

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 1,561 棟・410,102 戸

2024 年には 44 棟・10,113 戸が竣工 東京都が 15 棟と突出、大阪府や福岡県でも多数

●タワーマンションのストック戸数は 40 万戸の大台に達する 2025 年には供給実績エリアが 39 都道府県に

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、2024 年 12 月末時点で 1,561 棟・410,102 戸を数える。供給実績が確認できたのは 38 都道府県と、全国的に一定以上のタワーマンションが竣工しているのに対して新たな供給先は直近 4 年間で全く増えていない。ストック棟数が最も多かったのは東京都の 497 棟で、これは全国シェアの 31.8%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 812 棟と、全国シェアの 52.0%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 282 棟で、首都圏の埼玉県や千葉県を上回る 96 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、2024 年には大阪府で比較的多い 8 棟が竣工している。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 69 棟となっている。地方圏においては、北海道(34 棟)や宮城県(42 棟)、広島県(30 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が該当する。なお、タワーマンションがまだ竣工していない地域は地方圏を中心に現時点で 9 県を数えるが、2025 年には宮崎市のターミナル駅近くで県内初のタワーマンションが竣工する見通しであり、宮崎県が 39 番目のタワーマンション供給実績エリアとして加わってくる。

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(2024年12月末時点)

都道府県名	ストック総数		築10年以内		2024年竣工		2025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	12	2,750			4	709	
岩手県	3	351	1	87					
宮城県	42	8,421	20	3,912	1	190			
秋田県	2	274	1	105	1	105			
山形県	5	966	2	315					
福島県	4	489	1	216	1	216			
茨城県	13	2,770	2	547			1	225	
栃木県	8	1,149	5	679	1	112			
群馬県	5	807	2	425	1	203			
首都圏	埼玉県	84	20,939	13	3,777	1	522		
	千葉県	86	25,274	14	5,750			1	768
	東京都	497	160,780	145	54,426	15	4,173	10	4,748
	神奈川県	145	44,471	31	11,997	1	160	3	1,124
	812	251,464	203	75,950	17	4,855	14	6,640	
新潟県	8	2,253					2	547	
富山県	3	478	2	299					
福井県	3	455	2	313	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				
	静岡県	26	4,044	10	1,798			1	95
	愛知県	69	11,123	33	5,449	3	374	5	684
	100	16,254	46	7,819	3	374	6	779	
近畿圏	滋賀県	12	3,167	1	265				
	京都府	5	936	2	477	1	245		
	大阪府	282	70,197	96	27,429	8	2,470	6	1,570
	兵庫県	96	21,413	12	3,601	1	95	2	982
	和歌山県	5	775	1	98			1	92
	400	96,488	112	31,870	10	2,810	9	2,644	
岡山県	10	1,539	3	594					
広島県	30	5,514	13	2,779	1	191	3	413	
山口県	2	213							
香川県	3	371	2	181			1	54	
愛媛県	3	256	3	256	1	90			
高知県	1	158							
福岡県	54	10,251	31	6,246	6	743			
佐賀県	1	116	1	116					
長崎県	4	552	2	296					
熊本県	4	685	1	230					
宮崎県	0	0					1	93	
鹿児島県	1	210	1	210					
沖縄県	3	962	1	676					
全 国	1,561	410,102	470	137,000	44	10,113	41	12,104	

●2024年に44棟・10,113戸が竣工 2025年には41棟・12,104戸が竣工予定、棟数・戸数ともに水準を維持

2024年に竣工したタワーマンションは、全国で44棟・10,113戸を数える。最も棟数が多かった都道府県は東京都の15棟で、都市圏や地方圏の中でも比較的大きな人口規模を有する大阪府(8棟)や福岡県(6棟)でも目立った供給となった。階数が最も高かったのは「Brillia Tower 堂島」(49階)で、50階以上の物件が登場しなかったのは2011年以来となる。なお、次点には「オーシャン&フォレストタワーレジデンス EAST」(48階)が続いているものの、ツインタワーで階数が同じWEST棟が2022年に竣工しており、同エリアでの最高階数の更新には至らなかった。一方、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同物件が階数・戸数規模ともにトップとなった。

また、2025年に竣工予定のタワーマンションは2024年12月末時点の集計で41棟・12,104戸となっており、戸数規模は3年連続で1万戸の大台を維持する見込みである。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、地方圏では中枢都市を擁する北海道(4棟)や広島県(3棟)でまとまった数が見込まれるのに対して、宮城県や福岡県では現時点で竣工予定の物件が確認されていない。また、新潟県では2010年以来となるタワーマンションが竣工するほか、宮城県では初となるタワーマンションが登場する予定となっている。

