

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2020年4月27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 2020—

◎ 2020年以降予定は10.3万戸、前回調査比0.8万戸増。

◎ 首都圏8.15万戸、近畿圏0.9万戸、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10.3万戸に達することが判明した。2020年以降に完成を予定している超高層マンション（2020年3月末現在）は258棟、10万3,100戸で、前回調査時（2019年3月末時点）に比べて27棟・8,009戸増加している。

首都圏は177棟・8万1,525戸で、全国に占めるシェアは79.1%（前回調査時77.3%）。前回調査時よりも28棟・8,009戸の増加となっている。そのうち東京23区内は112棟・5万4,952戸で、全体の53.3%（前回54.2%）を占めている。

近畿圏は28棟・9,242戸で、前回調査時に比べ1棟・100戸の減少となっている。近畿圏のシェアは9.0%（前回9.8%）。大阪市内は15棟・5,596戸（シェア5.4%、前回6.0%）。

その他地区では福岡県10棟・3,161戸（シェア3.1%、前回3.3%）、北海道7棟・1,975戸（シェア1.9%、前回2.1%）、愛知県11棟・1,781戸（シェア1.7%、前回1.9%）、岡山県2棟・753戸（シェア0.7%、前回0.8%）、広島県1棟・665戸（シェア0.6%、前回0.7%）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。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。

減少基調に変化が訪れたのは2012年で1万6,060戸に増加すると、2013年には再び湾岸

Press Release

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。だが好調は長く続かず、2016年は34棟・1万2,104戸に落ち込み、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戸にとどまっていた。2019年は一転、竣工は1万7,039戸と4年ぶりの増加、戸数は対前年比70.3%増、実数では7,034戸の増加と大きく伸ばし、2015年以来の高水準となっている。

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おり、2020年は続伸、1万8,000戸を突破し、2021年以降も1万3,000戸から1万5,000戸を維持する見込み。しかしながら今回の新型コロナウイルス感染拡大の影響によって、多くの案件で工期が延び、完成が遅れる懸念も出てきている。

●全国の超高層M計画10.3万戸、19年完成は1万7,039戸

全国で完成した超高層マンションは、2019年は63棟・1万7,039戸（首都圏28棟・8,547戸、近畿圏18棟・5,239戸、その他17棟・3,253戸）、2018年は41棟・1万5戸（首都圏19棟・5,680戸、近畿圏10棟・2,209戸、その他12棟・2,116戸）だった。（2017年完成は39棟・1万1,198戸、2016年完成34棟・1万2,104戸、2015年完成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）。

全国で2020年以降に完成見込みの超高層マンションは258棟、延べ10万3,100戸となっている。首都圏で177棟・8万1,525戸、近畿圏28棟・9,242戸、そのほか53棟・1万2,333戸の内訳。

完成予定年次は20年55棟・1万8,498戸、21年45棟・1万4,212戸、22年38棟・1万3,039戸、23年43棟・1万5,928戸、24年以降77棟・4万1,423戸となっている。

●首都圏177棟・8万1,525戸 東京23区内112棟・5万4,952戸

首都圏で20年以降に完成が計画されている超高層マンションは177棟・8万1,525戸。地域別では東京23区112棟・5万4,952戸、都下13棟・5,165戸、神奈川県26棟・1万1,619戸、埼玉県13棟・4,018戸、千葉県13棟・5,771戸となっている。

完成予定年次は20年34棟・1万4,062戸、21年25棟・8,602戸、22年21棟・7,840戸、23年32棟・1万2,612戸、24年以降65棟・3万8,409戸。

（19年完成28棟・8,547戸、18年完成19棟・5,680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。76年～19年まで904棟・25万9,931戸。）

●近畿圏は28棟・9,242戸 大阪市内15棟・5,596戸

近畿圏で20年以降に完成が計画されている超高層マンションは28棟・9,242戸。大阪市内15棟・5,596戸、大阪府下6棟・2,023戸、兵庫県5棟・1,260戸、滋賀県1棟・265戸、

Press Release

和歌山県1棟・98戸。

完成予定年次は20年6棟・1,368戸、21年9棟・3,017戸、22年3棟・2,157戸、23年6棟・1,690戸、24年以降4棟・1,010戸となっている。

(19年完成18棟・5,239戸、18年完成10棟・2,209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。)

