## 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 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

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も、圏域内に おけるタワーマンション供給の一 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

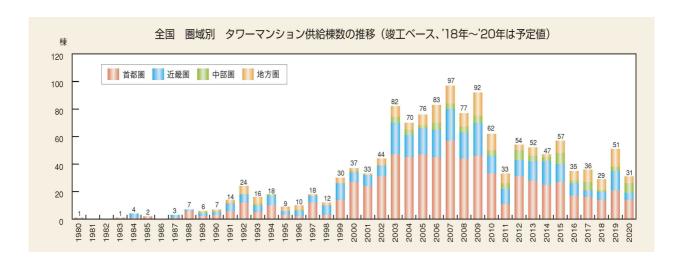
都道府県名		ストック数		~1999年		2000年~2009年		2010年~2020年	
		棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
北	海 道	27	4,448	3	475	16	2,619	8	1,354
岩	手 県	3	351			1	126	2	225
宮	城 県	35	7,210	6	1,278	10	2,277	19	3,655
秋	田県	1	169			1	169		
山	形県	3	651	1	390	1	131	1	130
福	島県	3	273			2	195	1	78
茨	城 県	12	2,575	2	416	9	1,807	1	352
栃	木県	5	847			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
畄	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
Щ	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
	E	1,371	339,001	193	40,517	091	170,727	407	139,737

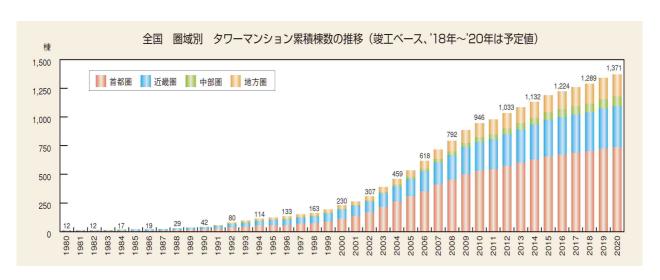
※ 2018 年~ 2020 年のデータは集計時点での予定値

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よう。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。

発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2018年10月31日(水) ※本記事の無断転載を禁じます。 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て取れる。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。





発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2018年10月31日(水) ※本記事の無断転載を禁じます。