

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2026年6月4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 2026—

◎ 2026年以降予定は約10.7万戸、前回調査比2.6万戸増。

◎ 首都圏7万3,713戸、近畿圏1万6,630戸、その他1万7,065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10.7万戸となる見込みであることが判明した。2026年以降に完成を予定している超高層マンション（2026年3月末現在）は319棟・10万7,408戸で、前回調査時（2025年3月末時点）に比べて103棟・2万6,107戸増加している。

首都圏は177棟・7万3,713戸で、全国に占めるシェアは68.6%（前回調査時76.2%）。前回調査時との比較では35棟・1万1,771戸の増加となっている。そのうち東京23区内は124棟・5万935戸で、全体の47.4%（前回51.1%）を占めている。

近畿圏は51棟・1万6,630戸で、前回調査時に比べ24棟・6,867戸増加している。近畿圏のシェアは15.5%（前回12.0%）。大阪市内は29棟・8,707戸（シェア8.1%、前回6.4%）。

その他地区では福岡県15棟・2,170戸（シェア2.0%、前回1.1%）、愛知県13棟・1,948戸（シェア1.8%、前回1.2%）、広島県9棟・1,873戸（シェア1.7%、前回0.9%）、岡山県3棟・1,204戸（シェア1.1%、前回1.0%）、北海道5棟・1,191戸（シェア1.1%、前回0.5%）、宮城県5棟・1,051戸（シェア1.0%、前回0.8%）など。

超高層マンションの建設・計画が急増したのは1990年代後半のこと。中古となっても値崩れが起き難く、換金性に優れていることなどが人気を呼び、その高い人気が首都圏、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。すでに人気を確立してい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。

Press Release

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1万4,037戸に回復すると、2024年も1万4,138戸と同水準を維持した。しかし2025年の完成は1万2,391戸と、3年ぶりの減少となった。

2026年に完成する超高層マンションは1万8,000戸台と再び増加に転じる。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2027年、2028年と1万4,000戸ほどの竣工が続く見込みである。一方で工事費の一段の高騰によって計画が大幅に延期となる物件、計画自体を見直す案件も目立ち始めている。

●全国の超高層M計画は約10.7万戸、25年完成は1万2,391戸

全国で完成した超高層マンションは、2025年は43棟・1万2,391戸（首都圏17棟・7,140戸、近畿圏7棟・2,091戸、その他19棟・3,160戸）、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）だった。（2023年完成は48棟・1万4,037戸、2022年完成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）。

全国で2026年以降に完成見込みの超高層マンションは319棟、延べ10万7,408戸となっている。首都圏で177棟・7万3,713戸、近畿圏51棟・1万6,630戸、その他エリア91棟・1万7,065戸の内訳。完成予定年次は26年55棟・1万8,150戸、27年62棟・1万4,341戸、28年48棟・1万4,018戸、29年43棟・1万2,861戸、30年以降111棟・4万8,038戸となっている。

●首都圏177棟・7万3,713戸 東京23区内124棟・5万935戸

首都圏で26年以降に完成が計画されている超高層マンションは177棟・7万3,713戸。地域別では東京23区124棟・5万935戸、東京都下11棟・4,646戸、神奈川県22棟・9,860戸、埼玉県7棟・2,350戸、千葉県13棟・5,922戸となっている。

完成予定年次は26年28棟・1万2,439戸、27年20棟・6,270戸、28年26棟・8,971戸、29年24棟・8,977戸、30年以降79棟・3万7,056戸。

（25年完成17棟・7,140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。76年～25年まで1,014棟・30万656戸。）

●近畿圏は51棟・1万6,630戸 大阪市内29棟・8,707戸

近畿圏で26年以降に計画されている超高層マンションは51棟・1万6,630戸。大阪市内29棟・8,707戸、大阪府下12棟・4,735戸、兵庫県9棟・2,848戸、京都府1棟・340戸。

完成予定年次は26年7棟・2,624戸、27年16棟・3,845戸、28年6棟・1,710戸、29年8棟・2,122戸、30年以降14棟・6,329戸となっている。

(25年完成7棟・2,091戸、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。)

