

9

September, 2025

# 不動産マーケットレポート

- 超高層マンションの供給動向  
～大量供給が予定されるも計画変更が散見～  
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・・・・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・・・・・・ 6
- 東京圏における超高層マンションの供給  
動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

# 超高層マンションの供給動向 ～大量供給が予定されるも計画変更が散見～

全国における20階建て以上の超高層マンションの供給は増加傾向で、2026年も大量の供給が予定されています。市街地再開発事業<sup>※1</sup>による超高層マンションの供給は国内で広くみられる一方、今後完了することが予定される事業には計画の変更が散見されます。建築費の高騰や建設業の人手不足による選別受注が一因である場合が多く、超高層マンションを含む規模が大きな再開発ではその影響が顕著とみられます。

## ● 2024年の超高層マンションの完成戸数は前年比増加、2026年も大量の供給が見込まれる

不動産情報サービス会社によると、2024年末の全国における超高層分譲マンションのストック戸数<sup>※2</sup>は410,102戸で、38の都道府県で供給実績があり、割合は東京圏<sup>※3</sup>が61%、大阪圏<sup>※4</sup>が23%、その他圏域が16%です[図表1]。

2024年末における築10年以内の物件割合は全国平均で33%です[図表2]。その他圏域は供給された時期が比較的遅い物件が多く45%と東京圏や大阪圏を上回ります。大阪圏は34%で東京圏の30%を上回ります。京都市で景観政策により建物の高さへ上限を設定した規制が2023年から人口減少を理由に緩和されており、京都府の築10年以内の物件割合は51%と過半を占めています。

超高層分譲マンションの都道府県別ストックは東京都の160,780戸が最多で1万戸以上が8都府県です[図表3]。1千戸以上1万戸未満は10道県であり、1千戸以上の計18都道府県で国内戸数の98%を占めています。

2024年の全国における超高層マンションのフロー（完成戸数）<sup>※5</sup>は14,138戸で、公表された予定の91%が完成しました[図表4]。2022年はコロナ禍での工期遅延などの影響

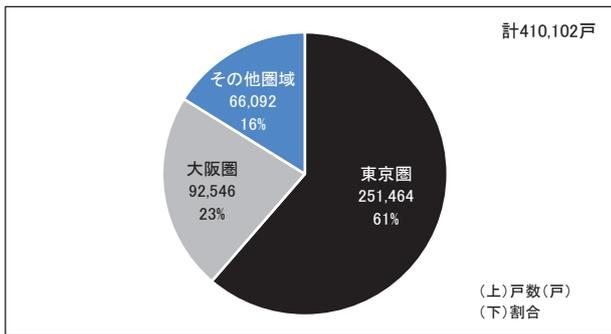
もあり8,244戸と落ち込んだものの、2023年に14,037戸へ回復し、2024年も前年比0.7%増の14,138戸となっています。

2025年に完成する超高層マンションは前年比12.0%増の15,840戸まで増加する見込みで、2024年から完成が遅延した物件が含まれるとされています[図表4]。2026年は24,746戸と大量の供給が見込まれ、2029年以降には計31,277戸の完成が予定されています。

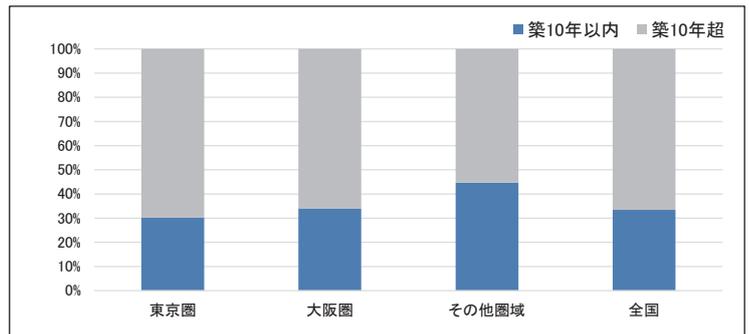
完成戸数の圏域別の割合は東京圏で2023年頃から上昇に転じ、今後も比較的高い水準で推移することが見込まれます[図表5]。都区部等では企業が保有していた大規模な工場や倉庫、資材置き場の跡地など開発適地が減少し、住宅以外の用途開発向けを含め用地取得の競争が激しくなったこと等から超高層マンションの供給が一時伸び悩んだものの、直近では市街地再開発事業を通じた大規模な開発が計画され、超高層マンションの供給をけん引していると考えられます。

