

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・分析

全国でのタワーマンションのストック数は 1,371 棟・359,001 戸

2000 年代以降に湾岸エリアで大量供給された東京都は 441 棟、全国シェアの 3 割以上

●ストック数の半数以上が首都圏に集中、近畿圏や中部圏では供給されるエリアとされないエリアが二極化

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 441 棟で、全国シェアの 3 割以上を占める。また、首都圏では神奈川県(137 棟)が全国で第 3 位、千葉県(80 棟)と埼玉県(79 棟)がほぼ同数で第 5 位や第 6 位となるなど、東京都以外でも比較的多くのタワーマンションが存在しており、圏域全体での棟数は全国シェアの 53.8%に相当する 737 棟を数える。

全国で 2 番目にストック棟数が多かったのは大阪府の 243 棟で、近畿圏に占める割合が 68.1%と著しく高いことから、圏域内におけるタワーマンション供給の極集中度合いが窺える。近畿圏では、他にも兵庫県(94 棟)が全国で第 4 位に入ってきてはいるものの、京都府や和歌山県ではストック棟数が 10 棟にも達していない。また、奈良県に至っては供給自体が為されていないように、同じ圏域内においてもタワーマンションの供給状況には大きな違いが認められる。

中部圏を見ると、中心的な地域

である愛知県が 57 棟で第 7 位に入り、静岡県でも 25 棟とまとまったストック棟数が存在している。その一方で、岐阜県では 3 棟のみ、三重県ではタワーマンションが皆無であった。中部圏におけるタワーマンション供給は、一極集中するエリアとほとんど為されないエリアが極端に分化しており、前述の近畿圏と非常に似通った特徴があると言える。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(37 棟)といった地方中枢 4 都市を有する地域で比較的まとまったストック棟数が存在しており、また東京都心部への通勤者が居住するベッドタウンを中心に茨城県でも合計 12 棟のタワーマンションが供給されている。

都道府県 タワーマンションのストック数および竣工年代別の内訳

都道府県名	ストック数		～1999 年		2000 年～2009 年		2010 年～2020 年		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
北海道	27	4,448	3	475	16	2,619	8	1,354	
岩手県	3	351			1	126	2	225	
宮城県	35	7,210	6	1,278	10	2,277	19	3,655	
秋田県	1	169			1	169			
山形県	3	651	1	390	1	131	1	130	
福島県	3	273			2	195	1	78	
茨城県	12	2,575	2	416	9	1,807	1	352	
栃木県	5	847			1	168	4	679	
群馬県	4	604	1	170	2	212	1	222	
首都圏	埼玉県	79	19,318	20	4,373	38	8,902	21	6,043
	千葉県	80	22,516	11	2,110	50	14,504	19	5,902
	東京都	441	139,991	44	8,885	241	77,009	156	54,097
	神奈川県	137	41,953	12	2,455	84	25,226	41	14,272
	737	223,778	87	17,823	413	125,641	237	80,314	
新潟県	8	2,253	4	1,613	3	403	1	237	
富山県	2	385	1	179			1	206	
福井県	2	231	1	142			1	89	
山梨県	2	218			1	114	1	104	
長野県	1	129					1	129	
中部圏	岐阜県	3	527			1	243	2	284
	静岡県	25	3,795	1	279	7	897	17	2,619
	愛知県	57	9,142	6	1,297	21	3,223	30	4,622
	85	13,464	7	1,576	29	4,363	49	7,525	
近畿圏	滋賀県	12	3,176	3	748	7	1,982	2	446
	京都府	3	459			3	459		
	大阪府	243	60,266	29	6,475	121	25,878	93	27,913
	兵庫県	94	20,972	38	7,090	33	7,057	23	6,825
	和歌山県	5	775	1	373	3	304	1	98
	357	85,648	71	14,686	167	35,680	119	35,282	
岡山県	8	1,092	1	330	6	615	1	147	
広島県	24	4,826	2	409	12	1,745	10	2,672	
山口県	2	213			2	213			
香川県	1	190	1	190					
愛媛県	2	166					2	166	
高知県	1	158	1	158					
福岡県	37	7,333	4	682	11	1,733	22	4,918	
佐賀県	1	116					1	116	
長崎県	2	256			1	144	1	112	
熊本県	3	455			2	230	1	225	
沖縄県	3	962			1	142	2	820	
全 国	1,371	359,001	193	40,517	691	178,727	487	139,757	

※ 2018 年～2020 年のデータは集計時点での予定値

竣工年代によるストック棟数の多寡についても見てみると、1990年代までのストック棟数が最も多かったのは東京都の44棟で、兵庫県(38棟)や大阪府(29棟)がそれに続き、第6位の千葉県(11棟)までが10棟以上となっている。1990年代にかけてはタワーマンション供給の黎明期～第1次ブームを経た期間に当たり、供給規模や供給先がまだ限定的であったことから、これらの地域におけるストック棟数には大きな差が生じていなかった。2000年代でも東京都の241棟が最も多く、第2位の大阪府(121棟)にもダブルスコアをつけるほど大量のタワーマンションが集中的に供給されていた様子が見取れる。また、首都圏においては分譲マンション供給の都心回帰に伴って、周辺3県でもタワーマンションのストック棟数が一段と増加する結果となった。対照的に、兵庫県では33棟とやや数を減らしており、近畿圏におけるタワーマンションの供給先は大阪府へのシフトを加速させていた。大量供給時代には、愛知県の他にも地方中枢都市がある地域で10棟以上のタワーマンションが竣工していた。2010年代以降のストック棟数が最も多いのは東京都の156棟で、第2位の大阪府(93棟)と第3位の神奈川県(41棟)までの順位に変化は見られないものの、供給規模が拡大した愛知県や福岡県ではそれぞれ順位を上げており、静岡県でも10棟以上のストック棟数を記録するまでに至っている。

