

《新規マンション・データ・ニュース》

2010.4.7

株式会社 不動産経済研究所 (03-3225-5301)

- ◎ **2010 年以降完成予定の超高層マンションは全国で 11.4 万戸。**
- ◎ **首都圏 225 棟・8.1 万戸でシェア 71.5%に拡大。近畿圏 2.1 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 11.4 万戸に達することが判明した。2010 年以降に完成を予定している超高層マンション（2010 年 3 月末現在）は 345 棟、11 万 3,782 戸で、前回調査時（2009 年 3 月末時点）に比べて 35 棟・1 万 2,552 戸の増加となっている。

首都圏は 225 棟・8 万 1,303 戸で、全国に占めるシェアは 71.5%（前回調査時 67.3%）。前回調査時よりも 19 棟・9,403 戸の増加となっている。そのうち東京 23 区内は 146 棟・5 万 4,684 戸で、全体の 48.1%（前回 45.8%）を占めている。

近畿圏は 70 棟・2 万 1,088 戸で、前回調査時に比べ 8 棟・1,694 戸の増加となっている。近畿圏のシェアは 18.5%（前回 20.5%）。大阪市内は 32 棟・9,354 戸（シェア 8.2%、前回 10.8%）。

その他地区では福岡県 10 棟・2,407 戸（シェア 2.1%、前回 2.8%）、広島県 7 棟・2,226 戸（シェア 2.0%、前回 1.9%）、静岡県 9 棟・2,037 戸（シェア 1.8%、前回 1.4%）、宮城県 4 棟・1,359 戸（シェア 1.2%、前回 1.4%）、愛知県 4 棟・830 戸（シェア 0.7%、前回 1.1%）など。

超高層マンション建設・計画が増加したのは、値崩れの起き難い超高層マンションの人气が高く、その人気ぶりが首都圏、近畿圏といった大都市圏から、地方中核都市・県庁所在地等にまで波及してきたことが要因で、いずれも駅前再開発の進捗が大きく影響している。都心居住志向の高まり、都市再生政策効果による「緊急整備地区」での大規模超高層開発事業、大規模工場跡地の複合再開発、また地方都市での中心市街地活性化のシンボルタワーとして、今後も超高層マンションの建設・計画が見込まれる。

しかし、価格高騰による 07 年以降に起こったマンション販売の不振、08 年 9 月のリーマンショック以後の様変わりした経済情勢によって、デベロッパー各社に破たんが続出し、生き残った大手デベロッパーでもマンション供給計画を縮小させている。そうした中、超大型でもある超高層マンションはエンドユーザーからの人气が高い一方で、販売の長期化が避けられないことから、新たな大規模用地の取得を回避する傾向が続いている。そのため、09 年をピークに超高層マンションの竣工は徐々に減少している。

●全国の超高層M計画 11.4 万戸、09 年完成は 3.5 万戸超

全国で完成した超高層マンションは、2009 年は 123 棟・3 万 5,607 戸（首都圏 52 棟 1 万 9,139 戸、近畿圏 39 棟・1 万 148 戸、その他 32 棟 6,320 戸）、2008 年は 108 棟・3 万 1,487 戸（首都圏 59 物件・2 万 1,075 戸、近畿圏 26 棟・5,884 戸、その他 23 棟・4,528 戸）だった。（2007 年完成は 123 棟・3 万 3,370 戸、2006 年完成は 92 棟・2 万 2,923 戸、2005 年完成は 90 棟・2 万 2,534 戸、2004 年完成は 86 棟・1 万 8,355 戸、2003 年完成は 92 棟・2 万 881 戸）。

全国で 2010 年以降に完成見込みの超高層マンションは 345 棟、延べ 11 万 3,782 戸となっている。首都圏で 225 棟・8 万 1,303 戸、近畿圏 70 棟・2 万 1,088 戸、そのほか 50 棟・1 万 1,391 戸の内訳。

完成予定年次は 10 年 106 棟・2 万 9,502 戸、11 年 78 棟・2 万 4,498 戸、12 年 64 棟・2 万 1,793 戸、13 年 50 棟・1 万 7,634 戸、14 年以降 47 棟・2 万 355 戸となっている。

