

報道関係各位



東京 23 区の高級賃貸物件分布エリアシェアを LIFULL HOME'S が調査

賃料上位 1%のボーダーラインは、

シングル向け物件で 264,000 円以上、ファミリー向け物件では 700,000 円以上に

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、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、東京 23 区の高級賃貸物件の賃料上位 1%の水準と分布エリアシェアについて調査しました。



■賃料上昇で高級賃貸の基準に変化も？東京 23 区の高級賃貸物件 1%を調査

近年、都心へのシングル層の人口流入が増加傾向にあることに加え、中古マンションの価格高騰等の影響もあり、特に都心部や人気エリアを中心に賃料は上昇傾向にあります。これにより、これまで高級賃貸物件とされていた賃料の水準にも変化が生じています。そこで、東京 23 区の高級賃貸物件の中で、上位 1%となる賃料の物件を高級賃貸と定義し調査それらの物件がどのエリアに集中しているのか調査しました。

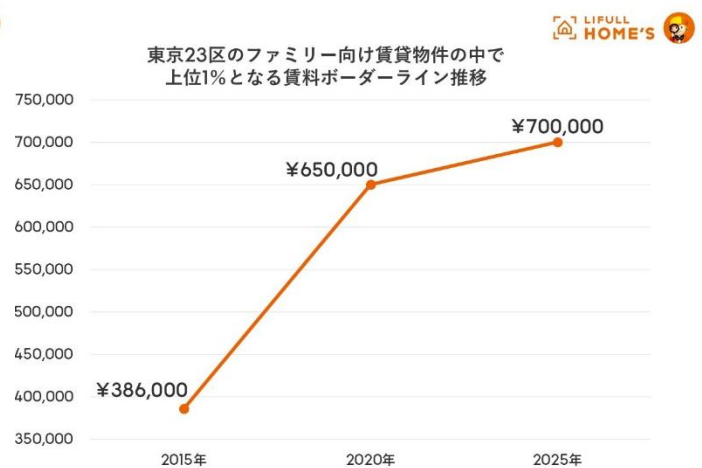
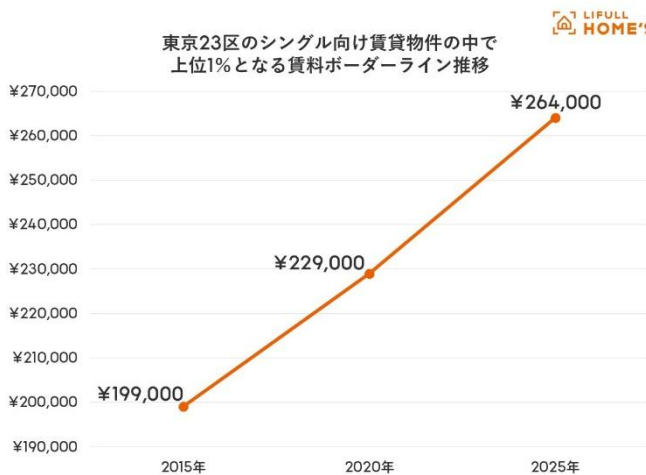
【TOPICS】

- 東京 23 区の高級賃貸物件 1%のボーダーラインが年々上昇
シングル向け物件で 264,000 円以上、ファミリー向け物件では 700,000 円以上に
- ファミリー向け物件の高級賃貸物件 1%の平均賃料は 23 区全体の平均賃料の約 5.8 倍
- 高級賃貸物件が最も多いエリアはシングル向け・ファミリー向け共に「港区」
ファミリー向けでは半数を占める
- 高級賃貸が多い駅ランキング シングル向け物件では「麻布十番」（5.6%）
ファミリー向け物件では「六本木一丁目」（10.1%）がトップに

