

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2017年4月25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 2017—

◎ 2017年以降予定は10.6万戸、前回調査比3万戸増。

◎ 首都圏8.1万戸、近畿圏1.3万戸、その他1.2万戸。

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10.6万戸に達することが判明した。2017年以降に完成を予定している超高層マンション（2017年3月末現在）は285棟、10万6,321戸で、前回調査時（2016年3月末時点）に比べて87棟・3万197戸の増加となっている。

首都圏は186棟・8万919戸で、全国に占めるシェアは76.1%（前回調査時73.0%）。前回調査時よりも65棟・2万5,380戸の増加となっている。そのうち東京23区内は124棟・5万5,519戸で、全体の52.2%（前回52.5%）を占めている。

近畿圏は41棟・1万3,249戸で、前回調査時に比べ4棟・1,465戸の増加となっている。近畿圏のシェアは12.5%（前回15.5%）。大阪市内は24棟・8,325戸（シェア7.8%、前回8.9%）。

その他地区では福岡県19棟・4,241戸（シェア4.0%、前回3.4%）、愛知県12棟・2,162戸（シェア2.0%、前回1.9%）、北海道7棟・1,756戸（シェア1.7%、前回2.1%）、岐阜県4棟・742戸（シェア0.7%、前回0.4%）、滋賀県3棟・722戸（シェア0.7%、前回1.0%）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、2015年には2万535戸と6年ぶりに2万戸上回った。2016年は一服して34棟・1万2,104戸に落ち込んだものの2017年は10棟以上増加する見込みである。

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おり、2020年までは1万3,000戸台～1万9,000戸台の竣工が続く。

●全国の超高層M計画10.6万戸、16年完成は1万2,104戸

全国で完成した超高層マンションは、2016年は34棟・1万2,104戸（首都圏18棟・7,857戸、近畿圏8棟・2,200戸、その他8棟・2,047戸）、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）だった。（2014年完成は45棟・1万1,355戸、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2017年以降に完成見込みの超高層マンションは285棟、延べ10万6,321戸となっている。首都圏で186棟・8万919戸、近畿圏41棟・1万3,249戸、そのほか58棟・1万2,153戸の内訳。

完成予定年次は17年45棟・1万4,035戸、18年52棟・1万3,795戸、19年58棟・1万7,222戸、20年53棟・1万9,167戸、21年以降77棟・4万2,102戸となっている。

●首都圏186棟・8万919戸、東京23区内124棟・5万5,519戸

首都圏で17年以降に完成が計画されている超高層マンションは186棟・8万919戸。地域別では東京23区124棟・5万5,519戸、都下14棟・4,972戸、神奈川県30棟・1万3,779戸、埼玉県10棟・3,025戸、千葉県8棟・3,624戸となっている。

完成予定年次は17年24棟・8,400戸、18年27棟・8,767戸、19年38棟・1万2,404戸、20年37棟・1万4,988戸、21年以降60棟・3万6,360戸。

(16年完成18棟7,857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。76年～16年まで837棟・24万2,515戸。)

●近畿圏は41棟・1万3,249戸、大阪市内24棟・8,325戸

近畿圏で17年以降に完成が計画されている超高層マンションは41棟・1万3,249戸。大阪市内24棟・8,325戸、大阪府下8棟・2,553戸、兵庫県5棟・1,466戸、滋賀県3棟・722戸、和歌山県1棟・183戸。

完成予定年次は17年7棟・2,676戸、18年13棟・3,205戸、19年12棟・3,104戸、20年6棟・2,131戸、21年以降3棟・2,133戸となっている。

(16年完成8棟2,200戸、15年完成11棟・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。)

