

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2021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 2021—

◎ 2021年以降予定は約11万戸、前回調査比2.5万戸増。

◎ 首都圏8.2万戸、近畿圏1.5万戸、その他1.3万戸。

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）が約11万戸に達することが判明した。2021年以降に完成を予定している超高層マンション（2021年3月末現在）は280棟、10万9,908戸で、前回調査時（2020年3月末時点）に比べて77棟・2万5,306戸増加している。

首都圏は173棟・8万1,825戸で、全国に占めるシェアは74.4%（前回調査時79.7%）。前回調査時よりも30棟・1万4,362戸の増加となっている。そのうち東京23区内は118棟・5万9,297戸で、全体の54.0%（前回57.6%）を占めている。

近畿圏は46棟・1万4,826戸で、前回調査時に比べ24棟・6,952戸の増加となっている。近畿圏のシェアは13.5%（前回9.3%）。大阪市内は31棟・9,911戸（シェア9.0%、前回5.8%）。

その他地区では福岡県10棟・3,055戸（シェア2.8%、前回3.4%）、北海道9棟・2,298戸（シェア2.1%、前回2.2%）、愛知県7棟・1,337戸（シェア1.2%、前回0.9%）、宮城県5棟・992戸（シェア0.9%、前回0.5%）、岡山県2棟・803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。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。しかし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棟に増えた一方で戸数は1万1,356戸にとどまっていた。2019年は一転して1万7,039戸と4年ぶりに増加したものの、2020年は29.6%減の1万1,991戸と再び落ち込むこととなった。

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、2021年に1万5,000戸弱にまで伸ばすと2022年には1万6,000戸を上回り、2023年には2009年（3万5,607戸）以来14年ぶりに2万户を突破する見込みである。しかしながら新型コロナウイルス感染拡大の影響で工期が延び、完成が当初の計画から遅れる物件も出ていることから、年次別の完成棟数、完成戸数は変動する可能性がある。

●全国の超高層M計画は約11万户、20年完成は1万1,991戸

全国で完成した超高層マンションは、2020年は42棟・1万1,991戸（首都圏21棟・7,577戸、近畿圏8棟・1,688戸、その他13棟・2,726戸）、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）だった。（2018年完成は41棟・1万5戸、2017年完成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）。

全国で2021年以降に完成見込みの超高層マンションは280棟、延べ10万9,908戸となっている。首都圏で173棟・8万1,825戸、近畿圏46棟・1万4,826戸、そのほか61棟・1万3,257戸の内訳。

完成予定年次は21年47棟・1万4,977戸、22年52棟・1万6,475戸、23年57棟・2万495戸、24年29棟・1万962戸、25年以降95棟・4万6,999戸となっている。

●首都圏173棟・8万1,825戸 東京23区内118棟・5万9,297戸

首都圏で21年以降に完成が計画されている超高層マンションは173棟・8万1,825戸。地域別では東京23区118棟・5万9,297戸、都下10棟・4,421戸、神奈川県22棟・9,958戸、埼玉県11棟・3,429戸、千葉県12棟・4,720戸となっている。

完成予定年次は21年26棟・8,587戸、22年20棟・9,781戸、23年29棟・1万3,172戸、24年17棟・7,086戸、25年以降81棟・4万3,199戸。

（20年完成21棟・7,577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。76年～20年まで925棟・26万7,508戸。）

●近畿圏は46棟・1万4,826戸 大阪市内31棟・9,911戸

近畿圏で21年以降に完成が計画されている超高層マンションは46棟・1万4,826戸。大阪市内31棟・9,911戸、大阪府下7棟・2,147戸、兵庫県6棟・1,820戸、京都府2棟・948戸。

Press Release

完成予定年次は21年9棟・3,622戸、22年10棟・2,448戸、23年12棟・3,265戸、24年7棟・2,934戸、25年以降8棟・2,557戸となっている。

(20年完成8棟・1,688戸、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。)