■東京 23 区の賃料上位 1%のボーダーラインが年々上昇

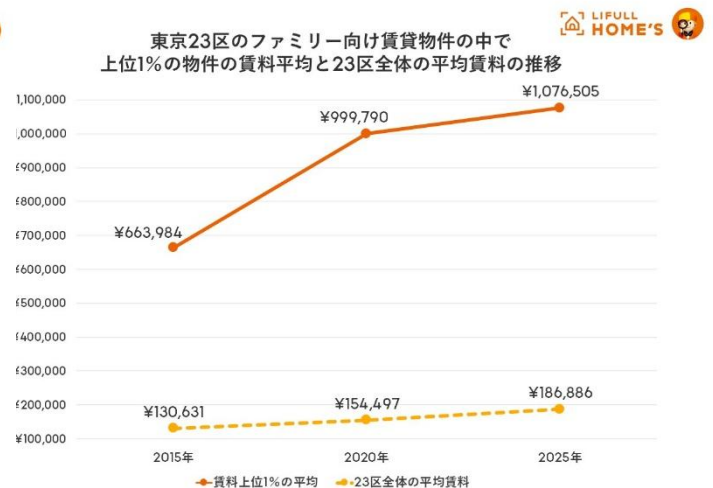
シングル向け物件で 264,000 円以上、ファミリー向け物件では 700,000 円以上に

23 区の賃料上位 1%のボーダーラインとなる金額の推移を調査したところ、シングル向け物件では 2015 年は 199,000 円と 20 万円を切っていましたが、2025 年には 264,000 円となり、10 年で約 1.3 倍となっています。ファミリー向け物件では、2015 年は 386,000 円でしたが 2025 年には 700,000 円と約 1.8 倍となり、10 年で 314,000 円も上昇しています。



■ファミリー向け物件の賃料上位 1%の平均賃料は 23 区全体の平均賃料の約 5.8 倍

23 区の賃料上位 1%の物件の平均賃料と 23 区全体の平均賃料とを比較したところ、賃料上位 1%の物件の平均賃料は 2025 年はシングル向き物件で 23 区平均賃料の約 3.2 倍、ファミリー向け物件では 23 区平均賃料の約 5.8 倍となりました。10 年前の 2015 年時点ではシングル向き物件で約 2.8 倍、ファミリー向け物件で約 5.1 倍であったことと比べると、23 区全体の平均賃料と上位 1%の物件の平均賃料との差が広がっていることがうかがえます。



