

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2023年5月16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 2023—

◎ 2023年以降予定は約11.4万戸、前回調査比1.5万戸増。

◎ 首都圏8.5万戸、近畿圏1.65万戸、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11.4万戸に達することが判明した。2023年以降に完成を予定している超高層マンション（2023年3月末現在）は287棟、11万4,205戸で、前回調査時（2022年3月末時点）に比べて23棟・1万5,247戸増加している。

首都圏は168棟・8万4,671戸で、全国に占めるシェアは74.1%（前回調査時73.9%）。前回調査時よりも13棟・1万1,529戸の増加となっている。そのうち東京23区内は113棟・6万166戸で、全体の52.7%（前回52.7%）を占めている。

近畿圏は50棟・1万6,578戸で、前回調査時に比べ6棟・3,296戸の増加となっている。近畿圏のシェアは14.5%（前回13.4%）。大阪市内は30棟・8,497戸（シェア7.4%、前回7.2%）。

その他地区では北海道8棟・1,901戸（シェア1.7%、前回1.8%）、福岡県10棟・1,639戸（シェア1.4%、前回2.0%）、愛知県9棟・1,627戸（シェア1.4%、前回1.6%）、宮城県6棟・1,159戸（シェア1.0%、前回1.2%）、岐阜県3棟・885戸（シェア0.8%、前回0.9%）、茨城県4棟・856戸（シェア0.7%、前回0.6%）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年に34棟・1万2,104戸と減少すると、2017年1万1,373戸、2018年1万5戸と減少が続いた。2019年に1万7,039戸と増加に転じると、2020年は1万1,991戸、2021年は1万3,966戸と、1万戸以上を維持。しかしながら2022年はコロナ禍での工期遅延などの影響もあって8,244戸と、2001年（9,795戸）以来21年ぶりに1万戸を下回る事となった。

2023年に完成する超高層マンションは、2022年から完成がズレ込んだ物件などがあるため、1万7,000戸台に急増する。その後も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いることから、2026年までは1万7,000戸から2万数千戸の住戸が毎年完成する見込みである。

●全国の超高層M計画は約11.4万戸、22年完成は8,244戸

全国で完成した超高層マンションは、2022年は33棟・8,244戸（首都圏10棟・3,801戸、近畿圏8棟・1,748戸、その他15棟・2,695戸）、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）だった。（2020年完成は42棟・1万1,991戸、2019年完成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）。

全国で2023年以降に完成見込みの超高層マンションは287棟、延べ11万4,205戸となっている。首都圏で168棟・8万4,671戸、近畿圏50棟・1万6,578戸、そのほか69棟・1万2,956戸の内訳。完成予定年次は23年59棟・1万7,721戸、24年61棟・1万6,958戸、25年59棟・2万3,071戸、26年39棟・2万790戸、27年以降69棟・3万5,665戸となっている。

●首都圏168棟・8万4,671戸 東京23区内113棟・6万166戸

首都圏で23年以降に完成が計画されている超高層マンションは168棟・8万4,671戸。地域別では東京23区113棟・6万166戸、東京都下8棟・3,510戸、神奈川県26棟・1万2,156戸、埼玉県9棟・2,952戸、千葉県12棟・5,887戸となっている。

完成予定年次は23年24棟・1万239戸、24年26棟・9,469戸、25年41棟・1万9,386戸、26年25棟・1万5,187戸、27年以降52棟・3万390戸。

（22年完成10棟・3,801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。76年～22年まで957棟・27万8,160戸。）

●近畿圏は50棟・1万6,578戸 大阪市内30棟・8,497戸

近畿圏で23年以降に計画されている超高層マンションは50棟・1万6,578戸。大阪市内30棟・8,497戸、大阪府下10棟・4,458戸、兵庫県7棟・2,645戸、京都府3棟・978戸。

Press Release

完成予定年次は23年13棟・3,031戸、24年14棟・4,314戸、25年5棟・1,037戸、26年9棟・4,764戸、27年以降9棟・3,432戸となっている。

(22年完成8棟・1,748戸、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。)

