

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2016年4月21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 2016—

◎ 2016年以降予定は9万戸弱、前回調査比1.15万戸増。

◎ 首都圏6.5万戸、近畿圏1.4万戸、その他1.1万戸。

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）がほぼ9万戸に達することが判明した。2016年以降に完成を予定している超高層マンション（2016年3月末現在）は238棟、8万9,844戸で、前回調査時（2015年3月末時点）に比べて48棟・1万1,544戸の増加となっている。

首都圏は145棟・6万5,012戸で、全国に占めるシェアは72.4%（前回調査時79.1%）。前回調査時よりも11棟・3,114万戸の増加となっている。そのうち東京23区内は92棟・4万5,577戸で、全体の50.7%（前回51.0%）を占めている。

近畿圏は45棟・1万3,984戸で、前回調査時に比べ20棟・4,909戸の増加となっている。近畿圏のシェアは15.6%（前回11.6%）。大阪市内は28棟・8,542戸（シェア9.5%、前回5.4%）。

その他地区では福岡県14棟・2,837戸（シェア3.2%、前回2.4%）、兵庫県6棟・1,717戸（シェア1.9%、前回1.9%）、北海道5棟・1,579戸（シェア1.8%、前回1.3%）、愛知県8棟・1,539戸（シェア1.7%、前回1.4%）、広島県3棟・1,182戸（シェア1.3%、前回1.1%）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2万535戸と6年ぶりに2万戸上回るようになった。

今後の超高層マンションは、東京都心部や湾岸エリアなどを中心に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いるものの、2019年までは2万戸は下回って1万5,000戸前後の竣工が続く見込みである。

●全国の超高層M計画9.0万戸、15年完成は2万535戸

全国で完成した超高層マンションは、2015年は60棟・2万535戸（首都圏37棟・1万4,738戸、近畿圏11棟・3,615戸、その他12棟・2,182戸）、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）だった。（2013年完成は70棟・1万9,759戸、2012年完成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）。

全国で2016年以降に完成見込みの超高層マンションは238棟、延べ8万8,944戸となっている。首都圏で145棟・6万5,012戸、近畿圏45棟・1万3,984戸、そのほか48棟・1万848戸の内訳。

完成予定年次は16年40棟・1万3,720戸、17年54棟・1万8,285戸、18年48棟・1万3,336戸、19年38棟・1万4,015戸、20年以降58棟・3万488戸となっている。

●首都圏145棟・6万5,012戸、東京23区内92棟・4万5,577戸

首都圏で16年以降に完成が計画されている超高層マンションは145棟・6万5,012戸。地域別では東京23区92棟・4万5,577戸、都下11棟・3,447戸、神奈川県26棟・1万363戸、埼玉県8棟・2,495戸、千葉県8棟・3,130戸となっている。

完成予定年次は16年24棟・9,473戸、17年29棟・1万1,146戸、18年25棟・7,876戸、19年20棟・8,239戸、20年以降47棟・2万8,278戸。

(15年完成37棟・1万4,738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。76年～15年まで819棟・23万4,658戸。)

●近畿圏は45棟・1万3,984戸、大阪市内28棟・8,542戸

近畿圏で16年以降に完成が計画されている超高層マンションは45棟・1万3,984戸。大阪市内28棟・8,542戸、大阪府下8棟・2,992戸、兵庫県6棟・1,717戸、滋賀県3棟・733戸。

Press Release

完成予定年次は16年8棟・2,200戸、17年10棟・3,951戸、18年12棟・3,401戸、19年15棟・4,432戸で、19年以降は今のところゼロとなっている。

(15年完成3,615戸、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。)

