

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 1,464 棟・384,581 戸

2022年には 32 棟・8,774 戸が竣工、4年ぶりに1万戸の大台割れ 大阪府の9棟が最多

●三大都市圏の中心エリアの他にも地方中枢都市を有する北海道・宮城県・広島県・福岡県で開発が続く

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、2022年12月末時点で1,464棟・384,581戸を数える。供給実績が確認できたのは38都道府県で、昨年から変わっていない。ストック棟数が最も多かったのは東京都の470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776棟と、全国シェアの53.0%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263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、2022年に竣工が確認されたのは大阪府のみで、兵庫県では2019年を最後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63棟となっている。地方圏に目を向けると、北海道(30棟)や宮城県(37棟)、広島

都道府県 タワーマンションのストック数および各業年帯の内訳(2022年12月末時点)

都道府県名	ストック総数		築10年以内		2022年竣工		2023年竣工予定		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	30	5,153	11	2,059	1	203	4	1,156	
岩手県	3	351	2	225					
宮城県	37	7,558	18	3,475	1	258	3	515	
秋田県	1	169							
山形県	5	966	3	445					
福島県	3	273							
茨城県	12	2,575	1	352			1	195	
栃木県	6	961	4	624	1	114	1	76	
群馬県	4	604	1	222					
首都圏	埼玉県	81	19,763	18	4,850	1	155	2	654
	千葉県	84	24,128	21	7,165			2	1,146
	東京都	470	150,964	151	53,347	7	3,221	8	4,922
	神奈川県	141	43,243	37	13,566	1	539	2	609
	776	238,098	227	78,928	9	3,915	14	7,331	
新潟県	8	2,253							
富山県	2	385	1	206			1	93	
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	4	752	3	509	1	225	1	335
	静岡県	26	4,044	13	2,175				
	愛知県	63	10,003	33	5,143	1	360	4	915
	93	14,799	49	7,827	2	585	5	1,250	
近畿圏	滋賀県	12	3,167	2	446				
	京都府	3	459					1	232
	大阪府	263	65,565	95	27,699	9	2,469	10	2,005
	兵庫県	94	20,972	17	4,944			1	346
	和歌山県	5	775	1	98				
	377	90,938	115	33,187	9	2,469	12	2,583	
岡山県	9	1,455	2	510			1	84	
広島県	27	5,137	11	2,624	2	166	2	186	
山口県	2	213							
香川県	3	371	2	181	2	181			
愛媛県	2	166	2	166					
高知県	1	158							
福岡県	46	9,125	23	5,120	3	587	2	163	
佐賀県	1	116	1	116					
長崎県	4	552	2	296	2	296			
熊本県	3	455					1	230	
鹿児島県	1	210	1	210					
沖縄県	3	962	1	676					
全 国	1,464	384,581	479	137,667	32	8,774	47	13,862	

県(27棟)や福岡県(46棟)といった地方中枢都市を有する地域で比較的多くストック棟数を有しており、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。中部圏の各県をはじめ、地方圏でも県庁所在地や新幹線が停車するターミナル駅の周辺でタワーマンション開発が急速に進んできており、その多くは築10年以内のストック棟数が全体の半数以上を占めている。また、長野県・愛媛県・佐賀県・鹿児島県のように全てのストックがこの10年以内に竣工したケースもあり、まだタワーマンションが竣工していない9県の中には同様の開発が将来的に為されることも十分考えられる。

●2022年に32棟・8,774戸が竣工 2023年には47棟・13,862戸が竣工予定、コロナ禍の影響から持ち直し

2022年に竣工したタワーマンションは、全国で32棟・8,774戸を数える。最も棟数が多かった都道府県は大阪府の9棟で、東京都も7棟と僅差が続いているが、それ以外の県は1棟～3棟とかなりの差が開く結果となった。階数が最も高かったのは「梅田ガーデンレジデンス」(56階)で、「虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー」(54階)も50階建てクラスの物件として登場してきている。なお、これらの竣工によって近畿圏および東京都港区の最高階数が更新された。一方、総戸数では「SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)」(1,247戸)が唯一1千戸を超えており、次点には「シティタワー大阪本町」(855戸)が続いている。今回、これらの物件は総戸数ランキングにおいて東京都港区および大阪市中央区でトップとなっている。

また、2023年竣工予定のタワーマンションは2022年12月末時点の集計で47棟・13,862戸となっており、戸数規模は2年ぶりに1万戸の大台を回復、コロナ禍に晒された2020年以降では最も多くなる見通しである。これまで継続的に供給が為されてきた東京都や大阪府などで数を増やすほか、供給先の地域的な拡がりも見られる。対象物件の中で階数が最も高いのは「パークタワー勝どきサウス」(58階)で、これまで東京都中央区でトップだった「THE TOKYO TOWERS(ミッドタワー・シータワー)」に並ぶ。総戸数でも「パークタワー勝どきサウス」(1,665戸)が最多となるが、全国でトップの「DEUX TOURS(ドゥ・トゥール)」(1,668戸)を僅かに下回っている。

