

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2024年5月8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 2024—

◎ 2024年以降予定は約11.2万戸、前回調査比1.5万戸増。

◎ 首都圏8.2万戸、近畿圏1.35万戸、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。2024年以降に完成を予定している超高層マンション（2024年3月末現在）は321棟、11万1,645戸で、前回調査時（2023年3月末時点）に比べて93棟・1万5,161戸増加している。

首都圏は194棟・8万2,114戸で、全国に占めるシェアは73.5%（前回調査時77.1%）。前回調査時よりも50棟・7,682万戸の増加となっている。そのうち東京23区内は130棟・5万4,904戸で、全体の49.2%（前回54.7%）を占めている。

近畿圏は43棟・1万3,472戸で、前回調査時に比べ棟数は6棟増加している一方、戸数は75戸減となっている。近畿圏のシェアは12.1%（前回14.0%）。大阪市内は23棟・6,864戸（シェア6.1%、前回6.7%）。

その他地区では福岡県12棟・2,040戸（シェア1.8%、前回1.2%）、愛知県12棟・2,022戸（シェア1.8%、前回0.7%）、広島県7棟・1,304戸（シェア1.2%、前回0.4%）、岡山県3棟・1,202戸（シェア1.1%、前回0.7%）、宮城県5棟・1,195戸（シェア1.1%、前回0.4%）、北海道5棟・912戸（シェア0.8%、前回0.8%）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によるもので、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、多くの物件で事業の縮小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。2022年はコロナ禍での工期遅延などの影響もあって8,244戸と落ち込んだものの、2023年は遅れて完成した物件なども重なり1万4,037戸にまで伸ばしている。

2024年に完成する超高層マンションは、2023年から完成がズレ込んだ物件などがあるため、1万5,000戸台と増加が続く。その後も東京都心部や湾岸エリアだけでなく、地方中核都市でも大規模タワー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、2025年は1万4,000戸ほど、2026年は2万5,000戸ほどの住戸が完成する見込みである。

●全国の超高層M計画は約11.2万戸、23年完成は1万4,037戸

全国で完成した超高層マンションは、2023年は48棟・1万4,037戸（首都圏17棟・7,599戸、近畿圏11棟・2,354戸、その他20棟・4,084戸）、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）だった。（2021年完成は51棟・1万3,966戸、2020年完成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）。

全国で2024年以降に完成見込みの超高層マンションは321棟、延べ11万1,645戸となっている。首都圏で194棟・8万2,114戸、近畿圏43棟・1万3,472戸、そのほか84棟・1万6,059戸の内訳。完成予定年次は24年58棟・1万5,537戸、25年49棟・1万3,982戸、26年64棟・2万4,860戸、27年40棟・1万2,123戸、28年以降110棟・4万5,143戸となっている。

●首都圏194棟・8万2,114戸 東京23区内130棟・5万4,904戸

首都圏で24年以降に完成が計画されている超高層マンションは194棟・8万2,114戸。地域別では東京23区130棟・5万4,904戸、東京都下12棟・4,929戸、神奈川県27棟・1万1,108戸、埼玉県8棟・2,613戸、千葉県17棟・8,560戸となっている。

完成予定年次は24年25棟・8,699戸、25年23棟・8,900戸、26年42棟・1万8,996戸、27年19棟・6,937戸、28年以降85棟・3万8,582戸。

（23年完成17棟・7,599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。76年～23年まで974棟・28万5,759戸。）

●近畿圏は43棟・1万3,472戸 大阪市内23棟・6,864戸

近畿圏で24年以降に計画されている超高層マンションは43棟・1万3,472戸。大阪市内23棟・6,864戸、大阪府下10棟・3,338戸、兵庫県7棟・2,292戸、京都府3棟・978戸。

Press Release

完成予定年次は24年14棟・3,912戸、25年5棟・1,332戸、26年8棟・3,376戸、27年9棟・2,460戸、28年以降7棟・2,392戸となっている。

(23年完成11棟・2,354戸、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。)

●その他都市84棟・1万6,059戸 福岡県12棟・2,040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12棟・2,040戸、愛知県12棟・2,022戸、広島県7棟・1,304戸、岡山県3棟・1,202戸、宮城県5棟・1,195戸、北海道5棟・912戸、新潟県3棟・898戸、静岡県4棟・753戸、茨城県3棟・659戸、愛媛県3棟・514戸、福島県3棟・499戸、群馬県2棟・493戸、岐阜県2棟・450戸、長崎県2棟・402戸、山梨県1棟・360戸、青森県2棟・299戸、福井県2棟・241戸、熊本県1棟・236戸、秋田県2棟・234戸、大分県1棟・217戸、富山県1棟・200戸、長野県1棟・200戸、山口県1棟・140戸、宮崎県1棟・93戸、岩手県1棟・80戸、香川県1棟・54戸。