●首都圏 225 棟・8 万 1,303 戸、東京 23 区内 146 棟・5 万 4,684 戸

首都圏で 10 年以降に完成が計画されている超高層マンションは 225 棟・8 万 1,303 戸。地域別では東京 23 区 146 棟・5 万 4,684 戸、都下 11 棟・2,992 戸、神奈川県 37 棟・1 万 3,413 戸、埼玉県 16 棟・5,072 戸、千葉県 15 棟・5,142 戸となっている。

完成予定年次は 10 年 70 棟・2 万 1,113 戸、11 年 45 棟・1 万 5,941 戸、12 年 42 棟・1 万 6,048 戸、13 年 32 棟・1 万 981 戸、14 年以降 36 棟・1 万 7,220 戸。

（09 年完成 52 棟・1 万 9,139 戸、08 年 59 棟・2 万 1,075 戸、07 年 75 棟・2 万 3,868 戸、06 年 52 棟・1 万 4,834 戸、05 年 57 棟・1 万 6,783 戸、04 年 54 棟・1 万 2,516 戸、03 年 57 棟・1 万 4,984 戸。76 年～09 年まで 619 棟・17 万 4,496 戸。）

●近畿圏は 70 棟・2 万 1,088 戸、大阪市内 32 棟・9,354 戸

近畿圏で 10 年以降に完成が計画されている超高層マンションは 70 棟・2 万 1,088 戸。大阪市内 32 棟・9,354 戸、大阪府下 18 棟・6,322 戸、兵庫県 14 棟・3,923 戸、京都府 2 棟・500 戸、滋賀県 4 棟・989 戸。

完成予定年次は 10 年 15 棟・3,482 戸、11 年 21 棟・6,325 戸、12 年 18 棟・4,948 戸、13 年 10 棟・4,553 戸、14 年以降 6 棟・1,780 戸となっている。

（09 年完成 39 棟・1 万 148 戸、08 年 26 棟・5,884 戸、07 年 25 棟・5,547 戸、06 年 21 棟・5,285 戸、05 年 20 棟・3,780 戸、04 年 19 棟・3,443 戸、03 年 23 棟・4,197 戸。）

●その他都市 50 棟・1 万 1,391 戸、福岡県 10 棟・2,407 戸

超高層マンションは地方都市でも多数計画されている。福岡県 10 棟・2,407 戸、広島県 7 棟・2,226 戸、静岡県 9 棟・2,037 戸、宮城県 4 棟・1,359 戸、愛知県 4 棟・830 戸、岐阜県 3 棟・510 戸、長崎県 3 棟・504 戸、熊本県 2 棟・375 戸、栃木県 2 棟・285 戸、茨城県 2 棟・276 戸、新潟県 1 棟・237 戸、沖縄県 1 棟・161 戸、山梨県 1 棟・104 戸、福島県 1 棟・80 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)	66 階×2、50 階	2,500 戸
2.	西新宿五丁目	(新宿区西新宿 5)	60 階	960 戸
3.	月島	(中央区月島 1)	55 階	650 戸
4.	新宿西富久	(新宿区西富久町)	54 階	1,120 戸
5.	東雲	(江東区東雲)	54 階	550 戸
6.	赤坂	(港区赤坂 4)	54 階	129 戸
7.	勝どき駅前	(中央区勝どき 3)	53 階	750 戸
8.	虎ノ門	(港区虎ノ門 1)	53 階	202 戸
9.	東池袋四丁目	(豊島区東池袋 4)	52 階	608 戸
10.	東雲	(江東区東雲 1)	52 階	600 戸
11.	晴海三丁目	(中央区晴海 3)	51 階×2	1,468 戸
12.	湊二丁目	(中央区湊 2)	50 階×2	1,000 戸
13.	北仲通り	(横浜市中区)	50 階	500 戸

1.	西本町	(大阪市西区)	60 階	500 戸
2.	江之子島	(大阪市西区)	56 階	1,088 戸
3.	三宮東	(神戸市中央区)	54 階	640 戸
4.	大阪北ヤード	(大阪市北区)	50 階	550 戸
5.	湊町	(大阪市浪速区)	50 階	500 戸

