

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2022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 2022—

◎ 2022年以降予定は約11.2万戸、前回調査比1.7万戸増。

◎ 首都圏8.15万戸、近畿圏1.5万戸、その他1.6万戸。

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11.2万戸に達することが判明した。2022年以降に完成を予定している超高層マンション（2022年3月末現在）は307棟、11万2,142戸で、前回調査時（2021年3月末時点）に比べて74棟・1万7,211戸増加している。

首都圏は173棟・8万1,510戸で、全国に占めるシェアは72.7%（前回調査時77.1%）。前回調査時よりも26棟・8,272戸の増加となっている。そのうち東京23区内は119棟・5万8,576戸で、全体の52.2%（前回56.2%）を占めている。

近畿圏は52棟・1万5,030戸で、前回調査時に比べ15棟・3,826戸の増加となっている。近畿圏のシェアは13.4%（前回11.8%）。大阪市内は33棟・8,905戸（シェア7.9%、前回7.1%）。

その他地区では福岡県14棟・2,668戸（シェア2.4%、前回2.3%）、北海道9棟・2,157戸（シェア1.9%、前回1.9%）、愛知県10棟・2,029戸（シェア1.8%、前回1.2%）、宮城県7棟・1,417戸（シェア1.3%、前回1.0%）、岐阜県4棟・1,090戸（シェア1.0%、前回0.3%）、岡山県3棟・724戸（シェア0.6%、前回0.5%）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年以降の価格高騰によるマンション販売の低迷、2008年9月のリーマンショックによって、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、多くの物件で事業方針の変更が余儀なくされた結果、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）にまで減少した。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戸と更に落ち込む。

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年に34棟・1万2,104戸と減少すると、1万1,373戸だった2017年を経て、2018年には1万5戸と1万戸割れ寸前まで落ち込んだ。その後は2019年に1万7,039戸増加に転じると、2020年は29.6%減の1万1,991戸、2021年は16.5%増の1万3,966戸と、直近2年間は1万5,000戸未満で推移している。

今後の超高層マンションは、東京都心部や湾岸エリアだけでなく、地方中核都市でも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、2023年には1万9,790戸と2万戸に迫る勢いで増加する。しかしながら新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ情勢の影響などによる建設資材の高騰・品不足から工期が延び、完成が当初の計画から大きく遅れる物件が出てくることも考えられることから、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11.2万戸、21年完成は1万3,966戸

全国で完成した超高層マンションは、2021年は51棟・1万3,966戸（首都圏22棟・6,851戸、近畿圏8棟・3,171戸、その他21棟・3,944戸）、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）だった。（2019年完成は63棟・1万7,039戸、2018年完成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）。

全国で2022年以降に完成見込みの超高層マンションは307棟、延べ11万2,142戸となっている。首都圏で173棟・8万1,510戸、近畿圏52棟・1万5,030戸、そのほか82棟・1万5,602戸の内訳。完成予定年次は22年43棟・1万3,184戸、23年63棟・1万9,790戸、24年54棟・1万4,505戸、25年50棟・1万7,603戸、26年以降97棟・4万7,060戸となっている。

### ●首都圏173棟・8万1,510戸 東京23区内119棟・5万8,576戸

首都圏で22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・8万1,510戸。地域別では東京23区119棟・5万8,576戸、都下10棟・4,415戸、神奈川県23棟・1万358戸、埼玉県9棟・2,952戸、千葉県12棟・5,209戸となっている。

完成予定年次は22年18棟・8,368戸、23年26棟・1万1,649戸、24年21棟・7,158戸、25年35棟・1万4,491戸、26年以降73棟・3万9,844戸。

（21年完成22棟・6,851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。76年～21年まで947棟・27万4,359戸。）

### ●近畿圏は52棟・1万5,030戸 大阪市内33棟・8,905戸

近畿圏で22年以降に計画されている超高層マンションは52棟・1万5,030戸。大阪市内33棟・8,905戸、大阪府下10棟・3,423戸、兵庫県6棟・1,724戸、京都府3棟・978戸。

## Press Release

完成予定年次は22年8棟・1,748戸、23年14棟・3,377戸、24年14棟・4,314戸、25年4棟・840戸、26年以降12棟・4,751戸となっている。

(21年完成8棟・3,171戸、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。)

### ●その他都市82棟・1万5,602戸 福岡県14棟・2,668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・2,668戸、北海道9棟・2,157戸、愛知県10棟・2,029戸、宮城県7棟・1,417戸、岐阜県4棟・1,090戸、岡山県3棟・724戸、広島県5棟・663戸、茨城県3棟・631戸、新潟県2棟・539戸、長崎県3棟・468戸、栃木県4棟・447戸、愛媛県2棟・424戸、福島県2棟・366戸、群馬県2棟・353戸、福井県2棟・241戸、秋田県2棟・238戸、熊本県1棟・230戸、大分県1棟・217戸、富山県1棟・200戸、香川県2棟・181戸、山口県1棟・140戸、青森県1棟・99戸、岩手県1棟・80戸。