※1：都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業(権利変換方式)による市街地の再編  
 ※2：20階建て以上の分譲マンションの累積竣工戸数  
 ※3：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
 ※4：大阪府、京都府、兵庫県  
 ※5：20階建て以上の分譲および賃貸マンション。東京圏の例によると2012年以降は分譲が概ね9割以上(P8参照)

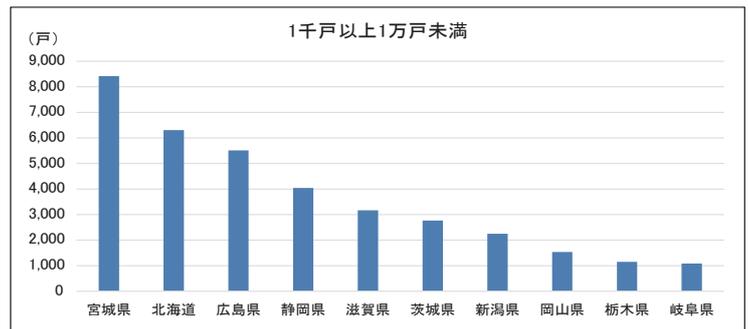
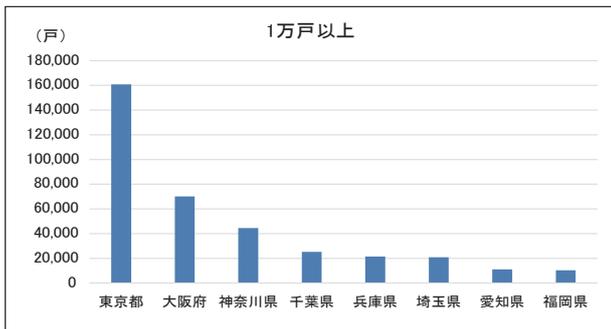
[図表1] 超高層分譲マンションの圏域別ストック



[図表2] 超高層分譲マンションストックの築10年以内の物件割合

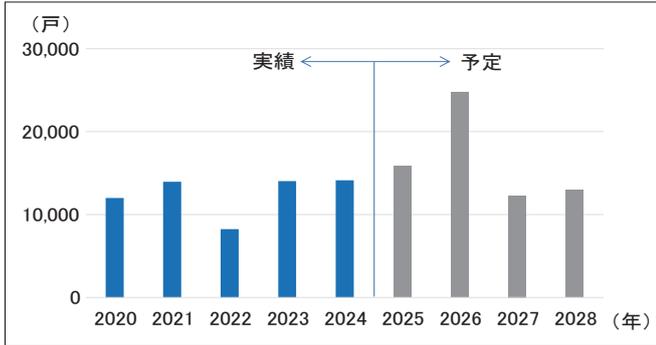


[図表3] 超高層分譲マンションの都道府県別ストック上位

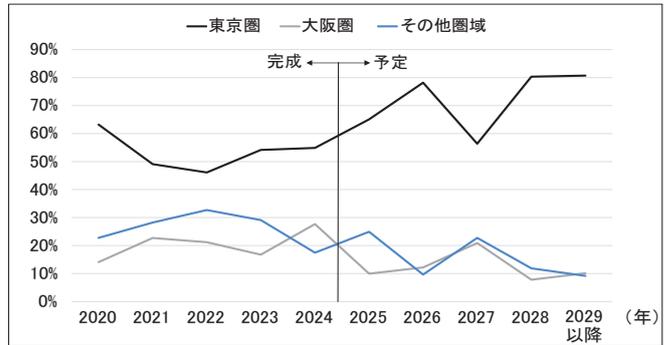


図表1～3のデータ出所：(株)東京カンテイ「2024年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2024年末時点)

[図表4] 全国の超高層マンションのフロー(完成戸数)



[図表5] 超高層マンション完成戸数の圏域別割合



図表 4,5 のデータ出所：(株)不動産経済研究所「超高層マンション動向2025」(2025年3月末時点判明分)

