

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2019年4月11日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

—超高層マンション動向 2019—

◎ 2019年以降予定は11.4万戸、前回調査比1.7万戸増。

◎ 首都圏8.4万戸、近畿圏1.45万戸、その他1.55万戸。

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11.4万戸に達することが判明した。2019年以降に完成を予定している超高層マンション（2019年3月末現在）は300棟、11万4,079戸で、前回調査時（2018年3月末時点）に比べて56棟・1万7,426戸増加している。

首都圏は183棟・8万4,012戸で、全国に占めるシェアは73.6%（前回調査時75.7%）。前回調査時よりも27棟・1万837戸の増加となっている。そのうち東京23区内は124棟・5万9,861戸で、全体の52.5%（前回53.3%）を占めている。

近畿圏は47棟・1万4,581戸で、前回調査時に比べ12棟・3,511戸の増加となっている。近畿圏のシェアは12.8%（前回11.5%）。大阪市内は30棟・9,506戸（シェア8.3%、前回7.3%）。

その他地区では福岡県14棟・3,857戸（シェア3.4%、前回4.2%）、北海道11棟・2,752戸（シェア2.4%、前回2.6%）、愛知県14棟・2,111戸（シェア1.9%、前回1.5%）、宮城県8棟・1,579戸（シェア1.4%、前回0.7%）、広島県2棟・855戸（シェア0.7%、前回0.9%）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、中古となっても値崩れが起き難く、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規模の縮小が相次いだ。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戸と再び増加すると、2013年には再び湾岸部などで大規模物件が竣工して1万8,022戸と更に伸ばし、2015年には2009年以来の高水準となる1万8,821戸に達した。しかし2016年は34棟・1万2,104戸に落ち込んで2017年も1万1,373戸に減少、2018年も棟数は45棟に増えたものの、戸数は対前年比微減の1万1,356戸にとどまった。

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ことから、2019年には増加に転じて1万8,000戸を突破、2020年も2019年と同水準を維持する見込み。

●全国の超高層M計画11.4万戸、18年完成は1万1,356戸

全国で完成した超高層マンションは、2018年は45棟・1万1,356戸（首都圏20棟・6,380戸、近畿圏12棟・2,741戸、その他13棟・2,235戸）、2017年は40棟・1万1,373戸（首都圏20棟・5,900戸、近畿圏7棟・2,676戸、その他13棟・2,797戸）だった。（2016年完成は34棟・1万2,104戸、2015年完成は55棟・1万8,821戸、2014年完成45棟・1万1,355戸、2013年完成65棟・1万8,022戸、2012年完成68棟・1万6,060戸、2011年完成45棟・1万3,321戸）。

全国で2019年以降に完成見込みの超高層マンションは300棟、延べ11万4,079戸となっている。首都圏で183棟・8万4,012戸、近畿圏47棟・1万4,581戸、そのほか70棟・1万5,486戸の内訳。

完成予定年次は19年69棟・1万8,988戸、20年58棟・1万8,737戸、21年47棟・1万4,541戸、22年38棟・1万5,108戸、23年以降88棟・4万6,705戸となっている。

●首都圏183棟・8万4,012戸 東京23区内124棟・5万9,861戸

首都圏で19年以降に完成が計画されている超高層マンションは183棟・8万4,012戸。地域別では東京23区124棟・5万9,861戸、都下12棟・4,463戸、神奈川県26棟・1万1,408戸、埼玉県10棟・3,483戸、千葉県11棟・4,797戸となっている。

完成予定年次は19年34棟・1万496戸、20年36棟・1万4,201戸、21年26棟・8,731戸、22年22棟・1万209戸、23年以降65棟・4万375戸。

（18年完成20棟・6,380戸、17年完成20棟・5,900戸、16年完成18棟7,857戸、15年完成33棟・1万3,624戸、14年完成24棟・5,620戸、13年完成35棟・9,611戸、12年38棟・8,874戸、11年24棟・8,312戸。76年～18年まで877棟・25万2,084戸。）

●近畿圏は47棟・1万4,581戸 大阪市内30棟・9,506戸

近畿圏で19年以降に完成が計画されている超高層マンションは47棟・1万4,581戸。大阪市内30棟・9,506戸、大阪府下9棟・3,100戸、兵庫県6棟・1,612戸、滋賀県1棟・265戸、和歌山県1棟・98戸。

Press Release

完成予定年次は19年18棟・5,239戸、20年7棟・1,468戸、21年9棟・3,017戸、22年3棟・2,157戸、23年以降10棟・2,700戸となっている。

(18年完成12棟・2,741戸、17年完成7棟・2,676戸、16年完成8棟2,200戸、15年完成10棟・3,015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。)