1.	東千田町	(広島市中区)	60 階×2	730 戸
2.	広島駅南口	(広島市南区)	54 階	450 戸

(※調査は 2010 年 3 月末現在)

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数 (2010年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	4	916
中央区	19	11,014
港区	21	4,675
新宿区	16	9,778
江東区	13	6,427
品川区	11	4,689
文京区	6	1,322
渋谷区	4	752
目黒区	3	1,508
大田区	3	449
世田谷区	4	836
杉並区	1	300
中野区	1	252
豊島区	6	1,913
練馬区	1	131
板橋区	3	790
台東区	2	968
墨田区	3	438
北区	5	1,089
荒川区	7	1,657
葛飾区	11	3,880
足立区	2	900
23区計	146	54,684

<東京都下>

都下	11	2,992
東京都計	157	57,676

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	10	3,814
川崎市	14	5,541
その他	13	4,058
神奈川県計	37	13,413

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	7	2,771
川口市	2	559
所沢市	2	374
その他	5	1,368
埼玉県計	16	5,072

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	4	1,220
柏市	7	1,758
その他	4	2,164
千葉県計	15	5,142

首都圏計 225棟 81,303戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数 (2010年以降完成予定)

《近畿圏》

＜大阪府＞	(棟)	(戸)
大阪市	32	9,354
府下	18	6,322
大阪府計	50	15,676
＜兵庫県＞		
兵庫県	14	3,923
＜京都府＞		
京都府	2	500
＜滋賀県＞		
滋賀県	4	989
近畿圏計	70	21,088

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	4	830
(内、名古屋市	3	662)
岐阜県	3	510
静岡県	9	2,037
広島県	7	2,226
福岡県	10	2,407
熊本県	2	375
長崎県	3	504
沖縄県	1	161
茨城県	2	276
栃木県	2	285
山梨県	1	104
宮城県	4	1,359
福島県	1	80
新潟県	1	237
その他地区計	50	11,391

首都圏	225	棟	81,303	戸
近畿圏	70	棟	21,088	戸
その他	50	棟	11,391	戸
総計	345	棟	113,782	戸

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
2003年	57	14,984	23	4,197	12	1,700	92	20,881
2004年	54	12,516	19	3,443	13	2,396	86	18,355
2005年	57	16,783	20	3,780	13	1,971	90	22,534
2006年	52	14,834	21	5,285	19	2,804	92	22,923
2007年	75	23,868	25	5,547	23	3,955	123	33,370
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	70	21,113	15	3,482	21	4,907	106	29,502
2011年	45	15,941	21	6,325	12	2,232	78	24,498
2012年	42	16,048	18	4,948	4	797	64	21,793
2013年	32	10,981	10	4,553	8	2,100	50	17,634
2014年以降	36	17,220	6	1,780	5	1,355	47	20,355
2010年以降計	225	81,303	70	21,088	50	11,391	345	113,782

