

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2018年4月24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 2018—

◎ 2018年以降予定は10.9万戸、前回調査比1.6万戸増。

◎ 首都圏8万戸、近畿圏1.4万戸、その他1.5万戸。

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10.9万戸に達することが判明した。2018年以降に完成を予定している超高層マンション（2018年3月末現在）は294棟、10万8,757戸で、前回調査時（2017年3月末時点）に比べて54棟・1万6,471戸の増加となっている。

首都圏は181棟・8万303戸で、全国に占めるシェアは73.8%（前回調査時78.6%）。前回調査時よりも19棟・7,784戸の増加となっている。そのうち東京23区内は123棟・5万5,570戸で、全体の51.1%（前回53.6%）を占めている。

近畿圏は47棟・1万3,811戸で、前回調査時に比べ13棟・3,238戸の増加となっている。近畿圏のシェアは12.7%（前回11.5%）。大阪市内は30棟・8,737戸（シェア8.0%、前回7.4%）。

その他地区では福岡県20棟・5,262戸（シェア4.8%、前回4.2%）、北海道10棟・2,560戸（シェア2.4%、前回1.7%）、愛知県11棟・1,530戸（シェア1.4%、前回1.5%）、広島県2棟・855戸（シェア0.8%、前回0%）、宮城県4棟・738戸（シェア0.7%、前回0.08%）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戸に落ち込み、2017年も棟数こそ40棟と増加したものの戸数は1万1,373戸にとどまり、2年連続で減少している。

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、2018年には増加に転じ、2020年には2009年以来の2万戸突破が見込まれる。

●全国の超高層M計画10.9万戸、17年完成は1万1,373戸

全国で完成した超高層マンションは、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）、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）だった。（2015年完成は55棟・1万8,821戸、2014年完成は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）。

※2013年、2015年の棟数・戸数は前回発表時から修正されております。

全国で2018年以降に完成見込みの超高層マンションは294棟、延べ10万8,757戸となっている。首都圏で181棟・8万303戸、近畿圏47棟・1万3,811戸、そのほか66棟・1万4,643戸の内訳。

完成予定年次は18年50棟・1万2,104戸、19年68棟・1万9,115戸、20年59棟・2万848戸、21年26棟・8,652戸、22年以降91棟・4万8,038戸となっている。

●首都圏181棟・8万303戸、東京23区内123棟・5万5,570戸

首都圏で18年以降に完成が計画されている超高層マンションは181棟・8万303戸。地域別では東京23区123棟・5万5,570戸、都下14棟・5,031戸、神奈川県26棟・1万2,360戸、埼玉県8棟・2,878戸、千葉県10棟・4,464戸となっている。

完成予定年次は18年25棟・7,128戸、19年35棟・1万1,073戸、20年39棟・1万6,102戸、21年18棟・6,312戸、22年以降64棟・3万9,688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、10年38棟・1万1,710戸。76年～17年まで857棟・24万5,704戸。)

●近畿圏は47棟・1万3,811戸、大阪市内30棟・8,737戸

近畿圏で18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・1万3,811戸。大阪市内30棟・8,737戸、大阪府下9棟・2,924戸、兵庫県6棟・1,786戸、滋賀県1棟・265戸、和歌山県1棟・99戸。

完成予定年次は18年12棟・2,741戸、19年18棟・5,239戸、20年5棟・1,032戸、21年4棟・1,133戸、22年以降8棟・3,666戸となっている。

(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、10年14棟・3,341戸。)