●その他都市48棟・1万848戸、福岡県14棟・2,837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14棟・2,837戸、北海道5棟・1,579戸、愛知県8棟・1,539戸、広島県3棟・1,182戸、宮城県3棟・935戸、静岡県4棟・886戸、岐阜県3棟・456戸、栃木県2棟・386戸、茨城県1棟・352戸、長崎県1棟・172戸、大分県1棟・170戸、岡山県1棟・153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)	65階×2	3,200戸	
2. 西新宿五丁目	(新宿区西新宿5)	60階	969戸	分譲済
3. 勝どき	(中央区勝どき5)	53階	1,420戸	分譲中
4. 勝どき東	(中央区勝どき2、3)	58階,45階 29階	3,120戸	
5. 馬車道	(横浜市中区北仲通5)	58階	1,199戸	
6. 愛宕	(港区愛宕1)	56階	620戸	
7. 勝どき	(中央区勝どき5)	53階	1,436戸	分譲済
8. 武蔵小杉	(川崎市中原区新丸子東3)	53階	813戸	分譲中
9. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町2)	53階×2	1,214戸	分譲中
10. 湊二丁目	(中央区湊2)	50階	500戸	
11. 晴海五丁目	(中央区晴海5)	50階×2	2,650戸	
12. 月島	(中央区月島3)	50階	1,000戸	
13. 西大島	(江東区大島3)	50階	750戸	
14. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階,20階	1,500戸	

1. 中之島	(大阪市北区中之島6)	55階	894戸	
2. 天満	(大阪市北区曾根崎2)	52階	900戸	
3. 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

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
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	37	14,738	11	3,615	12	2,182	60	20,535
2016年	24	9,473	8	2,200	8	2,047	40	13,720
2017年	29	11,146	10	3,951	15	3,188	54	18,285
2018年	25	7,876	12	3,401	11	2,059	48	13,336
2019年	20	8,239	15	4,432	3	1,344	38	14,015
2020年以降	47	28,278	0	0	11	2,210	58	30,488
2016年以降計	145	65,012	45	13,984	48	10,848	238	89,844

(※2016年3月末現在判明分)

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
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	27	11,347	1	72	6	2,284	0	0	3	1,035	37	14,738
2016年	13	5,613	2	476	6	2,116	1	638	2	630	24	9,473
2017年	18	7,464	1	234	6	2,501	4	947	0	0	29	11,146
2018年	19	6,160	4	1,063	1	419	1	234	0	0	25	7,876
2019年	16	7,523	1	184	3	532	0	0	0	0	20	8,239
2020年以降	26	18,817	3	1,490	10	4,795	2	676	6	2,500	47	28,278
2016年以降計	92	45,577	11	3,447	26	10,363	8	2,495	8	3,130	145	65,012

(※2016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(2016年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	4	580
中央区	14	12,481
港区	20	6,446
新宿区	9	6,602
江東区	4	3,044
品川区	14	5,655
文京区	2	747
渋谷区	6	1,657
大田区	1	268
世田谷区	1	500
杉並区	1	300
中野区	1	178
豊島区	1	137
板橋区	3	1,060
台東区	2	1,061
北区	2	751
葛飾区	3	1,330
足立区	4	2,780
23区計	92	45,577

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	10	3,909
川崎市	9	4,811
その他	7	1,643
神奈川県計	26	10,363

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	5	1,971
川口市	1	135
その他	2	389
埼玉県計	8	2,495

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,500
その他	5	1,630
千葉県計	8	3,130

<東京都下>

都下	11	3,447
東京都計	103	49,024

首都圏計 145棟 65,012戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2016年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>	(棟)	(戸)
大阪市	28	8,542
府下	8	2,992
大阪府計	36	11,534
<兵庫県>		
兵庫県	6	1,717
<滋賀県>		
滋賀県	3	733
近畿圏計	45	13,984