●その他都市53棟・1万2,333戸 福岡県10棟・3,161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10棟・3,161戸、北海道7棟・1,975戸、愛知県11棟・1,781戸、岡山県2棟・753戸、広島県1棟・665戸、岐阜県2棟・630戸、宮城県4棟・525戸、群馬県3棟・500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、富山県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	1,400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	3,220戸	
5. 馬車道	(横浜市中区北仲通5)	58階	1,174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. 豊海	(中央区豊海2、勝どき7)	54階	2,097戸	
10. 虎ノ門	(港区愛宕1)	54階	550戸	
11. 南池袋	(豊島区南池袋2)	53階,50階	1,495戸	
12. 東高島	(横浜市新奈川区星野町4)	52階,47階 42階	2,500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	
17. 馬車道	(横浜市中区中通6)	50階	400戸	
18. 八重洲	(中央区八重洲1)	50階	300戸	
.....				
1. 曾根崎	(大阪市北区曾根崎2)	56階	836戸	
2. 新梅田	(大阪市北区大淀南2)	51階	871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
2. 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

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2020年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	2	209
中央区	12	10,940
港区	33	13,737
新宿区	6	4,647
文京区	1	618
江東区	5	3,138
品川区	8	3,237
渋谷区	5	1,834
世田谷区	1	760
杉並区	1	300
中野区	3	1,138
豊島区	7	3,423
板橋区	7	2,076
練馬区	1	250
台東区	1	400
北区	2	880
葛飾区	8	3,100
江戸川区	5	2,011
荒川区	1	1,000
足立区	3	1,254
23区計	112	54,952

<東京都下>

都下	13	5,165
東京都計	125	60,117

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	12	6,797
川崎市	8	3,519
その他	6	1,303
神奈川県計	26	11,619

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	4	1,293
川口市	3	902
その他	6	1,823
埼玉県計	13	4,018

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,972
柏市	5	1,555
その他	5	2,244
千葉県計	13	5,771

首都圏計 177棟 81,525戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2020年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>	(棟)	(戸)
大阪市	15	5,596
府下	6	2,023
大阪府計	21	7,619
<兵庫県>		
兵庫県	5	1,260
<滋賀県>		
滋賀県	1	265
<和歌山県>		
和歌山県	1	98
近畿圏計	28	9,242

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	11	1,781
(内、名古屋市	6	1,300)
岐阜県	2	630
静岡県	1	194
富山県	1	200
広島県	1	665
岡山県	2	753
愛媛県	2	400
福岡県	10	3,161
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	4	525
山形県	1	171
福島県	1	150
北海道	7	1,975
その他地区計	53	12,333

首都圏	177	棟	81,525	戸
近畿圏	28	棟	9,242	戸
その他	53	棟	12,333	戸
総計	258	棟	103,100	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
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	11	2,703	3	819	2	1,043	0	0	3	1,115	19	5,680
2019年	22	7,457	2	283	4	807	0	0	0	0	28	8,547
2020年	17	6,181	7	3,136	6	2,659	2	501	2	1,585	34	14,062
2021年	17	5,848	0	0	2	779	1	311	5	1,664	25	8,602
2022年	15	5,872	0	0	3	1,211	1	162	2	595	21	7,840
2023年	20	7,260	3	954	3	1,740	3	1,231	3	1,427	32	12,612
2024年以降	43	29,791	3	1,075	12	5,230	6	1,813	1	500	65	38,409
2020年以降計	112	54,952	13	5,165	26	11,619	13	4,018	13	5,771	177	81,525