●その他都市70棟・1万5,486戸 福岡県14棟・3,857戸など

超高層マンションはその他の地方都市でも多数計画されている。福岡県14棟・3,857戸、北海道11棟・2,752戸、愛知県14棟・2,111戸、宮城県8棟・1,579戸、広島県2棟・855戸、岡山県2棟・753戸、岐阜県2棟・530戸、群馬県3棟・500戸、富山県2棟・406戸、愛媛県2棟・400戸、長崎県2棟・372戸、鹿児島県1棟・210戸、茨城県1棟・200戸、静岡県1棟・194戸、山形県1棟・171戸、大分県1棟・170戸、福島県1棟・150戸、栃木県1棟・147戸、長野県1棟・129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・麻布台	(港区虎ノ門5)	65階,64階 53階	1,310戸	
3. 月島	(中央区月島3)	59階	1,120戸	
4. 勝どき	(中央区勝どき2、4)	58階,45階 29階	3,120戸	
5. 馬車道	(横浜市中区北仲通5)	58階	1,189戸	分譲済
6. 南池袋	(豊島区南池袋2)	57階	864戸	
7. 豊海	(中央区豊海2、勝どき6)	56階×2	2,150戸	
8. 西麻布	(港区西麻布3)	55階	550戸	
9. 虎ノ門	(港区愛宕1)	54階	550戸	
10. 東高島	(横浜市神奈川区星野町4)	52階,47階 42階	2,500戸	
11. 南池袋	(豊島区南池袋2)	51階×2	1,450戸	
12. 日本橋	(中央区日本橋1)	51階	200戸	
13. 晴海	(中央区晴海5)	50階×2	2,650戸	
14. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1,500戸	
15. 月島	(中央区月島3)	50階	750戸	
16. 西大島	(江東区大島3)	50階	750戸	
.....				
1. 曾根崎	(大阪市北区曾根崎2)	56階	836戸	
2. 千里中央	(豊中市新千里東町1)	52階	552戸	分譲済
3. 新梅田	(大阪市北区大淀南2)	51階	871戸	分譲中
4. 梅田	(大阪市北区豊崎3)	50階	653戸	分譲中
.....				
1. hitoto広島	(広島市中区東千田町1)	53階	665戸	分譲中
1. 札幌駅北口	(札幌市北区北8条西1)	50階	640戸	

【問合せ先】
㈱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(2019年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	3	244
中央区	14	12,298
港区	38	14,478
新宿区	9	5,266
文京区	1	618
江東区	7	4,543
品川区	9	4,695
渋谷区	8	2,184
世田谷区	1	760
杉並区	1	300
中野区	3	1,140
豊島区	6	2,910
板橋区	5	1,660
台東区	1	361
北区	1	540
葛飾区	8	3,130
江戸川区	5	2,480
荒川区	1	1,000
足立区	3	1,254
23区計	124	59,861

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	12	6,508
川崎市	8	3,642
その他	6	1,258
神奈川県計	26	11,408

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	3	1,282
川口市	2	676
その他	5	1,525
埼玉県計	10	3,483

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	2	1,226
柏市	5	1,558
その他	4	2,013
千葉県計	11	4,797

<東京都下>

都下	12	4,463
東京都計	136	64,324

首都圏計 183棟 84,012戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2019年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>	(棟)	(戸)
大阪市	30	9,506
府下	9	3,100
大阪府計	39	12,606
<兵庫県>		
兵庫県	6	1,612
<滋賀県>		
滋賀県	1	265
<和歌山県>		
和歌山県	1	98
近畿圏計	47	14,581

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	14	2,111
(内、名古屋市	8	1,531)
岐阜県	2	530
静岡県	1	194
富山県	2	406
広島県	2	855
岡山県	2	753
愛媛県	2	400
福岡県	14	3,857
長崎県	2	372
大分県	1	170
鹿児島県	1	210
栃木県	1	147
茨城県	1	200
群馬県	3	500
長野県	1	129
宮城県	8	1,579
山形県	1	171
福島県	1	150
北海道	11	2,752
その他地区計	70	15,486

首都圏	183	棟	84,012	戸
近畿圏	47	棟	14,581	戸
その他	70	棟	15,486	戸
総計	300	棟	114,079	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
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	20	4,774	0	0	8	2,580	3	701	4	1,556	35	9,611
2014年	20	4,609	0	0	1	170	3	841	0	0	24	5,620
2015年	23	10,233	1	72	6	2,284	0	0	3	1,035	33	13,624
2016年	12	5,300	2	476	1	813	1	638	2	630	18	7,857
2017年	13	4,000	0	0	4	1,454	3	446	0	0	20	5,900
2018年	12	3,403	3	819	2	1,043	0	0	3	1,115	20	6,380
2019年	25	8,295	2	283	6	1,092	0	0	1	826	34	10,496
2020年	19	6,333	6	3,040	6	2,647	3	1,022	2	1,159	36	14,201
2021年	16	5,352	0	0	1	362	3	986	6	2,031	26	8,731
2022年	16	7,622	0	0	6	2,587	0	0	0	0	22	10,209
2023年以降	48	32,259	4	1,140	7	4,720	4	1,475	2	781	65	40,375
2019年以降計	124	59,861	12	4,463	26	11,408	10	3,483	11	4,797	183	84,012