●その他都市69棟・1万2,956戸 北海道8棟・1,901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。北海道8棟・1,901戸、福岡県10棟・1,639戸、愛知県9棟・1,627戸、宮城県6棟・1,159戸、岐阜県3棟・885戸、茨城県4棟・856戸、岡山県3棟・724戸、広島県4棟・607戸、新潟県2棟・539戸、愛媛県3棟・514戸、福島県2棟・366戸、群馬県2棟・353戸、秋田県2棟・238戸、熊本県1棟・230戸、福井県2棟・224戸、大分県1棟・217戸、富山県1棟・200戸、栃木県2棟・186戸、長崎県1棟・172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,64階 53階	1,310戸	
2. 大手町	(千代田区大手町2)	63階	50戸	
3. 西新宿3丁目	(新宿区西新宿3)	63階,62階	3,200戸	
4. 中野	(中野区中野4)	60階	1,100戸	
5. 勝どき	(中央区勝どき4)	58階	1,665戸	分譲中
6. 月島	(中央区月島3)	58階	1,285戸	
7. 南池袋	(豊島区南池袋2)	57階	1,000戸	
8. 西麻布	(港区西麻布3)	54階	500戸	
9. 豊海	(中央区豊海2)	53階×2	2,077戸	
10. 東高島	(横浜市神奈川区)	52階,47階 42階	2,500戸	
11. 南池袋	(豊島区南池袋2)	52階×2	1,498戸	
12. 日本橋	(中央区日本橋1)	52階	100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	
.....				
1. 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(2023年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	5	842
中央区	13	11,667
港区	31	15,219
新宿区	7	5,167
江東区	1	700
品川区	9	4,043
大田区	2	404
渋谷区	7	2,245
中野区	5	3,039
豊島区	4	2,728
板橋区	6	1,983
練馬区	1	357
台東区	2	791
北区	3	1,411
葛飾区	6	4,180
江戸川区	5	2,361
荒川区	3	1,836
足立区	3	1,193
23区計	113	60,166

<東京都下>

都下	8	3,510
東京都計	121	63,676

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	12	6,826
川崎市	8	3,111
相模原市	2	1,429
その他	4	790
神奈川県計	26	12,156

<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	3,022
その他	7	2,865
千葉県計	12	5,887

首都圏計 168棟 84,671戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2023年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>		
	(棟)	(戸)
大阪市	30	8,497
府下	10	4,458
大阪府計	40	12,955
<兵庫県>		
兵庫県	7	2,645
<京都府>		
京都府	3	978
近畿圏計	50	16,578

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	9	1,627
(内、名古屋市	7	1,396)
岐阜県	3	885
富山県	1	200
福井県	2	224
広島県	4	607
岡山県	3	724
山口県	1	140
愛媛県	3	514
福岡県	10	1,639
長崎県	1	172
熊本県	1	230
大分県	1	217
栃木県	2	186
茨城県	4	856
群馬県	2	353
宮城県	6	1,159
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	8	1,901
その他地区計	69	12,956

首都圏	168 棟	84,671 戸
近畿圏	50 棟	16,578 戸
その他	69 棟	12,956 戸
総計	287 棟	114,205 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
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	7	2,511	1	520	1	539	0	0	1	231	10	3,801
2023年	17	7,430	0	0	2	609	3	1,054	2	1,146	24	10,239
2024年	18	6,466	2	664	3	919	1	522	2	898	26	9,469
2025年	25	13,247	4	1,827	4	1,666	4	1,146	4	1,500	41	19,386
2026年	12	7,153	2	1,019	8	4,892	0	0	3	2,123	25	15,187
2027年以降	41	25,870	0	0	9	4,070	1	230	1	220	52	30,390
2023年以降計	113	60,166	8	3,510	26	12,156	9	2,952	12	5,887	168	84,671

