高騰によるマンション販売の不振、2008年9月のリーマンショック以後の様変わりした経済情勢によって、マンション供給計画の縮小が相次いだ。そうした中、エンドユーザーからの人気が高かった超高層マンションも例外ではなく、計画の延期や事業方針の変更が続いた。その結果、超高層マンションの竣工は3万5,000戸を突破した2009年（3万5,607戸）から一転、2010年には1万戸台（1万7,967

戸)にまで大幅に落ち込んだ。そして2011年は、東日本大震災の影響で東北・関東地方などで一部の物件に竣工の遅れなどが生じ、4,646戸減の1万3,321戸と更に落ち込んだ。しかしながら、2012年には1万6,060戸と再び増加に転じ、アベノミクスがスタートした2013年は再び湾岸部を中心に大規模が竣工、1万9,759戸と更に伸ばした。2014年は1万1,355戸と再び落ち込んだものの、2015年には6年ぶりに2万戸を上回る可能性が高く、超高層マンションは復調傾向にある。

今後の超高層マンションは、東京都心部や湾岸エリアの好調なマンション市況に支えられて新たな超高層大規模開発や複合再開発プロジェクトなどが数多く控えており、2017年までは2万戸前後の竣工が続く見込みである。

●全国の超高層M計画10.15万戸、14年完成は1万1,355戸

全国で完成した超高層マンションは、2014年は45棟・1万1,355戸（首都圏24棟・5,620戸、近畿圏17棟・5,091戸、その他4棟・644戸）、2013年は70棟・1万9,759戸（首都圏39棟・1万1,208戸、近畿圏18棟・6,133戸、その他13棟・2,418戸）だった。（2012年完成は68棟・1万6,060戸、2011年完成45棟・1万3,321戸、2010年完成67棟・1万7,967戸、2009年完成123棟・3万5,607戸、2008年完成108棟・3万1,487戸）。

全国で2015年以降に完成見込みの超高層マンションは262棟、延べ10万1,450戸となっている。首都圏で178棟・7万7,824戸、近畿圏38棟・1万3,661戸、そのほか46棟・9,965戸の内訳。

完成予定年次は15年72棟・2万3,150戸、16年51棟・1万9,540戸、17年56棟・2万3,059戸、18年33棟・1万1,767戸、19年以降50棟・2万3,934戸となっている。

●首都圏178棟・7万7,824戸、東京23区内109棟・5万371戸

首都圏で15年以降に完成が計画されている超高層マンションは178棟・7万7,824戸。地域別では東京23区109棟・5万371戸、都下11棟・3,465戸、神奈川県41棟・1万7,930戸、埼玉県6棟・1,536戸、千葉県11棟・4,522戸となっている。

完成予定年次は15年44棟・1万5,926戸、16年33棟・1万4,636戸、17年38棟・1万8,693戸、18年23棟・8,448戸、19年以降40棟・2万121戸。

(14年完成24棟・5,620戸、13年完成39棟・1万1,208戸、12年38棟・8,874戸、11年24棟・8,312戸、10年38棟・1万1,710戸、09年52棟・1万9,139戸、08年59棟・2万1,075戸、07年74棟・2万3,313戸。76年～14年まで782棟・21万9,920戸。)

●近畿圏は38棟・1万3,661戸、大阪市内20棟・7,761戸

近畿圏で15年以降に完成が計画されている超高層マンションは38棟・1万3,661戸。大阪市内20棟・7,761戸、大阪府下7棟・2,621戸、兵庫県8棟・2,546戸、滋賀県3棟・733戸。

Press Release

完成予定年次は15年13棟・4,586戸、16年9棟・2,756戸、17年8棟・2,166戸、18年6棟・2,710戸、19年以降2棟・1,443戸となっている。

(14年完成17棟・5,091戸、13年18棟・6,133戸、12年13棟・3,473戸、11年12棟・3,435戸、10年14棟・3,341戸、09年39棟・1万148戸、08年26棟・5,884戸、07年25棟・5,547戸。)