(※2020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

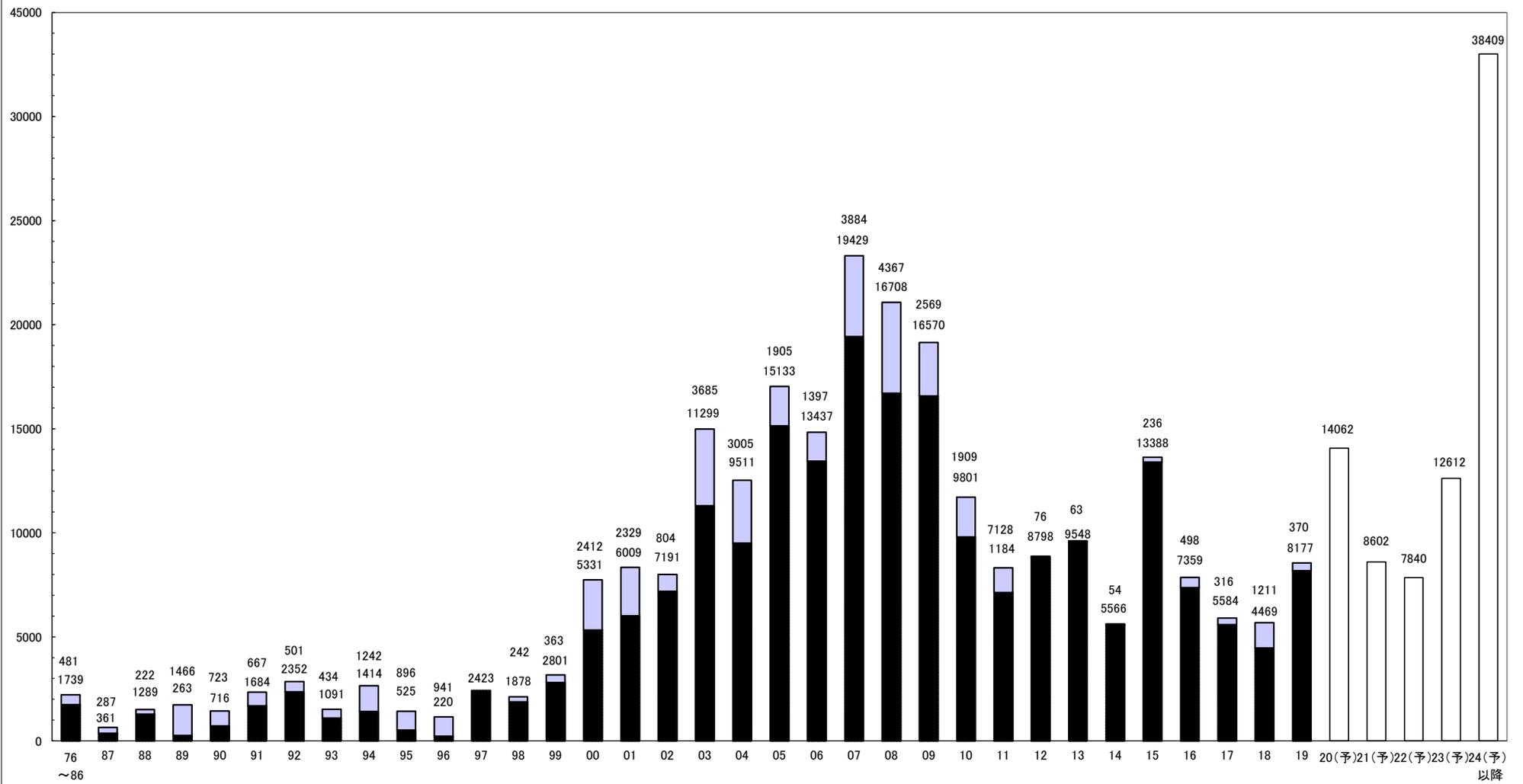
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
2018年	19	5,680	10	2,209	12	2,116	41	10,005
2019年	28	8,547	18	5,239	17	3,253	63	17,039
2020年	34	14,062	6	1,368	15	3,068	55	18,498
2021年	25	8,602	9	3,017	11	2,593	45	14,212
2022年	21	7,840	3	2,157	14	3,042	38	13,039
2023年	32	12,612	6	1,690	5	1,626	43	15,928
2024年以降	65	38,409	4	1,010	8	2,004	77	41,423
2020年以降計	177	81,525	28	9,242	53	12,333	258	103,100

(※2020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) 1976~2024年以降

■分譲 □賃貸



計	(9)	(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)	(19)	(28)	(34)	(25)	(21)	(32)	(65)			
賃貸	(1)	(1)	(1)	(5)	(3)	(2)	(3)	(4)	(3)	(5)		(1)	(1)	(9)	(7)	(5)	(13)	(11)	(7)	(5)	(16)	(11)	(8)	(6)	(4)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)									
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)	(15)	(23)								
	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	4469	8177								

()内は棟数

(2020年3月末現在)