### ● 今後完了が予定される市街地再開発事業には計画の変更が散見される

市街地再開発事業による超高層マンションの供給は国内で広くみられる一方、今後完了が予定される事業には計画の変更が散見されます〔図表6〕。具体的には計画の遅延や事業者との協定解除、規模の縮小などの事例が20階建て以上で住宅が入る棟を含む市街地再開発事業で以下のとおりみられます。

計画の遅延については2ヶ月程度と短期で収まる大手町二丁目常盤橋地区の再開発の様なケースもありますが〔図表6の事例1〕、後樂園駅前での再開発では工期を5回見直し、今年12月予定の事業完了時期は当初より6年半近く遅れ、事業費は約8割増えたことが報じられています〔同事例3〕。津田沼駅南口の再開発では、施工予定者が建築費の動向を含めた社会情勢が見通せない状況から事業を一時中断する旨を今年5月に習志野市へ通知しており、中断が長期化する可能性をふまえた対応が検討されています〔同事例7〕。東京圏以外でも郡山駅前の再開発では事業期間の12年延長が報じられています〔同事例9〕。

事業者との協定が解除される事例も複数みられます〔同事例4と9、11〕。今年6月には中野サンプラザの再開発に向け事業者と結んでいた協定解除に関する議案を中野区議会が全会一致で可決したことが報じられています〔同事例4〕。事業者は見積

額が想定を超えたため計画を見直しましたが、区は事業成立性の見通しが明らかではないこと等から協定解除に向けて交渉を進めていたとされています。

事業規模が縮小される事例も複数みられ〔同事例9と13、16〕、岐阜駅北側に34階建ての2棟を再開発する計画は西側を二十数階とし、東側は33階に変更する方向と報じられています〔同事例13〕。建築費の大幅な上昇で採算が合わなくなったことや岐阜市内でエリアにより供給過剰感が出てきていることが指摘されています。

事業の計画変更は地権者との合意形成の難航や想定外であった地盤状況など様々な理由で行われますが、近年は建築費の高騰や建設業の人手不足による選別受注が一因である場合が多く、超高層マンションを含む規模が大きな再開発ではその影響が顕著とみられます。超高層分譲マンションは堅調な需要から建築費の上昇分を販売価格に一定程度転嫁できるケースがあると考えられますが、計画が変更される例では採算が合うレベルまで販売価格を引き上げることが難しかった可能性があります。人手不足に関しては2024年4月に建設業でも時間外労働の上限規制が適用開始となったことも大きく影響しているとみられます。これらの供給面の課題は簡単に解消しないと考えられ、事業推進の足かせになると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

[図表6] 今後完了予定の市街地再開発事業における事業計画の遅延や事業者との協定解除、事業規模の縮小の事例

事例	立地	市街地再開発事業 <sup>注1</sup> 地区(建物)名	計画の変更 <sup>注2</sup>			地上階数 <sup>注3</sup>	計画住戸数
			遅延	解除	縮小		
1	東京都千代田区	大手町二丁目常盤橋地区(Torch Tower)	○			62階	約50戸
2	東京都港区	虎ノ門・麻布台地区(麻布台ヒルズレジデンスB)	○			64階	約970戸
3	東京都文京区	春日・後樂園駅前地区	○			40階	764戸
4	東京都中野区	中野四丁目新北口駅前地区	○	○		不明(約262m)	約1,100戸
5	東京都豊島区	池袋駅西口地区	○			33階	不明
6	東京都板橋区	板橋駅西口地区	○			37階	390戸
7	千葉県習志野市	津田沼駅南口地区	注4			52階	約1,000戸
8	埼玉県さいたま市	浦和駅西口南高砂地区	○			27階	525戸
9	福島県郡山市	郡山駅前一丁目第二地区	○	○	注5	21階	約150戸
10	茨城県水戸市	水戸駅前三の丸地区	○			20階	184戸
11	茨城県取手市	取手駅西口A街区地区	○	○		20階	不明
12	静岡県三島市	三島駅南口東街区A地区	○			24階	不明
13	東京圏以外	岐阜県岐阜市	○		注6	34階	約450戸
14		兵庫県三田市	○			20階	541戸
15		福岡県久留米市	○			36階	458戸
16		大分県大分市	○		注7	27階	約289戸

