

報道関係各位

富裕層の増加で変化する「中古億ション」の 問い合わせ推移を LIFULL HOME'S が調査

億ション＝新築の時代は今は昔！東京は 3 億円台・4 億円以上の物件問い合わせ数の増加が顕著

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、2019 年からの 1 億円以上の中古マンション（以降、「中古億ション」）の掲載割合と反響（問い合わせ）推移を調査しました。



日本における富裕層・超富裕層は増加。それに伴い、物件の問い合わせにも変化があるのか？

野村総合研究所の発表によると（※）、23 年時点で純金融資産（金融資産の合計から負債を引いた額）を 1 億円以上保有する世帯数は 165.3 万世帯となり、調査開始（2005 年）以降でもっとも多くなりました。

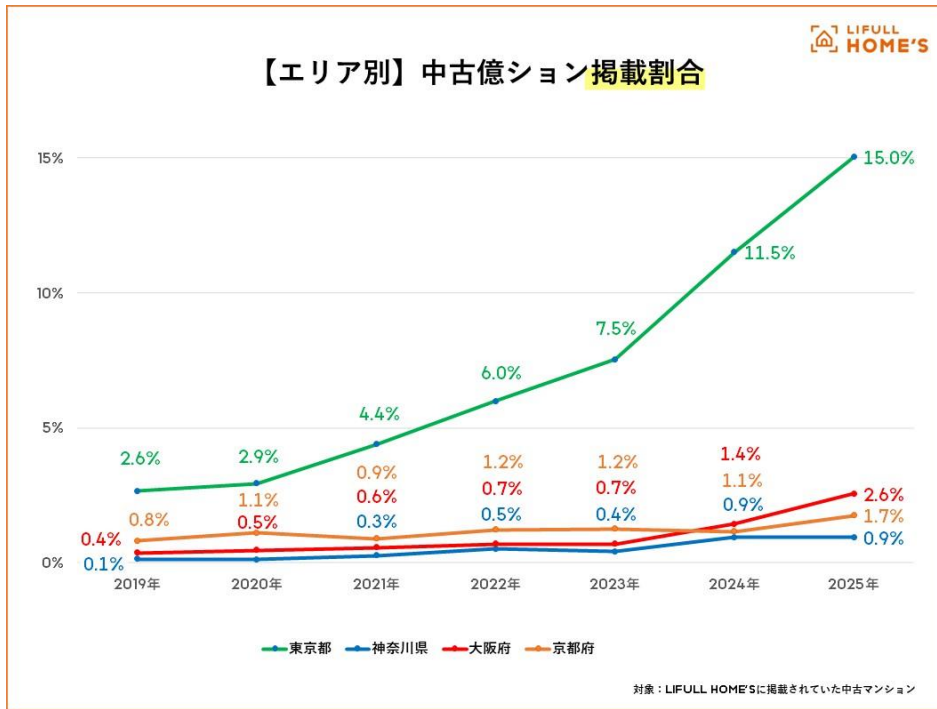
そこで、富裕層・超富裕層の増加に伴い、高価格帯の中古マンションの反響（問い合わせ）数にも変化があるのかを調べ、LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト・中山登志朗の解説とともに発表します。

※野村総合研究所「野村総合研究所、日本の富裕層・超富裕層は合計約 165 万世帯、その純金融資産の総額は約 469 兆円と推計」
<https://www.nri.com/jp/news/newsrelease/20250213-1.html>