●50階以上の超超高層計画

1. 六本木	(港区六本木5,麻布十番1)	70階,66階	1,000戸	
2. 麻布台	(港区麻布台1)	64階	970戸	
3. 西新宿3丁目	(新宿区西新宿3)	63階,62階	3,200戸	
4. 大手町	(千代田区大手町)	63階	50戸	
5. 中野	(中野区中野4)	61階	700戸	
6. 月島	(中央区月島3)	58階	1,285戸	分譲中
7. 南池袋	(豊島区南池袋2)	57階	864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	2,046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,47階	1,498戸	分譲中
12. 船橋	(船橋市本町1)	51階	677戸	
13. 八重洲1丁目	(中央区八重洲1)	51階	300戸	
14. 日本橋	(中央区日本橋1)	51階	100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	分譲中
17. 津田沼	(習志野市谷津1)	50階	1,000戸	

【問合せ先】
株式会社不動産経済研究所
調査部
TEL:03-3225-5301

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2024年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	5	319
中央区	10	6,513
港区	35	13,201
新宿区	5	4,569
文京区	4	850
台東区	1	200
墨田区	1	480
江東区	1	700
品川区	11	4,677
目黒区	1	150
大田区	3	498
渋谷区	7	1,645
中野区	5	2,069
豊島区	5	2,692
北区	4	1,736
荒川区	4	1,949
板橋区	6	1,848
練馬区	1	250
足立区	8	3,423
葛飾区	6	4,033
江戸川区	7	3,102
23区計	130	54,904

<東京都下>

都下	12	4,929
東京都計	142	59,833

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	11	5,577
川崎市	9	3,381
相模原市	2	1,145
その他	5	1,005
神奈川県計	27	11,108

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	3	1,273
その他	5	1,340
埼玉県計	8	2,613

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	5	2,825
その他	12	5,735
千葉県計	17	8,560

首都圏計 194棟 82,114戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2024年以降完成予定)

《近畿圏》

	(棟)	(戸)
＜大阪府＞		
大阪市	23	6,864
府下	10	3,338
大阪府計	33	10,202
＜兵庫県＞		
兵庫県	7	2,292
＜京都府＞		
京都府	3	978
近畿圏計	43	13,472

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	12	2,022
(内、名古屋市	8	1,290)
岐阜県	2	450
静岡県	4	753
富山県	1	200
福井県	2	241
広島県	7	1,304
岡山県	3	1,202
山口県	1	140
香川県	1	54
愛媛県	3	514
福岡県	12	2,040
長崎県	2	402
熊本県	1	236
大分県	1	217
宮崎県	1	93
栃木県	2	213
茨城県	3	659
群馬県	2	493
長野県	1	200
山梨県	1	360
宮城県	5	1,195
青森県	2	299
岩手県	1	80
秋田県	2	234
山形県	1	149
福島県	3	499
新潟県	3	898
北海道	5	912
その他地区計	84	16,059

首都圏	194	棟	82,114	戸
近畿圏	43	棟	13,472	戸
その他	84	棟	16,059	戸
総計	321	棟	111,645	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
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	12	5,939	0	0	2	609	2	654	1	397	17	7,599
2024年	17	5,228	2	664	3	919	1	522	2	1,366	25	8,699
2025年	17	7,174	0	0	5	1,576	0	0	1	150	23	8,900
2026年	20	7,984	5	1,834	9	5,212	1	525	7	3,441	42	18,996
2027年	12	4,533	0	0	1	702	4	866	2	836	19	6,937
2028年以降	64	29,985	5	2,431	9	2,699	2	700	5	2,767	85	38,582
2024年以降計	130	54,904	12	4,929	27	11,108	8	2,613	17	8,560	194	82,114