注1: 第一種市街地再開発事業として実施され、20階建て以上で住宅が入る棟を含むもの

注2: 事業計画の遅延(見込み含む)、事業者との協定解除・解約(事業者の変更)、事業規模(階数や住戸数、床面積等)の縮小

注3: 住宅が入る棟で最高の階数 注4: 事業の中断が決定 注5: 戸当たりの床面積を縮小 注6: 右記の階数と住戸数は当初計画のもので縮小される見込み

注7: 右記の階数と住戸数は見直し(縮小)後のものとみられる。

データ出所：公表資料、報道等を基に都市未来総合研究所が作成

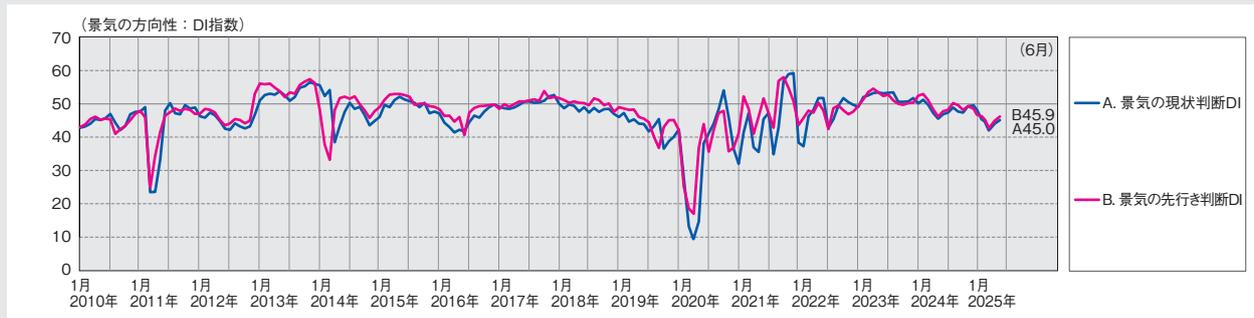
## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



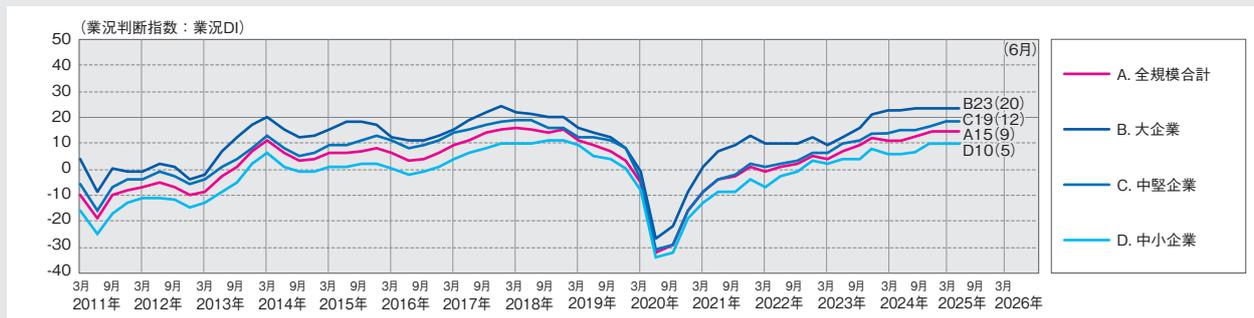
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

#### 【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数  
(CI:コンジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。  
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。  
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。  
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

