

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 1,602 棟・421,784 戸

2025 年には 42 棟・12,123 戸が竣工 最多は東京都の 11 棟、大阪府や愛知県も 5 棟以上

●2025 年における供給実績エリアは宮崎県が加わって 39 都道府県に、2027 年には大分県でも竣工予定

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、2025 年 12 月末時点で 1,602 棟・421,784 戸を数える。供給実績が確認できたのは 39 都道府県で、今回は宮崎県が新たに加わった。なお、現時点では地方圏を中心に 8 県(青森県、石川県、三重県、奈良県、鳥取県、島根県、徳島県、大分県)で供給実績が確認されていない。ストック棟数が最も多かったのは東京都の 507 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 826 棟と、全国シェアの 51.6%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 288 棟で、首都圏の埼玉県や千葉県を上回る 98 棟を有する兵庫県も第 4 位となっている。なお、2025 年には大阪府で新たに 6 棟が竣工するなど、近畿圏における供給適地としての揺るぎないポジションを堅持している。また、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 74 棟となっている。

地方圏においては、北海道(37 棟)や宮城県(42 棟)、広島県(34 棟)や福岡県(54 棟)といった地方中枢都市を擁する地域で比較的多くの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、新幹線ターミナル駅を有する政令指定都市がある岡山県などが該当する。なお、依然としてタワーマンションの供給実績がない地域のうち、大分県においては駅前再開発が進む JR 大分駅周辺で 2 棟のタワーマンションが 2027 年に竣工予定となっている。

都道府県 タワーマンションのストック数および各業年帯の内訳(2025年12月末時点)

都道府県名		ストック総数		築10年以内		2025年竣工		2026年竣工予定	
		棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
北海道		37	6,854	15	3,295	3	545	1	164
岩手県		3	351	1	87				
宮城県		42	8,421	19	3,852			1	180
秋田県		2	274	1	105	1	105	1	129
山形県		5	966	2	315			1	149
福島県		4	489	1	216			2	290
茨城県		14	2,995	3	772	1	225	1	184
栃木県		8	1,149	5	679			1	101
群馬県		5	807	2	425				
首都圏	埼玉県	84	20,939	9	2,769			2	750
	千葉県	87	26,042	15	6,518	1	768	2	1,165
	東京都	507	165,023	135	52,961	11	4,816	10	5,402
	神奈川県	148	45,606	33	12,682	3	1,135	2	762
		826	257,610	192	74,930	15	6,719	16	8,079
新潟県		10	2,800	2	547	2	547		
富山県		3	478	2	299				
福井県		3	455	2	313				
山梨県		2	218						
長野県		1	129	1	129				
中部圏	岐阜県	5	1,087	3	572				
	静岡県	27	4,139	8	1,309	1	95		
	愛知県	74	11,807	37	5,761	5	684	2	260
		106	17,033	48	7,642	6	779	2	260
近畿圏	滋賀県	12	3,167	1	265				
	京都府	5	936	2	477				
	大阪府	288	71,767	87	24,910	6	1,570	7	2,645
	兵庫県	98	22,399	12	3,774	2	981	1	315
	和歌山県	6	867	2	190	1	92		
		409	99,136	104	29,616	9	2,643	8	2,960
岡山県		10	1,539	3	594			1	422
広島県		34	6,159	15	3,120	3	413		
山口県		2	213						
香川県		4	425	3	235	1	54		
愛媛県		3	256	3	256				
高知県		1	158					1	54
福岡県		54	10,251	31	6,246			2	236
佐賀県		1	116	1	116				
長崎県		4	552	2	296				
熊本県		4	685	1	230			1	236
宮崎県		1	93	1	93	1	93		
鹿児島県		1	210	1	210				
沖縄県		3	962	1	676				
全 国		1,602	421,784	462	135,294	42	12,123	39	13,444

**●2025 年に 42 棟・12,123 戸が竣工 2026 年には 39 棟・13,444 戸が竣工予定、棟数は微減も戸数は上振れ**

2025 年に竣工したタワーマンションは、全国で 42 棟・12,123 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、同じく各都市圏の中心で再開発が進められている大阪府(6 棟)や愛知県(5 棟)でも供給が比較的多かった。階数が最も高かったのは「麻布台ヒルズレジデンス B」(64 階)で、2023 年に竣工した「アマンレジデンス東京」(64 階)と最高階数で並んだ。なお、全国において 60 階以上のタワーマンションは上記 2 物件を除けば「ザ・パークハウス西新宿タワー60」(60 階)のみである。50 階以上の物件が登場したのは 2 年ぶりで、次点には同じく 50 階建てクラスの「HARUMI FLAG SKY DUO」(50 階)が続いている。総戸数も最高階数でトップだった「麻布台ヒルズレジデンス B」(970 戸)が最多であったものの、前年に引き続き 1 千戸以上の物件は登場しなかった。

また、2026 年に竣工予定のタワーマンションは 2025 年 12 月末時点の集計で 39 棟・13,444 戸となっている。棟数は 3 年連続で 40 棟前後の水準を維持、戸数規模は 2 年連続で増加する見込みである。三大都市圏においては例年通りそれぞれの中心エリアである東京都・大阪府・愛知県で一定以上のタワーマンションの竣工が控えている。一方、地方圏では北海道・秋田県・茨城県で引き続き竣工が控えているほか、東北～北関東地方で比較的多くの供給が見込まれている。栃木県においては東北・山形新幹線が停車する JR 宇都宮駅周辺に供給が集中しており、昨今では地元ニーズに加えて東京都心部でのマンション価格高騰を受けた移住ニーズの受け皿にもなっている。

