

報道関係各位

港区・千代田区で中古マンションの半数以上が「億ション」に  
首都圏の「中古億ションへの問合せ数が多い駅ランキング」も発表

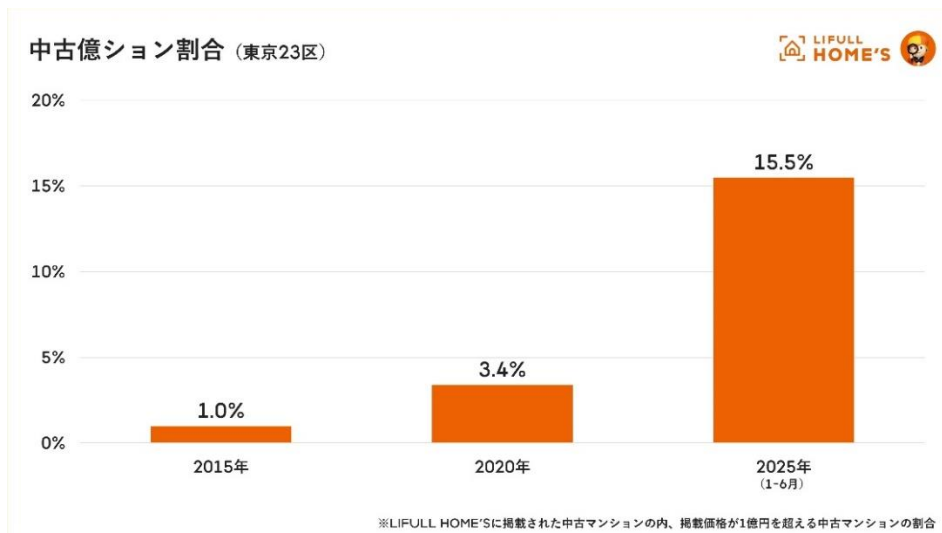
## LIFULL HOME'S「東京 23 区 中古億ション」調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（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、物件価格の高騰が続くなか、都市部で増加傾向にある、中古でも流通価格 1 億円を超える「中古億ション」を調査しました。かつては富裕層向けというイメージのあった「億ション」は、新築のみならず、中古市場でも拡大しています。



### 東京 23 区：中古億ション割合

LIFULL HOME'S に掲載された東京 23 区の中古マンションのうち、1 億円を超える「中古億ション」の割合を調査しました。2015 年は 1.0%、2020 年は 3.4%に留まっていますが、2025 年（1-6 月）には 15.5%まで上昇しており、流通する中古マンションの約 7 戸に 1 戸が億ションとなっています。



東京 23 区：中古億ション割合の高い区ランキング

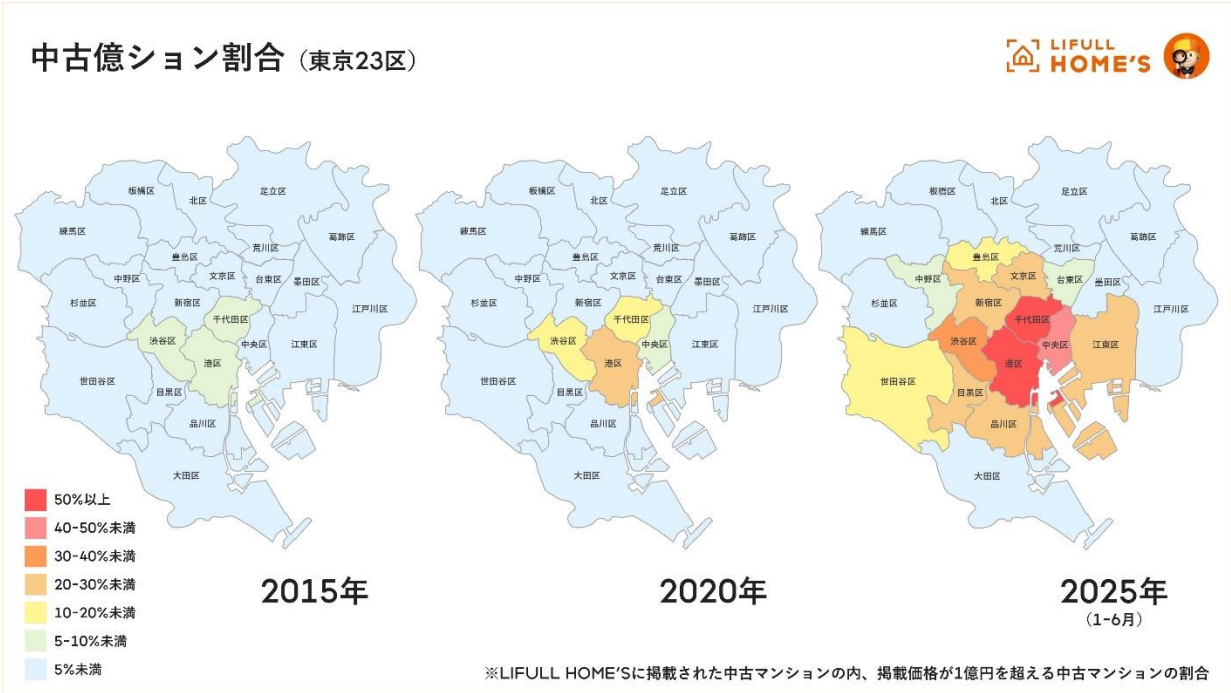
2025 年（1-6 月）の中古億ション割合を区ごとに集計した「中古億ション割合の高い区ランキング」を作成しました。その結果、1 位「港区（54.5%）」、2 位「千代田区（51.2%）」、3 位「中央区（44.7%）」となり、TOP3 は中古マンションのほぼ半数が億ションという結果になりました。