(※2024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

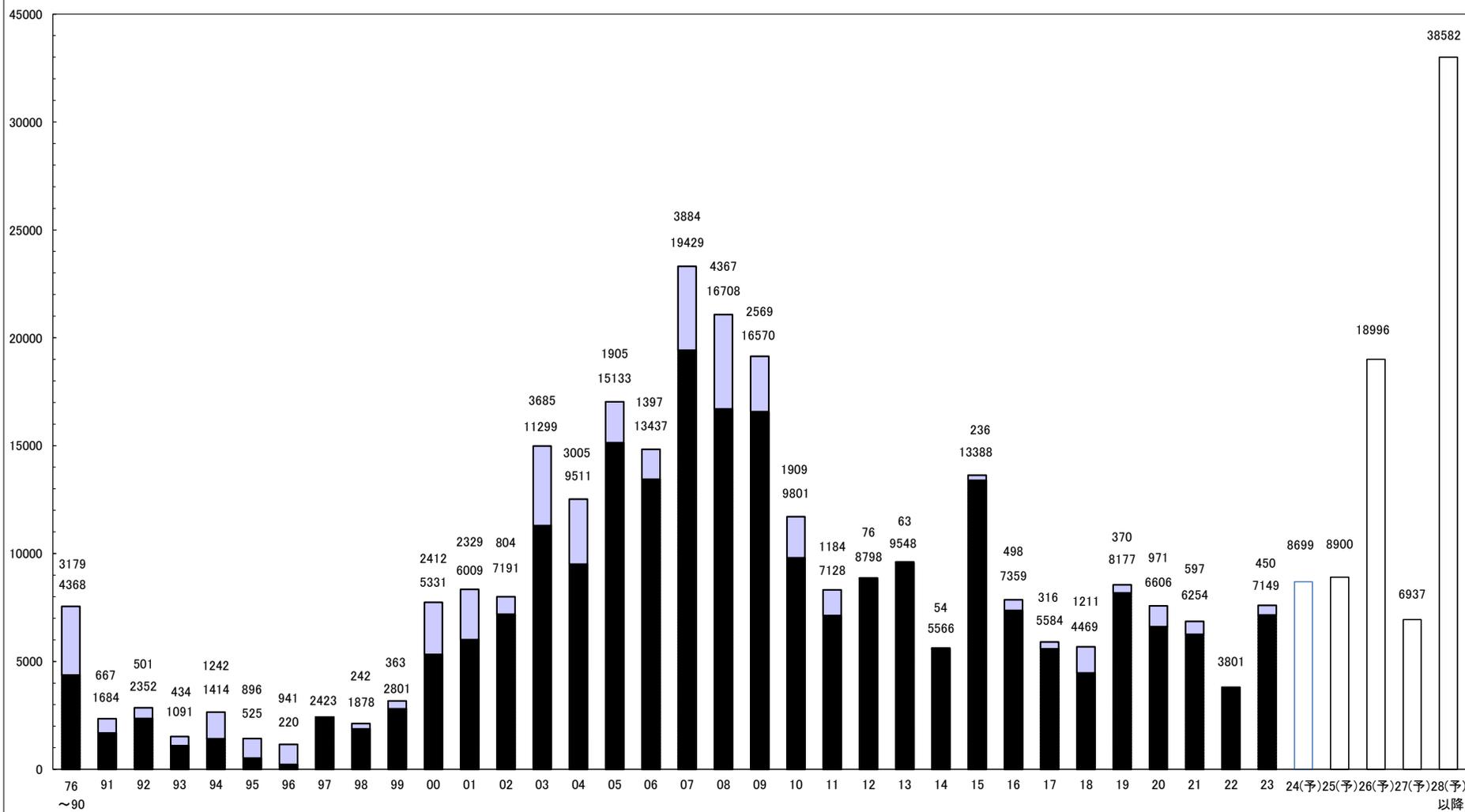
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
2018年	19	5,680	10	2,209	12	2,116	41	10,005
2019年	28	8,547	18	5,239	17	3,253	63	17,039
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	17	7,599	11	2,354	20	4,084	48	14,037
2024年	25	8,699	14	3,912	19	2,926	58	15,537
2025年	23	8,900	5	1,332	21	3,750	49	13,982
2026年	42	18,996	8	3,376	14	2,488	64	24,860
2027年	19	6,937	9	2,460	12	2,726	40	12,123
2028年以降	85	38,582	7	2,392	18	4,169	110	45,143
2024年以降計	194	82,114	43	13,472	84	16,059	321	111,645

(※2024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) 1976~2028年以降

■分譲 □賃貸



計	(32)	(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)	(17)	(25)	(23)	(42)	(19)	(85)
賃貸	3179	667	501	434	1242	896	941	0	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	450	8699	8900	18996	6937	38582
分譲	(21)	(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)	(15)					
	4638	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	7149					

()内は棟数

(2024年3月末現在)