### ●50階以上の超超高層計画

1. 虎ノ門・麻布台	(港区虎ノ門5)	64階×2 54階	1,310戸	
2. 西新宿3丁目	(新宿区西新宿3)	63階,62階	3,200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	1,285戸	
5. 南池袋	(豊島区南池袋2)	57階	864戸	
6. 豊海	(中央区豊海2、勝どき6)	56階×2	2,150戸	
7. 西麻布	(港区西麻布3)	55階	500戸	
8. 虎ノ門	(港区愛宕1)	54階	550戸	
9. 東高島	(横浜市神奈川区星野町4)	52階,47階 42階	2,500戸	
10. 南池袋	(豊島区南池袋2)	52階×2	1,498戸	
11. 日本橋	(中央区日本橋1)	52階	670戸	
12. 八重洲	(中央区八重洲1)	51階	300戸	
13. 武蔵小杉	(川崎市中原区小杉町1)	50階×2	1,500戸	
14. 晴海	(中央区晴海5)	50階×2	1,455戸	
15. 月島	(中央区月島3)	50階	750戸	
.....				
1. 梅田ガーデン	(大阪市北区曽根崎2)	56階	718戸	
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  
調査部門  
TEL:03-3225-5301

## 超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2022年以降完成予定)

### 《首都圏》

#### <東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	5	325
中央区	12	9,973
港区	32	13,972
新宿区	7	5,573
文京区		
江東区	2	1,634
品川区	10	3,946
大田区	2	400
渋谷区	6	1,610
世田谷区	1	760
杉並区		
中野区	5	2,247
豊島区	6	2,986
板橋区	6	1,870
練馬区	1	250
台東区	3	1,378
北区	2	878
葛飾区	7	4,080
江戸川区	5	2,671
荒川区	2	1,760
足立区	5	2,263
23区計	119	58,576

#### <神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	12	5,861
川崎市	9	3,560
その他	2	937
神奈川県計	23	10,358

#### <埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	3	1,258
川口市	2	701
その他	4	993
埼玉県計	9	2,952

#### <千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	5	2,977
柏市	3	1,000
その他	4	1,232
千葉県計	12	5,209

#### <東京都下>

都下	10	4,415
東京都計	129	62,991

**首都圏計 173棟 81,510戸**

**超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2022年以降完成予定)**

**《近畿圏》**

	(棟)	(戸)
<b>&lt;大阪府&gt;</b>		
大阪市	33	8,905
府下	10	3,423
<b>大阪府計</b>	<b>43</b>	<b>12,328</b>
<b>&lt;兵庫県&gt;</b>		
兵庫県	6	1,724
<b>&lt;京都府&gt;</b>		
京都府	3	978
<b>近畿圏計</b>	<b>52</b>	<b>15,030</b>

**《その他地区》**

	(棟)	(戸)
愛知県	10	2,029
(内、名古屋市	8	1,798 )
岐阜県	4	1,090
富山県	1	200
福井県	2	241
広島県	5	663
岡山県	3	724
山口県	1	140
香川県	2	181
愛媛県	2	424
福岡県	14	2,668
長崎県	3	468
熊本県	1	230
大分県	1	217
栃木県	4	447
茨城県	3	631
群馬県	2	353
宮城県	7	1,417
青森県	1	99
岩手県	1	80
秋田県	2	238
福島県	2	366
新潟県	2	539
北海道	9	2,157
<b>その他地区計</b>	<b>82</b>	<b>15,602</b>

首都圏	173	棟	81,510	戸
近畿圏	52	棟	15,030	戸
その他	82	棟	15,602	戸
<b>総計</b>	<b>307</b>	<b>棟</b>	<b>112,142</b>	<b>戸</b>

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
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	14	4,509	0	0	3	848	2	466	3	1,028	22	6,851
2022年	13	6,408	1	520	3	1,209	0	0	1	231	18	8,368
2023年	18	8,551	1	289	2	609	3	1,054	2	1,146	26	11,649
2024年	14	4,444	1	375	3	919	1	522	2	898	21	7,158
2025年	23	9,607	3	1,517	2	941	3	926	4	1,500	35	14,491
2026年以降	51	29,566	4	1,714	13	6,680	2	450	3	1,434	73	39,844
2022年以降計	119	58,576	10	4,415	23	10,358	9	2,952	12	5,209	173	81,510