●その他都市58棟・1万2,153戸、福岡県19棟・4,241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19棟・4,241戸、愛知県12棟・2,162戸、北海道7棟・1,756戸、兵庫県5棟・1,466戸、岐阜県4棟・742戸、滋賀県3棟・722戸、静岡県3棟・720戸、宮城県3棟・596戸、長崎県2棟・372戸、群馬県2棟・353戸、茨城県1棟・352戸、栃木県1棟・238戸、富山県1棟・206戸、和歌山県1棟・183戸、大分県1棟・170戸、岡山県1棟・153戸、愛媛県1棟・92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. 虎ノ門五丁目	(港区虎ノ門5)	65階,63階 53階	1,300戸	
3. 西新宿五丁目	(新宿区西新宿5)	60階	976戸	分譲済
4. 勝どき	(中央区勝どき4)	58階,45階 29階	3,120戸	
5. 月島	(中央区月島3)	58階	1,135戸	
6. 馬車道	(横浜市中区北仲通5)	58階	1,135戸	
7. 晴海	(中央区晴海5)	56階×2	2,650戸	
8. 豊海	(中央区豊海5、勝どき6)	56階×2	2,150戸	
9. 虎ノ門	(港区愛宕1)	56階	600戸	
10. 勝どき	(中央区勝どき2、4)	53階×2	2,160戸	
11. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町2)	53階×2	1,214戸	分譲中
12. 東高島	(横浜市神奈川区星野町4)	50階,49階 41階	2,500戸	
13. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1,500戸	
14. 豊洲	(江東区豊洲5)	50階	1,200戸	
15. 西大島	(江東区大島3)	50階	750戸	
16. 湊二丁目	(中央区湊2)	50階×2	500戸	
.....				
1. 曾根崎	(大阪市北区曾根崎2)	56階	900戸	
2. 中之島	(大阪市北区中之島6)	55階	894戸	分譲中
3. 千里中央	(豊中市新千里東町)	52階	552戸	分譲中
4. 中津	(大阪市北区豊崎3)	50階	653戸	
.....				
1. 札幌	(札幌市中央区北8条西1)	50階	600戸	

【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 地域別計画棟数・戸数(2017年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	4	488
中央区	18	14,675
港区	32	9,634
新宿区	11	6,442
江東区	6	3,693
品川区	15	7,067
文京区	2	578
渋谷区	7	1,653
世田谷区	1	500
杉並区	1	300
中野区	2	622
豊島区	4	1,862
板橋区	6	1,710
台東区	2	1,061
北区	1	540
葛飾区	4	1,770
江戸川区	5	1,670
足立区	3	1,254
23区計	124	55,519

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	14	7,594
川崎市	9	4,536
その他	7	1,649
神奈川県計	30	13,779

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	4	1,343
川口市	3	815
その他	3	867
埼玉県計	10	3,025

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,689
その他	5	1,935
千葉県計	8	3,624

<東京都下>

都下	14	4,972
東京都計	138	60,491

首都圏計 186棟 80,919戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2017年以降完成予定)

《近畿圏》

	(棟)	(戸)
<大阪府>		
大阪市	24	8,325
府下	8	2,553
大阪府計	32	10,878
<兵庫県>		
兵庫県	5	1,466
<滋賀県>		
滋賀県	3	722
<和歌山県>		
和歌山県	1	183
近畿圏計	41	13,249

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	12	2,162
(内、名古屋市	5	1,203)
岐阜県	4	742
静岡県	3	720
富山県	1	206
岡山県	1	153
愛媛県	1	92
福岡県	19	4,241
長崎県	2	372
大分県	1	170
栃木県	1	238
茨城県	1	352
群馬県	2	353
宮城県	3	596
北海道	7	1,756
その他地区計	58	12,153

首都圏	186 棟	80,919 戸
近畿圏	41 棟	13,249 戸
その他	58 棟	12,153 戸
総計	285 棟	106,321 戸

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
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	12	5,300	2	476	1	813	1	638	2	630	18	7,857
2017年	15	6,080	1	234	5	1,640	3	446	0	0	24	8,400
2018年	17	4,686	7	2,584	2	1,043	0	0	1	454	27	8,767
2019年	29	10,873	1	184	6	971	1	200	1	176	38	12,404
2020年	24	8,247	3	1,500	4	2,259	3	988	3	1,994	37	14,988
2021年以降	39	25,633	2	470	13	7,866	3	1,391	3	1,000	60	36,360
2017年以降計	124	55,519	14	4,972	30	13,779	10	3,025	8	3,624	186	80,919