(※2019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

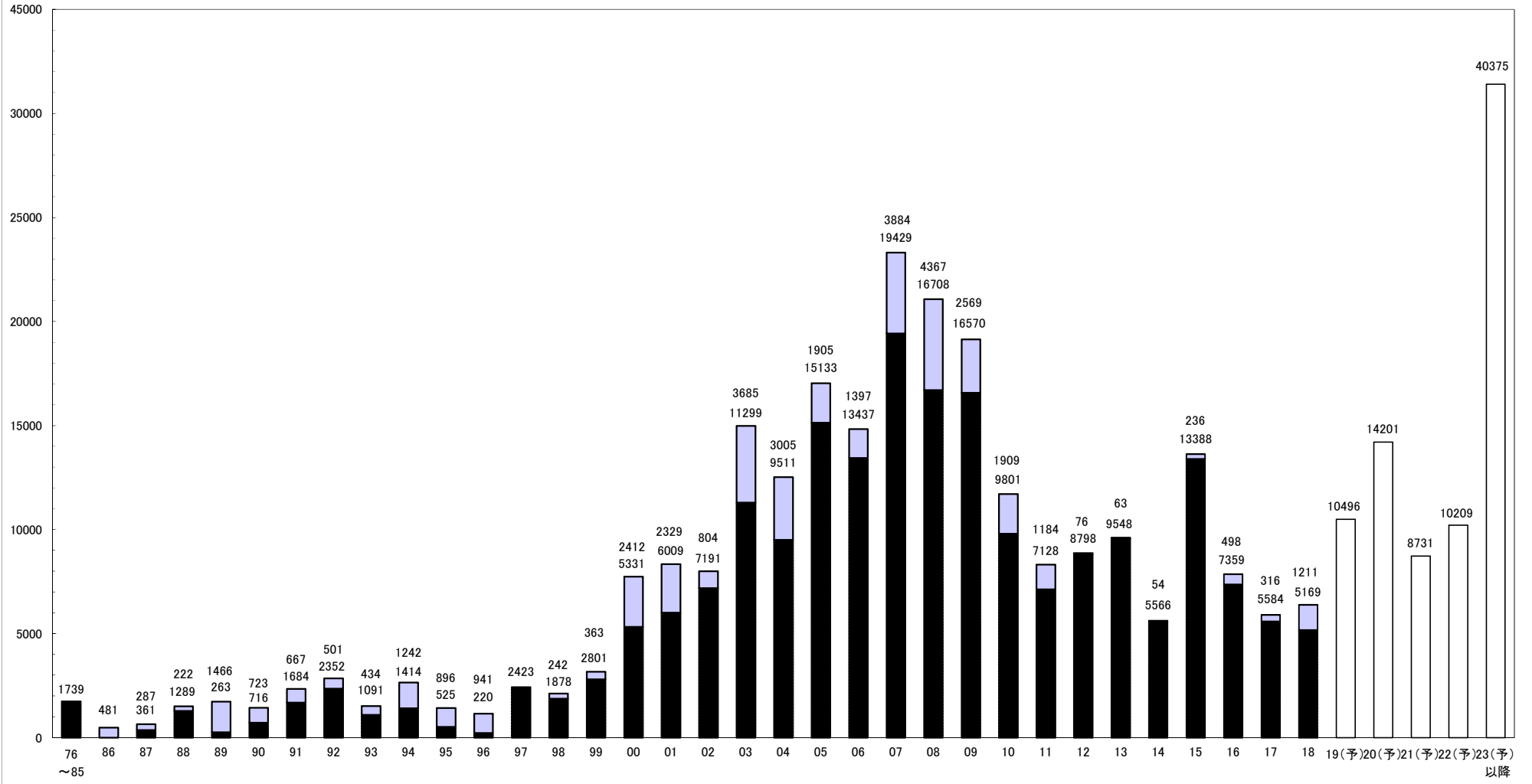
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	13	2,797	40	11,373
2018年	20	6,380	12	2,741	13	2,235	45	11,356
2019年	34	10,496	18	5,239	17	3,253	69	18,988
2020年	36	14,201	7	1,468	15	3,068	58	18,737
2021年	26	8,731	9	3,017	12	2,793	47	14,541
2022年	22	10,209	3	2,157	13	2,742	38	15,108
2023年以降	65	40,375	10	2,700	13	3,630	88	46,705
2019年以降計	183	84,012	47	14,581	70	15,486	300	114,079

(※2019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) 1976~2023年以降

■分譲 □賃貸



計	(8)	(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)	(35)	(24)	(33)	(18)	(20)	(20)	(34)	(36)	(26)	(22)	(65)	
賃貸	1739	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	9611	5620	13624	7857	5900	6380	10496	14201	8731	10209	40375	
分譲	(8)	(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)	(33)	(23)	(32)	(16)	(17)	(17)							
	1739	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	9548	5566	13388	7359	5584	5169							

()内は棟数

(2019年3月末現在)