

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 1,515 棟・399,638 戸

2023年には 48 棟・15,330 戸が竣工、ともにコロナ後で最多 東京都と大阪府が突出

●地方圏では人口や事業の集積性が高い中枢都市や新幹線ターミナル駅を有する地域で開発が進む

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、2023年12月末時点で1,515棟・399,638戸を数える。供給実績が確認できたのは38都道府県で、ここ3年間を通して変わっていない。ストック棟数が最も多かったのは東京都の479棟で、これは全国シェアの31.6%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792棟と、全国シェアの52.3%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273棟で、首都圏の埼玉県や千葉県を上回る95棟を有する兵庫県も第4位となっている。一方、京都府や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、2023年には大阪府・兵庫県・京都府で竣工が確認され、大阪府に至っては東京都と同じく9棟にも及んでいる。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67棟となっている。

地方圏においては、北海道(34棟)や宮城県(40棟)、広島県(29棟)や福岡県(50棟)といった地方中枢都市を有する地域で比較的まとまったストック棟数を有している。この他、

10棟以上のストックがある地域としては、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タワーマンションが開発されてきた茨城県に加えて、今回は岡山県も該当してきている。地方圏では多くのストックが県庁所在地に位置しているわけだが、最近では新幹線ターミナル駅を有する地域において開発が進められる傾向が強まっている。なお、タワーマンションがまだ竣工していない地域は9県を数えるが、上記の状況に鑑みれば今後は新幹線ターミナル駅がある青森県や石川県でタワーマンションが新たに開発されることも十分考えられる。

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(2023年12月末時点)

都道府県名	ストック総数		築10年以内		2023年竣工		2024年竣工予定		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	34	6,309	14	3,117	4	1,156			
岩手県	3	351	2	225					
宮城県	40	8,073	19	3,682	3	515	2	348	
秋田県	1	169					1	105	
山形県	5	966	2	315					
福島県	3	273					1	216	
茨城県	13	2,770	2	547					
栃木県	7	1,037	5	700	1	76	1	112	
群馬県	4	604	1	222			1	203	
首都圏	埼玉県	83	20,417	14	3,784	2	654	1	522
	千葉県	86	25,274	19	7,221	2	1,146		
	東京都	479	156,042	140	52,812	9	6,170	15	4,177
	神奈川県	144	44,311	38	14,224	3	1,068	1	160
	792	246,044	211	78,041	16	9,038	17	4,859	
新潟県	8	2,253							
富山県	3	478	2	299	1	93			
福井県	2	231	1	89			1	224	
山梨県	2	218							
長野県	1	129	1	129					
中部圏	岐阜県	5	1,087	3	572	1	335		
	静岡県	26	4,044	10	1,798				
	愛知県	67	10,912	34	5,648	4	911	2	211
	98	16,043	47	8,018	5	1,246	2	211	
近畿圏	滋賀県	12	3,167	2	446				
	京都府	4	691	1	232	1	232	1	245
	大阪府	273	67,570	96	27,672	9	1,655	9	2,627
	兵庫県	95	21,318	15	4,810	1	346	1	95
	和歌山県	5	775	1	98				
	389	93,521	115	33,258	11	2,233	11	2,967	
岡山県	10	1,539	3	594	1	84			
広島県	29	5,323	13	2,810	2	186	1	191	
山口県	2	213							
香川県	3	371	2	181					
愛媛県	2	166	2	166			1	90	
高知県	1	158							
福岡県	50	9,874	27	5,869	3	473	4	369	
佐賀県	1	116	1	116					
長崎県	4	552	2	296					
熊本県	4	685	1	230	1	230			
鹿児島県	1	210	1	210					
沖縄県	3	962	1	676					
全 国	1,515	399,638	475	139,790	48	15,330	43	9,895	

●2023 年に 48 棟・15,330 戸が竣工 2024 年には 43 棟・9,895 戸が竣工予定、東京都は 15 棟にも上る

2023 年に竣工したタワーマンションは、全国で 48 棟・15,330 戸を数える。最も棟数が多かった都道府県は東京都と大阪府の 9 棟で、中部圏の中心である愛知県や地方中枢都市を有する北海道・宮城県・福岡県も比較的多い 3 棟～4 棟となっていた。階数が最も高かったのは「パークタワー勝どきサウス」(58 階)で、次点には「ONE 札幌ステーションタワー」と「アイランドシティ オーシャン&フォレストタワーレジデンス EAST 棟」が 48 階で並んでおり、これらの竣工によって北海道や福岡県における最高階数が更新された。一方、総戸数では「パークタワー勝どきサウス」の 1,665 戸が最多で、「白金ザ・スカイ」や「パークタワー勝どきミッド」も 1 千戸を超えている。なお、「白金ザ・スカイ」の竣工時期は当初 2022 年 12 月予定だったが、最終的には 2023 年 2 月となっている。

また、2024 年竣工予定のタワーマンションは 2023 年 12 月末時点の集計で 43 棟・9,895 戸となっており、戸数規模は僅かながら 1 万戸の大台に届かない見通しである。都市圏の中心である東京都や大阪府などでは例年以上のタワーマンションが竣工する予定となっている一方、都市圏内の他の地域では供給規模やエリアを縮小させる動きが見られる。対象物件の中で階数が最も高いのは「Brillia Tower 堂島」(49 階)で、大阪市内だけでも 40 階建てクラスのタワーマンションは合計 3 棟を数える。総戸数では「ザ・タワー十条」(578 戸)が最多で、北区に現存するタワーマンションの中では階数・戸数規模ともにトップとなる見込みである。