(※2017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<全国> ※階高20階建て以上

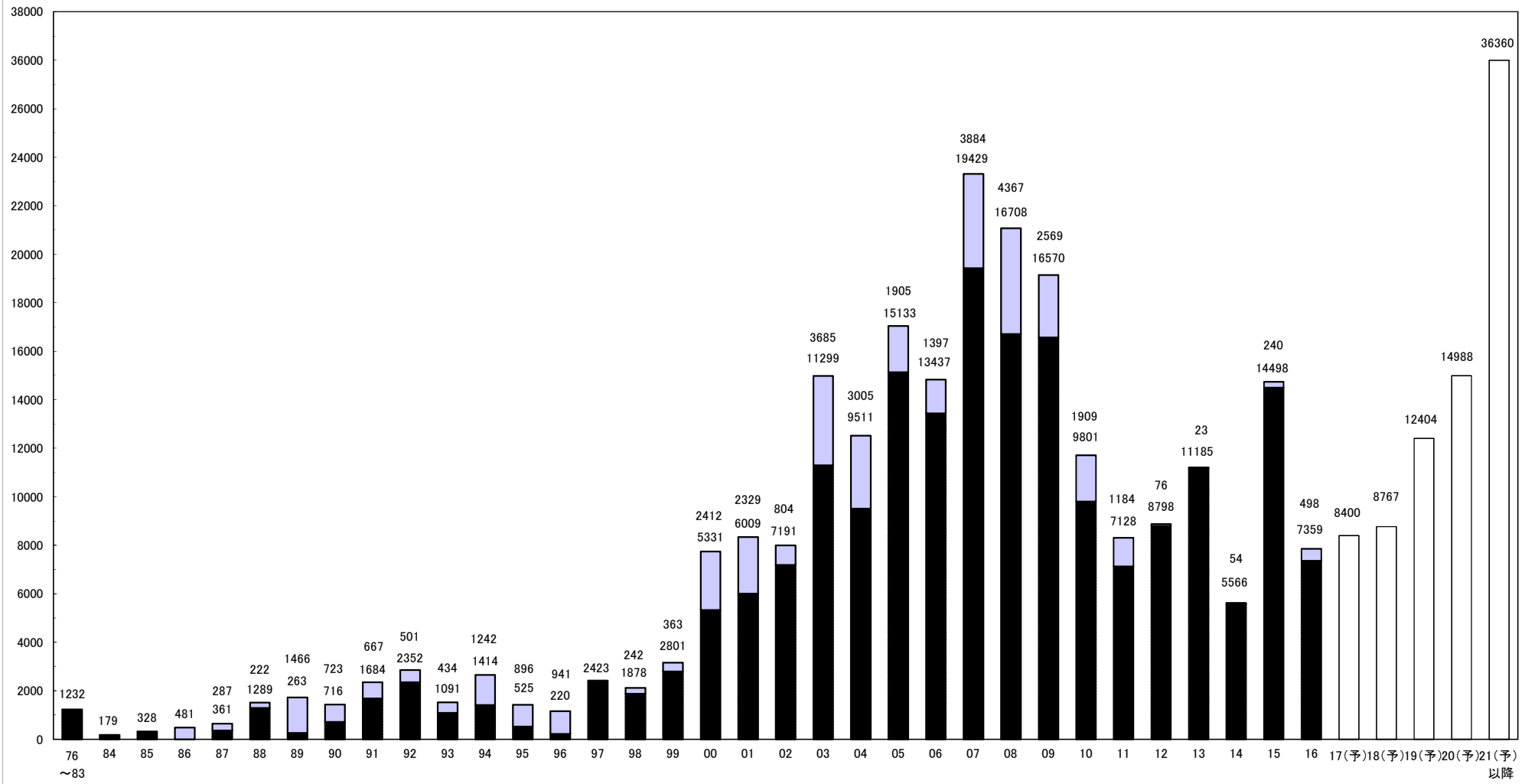
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2007年	74	23,313	25	5,547	23	3,955	122	32,815
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	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	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	24	8,400	7	2,676	14	2,959	45	14,035
2018年	27	8,767	13	3,205	12	1,823	52	13,795
2019年	38	12,404	12	3,104	8	1,714	58	17,222
2020年	37	14,988	6	2,131	10	2,048	53	19,167
2021年以降	60	36,360	3	2,133	14	3,609	77	42,102
2017年以降計	186	80,919	41	13,249	58	12,153	285	106,321

(※2017年3月末現在判明分)

[戸]

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976～2021年以降

■分譲 □賃貸



計	(5)	(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)	(18)	(24)	(27)	(38)	(37)	(60)
賃貸				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	7857	8400	8767	12404	14988	36360
分譲	(5)	(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)	(16)						
	1232	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	14498	7359						

()内は棟数

(2017年3月末現在)