●その他都市61棟・1万3,257戸 福岡県10棟・3,055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・3,055戸、北海道9棟・2,298戸、愛知県7棟・1,337戸、宮城県5棟・992戸、岡山県2棟・803戸、愛媛県3棟・584戸、岐阜県2棟・530戸、広島県4棟・504戸、茨城県2棟・394戸、長崎県2棟・372戸、栃木県3棟・371戸、群馬県2棟・353戸、福島県2棟・300戸、熊本県1棟・230戸、鹿児島県1棟・210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、青森県1棟・99戸、香川県1棟・90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. 勝どき	(中央区勝どき4)	58階	1,665戸	分譲中
4. 月島	(中央区月島3)	58階	1,317戸	
5. 南池袋	(豊島区南池袋2)	57階	864戸	
6. 西麻布	(港区西麻布3)	55階	550戸	
7. 豊海	(中央区豊海2、勝どき6)	54階×2	2,097戸	
10. 虎ノ門	(港区愛宕1)	54階	550戸	
11. 東高島	(横浜市神奈川区星野町4)	52階,47階 42階	2,500戸	
12. 南池袋	(豊島区南池袋2)	51階×2	1,450戸	
13. 八重洲	(中央区八重洲1)	51階	300戸	
14. 日本橋	(中央区日本橋1)	51階	200戸	
15. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1,500戸	
16. 晴海	(中央区晴海5)	50階×2	1,455戸	
17. 月島	(中央区月島3)	50階	750戸	
.....				
1. 曾根崎	(大阪市北区曾根崎2)	56階	584戸	
2. 新梅田	(大阪市北区大淀南2)	51階	871戸	分譲中
2. うめきたⅡ	(大阪市北区大深町)	51階	600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(2021年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	3	224
中央区	12	9,469
港区	31	13,610
新宿区	7	5,556
文京区	2	734
江東区	4	3,086
品川区	11	4,565
大田区	1	300
渋谷区	3	790
世田谷区	1	760
杉並区	1	300
中野区	4	2,090
豊島区	6	2,908
板橋区	7	2,166
練馬区	1	250
台東区	2	1,178
北区	2	880
葛飾区	9	4,630
江戸川区	5	2,321
荒川区	2	1,760
足立区	4	1,720
23区計	118	59,297

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	13	5,958
川崎市	7	3,000
その他	2	1,000
神奈川県計	22	9,958

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	3	1,271
川口市	2	695
その他	6	1,463
埼玉県計	11	3,429

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,680
柏市	5	1,555
その他	4	1,485
千葉県計	12	4,720

<東京都下>

都下	10	4,421
東京都計	128	63,718

首都圏計 173棟 81,825戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2021年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>		
	(棟)	(戸)
大阪市	31	9,911
府下	7	2,147
大阪府計	38	12,058
<兵庫県>		
兵庫県	6	1,820
<京都府>		
京都府	2	948
近畿圏計	46	14,826

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	7	1,337
(内、名古屋市	3	858)
岐阜県	2	530
静岡県	1	194
富山県	1	200
広島県	4	504
岡山県	2	803
香川県	1	90
愛媛県	3	584
福岡県	10	3,055
長崎県	2	372
熊本県	1	230
大分県	1	170
鹿児島県	1	210
栃木県	3	371
茨城県	2	394
群馬県	2	353
宮城県	5	992
山形県	1	171
福島県	2	300
青森県	1	99
北海道	9	2,298
その他地区計	61	13,257

首都圏	173 棟	81,825 戸
近畿圏	46 棟	14,826 戸
その他	61 棟	13,257 戸
総計	280 棟	109,908 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
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	11	2,891	3	792	4	2,109	1	200	2	1,585	21	7,577
2021年	18	5,943	0	0	2	630	3	986	3	1,028	26	8,587
2022年	13	6,945	1	520	5	2,085	0	0	1	231	20	9,781
2023年	19	9,185	2	509	3	1,752	3	1,048	2	678	29	13,172
2024年	12	4,651	1	375	2	777	0	0	2	1,283	17	7,086
2025年以降	56	32,573	6	3,017	10	4,714	5	1,395	4	1,500	81	43,199
2021年以降計	118	59,297	10	4,421	22	9,958	11	3,429	12	4,720	173	81,825