【中古億ション掲載割合】東京における増加が顕著。大阪・京都・神奈川もなだらかに増加

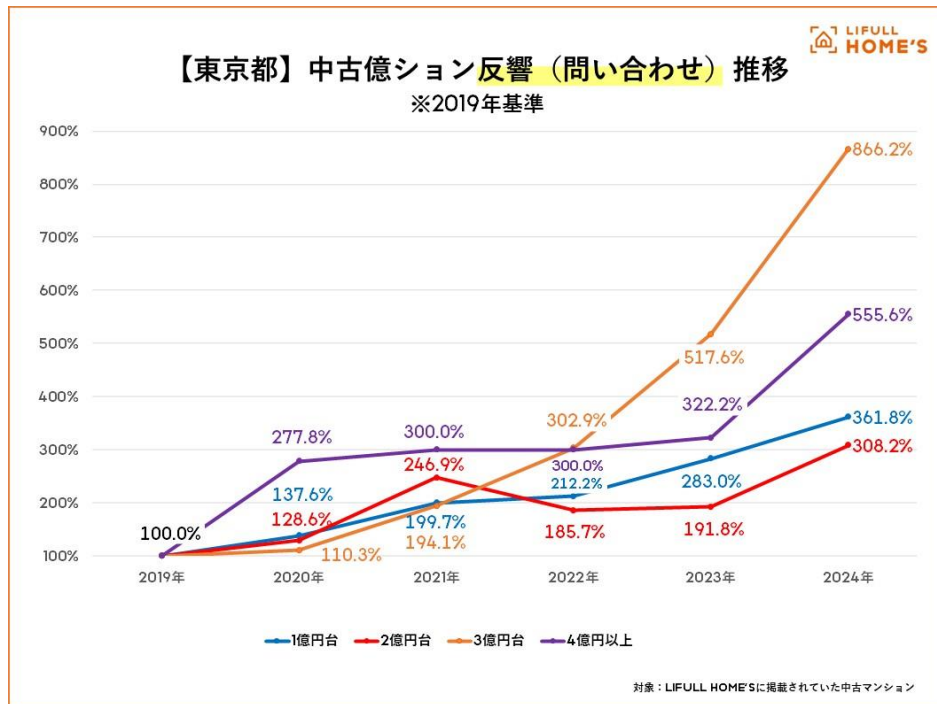
LIFULL HOME'S に掲載された中古マンションのうち、1 億円を超える物件の掲載割合を都道府県別に調べました。東京都においては、2019 年の億ション割合が 2.6% だったのに対し、直近の 2025 年では 15.0% にまで増加しています。近郊の神奈川県においても 2019 年 0.1% → 2025 年 0.9% となだらかな増加が見えました。

近畿圏については大阪府が 2019 年 0.4% → 2025 年 2.6% と最も増加幅が大きく、京都府は増減を繰り返しながらも直近では 1.7% と増加傾向です。



【中古億ション反響（問い合わせ）推移】3億円台・4億円以上の増加が著しく

もっとも掲載数が伸びた東京都の億ション問い合わせ数の推移を価格帯（1億円台/2億円台/3億円台/4億円台以上）ごとに見たところ、最も増加幅が大きかったのは「3億円台」の物件で、2024年は2019年対比866.2%となりました。その後に「4億円以上」（2019年対比555.6%）が続いており、中古マンション市場においても物件の高額化の傾向が顕著です。



【LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山登志朗（なかやまとしあき）による解説



2024年の東京都「中古億ション率」は過去最高の11.5%。約10戸に1戸が1億超え

LIFULL HOME'Sに掲載された中古億ションの戸数およびその変動率を確認したところ、特に東京都での掲載率が急激に拡大しており、2024年に初めて11.5%と10%の大台を突破し、2025年も3カ月間で15.0%と明らかに膨らむ傾向を示しています。都心一等地の中古マンションや近年分譲・竣工したばかりの

準新築マンションからは5億円、なかには10億円を大きく超える事例も発生しており、都心では既にキャピタルゲインを得ることを目的とした**投機売買**も少なくないため、都心に限った**極地バブル**とも言える状況になっていることがわかります。

一方、2024年の首都圏新築マンションにおける“億ション率”も過去最高の18%、東京23区ではその2倍強の39%に達していますから（不動産経済研究所調べ）、これらのマンションから近い将来中古物件が流通し始めることを想定すれば、東京都での“中古億ション率”も今後順調に拡大していくことは確実です。近い将来、東京都心では“中古億ション率”が20%に達することでしょう。

一方、東京都以外で億ション住戸が供給されることの多い神奈川県（横浜エリア）、大阪府（梅田～心斎橋周辺）、京都府（京都市中心部）においては、物件価格の上昇傾向に連動して“中古億ション率”がやや拡大する傾向にあります。東京都のような急増は記録しておらず、中古マンションの億ション化現象は東京都特有のものであるとも言えます。

中古マンション市場における東京都での億ション化の進行は今後も継続・拡大し、対照的に東京都周辺および大阪市&京都市中心部などではエリア的に限られた“億ション市場”が形成されるものと考えられます。

調査概要

集計対象：LIFULL HOME'S に掲載された中古マンション

集計期間：2019年1月～2025年3月

LIFULL HOME'S について (URL: <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について (東証プライム: 2120、URL: <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。