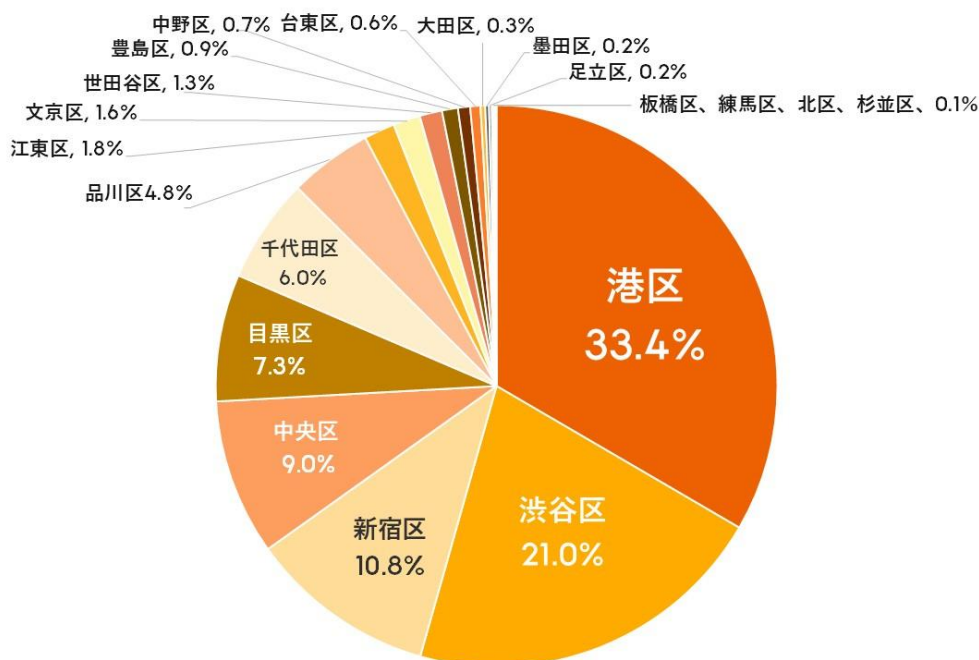
■高級賃貸物件が最も多いエリアはシングル向け・ファミリー向け共に「港区」

ファミリー向けでは半数を占める

23 区の賃料上位 1% にあたる賃貸物件がどの区に多くあるのかをみたところ、シングル向け物件・ファミリー向け物件共に港区、渋谷区、新宿区の順で多い結果となりました。ファミリー向け物件では港区だけで 51.5% と半数を占めています。この 3 区の合計だけでシングル向け物件では約 65%、ファミリー向け物件では約 80% を占めており、高級賃貸物件が一部のエリアに集中していることがうかがえます。



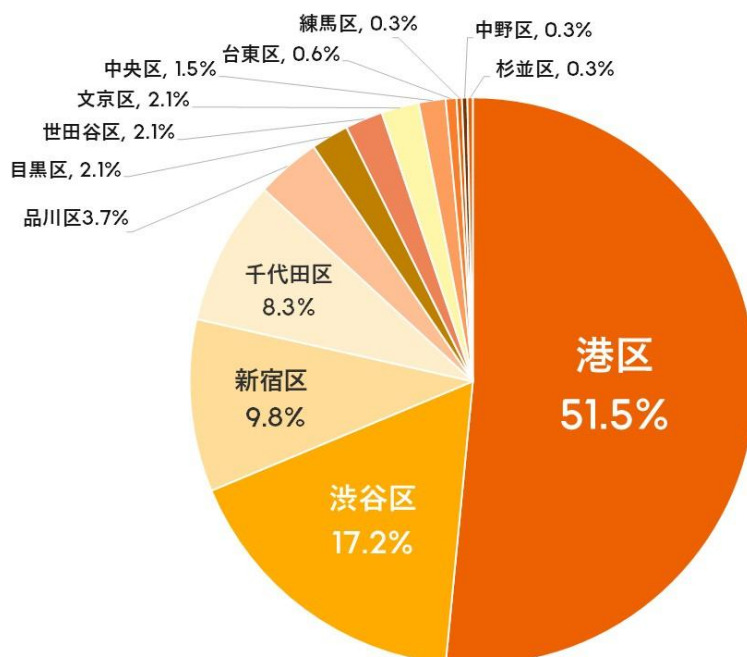
【東京23区・シングル向け】行政区別賃料上位1%の物件分布割合



※2025年（1～6月）の23区内のシングル向け賃貸の賃料上位1% = 26万4千円以上



【東京23区・ファミリー向け】行政区別賃料上位1%の物件分布割合



※2025年（1～6月）の23区内のファミリー向け賃貸の賃料上位1% = 70万円以上

■高級賃貸が多い駅ランキング シングル向け物件では「麻布十番」（5.6%）

ファミリー向け物件では「六本木一丁目」（10.1%）がトップに

23区の賃料上位1%にあたる賃貸物件の分布割合を最寄り駅別にランキング化したところ、シングル向け物件では「麻布十番」（5.6%）、ファミリー向け物件では「六本木一丁目」（10.1%）がトップとなりました。

また、各駅の2025年に掲載された物件の最高賃料を見てみたところ、シングル向け物件1位の麻布十番では1,120,000円と100万円を超える高級物件が掲載されていることが明らかになりました。