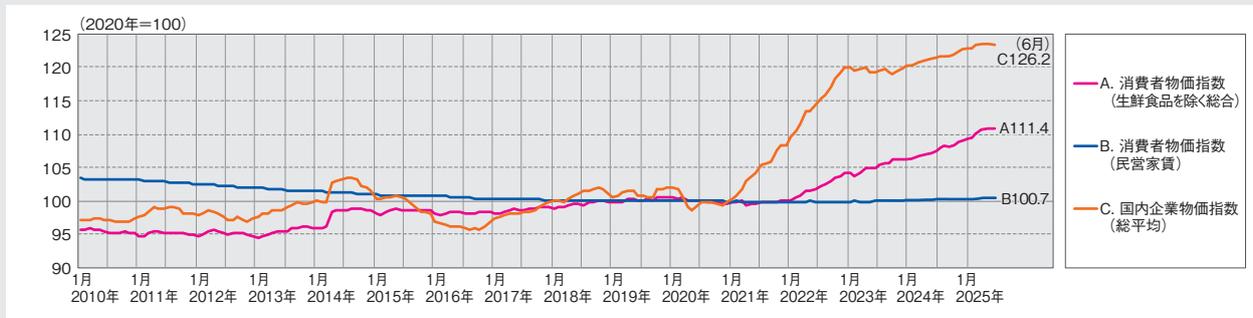
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

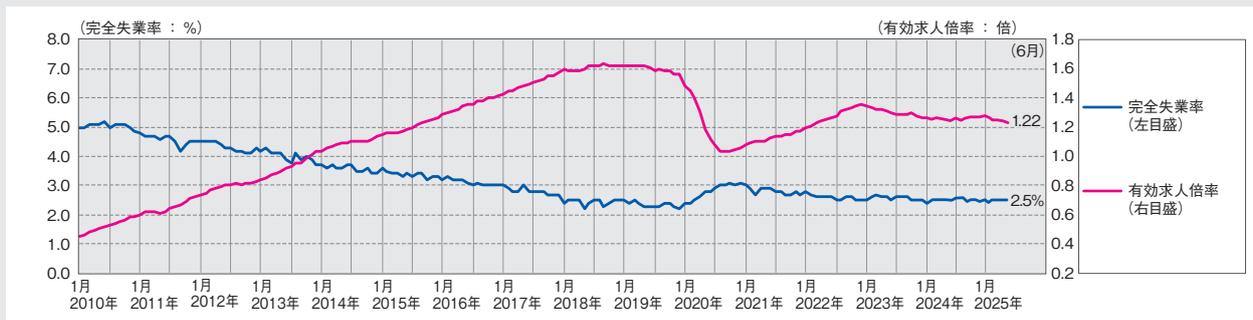
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

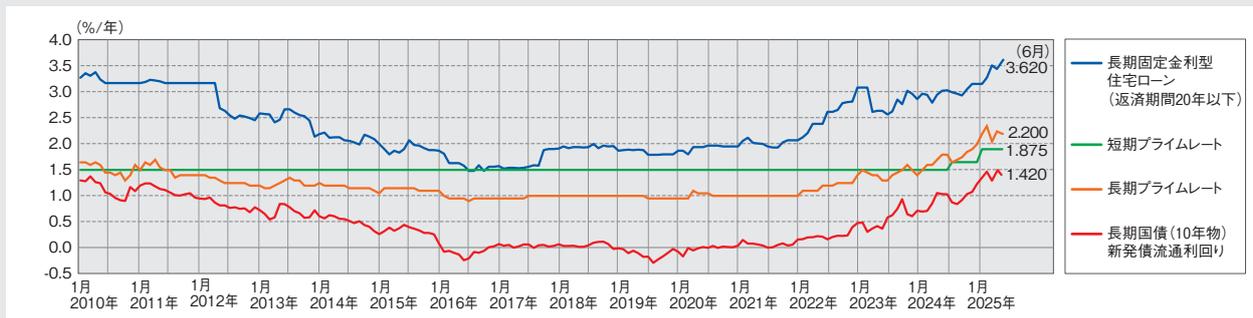
### 図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