(※2023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

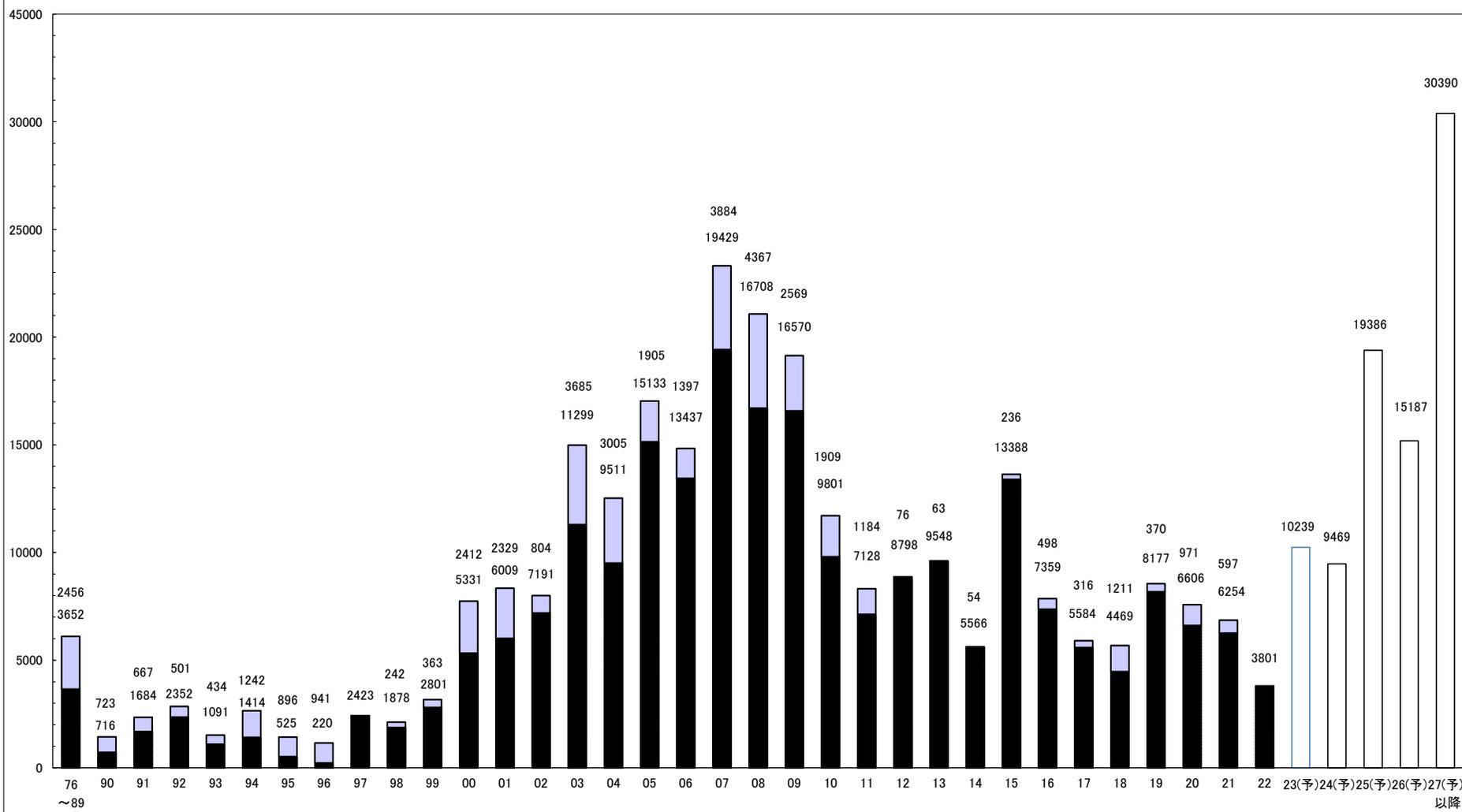
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
2018年	19	5,680	10	2,209	12	2,116	41	10,005
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	10	3,801	8	1,748	15	2,695	33	8,244
2023年	24	10,239	13	3,031	22	4,451	59	17,721
2024年	26	9,469	14	4,314	21	3,175	61	16,958
2025年	41	19,386	5	1,037	13	2,648	59	23,071
2026年	25	15,187	9	4,764	5	839	39	20,790
2027年以降	52	30,390	9	3,432	8	1,843	69	35,665
2023年以降計	168	84,671	50	16,578	69	12,956	287	114,205

(※2023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) 1976~2027年以降

■分譲 □賃貸



計	(26)	(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)	(10)	(24)	(26)	(41)	(25)	(52)	
賃貸	(8)	(3)	(2)	(2)	(3)	(4)	(3)	(5)	(0)	(1)	(1)	(9)	(7)	(5)	(13)	(11)	(7)	(5)	(16)	(11)	(8)	(6)	(4)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)	(2)	(0)						
分譲	(18)	(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)	(17)	(20)	(10)						
	3652	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	6254	3801	10239	9469	19386	15187	30390	

()内は棟数

(2023年3月末現在)