

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年5月22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 2025—

◎ 2025年以降予定は約9.7万戸、前回調査比ほぼ1,000戸増。

◎ 首都圏7.2万戸、近畿圏1.1万戸、その他1.4万戸。

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9.7万戸となる見込みであることが判明した。2025年以降に完成を予定している超高層マンション（2025年3月末現在）は270棟・9万7,141戸で、前回調査時（2024年3月末時点）に比べて7棟・1,033戸増加している。

首都圏は168棟・7万2,252戸で、全国に占めるシェアは74.4%（前回調査時76.4%）。計画見直しなどが響き、前回調査時との比較では1棟・1,163戸の減少となっている。そのうち東京23区内は112棟・4万8,613戸で、全体の50.0%（前回51.7%）を占めている。

近畿圏は33棟・1万1,343戸で、前回調査時に比べ4棟・1,783戸増加している。近畿圏のシェアは11.7%（前回9.9%）。大阪市内は20棟・6,805戸（シェア7.0%、前回4.8%）。

その他地区では愛知県10棟・1,761戸（シェア1.8%、前回1.9%）、福岡県8棟・1,497戸（シェア1.5%、前回1.5%）、岡山県3棟・1,202戸（シェア1.2%、前回1.3%）、広島県6棟・1,113戸（シェア1.1%、前回1.2%）、北海道5棟・912戸（シェア0.9%、前回0.9%）、宮城県3棟・847戸（シェア0.9%、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によるもので、いずれも規制緩和による市街地中心部や駅前での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。

しかし2012年には減少基調が変化して1万6,060戸に増加すると、2013年には再び湾岸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。しかしながら2016年に34棟・1万2,104戸と減少に転じると、2017年1万1,373戸、2018年1万5戸と減少が続いた。その後は2019年に1万7,039戸と4年ぶりに増加すると、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年には遅れて完成した物件などにより1万4,037戸に回復すると、2024年も1万4,138戸と微増、同水準を維持している。

2025年に完成する超高層マンションは、建設業の2024年問題などで完成がズレ込んだ物件が加わることもあり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、2026年は2万5,000戸ほどの急増。2027年は反動で落ち込むものの、1万2,000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9.7万戸、24年完成は1万4,138戸

全国で完成した超高層マンションは、2024年は54棟・1万4,138戸（首都圏23棟・7,757戸、近畿圏14棟・3,912戸、その他17棟・2,469戸）、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）だった。（2022年完成は33棟・8,244戸、2021年完成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）。

全国で2025年以降に完成見込みの超高層マンションは270棟、延べ9万7,141戸となっている。首都圏で168棟・7万2,252戸、近畿圏33棟・1万1,343戸、その他エリア69棟・1万3,546戸の内訳。完成予定年次は25年54棟・1万5,840戸、26年65棟・2万4,746戸、27年43棟・1万2,307戸、28年36棟・1万2,971戸、29年以降72棟・3万1,277戸となっている。

●首都圏168棟・7万2,252戸 東京23区内112棟・4万8,613戸

首都圏で25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・7万2,252戸。地域別では東京23区112棟・4万8,613戸、東京都下10棟・4,265戸、神奈川県25棟・1万489戸、埼玉県6棟・1,691戸、千葉県15棟・7,194戸となっている。

完成予定年次は25年26棟・1万310戸、26年43棟・1万9,345戸、27年19棟・6,936戸、28年26棟・1万420戸、29年以降54棟・2万5,241戸。

（24年完成23棟・7,757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。76年～24年まで997棟・29万3,516戸。）

●近畿圏は33棟・1万1,343戸 大阪市内20棟・6,805戸

近畿圏で25年以降に計画されている超高層マンションは33棟・1万1,343戸。大阪市内20棟・6,805戸、大阪府下7棟・2,364戸、兵庫県5棟・1,844戸、京都府1棟・330戸。

完成予定年次は25年6棟・1,580戸、26年7棟・3,012戸、27年11棟・2,573戸、28年3棟・1,011戸、29年以降6棟・3,167戸となっている。

(24年完成14棟・3,912戸、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。)