●その他都市91棟・1万7,065戸 福岡県15棟・2,170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15棟・2,170戸、愛知県13棟・1,948戸、広島県9棟・1,873戸、岡山県3棟・1,204戸、北海道5棟・1,191戸、宮城県5棟・1,051戸、静岡県5棟・990戸、鹿児島県5棟・965戸、栃木県3棟・760戸、茨城県3棟・644戸、長崎県2棟・406戸、愛媛県3棟・386戸、山梨県1棟・380戸、新潟県1棟・350戸、大分県2棟・310戸、岐阜県2棟・300戸、青森県2棟・299戸、福島県2棟・290戸、群馬県1棟・290戸、熊本県1棟・236戸、富山県1棟・227戸、長野県1棟・150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、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	850戸	
2. 西新宿3丁目	(新宿区西新宿3)	63階,62階	3,200戸	
3. 大手町	(千代田区大手町)	62階	50戸	
4. 月島	(中央区月島3)	58階	1,285戸	分譲中
5. 西麻布	(港区西麻布3)	54階	500戸	
6. 豊海	(中央区豊海2)	53階×2	2,046戸	分譲中
7. 六本木1丁目	(港区六本木1)	53階	800戸	
8. 東高島	(横浜市神奈川区)	52階,47階 42階	2,500戸	
9. 南池袋	(豊島区南池袋2)	52階	878戸	分譲中
10. 船橋	(船橋市本町1)	51階	677戸	分譲中
11. 王子	(北区王子1)	51階×2	2,000戸	
12. 八重洲1丁目	(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	1,438戸	分譲中
.....				
1. 中之島	(大阪市北区中之島5)	57階,52階	2100戸	
1. 鷺洲	(大阪市福島区鷺洲1)	51階	612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(2026年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	6	409
中央区	9	5,370
港区	34	10,952
新宿区	3	4,100
文京区	4	871
台東区	1	267
墨田区	1	464
品川区	12	4,766
目黒区	2	650
大田区	2	578
世田谷区	1	600
渋谷区	9	2,579
中野区	1	510
豊島区	4	1,898
北区	6	3,477
荒川区	4	1,938
板橋区	6	1,910
練馬区	1	220
足立区	8	3,142
葛飾区	6	4,023
江戸川区	4	2,211
23区計	124	50,935

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	9	4,788
川崎市	7	3,505
相模原市	1	458
その他	5	1,109
神奈川県計	22	9,860

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	2	751
その他	5	1,599
埼玉県計	7	2,350

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	3	1,341
その他	10	4,581
千葉県計	13	5,922

<東京都下>

都下	11	4,646
東京都計	135	55,581

首都圏計 177棟 73,713戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2026年以降完成予定)

《近畿圏》

	(棟)	(戸)
<大阪府>		
大阪市	29	8,707
府下	12	4,735
大阪府計	41	13,442
<兵庫県>		
兵庫県	9	2,848
<京都府>		
京都府	1	340
近畿圏計	51	16,630

《その他地区》

	(棟)	(戸)
愛知県	13	1,948
(内、名古屋市	8	1,126)
岐阜県	2	300
静岡県	5	990
富山県	1	227
広島県	9	1,873
岡山県	3	1,204
山口県	1	140
愛媛県	3	386
高知県	1	54
福岡県	15	2,170
長崎県	2	406
熊本県	1	236
大分県	2	310
宮崎県	1	93
鹿児島県	5	965
栃木県	3	760
茨城県	3	644
群馬県	1	290
長野県	1	150
山梨県	1	380
宮城県	5	1,051
青森県	2	299
岩手県	1	80
秋田県	1	129
山形県	1	149
福島県	2	290
新潟県	1	350
北海道	5	1,191
その他地区計	91	17,065

首都圏	177 棟	73,713 戸
近畿圏	51 棟	16,630 戸
その他	91 棟	17,065 戸
総計	319 棟	107,408 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
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	12	4,996	0	0	4	1,376	0	0	1	768	17	7,140
2026年	18	8,044	4	1,718	2	762	2	750	2	1,165	28	12,439
2027年	12	3,747	1	151	3	1,128	2	415	2	829	20	6,270
2028年	16	4,186	1	499	4	1,775	2	885	3	1,626	26	8,971
2029年	19	7,043	1	346	4	1,588	0	0	0	0	24	8,977
2030年以降	59	27,915	4	1,932	9	4,607	1	300	6	2,302	79	37,056
2026年以降計	124	50,935	11	4,646	22	9,860	7	2,350	13	5,922	177	73,713