(※2010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<首都圏>

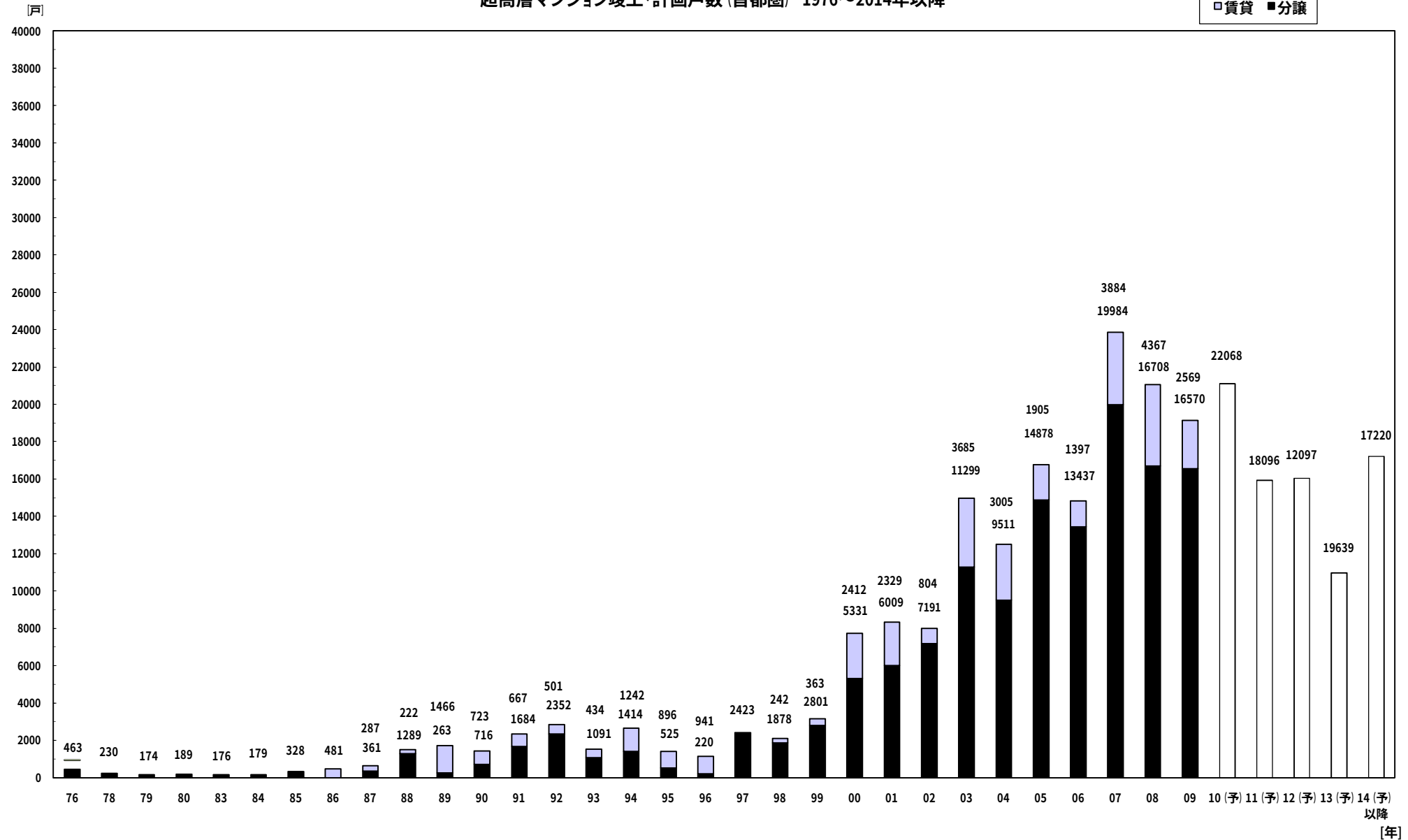
※階高20階建て以上

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
2000年	16	4,141	2	574	6	1,196	2	602	5	1,230	31	7,743
2001年	15	4,108	0	0	7	1,913	6	1,350	4	967	32	8,338
2002年	21	4,726	0	0	5	1,265	3	790	4	1,214	33	7,995
2003年	25	7,171	6	1,641	8	2,093	6	1,072	12	3,007	57	14,984
2004年	34	8,322	3	579	14	3,011	2	380	1	224	54	12,516
2005年	42	12,956	1	236	6	1,716	4	800	4	1,075	57	16,783
2006年	36	10,952	1	116	5	1,082	7	2,029	3	655	52	14,834
2007年	43	13,649	1	119	22	7,403	3	705	6	1,992	75	23,868
2008年	34	12,841	1	187	13	5,176	5	941	6	1,930	59	21,075
2009年	31	12,880	3	627	8	2,057	5	1,896	5	1,679	52	19,139
2010年	50	15,172	3	960	11	3,148	1	189	5	1,644	70	21,113
2011年	30	10,597	0	0	6	2,415	3	1,361	6	1,568	45	15,941
2012年	23	9,586	1	200	9	3,340	6	1,457	3	1,465	42	16,048
2013年	17	6,319	4	1,055	5	1,447	5	1,695	1	465	32	10,981
2014年以降	26	13,010	3	777	6	3,063	1	370	0	0	36	17,220
2010年以降計	146	54,684	11	2,992	37	13,413	16	5,072	15	5,142	225	81,303

(※2010年3月末現在判明分)

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976～2014年以降

□賃貸 ■分譲



() 内は棟数

(2010年3月末現在)