●その他都市46棟・9,965戸、福岡県10棟・2,004戸

超高層マンションは地方都市でも多数計画されている。福岡県10棟・2,004戸、広島県6棟・1,652戸、愛知県8棟・1,494戸、北海道3棟・1,265戸、宮城県4棟・976戸、静岡県4棟・783戸、栃木県3棟・509戸、岐阜県3棟・426戸、沖縄県1棟・338戸、長崎県1棟・172戸、岡山県1棟・145戸、佐賀県1棟・116戸、福井県1棟・85戸。

●50階以上の超超高層計画

1. 西新宿三丁目	(新宿区西新宿3)	66階×2 50階	2500戸	
2. 西新宿五丁目	(新宿区西新宿5)	60階	976戸	
3. 新宿西富久	(新宿区西富久町)	55階	1093戸	分譲済
4. 勝どき	(中央区勝どき5)	53階	1420戸	分譲中
5. 勝どき東	(中央区勝どき2、3)	53階×2	2160戸	
6. 月島	(中央区月島1)	53階	736戸	分譲済
7. 武蔵小杉	(川崎市中原区新丸子東3)	53階	800戸	分譲中
8. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町2)	53階×2	1214戸	
9. 晴海	(中央区晴海3)	52階×2	1450戸	分譲中
10. 湊二丁目	(中央区湊2)	50階×2	1000戸	
11. 晴海五丁目	(中央区晴海5)	50階×2	2000戸	
12. 北仲通	(横浜市中区)	50階	1000戸	
13. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1500戸	
.....				
1. 西本町	(大阪市西区西本町1)	60階	500戸	
2. 中之島	(大阪市北区中之島6)	54階	876戸	
3. 新町	(大阪市西区新町1)	53階	888戸	分譲済
4. 天満	(大阪市北区曾根崎2)	52階	900戸	
5. 千里中央	(豊中市新千里東町)	51階	543戸	
.....				
1. 広島	(広島市南区松原町100)	52階	514戸	分譲中

【問合せ先】
(株)不動産経済研究所
企画調査部
TEL:03-3225-5301

表1. 超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<全国>

※階高20階建て以上

完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2005年	58	17,038	20	3,780	13	1,971	91	22,789
2006年	52	14,834	21	5,285	19	2,804	92	22,923
2007年	74	23,313	25	5,547	23	3,955	122	32,815
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	39	11,208	18	6,133	13	2,418	70	19,759
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	44	15,926	13	4,586	15	2,638	72	23,150
2016年	33	14,636	9	2,756	9	2,148	51	19,540
2017年	38	18,693	8	2,166	10	2,200	56	23,059
2018年	23	8,448	6	2,710	4	609	33	11,767
2019年以降	40	20,121	2	1,443	8	2,370	50	23,934
2015年以降計	178	77,824	38	13,661	46	9,965	262	101,450

(※2015年3月末現在判明分)

表2. 超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<首都圏> ※階高20階建て以上

完成(予定)	都区部		都下		神奈川		埼玉		千葉		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2005年	43	13,211	1	236	6	1,716	4	800	4	1,075	58	17,038
2006年	36	10,952	1	116	5	1,082	7	2,029	3	655	52	14,834
2007年	42	13,094	1	119	22	7,403	3	705	6	1,992	74	23,313
2008年	34	12,841	1	187	13	5,176	5	941	6	1,930	59	21,075
2009年	31	12,880	3	627	8	2,057	5	1,896	5	1,679	52	19,139
2010年	23	7,520	3	960	5	1,474	4	724	3	1,032	38	11,710
2011年	19	6,596	0	0	3	775	2	941	0	0	24	8,312
2012年	24	4,684	0	0	2	656	7	1,994	5	1,540	38	8,874
2013年	23	5,867	0	0	9	3,084	3	701	4	1,556	39	11,208
2014年	20	4,609	0	0	1	170	3	841	0	0	24	5,620
2015年	29	10,454	3	1,022	10	3,877	0	0	2	573	44	15,926
2016年	23	11,183	2	479	5	1,875	1	400	2	699	33	14,636
2017年	27	15,532	1	234	7	2,546	3	381	0	0	38	18,693
2018年	16	6,224	4	1,050	1	419	2	755	0	0	23	8,448
2019年以降	14	6,978	1	680	18	9,213	0	0	7	3,250	40	20,121
2015年以降計	109	50,371	11	3,465	41	17,930	6	1,536	11	4,522	178	77,824

