

東京カンティ、全国における超高層マンションの供給動向＆ストック数について調査

全国でのタワーマンションのストック数は 1,389 棟・364,560 戸

2020 年には 40 棟・12,148 戸が竣工 供給先は東京・神奈川・大阪・愛知・福岡に集中

●愛知県や静岡県、地方中枢都市を有する宮城県や福岡県では直近 10 年間でタワーマンションの開発が加速

全国において最高階数が 20 階以上の分譲マンション(以下、タワーマンション)のストック総数は、2020 年 12 月末時点で 1,389 棟・364,560 戸を数える。供給実績が確認できた 37 都道府県のうち、ストック棟数が最も多かったのは東京都の 448 棟で、これは全国シェアの 32.3% に相当する。首都圏においては、全国で第 3 位の神奈川県のほか、埼玉県や千葉県でも比較的多くのストック棟数を有しており、圏域全体でのストック棟数は 745 棟と全国シェアの過半数を占めている。

東京都に次いでストック棟数が多かったのは大阪府の 247 棟で、兵庫県も前述の埼玉県や千葉県を上回る 94 棟を有して第 4 位となっている。対照的に、滋賀県や京都府、和歌山県でのストック棟数は低い水準に留まっており、この 10 年間で新たに開発されたタワーマンションは皆無か僅かに確認される程度であった。

中部圏におけるタワーマンションの主だった供給先は愛知県で、ストック棟数は全国で第 7 位の 57 棟となっている。また、静岡県でも 2 つの政令指定都市(静岡市・浜松市)において一定以上

都道府県 タワーマンションのストック数および各築年帯の内訳

都道府県名	ストック総数		築10年以内		2020年竣工		2021年竣工予定		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	27	4,446	8	1,352			2	504	
岩手県	3	351	2	225					
宮城県	35	7,210	19	3,655	1	95	1	90	
秋田県	1	169							
山形県	3	651	1	130			2	315	
福島県	3	273	1	78					
茨城県	12	2,575	1	352					
栃木県	5	847	4	679					
群馬県	4	604	1	222	1	222			
首都圏	埼玉県	79	19,297	21	6,043	1	200	1	311
	千葉県	81	23,342	20	6,728	2	1,585	2	555
	東京都	448	142,570	160	55,364	9	2,814	10	3,730
	神奈川県	137	42,092	41	14,411	5	1,674	2	580
		745	227,301	242	82,546	17	6,273	15	5,176
新潟県	8	2,253	1	237					
富山県	2	385	1	206					
福井県	2	231	1	89					
山梨県	2	218	1	104					
長野県	1	129	1	129	1	129			
中部圏	岐阜県	3	527	2	284				
	静岡県	26	4,044	18	2,868	1	249		
	愛知県	57	9,142	30	4,622	7	1,049	5	501
		86	13,713	50	7,774	8	1,298	5	501
近畿圏	滋賀県	12	3,167	2	446	1	265		
	京都府	3	459						
	大阪府	247	60,923	97	28,570	5	1,597	8	3,028
	兵庫県	94	20,972	23	6,825				
	和歌山県	5	775	1	98	1	98		
		361	86,296	123	35,939	7	1,960	8	3,028
岡山県	8	1,092	1	147			1	363	
広島県	24	4,826	10	2,672	1	665	1	145	
山口県	2	213							
香川県	1	190							
愛媛県	2	166	2	166					
高知県	1	158							
福岡県	42	8,474	26	5,945	4	1,506	2	260	
佐賀県	1	116	1	116					
長崎県	2	256	1	112					
熊本県	3	455	1	225			1	210	
沖縄県	3	962	2	820					
全 国	1,389	364,560	501	143,920	40	12,148	38	10,592	

※2020年12月末時点の集計データ

のタワーマンションが開発されている。地方圏に目を向けると、北海道(27 棟)や宮城県(35 棟)、広島県(24 棟)や福岡県(42 棟)といった地方中枢都市を有する地域では比較的まとまったストック棟数が存在している。このうち、宮城県や福岡県においては築 10 年以内のストック棟数が全体シェアの 5 割~6 割ほどを占めており、前述した中部圏の愛知県や静岡県と同様にタワーマンション開発が急速に進んでいる状況を垣間見ることができる。

また、茨城県でも東京都心部への通勤者が居住する県南エリアのベッドタウンを中心に、これまで 10 棟以上のタワーマンションが開発されてきたが、直近 10 年間に限れば竣工したものは僅か 1 棟に留まっている。

●2020年に40棟・12,148戸が竣工、2021年には前年から微減の38棟・10,592戸が竣工予定

2020年に竣工したタワーマンションは、全国で40棟・12,148戸を数える。最も棟数が多かった都道府県は東京都の9棟で、次点は愛知県の7棟、次いで神奈川県と大阪府が5棟で並んでいます。このうち、階数が最も高かったのは「hitoto 広島 The Tower」(53階)で、「ブランズタワー梅田 North」(50階)も同じく50階建てクラスの物件としてストックに加わっている。なお、地方圏では2016年竣工の「シティタワー広島」(52階)がこれまで最高階数ランクインでトップを維持してきたが、今回は僅差で「hitoto 広島 The Tower」が首位となった。一方、総戸数では「幕張ベイパーク スカイグランドタワー」(826戸)が最多で、「津田沼ザ・タワー」(759戸)や「プラウドタワー武蔵小金井クロス」(716戸)も700戸規模で続いている。

また、2021年竣工予定のタワーマンションは2020年12月末時点の集計で38棟・10,592戸となっており、棟数・戸数ともに前年から微減する見通しであるが、タワーマンション供給の中心的なエリアである東京都や大阪府に限っては前年を上回る数の物件が竣工する予定である。対象物件の中で階数が最も高いのは「グランドメゾン新梅田タワーTHE CLUB RESIDENCE」(51階)で、50階建てクラスは当該物件のみとなっている。一方、総戸数では「ブランズタワー豊洲」(1,152戸)が最多で、東京都江東区においては2014年竣工の「スカイズタワー & ガーデン」(1,110戸)を抜いてトップとなる。