●その他都市66棟・1万4,643戸、福岡県20棟・5,262戸

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20棟・5,262戸、北海道10棟・2,560戸、愛知県11棟・1,530戸、広島県2棟・855戸、宮城県4棟・738戸、岡山県3棟・695戸、岐阜県3棟・632戸、静岡県2棟・440戸、長崎県2棟・372戸、群馬県2棟・350戸、栃木県1棟・245戸、富山県1棟・206戸、茨城県1棟・200戸、大分県1棟・170戸、福島県1棟・150戸、山形県1棟・146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・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	3,255戸	
5. 馬車道	(横浜市中区北仲通5)	58階	1,176戸	分譲中
6. 晴海	(中央区晴海5)	56階×2	2,650戸	
7. 豊海	(中央区豊海5、勝どき6)	56階×2	2,150戸	
8. 虎ノ門	(港区愛宕1)	56階	600戸	
9. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町2)	53階	622戸	分譲中
10. 東高島	(横浜市新神奈川区星野町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. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1,500戸	
13. 豊洲	(江東区豊洲5)	50階	1,230戸	
14. 月島	(中央区月島3)	50階	750戸	
15. 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	分譲中
3. 新梅田	(大阪市北区大淀南2)	51階	900戸	
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】
 (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(2018年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	4	468
中央区	14	12,514
港区	33	11,401
新宿区	10	5,466
江東区	8	4,571
品川区	13	5,771
文京区	2	578
渋谷区	7	1,620
世田谷区	2	587
杉並区	1	300
中野区	1	440
豊島区	5	2,030
板橋区	5	1,660
台東区	2	1,061
北区	1	540
葛飾区	6	2,529
江戸川区	5	1,780
荒川区	1	1,000
足立区	3	1,254
23区計	123	55,570

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	12	7,151
川崎市	8	3,944
その他	6	1,265
神奈川県計	26	12,360

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	2	1,032
川口市	2	680
その他	4	1,166
埼玉県計	8	2,878

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,674
柏市	6	2,031
その他	1	759
千葉県計	10	4,464

<東京都下>

都下	14	5,031
東京都計	137	60,601

首都圏計 181棟 80,303戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2018年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>		(棟)	(戸)
大阪市	30	8,737	
府下	9	2,924	
大阪府計	39	11,661	
<兵庫県>			
兵庫県	6	1,786	
<滋賀県>			
滋賀県	1	265	
<和歌山県>			
和歌山県	1	99	
近畿圏計	47	13,811	

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	11	1,530
(内、名古屋市	6	1,002)
岐阜県	3	632
静岡県	2	440
富山県	1	206
広島県	2	855
岡山県	3	695
愛媛県	1	92
福岡県	20	5,262
長崎県	2	372
大分県	1	170
栃木県	1	245
茨城県	1	200
群馬県	2	350
宮城県	4	738
山形県	1	146
福島県	1	150
北海道	10	2,560
その他地区計	66	14,643

首都圏	181 棟	80,303 戸
近畿圏	47 棟	13,811 戸
その他	66 棟	14,643 戸
総計	294 棟	108,757 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
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	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	16	4,006	3	788	3	1,219	0	0	3	1,115	25	7,128
2019年	23	8,027	1	184	8	1,525	2	511	1	826	35	11,073
2020年	24	8,797	7	3,139	4	2,186	2	821	2	1,159	39	16,102
2021年	12	4,282	0	0	0	0	2	666	4	1,364	18	6,312
2022年以降	48	30,458	3	920	11	7,430	2	880	0	0	64	39,688
2018年以降計	123	55,570	14	5,031	26	12,360	8	2,878	10	4,464	181	80,303