(※2015年3月末現在判明分)

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2015年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	3	364
中央区	17	13,153
港区	20	6,688
新宿区	10	6,639
江東区	5	4,557
品川区	15	5,727
文京区	1	540
渋谷区	3	416
大田区	3	775
世田谷区	1	500
杉並区	1	300
中野区	2	425
豊島区	3	980
練馬区	1	168
板橋区	2	650
台東区	3	1,224
墨田区	2	345
北区	2	750
荒川区	2	632
葛飾区	7	2,581
江戸川区	1	177
足立区	5	2,780
23区計	109	50,371

<東京都下>

都下	11	3,465
東京都計	120	53,836

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	16	7,205
川崎市	13	6,588
相模原市	1	152
その他	11	3,985
神奈川県計	41	17,930

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	4	1,167
川口市	1	135
その他	1	234
埼玉県計	6	1,536

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	4	1,808
その他	7	2,714
千葉県計	11	4,522

首都圏計 178棟 77,824戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2015年以降完成予定)

《近畿圏》

	(棟)	(戸)
<大阪府>		
大阪市	20	7,761
府下	7	2,621
大阪府計	27	10,382
<兵庫県>		
兵庫県	8	2,546
<滋賀県>		
滋賀県	3	733
近畿圏計	38	13,661