(※2022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

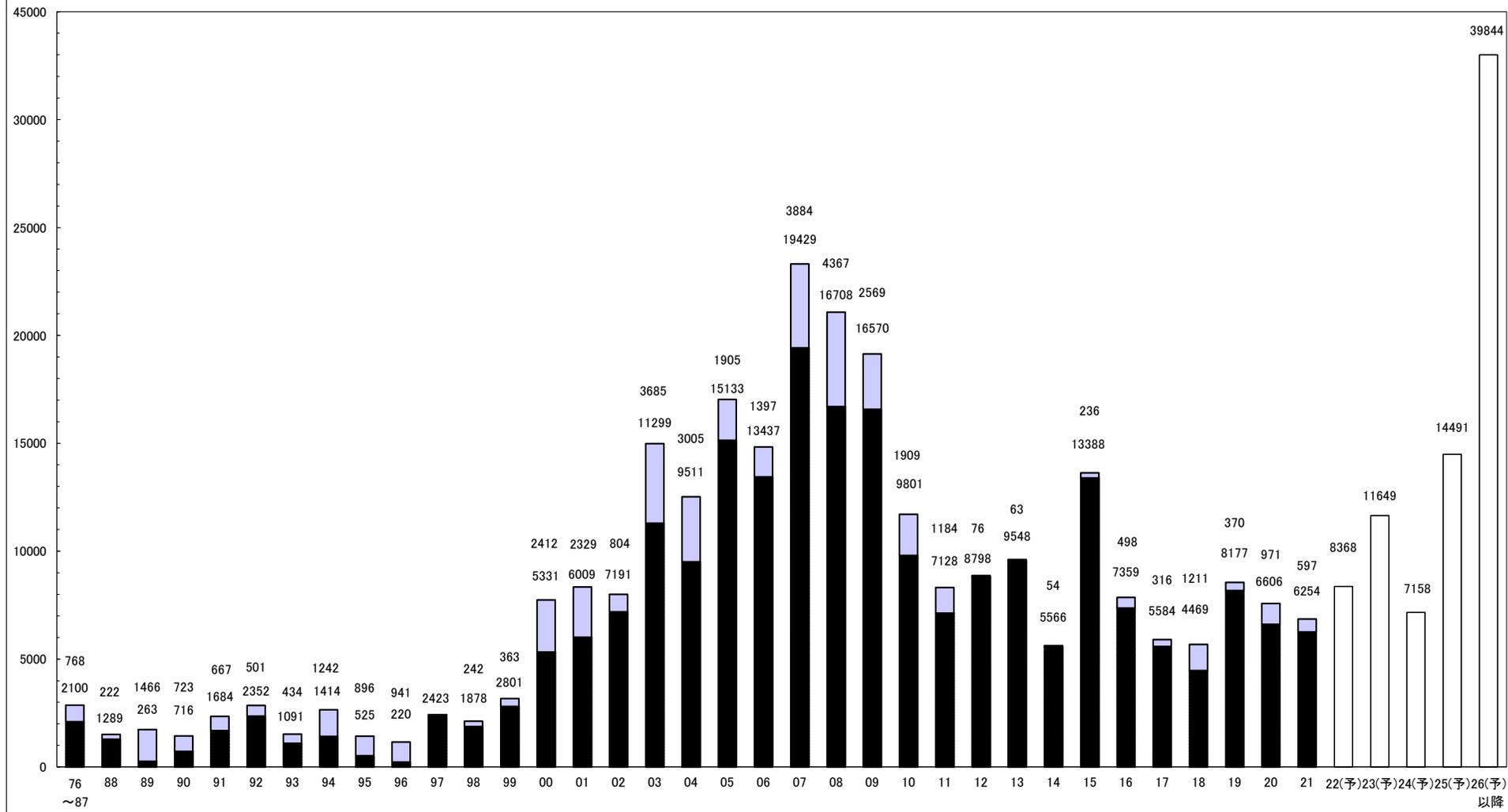
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
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	22	6,851	8	3,171	21	3,944	51	13,966
2022年	18	8,368	8	1,748	17	3,068	43	13,184
2023年	26	11,649	14	3,377	23	4,764	63	19,790
2024年	21	7,158	14	4,314	19	3,033	54	14,505
2025年	35	14,491	4	840	11	2,272	50	17,603
2026年以降	73	39,844	12	4,751	12	2,465	97	47,060
2022年以降計	173	81,510	52	15,030	82	15,602	307	112,142

(※2022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) 1976~2026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)	(22)	(18)	(26)	(21)	(35)	(73)
賃貸	2868	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	5680	8547	7577	6851	8368	11649	7158	14491	39844
分譲	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	597	0	0	0	0	0	0

( )内は棟数

(2022年3月末現在)