### 図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

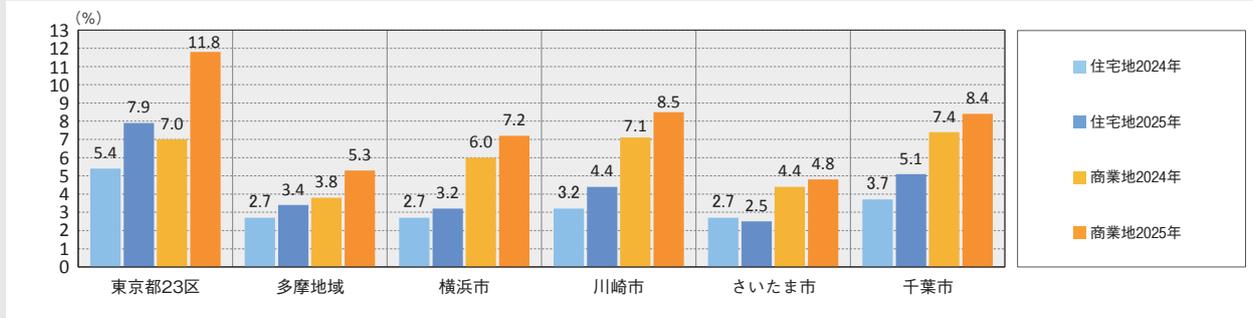
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数                                    | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>短期プライムレート<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。<br>：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

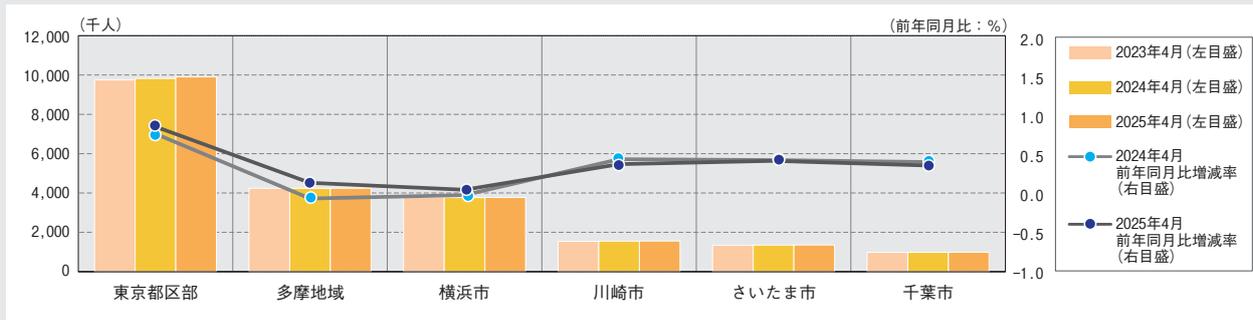
## 東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

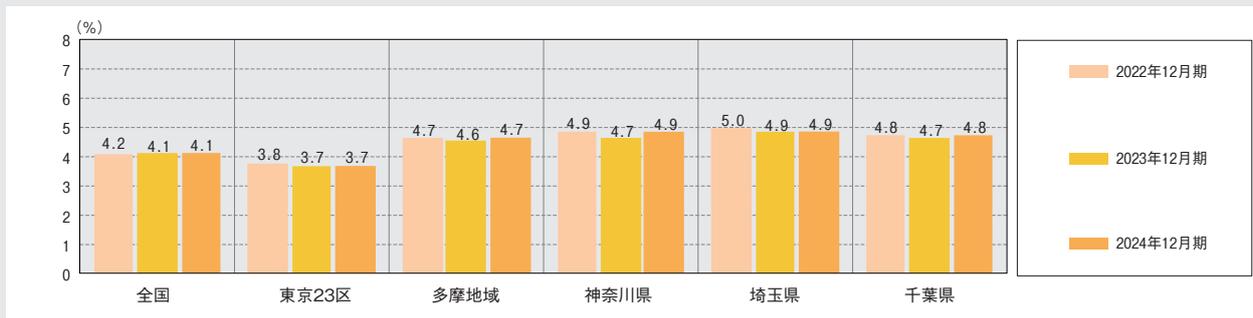
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【データ概要】

