

東京カンテイ、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 1,427 棟・375,152 戸

2021年には 42 棟・11,768 戸が竣工 東京都で 11 棟、大阪府で 9 棟、ともに 3 千戸超

●タワー物件の供給実績は鹿児島県が加わって 38 都道府県に 県庁所在地やターミナル駅などに開発が波及

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、2021年12月末時点で1,427棟・375,152戸を数える。供給実績が確認できたのは38都道府県で、今回は鹿児島県が新たに加わった。ストック棟数が最も多かったのは東京都の458棟で、これは全国シェアの32.1%に相当する。首都圏においては周辺3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760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255棟で、兵庫県も首都圏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。一方、滋賀県・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いる。なお、2021年に竣工が確認されたのは大阪府のみで、京都府に至っては2005年を最期にストックの積み上がりが止まっている。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62棟となっている。

地方圏に目を向けると、北海道

(29棟)や宮城県(36棟)、広島県(25棟)や福岡県(44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おり、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。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と同様にタワーマンション開発が急速に進んでいる。また、長野県・愛媛県・佐賀県・鹿児島県における全てのストックはこの10年以内に竣工したものであり、タワーマンションの供給先は地方圏における県庁所在地やターミナル駅の周辺にも徐々に及んできている。

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(2021年12月末時点)

都道府県名	ストック総数		築10年以内		2021年竣工		2022年竣工予定		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	29	4,950	10	1,856	1	204	1	203	
岩手県	3	351	2	225					
宮城県	36	7,300	18	3,315	1	90	1	258	
秋田県	1	169							
山形県	5	966	3	445	2	315			
福島県	3	273							
茨城県	12	2,575	1	352					
栃木県	5	847	3	510			1	114	
群馬県	4	604	1	222					
首都圏	埼玉県	80	19,608	19	5,714			1	155
	千葉県	83	23,897	20	6,934	2	555	1	231
	東京都	458	146,300	148	51,643	11	3,914	9	3,728
	神奈川県	139	42,672	37	13,157	3	833	1	539
		760	232,477	224	77,448	16	5,302	12	4,653
新潟県	8	2,253							
富山県	2	385	1	206					
福井県	2	231	1	89					
山梨県	2	218							
長野県	1	129	1	129					
中部圏	岐阜県	3	527	2	284			1	225
	静岡県	26	4,044	15	2,387				
	愛知県	62	9,643	34	4,959	6	625	1	360
		91	14,214	51	7,630	6	625	2	585
近畿圏	滋賀県	12	3,167	2	446				
	京都府	3	459						
	大阪府	255	63,951	97	29,447	9	3,361	8	1,614
	兵庫県	94	20,972	18	5,197				
和歌山県	5	775	1	98					
		369	89,324	118	35,188	9	3,361	8	1,614
岡山県	9	1,455	2	510	1	363			
広島県	25	4,971	10	2,598	1	145	2	166	
山口県	2	213							
香川県	1	190					2	181	
愛媛県	2	166	2	166					
高知県	1	158							
福岡県	44	8,734	24	5,428	4	1,153	2	701	
佐賀県	1	116	1	116					
長崎県	2	256	1	112			2	296	
熊本県	3	455	1	225					
鹿児島県	1	210	1	210	1	210			
沖縄県	3	962	1	676					
全 国	1,427	375,152	477	137,656	42	11,768	33	8,771	

●2021年に42棟・11,768戸が竣工 2022年には33棟・8,771戸が竣工予定、1万戸割れは2018年以来

2021年に竣工したタワーマンションは、全国で42棟・11,768戸を数える。最も棟数が多かった都道府県は東京都の11棟で、大阪府(9棟)や愛知県(6棟)、福岡県(4棟)といった各圏域の中心を担うエリアでも比較的多くの物件が竣工していた。階数が最も高かったのは「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(51階)で、「ブランズタワー豊洲」(48階)や「シティタワー大阪本町」(48階)も階数では群を抜いている。一方、総戸数では「ブランズタワー豊洲」(1,152戸)が唯一1千戸を超えており、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(871戸)や「シティタワー大阪本町」(855戸)が800戸以上で続いている。このように、2021年に竣工した物件においては前述した3物件が階層・総戸数ともに突出していたことがわかる。

また、2022年竣工予定のタワーマンションは2021年12月末時点の集計で33棟・8,771戸となっており、戸数規模が1万戸を割り込むのは7,917戸となった2018年以来である。東京都や大阪府に限っては概ね前年並みだが、全国的に見れば供給される地域や棟数は減少する見通しである。対象物件の中で階数が最も高いのは「梅田ガーデンレジデンス」(56階)で、これまで近畿圏でトップだった「ザ・パークハウス中之島タワー」(55階)を上回る。一方、総戸数では「SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)」(1,247戸)が最多で、東京都港区においては2006年竣工の「芝浦アイランド ケープタワー」(1,095戸)を抜いてトップとなる。

