

東京カンテイ、全国における新築億ション住戸の供給戸数に関する最新調査を公表

全国での新築億ション住戸の累計供給戸数は 2025 年末時点で 76,954 戸

43 都道府県で分譲実績を確認 最多は東京都の 54,183 戸、大阪府も 5 千戸台に到達

●直近 5 年間の供給戸数はバブル期の 1.8 倍強まで増加、価格高騰が著しい東京都での大幅増加が寄与

全国において新築分譲時の一戸価格が 1 億円以上のマンション（以下、億ション）を対象に住戸数を調査したところ、累計の供給戸数が 2025 年 12 月末時点で 76,954 戸に上ることがわかった。分譲実績が確認されたのは右表に掲出した 43 都道府県で、圏域別では首都圏が 61,594 戸、近畿圏が 10,081 戸、中部圏が 2,337 戸、地方圏が 2,942 戸となっており、近畿圏では初めて 1 万戸の大台に到達している。

都道府県別では東京都の 54,183 戸が最多で、その全国シェアは 70.4%にも及んでいる。次点は同じく首都圏の神奈川県(5,919 戸)で、今回は大阪府(5,399 戸)も 5 千戸台に乗せてきている。地方圏では福岡県の 1,110 戸が最多で、次点の北海道(483 戸)はその半分程度に留まっている。

新築億ション住戸の供給戸数において大きなボリュームゾーンを形成していたバブル期の 5 年間(1988 年～1992 年)と直近 5 年間(2021 年～2025 年)を比較してみると、全国では直近 5 年間の方が 1.2 万戸以上も上回っており、特に価格高騰が著しい東京都でバブル期に比べて 3.3 倍強まで膨れ上がった影響が大きい。東京都以外にも 25 道府県で当時を上回るボリュームが形成されており、青森県・秋田県・富山県・福井県・島根県・香川県・宮崎県の 7 県に至っては全ての新築億ション住戸がこの 5 年間で供給されていた。今後は地方圏においても一部のタワー物件や高額物件で“億ション化”したプレミアム住戸の増加が見込まれる。

全国 都道府県別 新築億ション住戸の供給戸数(分譲年ベース、～2025年)

都道府県名	累計	バブル期	直近5年間	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
北海道	483	101	293	108	127	26	14	18	
青森県	1	0	1	1					
岩手県	1	0	0						
宮城県	162	27	48	1		3	38	6	
秋田県	2	0	2			2			
福島県	4	0	2				2		
茨城県	29	11	16	16					
栃木県	13	5	7			2	5		
群馬県	27	9	6	4		2			
首都圏	埼玉県	683	110	437	46	55		94	242
	千葉県	809	435	251	3	15	9	109	115
	東京都	54,183	5,707	19,112	2,836	2,628	4,041	3,660	5,947
	神奈川県	5,919	3,057	1,540	30	384	136	424	566
	61,594	9,309	21,340	2,915	3,082	4,186	4,287	6,870	
新潟県	102	44	9	2		7			
富山県	3	0	3		1			2	
石川県	49	26	8		8				
福井県	9	0	9		9				
山梨県	84	82	0						
長野県	350	140	149	19	20	23		87	
中部圏	岐阜県	15	5	7	6			1	
	静岡県	1,064	962	16	7	2	7		
	愛知県	1,250	179	490	119	35	75	167	94
	三重県	8	6	0					
	2,337	1,152	513	132	37	82	168	94	
近畿圏	滋賀県	24	8	10		7	2	1	
	京都府	1,439	457	518	27	80	98	132	181
	大阪府	5,399	1,273	2,543	405	426	258	788	666
	兵庫県	3,118	1,495	593	124	57	76	108	228
	奈良県	85	61	22		1	4	1	16
	和歌山県	16	13	2			1	1	
	10,081	3,307	3,688	556	571	439	1,031	1,091	
島根県	9	0	9			3		6	
岡山県	62	1	51			6	39	6	
広島県	218	82	23	1	5		17		
山口県	2	1	1					1	
香川県	3	0	3		3				
愛媛県	28	18	7		1	3	2	1	
高知県	11	11	0						
福岡県	1,110	174	408	54	93	97	107	57	
長崎県	8	0	3	2	1				
熊本県	71	0	47	9	3	7	13	15	
大分県	14	10	4				4		
宮崎県	2	0	2				2		
鹿児島県	14	1	11		1	8		2	
沖縄県	71	1	51	7	7	15	12	10	
全 国	76,954	14,512	26,714	3,827	3,969	4,911	5,741	8,266	

※バブル期は1988年～1992年の5年間、直近5年間は2021年～2025年

※赤太字は年間での供給戸数が過去最多を示す

●2025年には全国で8,266戸が新たに供給 東京都は5,947戸、単独で全国の過去最高値をも上回る

2025年に供給された新築億ションの住戸数は全国で8,266戸を数え、最も多かったのは東京都の5,947戸でその全国シェアは71.9%と、前述した累計供給戸数のものを1.5ポイント上回っている。東京都においては2017年にバブル期のピーク(1,769戸)を上回り、2019年には初めて2千戸の大台に到達。今回は2023年に記録した4,041戸から約2千戸も増加したことで、全国の過去最高値(5,741戸)をも上回る結果となった。億ション住戸が販売されていた物件の内訳を見てみると、「THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY」(総戸数2,046戸・54階建て)や「リビオタワー品川」(同815戸・34階建て)など、100戸以上が供給された例が13物件にも上っていた。

東京都以外で100戸以上の億ション住戸が供給されていたのは神奈川県「ザ・パークハウス武蔵小杉タワーズサウス」(総戸数719戸・50階建て)や埼玉県「URAWA THE TOWER」(同525戸・27階建て)、大阪府「ブランズタワー大阪梅田」(同256戸・38階建て)で、50戸以上の物件であれば千葉県や兵庫県でも確認されている。