図1 用途別平均地価  
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

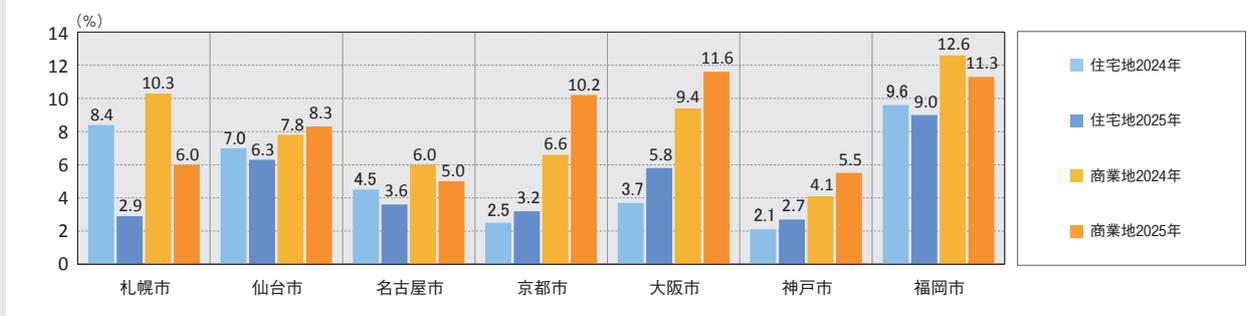
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

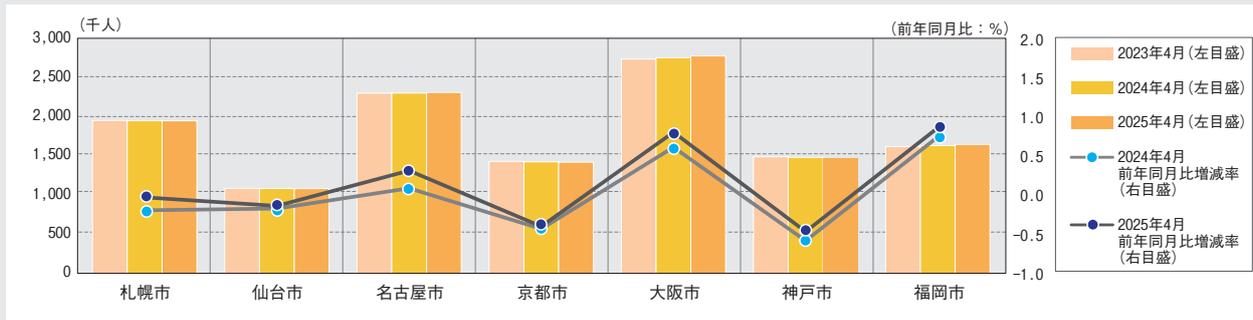
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

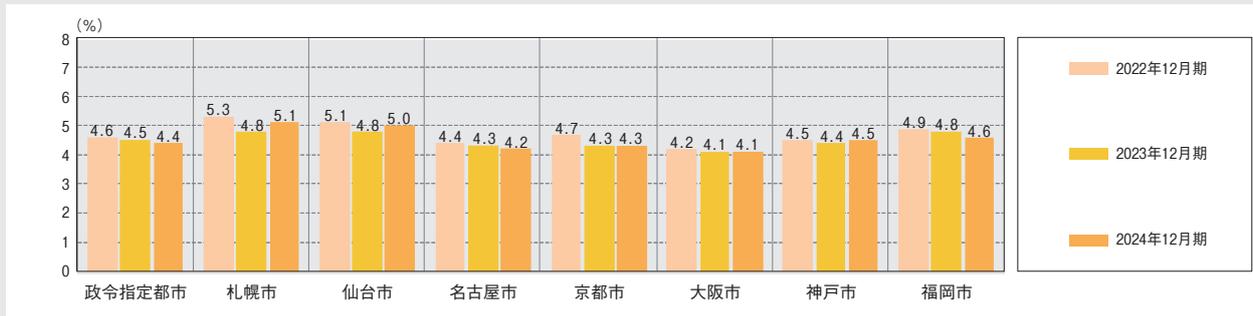
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

### 図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図	概要	説明
図4	用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図5	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。
図6	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

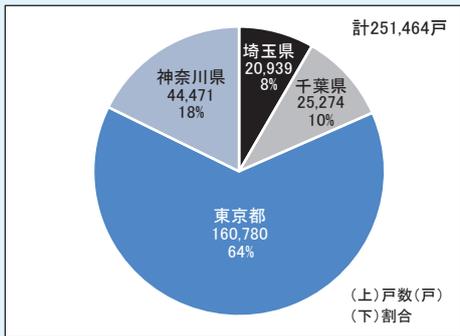
# 東京圏における超高層マンションの供給動向

東京圏における20階建て以上の超高層分譲マンションのストック戸数は2024年末に251,464戸となり、東京都が64%の160,780戸、神奈川県が18%の44,471戸、千葉県が10%の25,274戸、埼玉県が8%の20,939戸の順でした[図表1]。2024年末における東京都の築10年以内の物件割合は34%で東京圏全体の30%を上回っており、他県と比べ近年の供給が活発とみられます[図表2]。