一方、23 区のうち 10 区が中古億ション割合 5%未満となっており、主に都心としての機能が集積している都心 6 区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区）を中心に割合が高まっていることが分かります。

| 中古億ション割合が高い区ランキング（東京23区） |      |                         |                  | LIFULL HOME'S |      |                         |                  |
|--------------------------|------|-------------------------|------------------|---------------|------|-------------------------|------------------|
| 順位                       | 行政区名 | 中古億ション割合<br>(2025年1-6月) | 伸び率<br>(2024年対比) | 順位            | 行政区名 | 中古億ション割合<br>(2025年1-6月) | 伸び率<br>(2024年対比) |
| 1位                       | 港区   | 54.5%                   | +13.1%           | 12位           | 中野区  | 6.6%                    | +2.4%            |
| 2位                       | 千代田区 | 51.2%                   | +12.1%           | 13位           | 台東区  | 6.4%                    | +3.8%            |
| 3位                       | 中央区  | 44.7%                   | +15.2%           | 14位           | 杉並区  | 4.8%                    | +2.6%            |
| 4位                       | 渋谷区  | 36.2%                   | +9.1%            | 15位           | 墨田区  | 3.0%                    | +2.3%            |
| 5位                       | 目黒区  | 27.6%                   | +9.0%            | 16位           | 大田区  | 2.1%                    | +1.2%            |
| 6位                       | 文京区  | 20.9%                   | +7.8%            | 17位           | 練馬区  | 1.1%                    | +0.4%            |
| 7位                       | 新宿区  | 20.7%                   | +6.3%            | 18位           | 北区   | 1.0%                    | +1.0%            |
| 8位                       | 江東区  | 20.2%                   | +8.8%            | 19位           | 荒川区  | 0.8%                    | -0.7%            |
| 9位                       | 品川区  | 20.1%                   | +6.5%            | 20位           | 江戸川区 | 0.4%                    | +0.2%            |
| 10位                      | 世田谷区 | 15.9%                   | +6.4%            | 21位           | 葛飾区  | 0.2%                    | +0.2%            |
| 11位                      | 豊島区  | 13.3%                   | +4.6%            | 22位           | 板橋区  | 0.1%                    | +0.1%            |
|                          |      |                         |                  | 23位           | 足立区  | 0.0%                    | ±0.0%            |

※LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンションの内、掲載価格が1億円を超える中古マンションの割合（期間：2025年1-6月）

また、中古億ション割合を色づけしたヒートマップを見ると、10 年前の 2015 年では、港区（5.7%）・千代田区（8.0%）・渋谷区（6.7%）を除いて 5%未満となっています。2020 年では、港区（22.0%）、千代田区（19.9%）、渋谷区（15.1%）、中央区（6.2%）と都心部を中心に割合が高まっていき、2025 年（1-6 月）には港区（54.5%）、千代田区（51.2%）と初めて 50%以上を記録する区が出てきました。



## 首都圏：中古億ションへの問合せ数が多い駅ランキング

2019 年～2025 年 6 月における、LIFULL HOME'S に掲載された首都圏の中古億ションへの「問合せ数」を駅別に集計した「中古億ションへの問合せ数が多い駅ランキング」では、「勝どき」が 1 位に輝きました。2 位には「白金高輪」、3 位には「広尾」が続いています。また、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県を対象に集計していますが、TOP20 は全て 23 区内の駅となりました。

