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 1.427 棟・375.152 戸

2021年には42棟・11,768戸が竣工 東京都で11棟、大阪府で9棟、ともに3千戸超

●タワー物件の供給実績は鹿児島県が加わって38都道府県に 県庁所在地やターミナル駅などに開発が波及

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、2021年12月末時点で1,427棟・375,152戸を数える。供給実績が確認できたのは38都道府県で、今回は鹿児島県が新たに加わった。ストック棟数が最も多かったのは東京都の 458 棟で、これは全国シェアの 32.1%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10ており、圏域全体でのストック棟数は760棟と、全国シェアの過半数を占めている。

東京都に次いでストック棟数が 多かったのは大阪府の 255 棟で、 兵庫県も首都圏の埼玉県や千 葉県を上回る 94 棟を有して第 4 位となっている。一方、滋賀県・ 京都府・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、2021 年に竣工が確認され たのは大阪府のみで、京都府に 至っては 2005 年を最期にストックの積み上がりが止まっている。 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 62 棟となっている。

地方圏に目を向けると、北海道

都追	府県 ダワーマン:	ションのストック数お よ ストック総数		: ひ各業年帯の内訳 (築10年以内		(2021年12月末時点 2021年竣工) 2022年竣工予定	
	都道府県名	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
	北海道	29	4,950	10	1,856	1 1	204	1 1	203
	岩 手 県	3	351	2	225		201		200
	宮 城 県	36	7,300	18	3,315	1	90	1	258
	·····································	1	169		0,010	•		·	200
***************************************	山 形 県	5	966	3	445	2	315		
	富島県	3	273			_			
	茨 城 県	12	2,575	1	352				
7	赤 木 県	5	847	3	510			1	114
	群 馬 県	4	604	1	222				
	埼 玉 県	80	19,608	19	5,714			1	155
首	千 葉 県	83	23,897	20	6,934	2	555	1	231
都	東京都	458	146,300	148	51,643	11	3,914	9	3,728
巻	神奈川県	139	42,672	37	13,157	3	833	1	539
		760	232,477	224	77,448	16	5,302	12	4,653
3	新潟県	8	2,253						
	富山県	2	385	1	206				
1	福 井 県	2	231	1	89				
山 梨 県		2	218						
-	長 野 県	1	129	1	129				
	岐 阜 県	3	527	2	284			1	225
中部	静岡県	26	4,044	15	2,387				
图	愛 知 県	62	9,643	34	4,959	6	625	1	360
		91	14,214	51	7,630	6	625	2	585
	滋賀県	12	3,167	2	446				
	京都府	3	459						
近畿	大 阪 府	255	63,951	97	29,447	9	3,361	8	1,614
圏	兵 庫 県	94	20,972	18	5,197				
	和歌山県	5	775	1	98				
		369	89,324	118	35,188	9	3,361	8	1,614
岡山県		9	1,455	2	510	1	363		
	太島県	25	4,971	10	2,598	1	145	2	166
山口県		2	213						
香川県		1	190					2	181
愛媛県		2	166	2	166				
高知県		1	158						
	富 岡 県	44	8,734	24	5,428	4	1,153	2	701
	左 賀 県	1	116	1	116				
*********	長崎県	2	256	1	112			2	296
	熊 本 県 ·	3	455	1	225		***************************************		
	鹿児島県	1	210	1	210	1	210		
	中縄県	3	962	1	676				
全 国		1,427	375,152	477	137,656	42	11,768	33	8,771

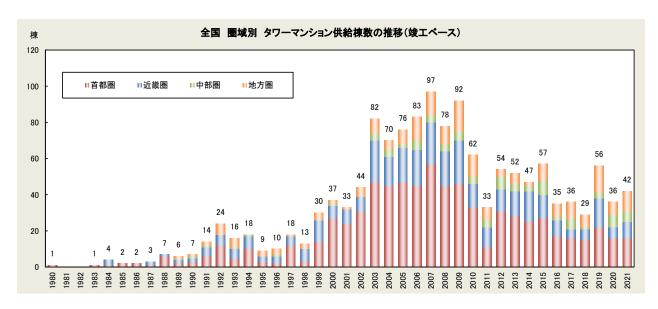
(29 棟)や宮城県(36 棟)、広島県(25 棟)や福岡県(44 棟)といった地方中枢都市を有する地域では比較的まとまったストック棟数が存在しており、茨城県でも東京都心部への通勤者が居住する県南エリアのベッドタウンを中心にこれまで 10 棟以上のタワーマンションが開発されてきた。宮城県や福岡県においては築 10 年以内のストック棟数が全体シェアの 5 割~6 割ほどを占めており、前述した中部圏の愛知県と同様にタワーマンション開発が急速に進んでいる。また、長野県・愛媛県・佐賀県・鹿児島県における全てのストックはこの 10 年以内に竣工したものであり、タワーマンションの供給先は地方圏における県庁所在地やターミナル駅の周辺にも徐々に及んできている。

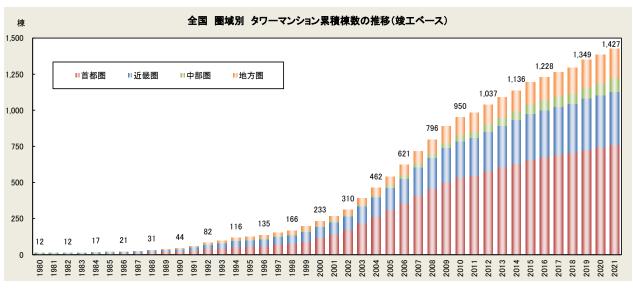
発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2022年1月31日(月) ※本記事の無断転載を禁じます。

●2021年に42棟・11,768戸が竣工 2022年には33棟・8,771戸が竣工予定、1万戸割れは2018年以来

2021 年に竣工したタワーマンションは、全国で 42 棟・11,768 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、大阪府(9 棟)や愛知県(6 棟)、福岡県(4 棟)といった各圏域の中心を担うエリアでも比較的多くの物件が竣工していた。階数が最も高かったのは「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(51 階)で、「ブランズタワー豊洲」(48 階)や「シティタワー大阪本町」(48 階)も階数では群を抜いている。一方、総戸数では「ブランズタワー豊洲」(1,152 戸)が唯一 1 千戸を超えており、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(871 戸)や「シティタワー大阪本町」(855 戸)が800 戸以上で続いている。このように、2021 年に竣工した物件においては前述した3 物件が階層・総戸数ともに突出していたことがわかる。

また、2022 年竣工予定のタワーマンションは 2021 年 12 月末時点の集計で 33 棟・8,771 戸となっており、戸数規模が 1 万戸を割り込むのは 7,917 戸となった 2018 年以来である。東京都や大阪府に限っては概ね前年並みだが、全国的に見れば供給される地域や棟数は減少する見通しである。対象物件の中で階数が最も高いのは「梅田ガーデンレジデンス」(56 階)で、これまで近畿圏でトップだった「ザ・パークハウス中之島タワー」(55 階)を上回る。一方、総戸数では「SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)」(1,247 戸)が最多で、東京都港区においては 2006 年竣工の「芝浦アイランド ケープタワー」(1,095 戸)を抜いてトップとなる。





発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2022年1月31日(月) ※本記事の無断転載を禁じます。