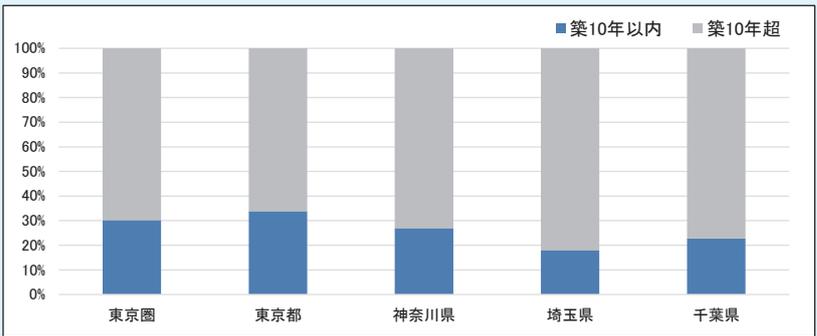
超高層マンション(20階建て以上の分譲/賃貸マンション)のフロー(完成戸数)の長期推移をみると、供給が本格化するのは2000年以降で、ピークは2007年の23,313戸です[図表3]。近年は概ね5千戸前後で推移しましたが、2026年には神奈川県や千葉県での供給が特に伸長し19,345戸の完成が予定され、過去3番目に多い水準になる見込みです。2001年以降の分譲比率(分譲マンション戸数/全体戸数)は7割以上で、2012年以降は概ね9割以上で推移しており、2024年に完成した物件は95%が分譲マンションでした。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

[図表1] 東京圏における超高層分譲マンションの都県別ストック

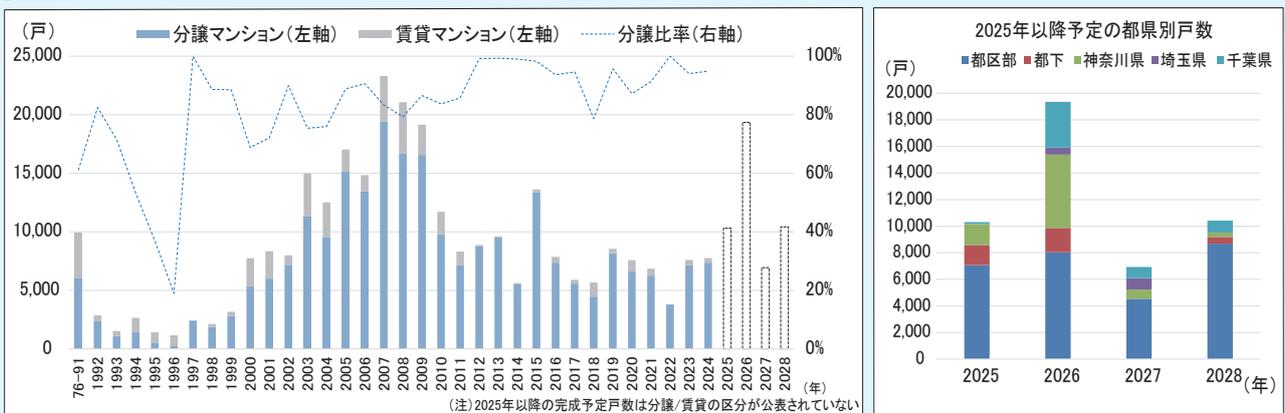


[図表2] 東京圏における超高層分譲マンションストックの築10年以内の物件割合



データ出所：(株)東京カンテイ「2024年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2024年末時点)

[図表3] 東京圏における超高層マンションのフロー(完成戸数、2025年以降は予定)



データ出所：(株)不動産経済研究所「超高層マンション動向2025」(2025年3月末時点判明分)

## 不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社