●その他都市69棟・1万3,546戸 愛知県10棟・1,761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。愛知県10棟・1,761戸、福岡県8棟・1,497戸、岡山県3棟・1,202戸、広島県6棟・1,113戸、北海道5棟・912戸、宮城県3棟・847戸、静岡県4棟・753戸、茨城県3棟・659戸、新潟県2棟・569戸、岐阜県2棟・450戸、愛媛県2棟・424戸、長崎県2棟・402戸、山梨県1棟・360戸、青森県2棟・299戸、群馬県1棟・290戸、福島県2棟・283戸、熊本県2棟・236戸、大分県1棟・217戸、長野県1棟・200戸、富山県1棟・200戸、山形県1棟・149戸、山口県1棟・140戸、秋田県1棟・129戸、宮崎県1棟・93戸、岩手県1棟・80戸、鹿児島県1棟・72戸、香川県1棟・54戸、高知県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)	63階,53階	1,239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. 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	878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	1,438戸	
16. 晴海	(中央区晴海5)	50階×2	1,455戸	分譲済
17. 津田沼	(習志野市谷津1)	50階	1,000戸	
.....				
1. 中之島	(大阪市北区中之島5)	57階,52階	2000戸	

【問合せ先】
(株)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(2025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	6,507
港区	31	12,047
新宿区	2	3,200
文京区	4	850
台東区	1	200
墨田区	1	480
品川区	8	3,400
目黒区	1	150
大田区	2	398
渋谷区	7	2,104
中野区	4	1,507
豊島区	4	2,462
北区	3	1,158
荒川区	4	1,949
板橋区	4	1,464
練馬区	1	250
足立区	8	3,423
葛飾区	6	4,033
江戸川区	6	2,712
23区計	112	48,613

＜東京都下＞

都下	10	4,265
東京都計	122	52,878

＜神奈川県＞

	(棟)	(戸)
横浜市	10	5,118
川崎市	8	3,221
相模原市	2	1,145
その他	5	1,005
神奈川県計	25	10,489

＜埼玉県＞

	(棟)	(戸)
さいたま市	2	751
その他	4	940
埼玉県計	6	1,691

＜千葉県＞

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,459
その他	12	5,735
千葉県計	15	7,194

首都圏計 168棟 72,252戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2025年以降完成予定)

《近畿圏》

＜大阪府＞	(棟)	(戸)
大阪市	20	6,805
府下	7	2,364
大阪府計	27	9,169
＜兵庫県＞		
兵庫県	5	1,844
＜京都府＞		
京都府	1	330
近畿圏計	33	11,343

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	10	1,761
(内、名古屋市	7	1,123)
岐阜県	2	450
静岡県	4	753
富山県	1	200
広島県	6	1,113
岡山県	3	1,202
山口県	1	140
香川県	1	54
愛媛県	2	424
高知県	1	54
福岡県	8	1,497
長崎県	2	402
熊本県	1	236
大分県	1	217
宮崎県	1	93
鹿児島県	1	72
栃木県	1	101
茨城県	3	659
群馬県	1	290
長野県	1	200
山梨県	1	360
宮城県	3	847
青森県	2	299
岩手県	1	80
秋田県	1	129
山形県	1	149
福島県	2	283
新潟県	2	569
北海道	5	912
その他地区計	69	13,546

首都圏	168	棟	72,252	戸
近畿圏	33	棟	11,343	戸
その他	69	棟	13,546	戸
総計	270	棟	97,141	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