《その他地区》

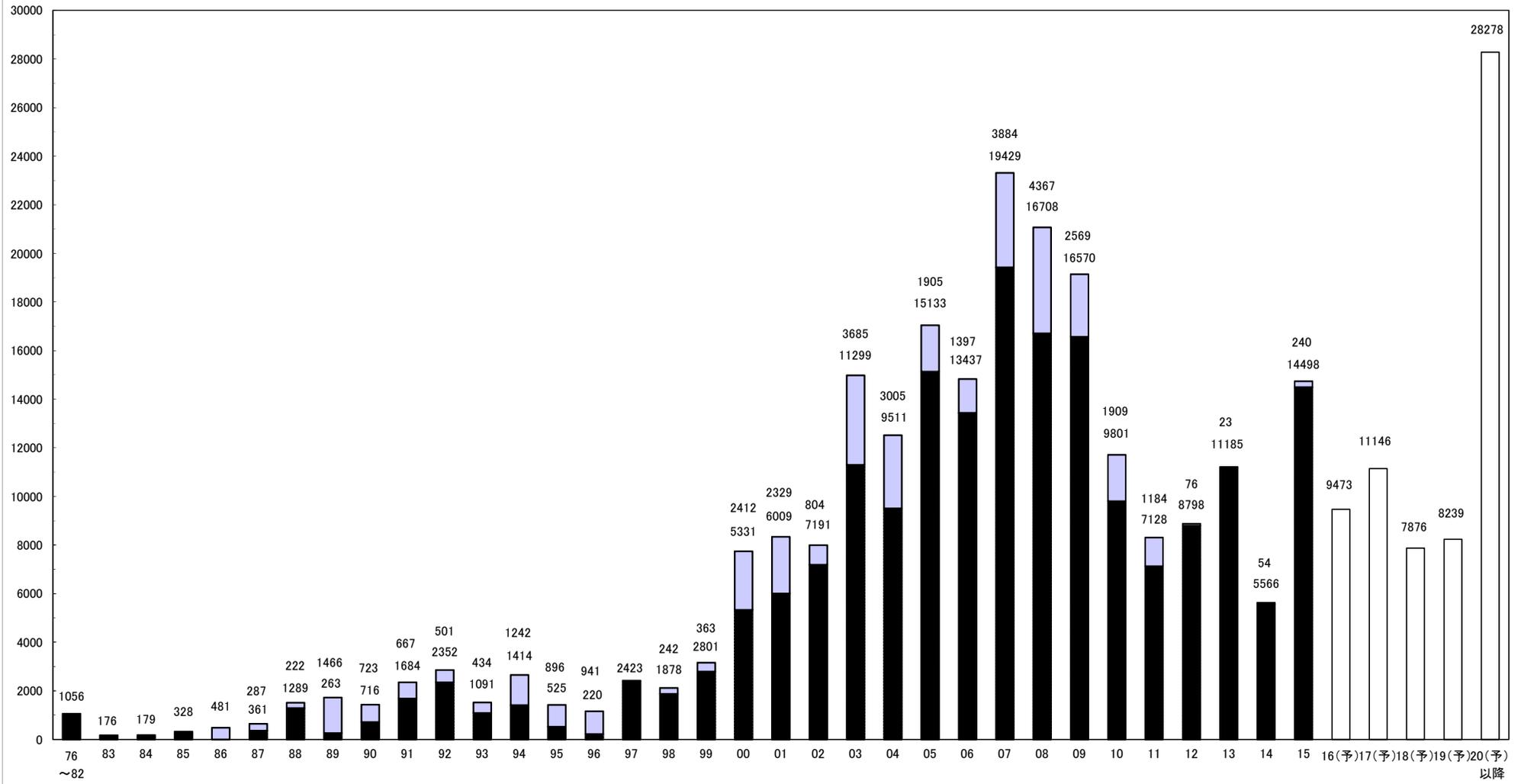
	(棟)	(戸)
愛知県	8	1,539
(内、名古屋市)	2	657
岐阜県	3	456
静岡県	4	886
福井県	1	85
広島県	3	1,182
岡山県	1	153
福岡県	14	2,837
佐賀県	1	116
長崎県	1	172
大分県	1	170
栃木県	2	386
茨城県	1	352
宮城県	3	935
北海道	5	1,579
その他地区計	48	10,848

首都圏	145 棟	65,012 戸
近畿圏	45 棟	13,984 戸
その他	48 棟	10,848 戸
総計	238 棟	89,844 戸

[戸]

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976~2020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)	(37)	(24)	(29)	(25)	(20)	(47)		
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)	(1)								
分譲	(4)	(1)	(1)	(2)	(2)	(6)	(2)	(3)	(7)	(11)	(6)	(7)	(3)	(1)	(10)	(4)	(15)	(22)	(25)	(28)	(44)	(43)	(51)	(47)	(58)	(48)	(44)	(32)	(20)	(36)	(38)	(23)	(36)								
	1056	176	179	328	481	648	1511	1729	1439	2351	2853	1525	2656	1421	1161	2423	2120	3164	7743	8338	7995	14984	12516	17038	14834	23313	21075	19139	11710	8312	8874	11208	5620	14738	9473	11146	7876	8239	28278		

()内は棟数

(2016年3月末現在)