(※2018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

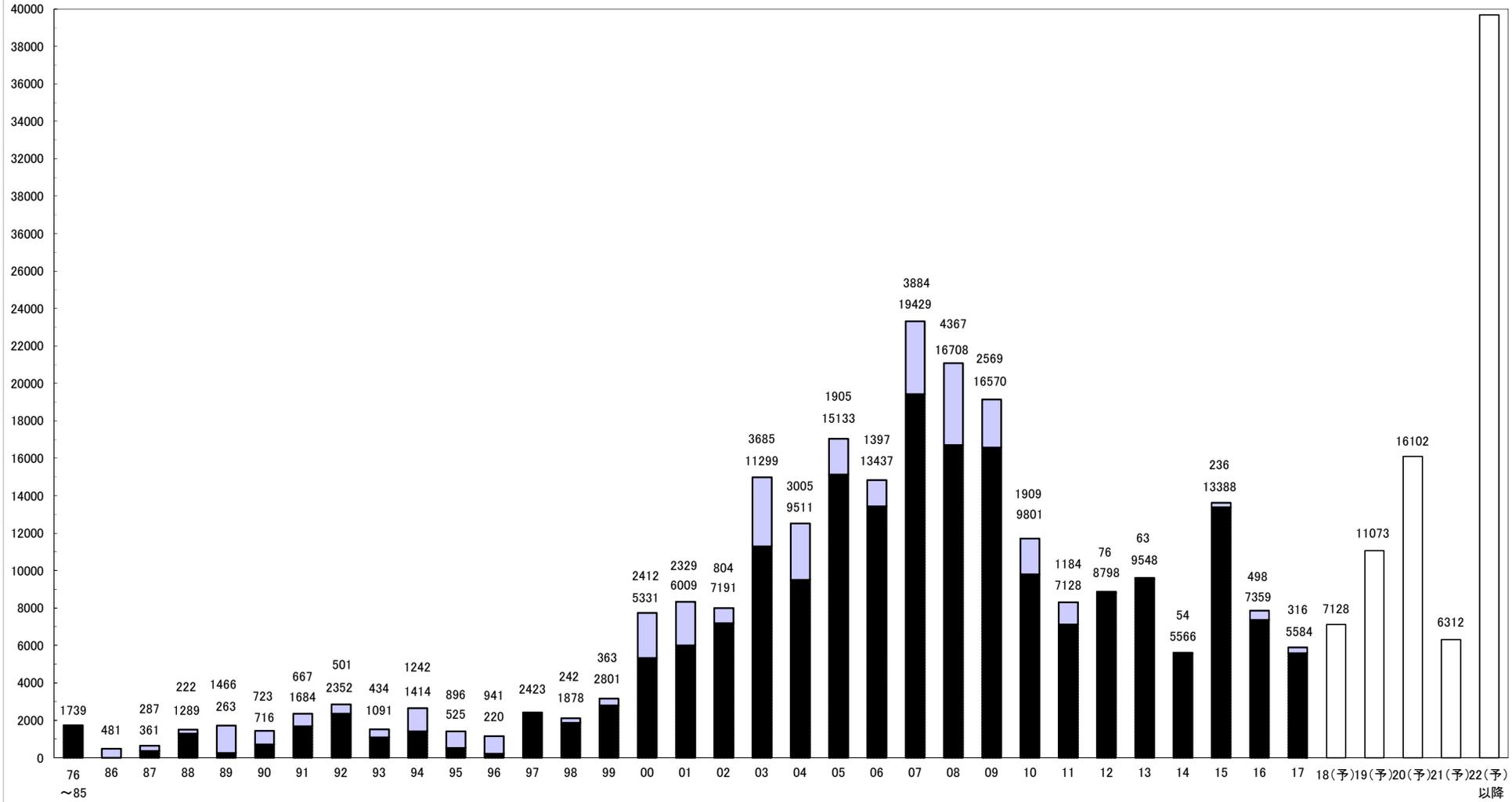
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	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	25	7,128	12	2,741	13	2,235	50	12,104
2019年	35	11,073	18	5,239	15	2,803	68	19,115
2020年	39	16,102	5	1,032	15	3,714	59	20,848
2021年	18	6,312	4	1,133	4	1,207	26	8,652
2022年以降	64	39,688	8	3,666	19	4,684	91	48,038
2018年以降計	181	80,303	47	13,811	66	14,643	294	108,757

(※2018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) 1976~2022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)	(25)	(35)	(39)	(18)	(64)
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	7128	11073	16102	6312	39688
分譲	(8)	(1)	(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)					
	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						

()内は棟数

(2018年3月末現在)