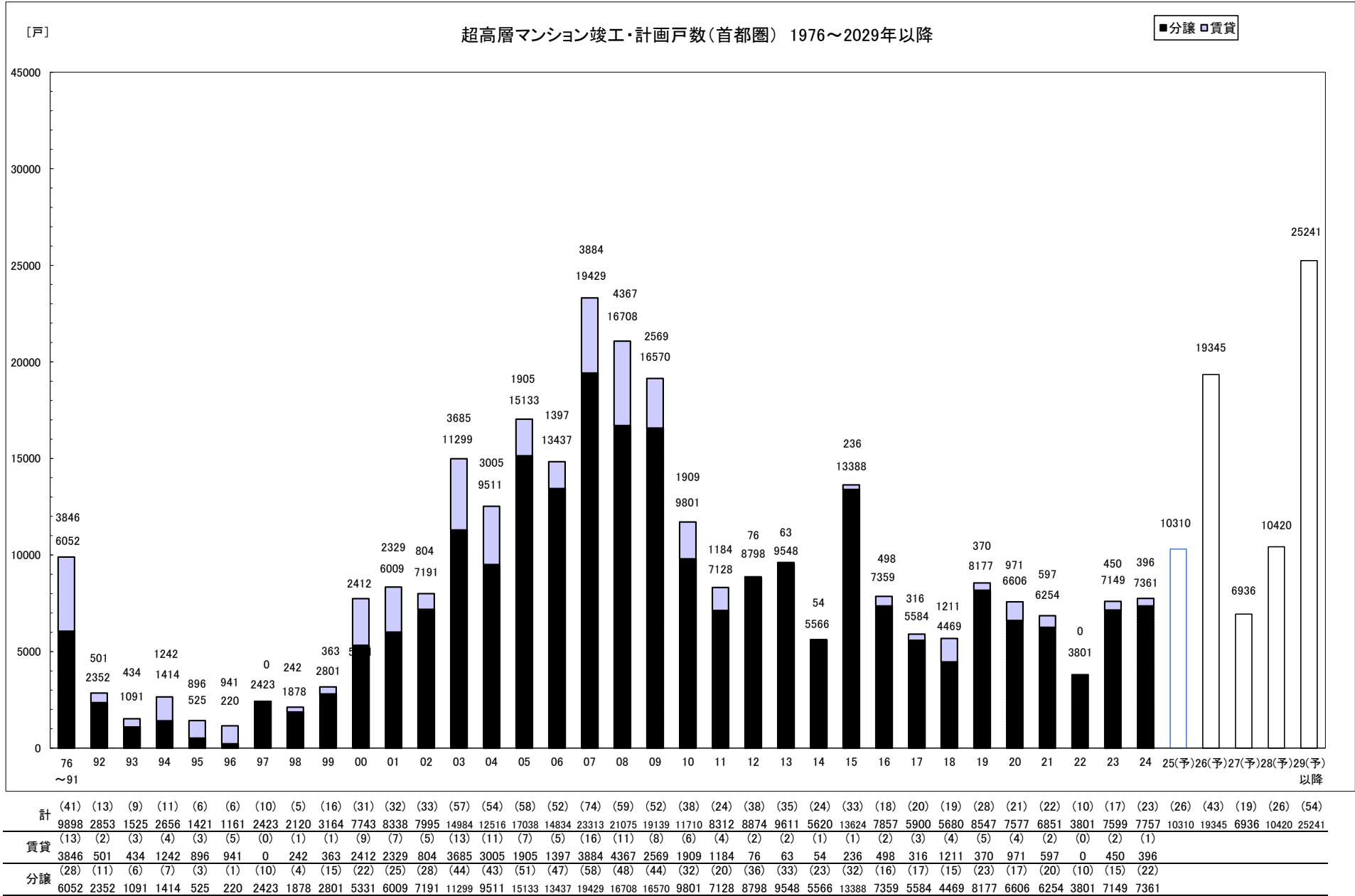
完成(予定)	都区部		都下		神奈川		埼玉		千葉		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2014年	20	4,609	0	0	1	170	3	841	0	0	24	5,620
2015年	23	10,233	1	72	6	2,284	0	0	3	1,035	33	13,624
2016年	12	5,300	2	476	1	813	1	638	2	630	18	7,857
2017年	13	4,000	0	0	4	1,454	3	446	0	0	20	5,900
2018年	11	2,703	3	819	2	1,043	0	0	3	1,115	19	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	16	4,586	2	664	2	619	1	522	2	1,366	23	7,757
2025年	17	7,067	3	1,517	5	1,576	0	0	1	150	26	10,310
2026年	20	8,033	5	1,834	10	5,512	1	525	7	3,441	43	19,345
2027年	12	4,532	0	0	1	702	4	866	2	836	19	6,936
2028年	21	8,687	1	499	2	337	0	0	2	897	26	10,420
2029年以降	42	20,294	1	415	7	2,362	1	300	3	1,870	54	25,241
2025年以降計	112	48,613	10	4,265	25	10,489	6	1,691	15	7,194	168	72,252

(※2025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	23	7,757	14	3,912	17	2,469	54	14,138
2025年	26	10,310	6	1,580	22	3,950	54	15,840
2026年	43	19,345	7	3,012	15	2,389	65	24,746
2027年	19	6,936	11	2,573	13	2,798	43	12,307
2028年	26	10,420	3	1,011	7	1,540	36	12,971
2029年以降	54	25,241	6	3,167	12	2,869	72	31,277
2025年以降計	168	72,252	33	11,343	69	13,546	270	97,141

(※2025年3月末現在判明分)



()内は棟数

(2025年3月末現在)