《その他地区》

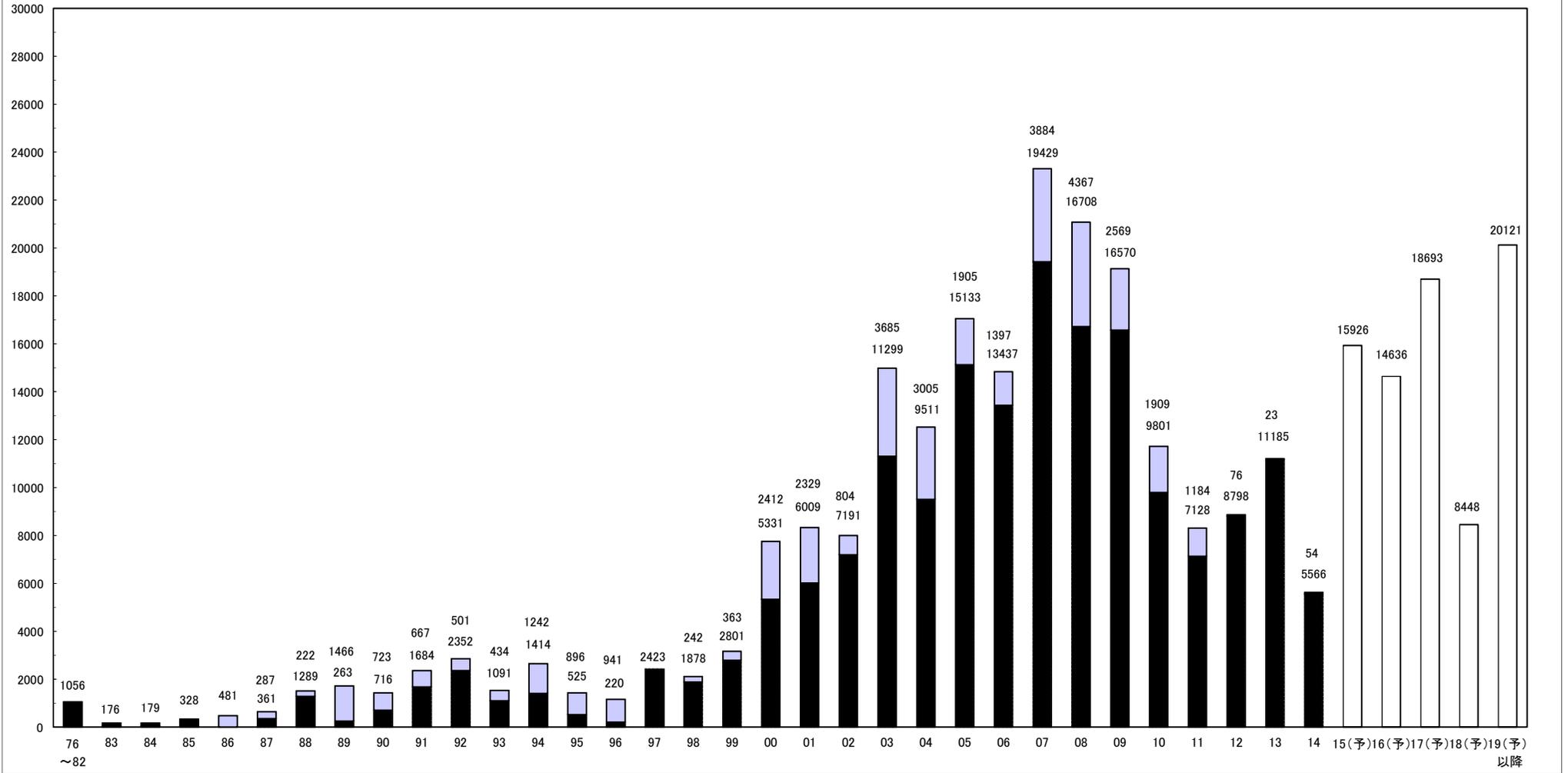
	(棟)	(戸)
愛知県	8	1,494
(内、名古屋市)	5	1,120
岐阜県	3	426
静岡県	4	783
福井県	1	85
広島県	6	1,652
岡山県	1	145
福岡県	10	2,004
佐賀県	1	116
長崎県	1	172
沖縄県	1	338
栃木県	3	509
宮城県	4	976
北海道	3	1,265
その他地区計	46	9,965

首都圏	178 棟	77,824 戸
近畿圏	38 棟	13,661 戸
その他	46 棟	9,965 戸
総計	262 棟	101,450 戸

[戸]

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976～2019年以降

■分譲 □賃貸



計	(4)	(1)	(1)	(2)	(1)	(3)	(7)	(7)	(6)	(9)	(13)	(9)	(11)	(6)	(6)	(10)	(5)	(16)	(31)	(32)	(33)	(57)	(54)	(58)	(52)	(74)	(59)	(52)	(38)	(24)	(38)	(39)	(24)	(44)	(33)	(38)	(23)	(40)		
賃貸					(1)	(1)	(1)	(5)	(3)	(2)	(2)	(3)	(4)	(3)	(5)		(1)	(1)	(9)	(7)	(5)	(13)	(11)	(7)	(5)	(16)	(11)	(8)	(6)	(4)	(2)	(1)	(1)							
分譲	(4)	(1)	(1)	(2)	481	287	222	1466	723	667	501	434	1242	896	941	242	363	2412	2329	804	3685	3005	1905	1397	3884	4367	2569	1909	1184	76	23	54								
	1056	176	179	328	361	1289	263	716	1684	2352	1091	1414	525	220	2423	1878	2801	5331	6009	7191	11299	9511	15133	13437	19429	16708	16570	9801	7128	8798	11185	5566								

()内は棟数

(2015年3月末現在)