(※2026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

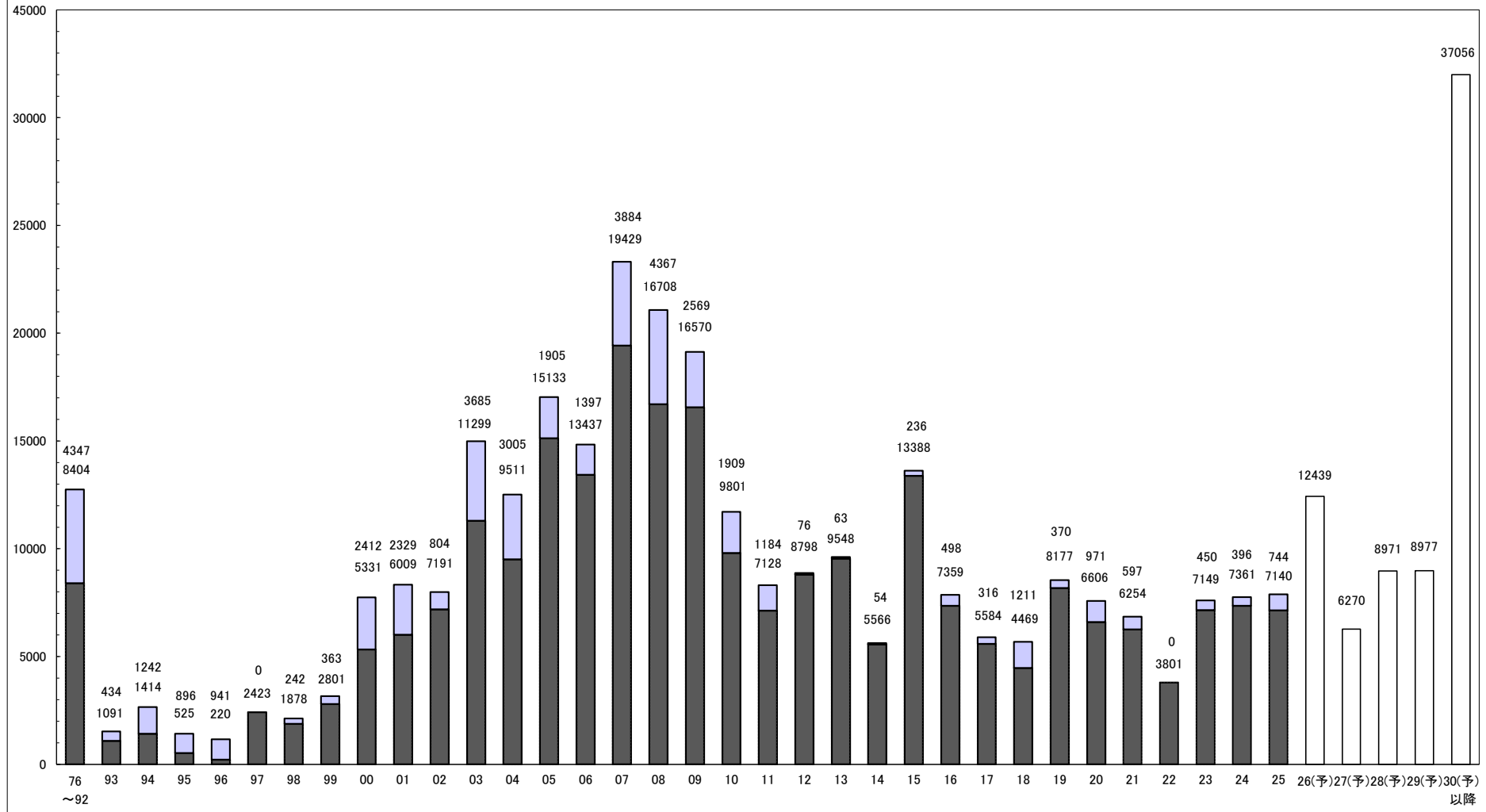
完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
2018年	19	5,680	10	2,209	12	2,116	41	10,005
2019年	28	8,547	18	5,239	17	3,253	63	17,039
2020年	21	7,577	8	1,688	13	2,726	42	11,991
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	17	7,140	7	2,091	19	3,160	43	12,391
2026年	28	12,439	7	2,624	20	3,087	55	18,150
2027年	20	6,270	16	3,845	26	4,226	62	14,341
2028年	26	8,971	6	1,710	16	3,337	48	14,018
2029年	24	8,977	8	2,122	11	1,762	43	12,861
2030年以降	79	37,056	14	6,329	18	4,653	111	48,038
2026年以降計	177	73,713	51	16,630	91	17,065	319	107,408

(※2026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) 1976~2030年以降

■分譲 □賃貸



計	(54)	(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)	(23)	(20)	(28)	(20)	(26)	(24)	(79)
賃貸	(15)	(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)	(2)	(1)	(3)					
分譲	(39)	(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)	(22)	(17)					
	8404	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	7361	7140					

()内は棟数

(2026年3月末現在)