| 順位 | 駅名（代表路線名）        | 都道府県 / 市区町村 | 順位 | 駅名（代表路線名）        | 都道府県 / 市区町村 |
|----|------------------|-------------|----|------------------|-------------|
| 1  | 勝どき（都営大江戸線）      | 東京都 中央区     | 11 | 月島（都営大江戸線など）     | 東京都 中央区     |
| 2  | 白金高輪（都営三田線など）    | 東京都 港区      | 12 | 田町（JR山手線など）      | 東京都 港区      |
| 3  | 広尾（東京メトロ日比谷線）    | 東京都 港区      | 13 | 豊洲（東京メトロ有楽町線など）  | 東京都 江東区     |
| 4  | 麻布十番（都営大江戸線など）   | 東京都 港区      | 14 | 六本木（都営大江戸線など）    | 東京都 港区      |
| 5  | 表参道（東京メトロ千代田線など） | 東京都 港区      | 15 | 目黒（JR山手線など）      | 東京都 品川区     |
| 6  | 白金台（都営三田線など）     | 東京都 港区      | 16 | 八丁堀（東京メトロ日比谷線など） | 東京都 中央区     |
| 7  | 品川（JR山手線など）      | 東京都 港区      | 17 | 大崎（JR山手線など）      | 東京都 品川区     |
| 8  | 恵比寿（JR山手線など）     | 東京都 渋谷区     | 18 | 外苑前（東京メトロ銀座線）    | 東京都 港区      |
| 9  | 渋谷（JR山手線など）      | 東京都 渋谷区     | 19 | 代々木上原（東京メトロ千代田線） | 東京都 渋谷区     |
| 10 | 半蔵門（東京メトロ半蔵門線）   | 東京都 千代田区    | 20 | 赤坂（東京メトロ千代田線）    | 東京都 港区      |

## LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト

中山 登志朗（なかやま としあき）コメント

### 港区&千代田区は中古マンションの過半が“中古億ション”として流通する超高額市場に変化

コロナ明け以降、円安に伴う資材価格の上昇、2024 年からスタートした残業規制を契機とした建設業・運輸業の件数の高騰、そして都心エリアの地価上昇によって新築マンション価格の高騰が続いています。LIFULL HOME'S の調査では 2022 年から 3 年連続して東京 23 区の新築マンション価格が平均で1 億円を突破していますが、新築マンションの価格高騰に連動して都心周辺の中古マンション価格も上昇の一途であり、それに応じて中古億ションの問合せ数も急激に増加しています。

2015 年にわずか 1.0%だった東京 23 区の中古億ションの掲載数シェアも、2025 年（1-6 月）には 15.5%と 10 年足らずの間に 15 倍超に急増しており、なかでも都心に位置する港区は 54.5%、千代田区でも 51.2%と過半を超え、中央区でも 44.7%に達しています。新築マンション価格が今後もさらに上昇する前提で、中古億ションの掲載数・シェアも拡大するものと考えられます。都心一等地に所在する物件であれば、築年数が 30 年もしくは 40 年を超えても億ションとして売り出されるケースが増えており、まさに“局地バブル”を示す現象として捉えるべき状況になっています。

同時に、同じ東京 23 区でも「足立区」では中古億ションの掲載が皆無で（過去 2019 年と 2020 年に各 1 戸あり）、江戸川区や葛飾区、板橋区など城北・城東エリアにおいて中古億ションは極めて少ないことも浮き彫りになりました。中古億ションは都心周辺のごく一部に集中しており、ヒートマップに示した通り“地域偏在”してい

ます。駅別の問合せランキングでも、上位 20 駅のうち港区が 10 駅と圧倒的に多く、中央区と渋谷区が 3 駅ずつ、品川区が 2 駅、千代田区と江東区が 1 駅ずつという構成で、都心から湾岸エリアにかけて中古億ションが分布している実態が明らかになりました。

なお、2025 年（1-6 月）の東京都の中古億ションのうち 99.1%が東京 23 区であり、東京都下は 0.9%に留まっていますが、例えば神奈川県では横浜市中心部の中区 & 西区に中古億ションの掲載実績が集中していることから、今後は築年数が経過しても価格が高止まりする「実需+投資・投機エリア」、築年数に応じて価格が徐々に下落する「実需中心エリア」、築年数に関わらず「安価に流通するエリア」に分化するものと考えられます。

---

## LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト

中山 登志朗（なかやま としあき）

出版社を経て、1998 年から不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014 年 9 月に LIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。（一社）安心ストック住宅推進協会理事。



---

## LIFULL HOME'S 不動産データソリューションについて

本リリースの内容は、LIFULL HOME'S 不動産データソリューションが保有する不動産データを元に分析・掲載しています。

LIFULL HOME'S 不動産データソリューションでは、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」で保有する大規模な不動産情報や外部データをご要望に沿って提供しています。不動産データの活用により、事業課題の解決や新たなビジネス機会の創出をサポートします。

### 分析に利用したデータに基づくサンプルをダウンロードする

-----  
<https://data-solution.homes.jp/data/sample/form/003>  
-----

## 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の依頼から「[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。

以 上