(※2021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

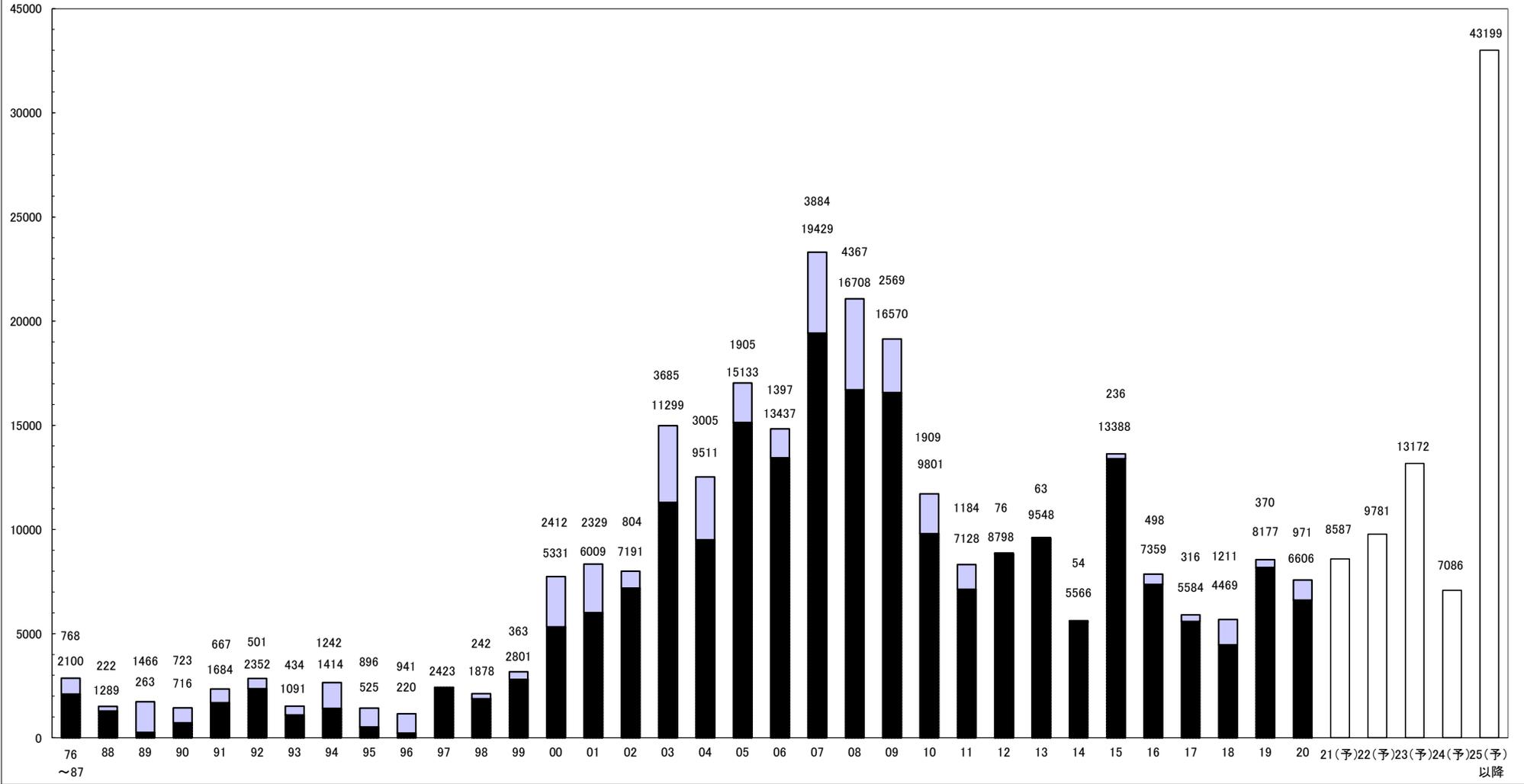
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
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	21	7,577	8	1,688	13	2,726	42	11,991
2021年	26	8,587	9	3,622	12	2,768	47	14,977
2022年	20	9,781	10	2,448	22	4,246	52	16,475
2023年	29	13,172	12	3,265	16	4,058	57	20,495
2024年	17	7,086	7	2,934	5	942	29	10,962
2025年以降	81	43,199	8	2,557	6	1,243	95	46,999
2021年以降計	173	81,825	46	14,826	61	13,257	280	109,908

(※2021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) 1976~2025年以降

■分譲 □賃貸



計	(12)	(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)	(21)	(26)	(20)	(29)	(17)	(81)
賃貸	768	222	1466	723	667	501	434	1242	896	941	242	363	2412	2329	804	3685	3005	1905	1397	3884	4367	2569	1909	1184	76	63	54	236	498	316	1211	370	971	8587	9781	13172	7086	43199	
分譲	2100	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	6606					

()内は棟数

(2021年3月末現在)