ファミリー向け物件では、上位の約半数が200万円を超える結果となりました。



【東京23区・シングル向け】駅別 賃料上位1%の物件分布割合TOP10

順位	駅名	駅所在地	23区の賃料上位1% 物件分布割合	2025年(1~6月) 最高掲載賃料
1	麻布十番（東京メトロ南北線など）	港区	5.6%	¥1,120,000
2	恵比寿（JR山手線など）	渋谷区	4.7%	¥990,000
3	六本木（都営大江戸線など）	港区	4.4%	¥750,000
4	渋谷（JR山手線など）	渋谷区	4.2%	¥690,000
5	広尾（東京メトロ日比谷線）	港区	3.8%	¥800,000
6	目黒（都営三田線など）	品川区	3.7%	¥648,000
7	赤坂（東京メトロ千代田線）	港区	3.0%	¥620,000
8	白金高輪（東京メトロ南北線）	港区	2.9%	¥780,000
9	代官山（東急東横線）	渋谷区	2.7%	¥850,000
10	表参道（東京メトロ千代田線など）	港区	2.3%	¥791,274

※2025年（1～6月）の23区内のシングル向け賃貸の賃料上位1% = 26万4千円以上
※総物件数30件未満の駅は除外



【東京23区・ファミリー向け】駅別 賃料上位1%の物件分布割合TOP10

順位	駅名	駅所在地	23区の賃料上位1% 物件分布割合	2025年(1~6月) 最高掲載賃料
1	六本木一丁目（東京メトロ南北線）	港区	10.1%	¥2,220,000
2	広尾（東京メトロ日比谷線）	港区	8.3%	¥2,500,000
3	麻布十番（東京メトロ南北線など）	港区	7.7%	¥2,000,000
4	六本木（都営大江戸線など）	港区	6.4%	¥2,500,000
5	都庁前（都営大江戸線）	新宿区	5.2%	¥1,530,000
6	渋谷（JR山手線など）	渋谷区	4.0%	¥1,450,000
7	半蔵門（東京メトロ半蔵門線）	千代田区	3.7%	¥1,850,000
8	表参道（東京メトロ千代田線など）	港区	3.1%	¥1,500,000
9	白金台（東京メトロ南北線）	港区	2.8%	¥1,520,000
10	目黒（都営三田線など）	品川区	2.5%	¥2,100,000

※2025年（1～6月）の23区内のファミリー向け賃貸の賃料上位1% = 70万円以上
※総物件数30件未満の駅は除外

■都内の高級賃貸物件は都心～城南・城西に“偏在” 平均賃料は 100 万円超

—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）のコメント



消費者物価指数の上昇、人件費の高騰、円安などが重なり合い、東京都内の賃貸物件の賃料および物件価格は 2024 年以降、大幅な上昇を記録しています。

今回、東京 23 区内に所在する高級賃貸物件＝賃料の上位 1 パーセンタイル以内の物件について、賃料動向や物件供給シェアなど市場動向を数量化したところ、高級物件であればあるほど賃料の伸びが著しいことが明らかになりました。今から 10 年前の 2015 年にはシングル向け高級賃貸物件の平均賃料は月額 247,559 円でしたが、現在では 331,552 円と 10 年間で 33.9%（約 8.4 万円）上昇しており、この間シングル向け全体の平均賃料は 19.9%（約 1.7 万円）の上昇に留まっています。同様に、ファミリー向け高級賃貸物件の平均賃料も 2015 年には月額 663,984 円でしたが、現在は 1,076,505 円と 100 万円の大台を突破し 10 年間で 62.1%（41.3 万円）もの極めて高い上昇率を示しています。この間一般的なファミリー向け賃貸物件の賃料も 43.1%上昇していますが、高級賃貸は 20%程度上回っていますから、シングル・ファミリー問わず高級賃貸物件の賃料上昇は顕著です。

東京 23 区の高級賃貸の高額化および市場拡大の主な要因は、富裕層のセカンドハウス需要、インバウンドの短期間の居住ニーズ、分譲物件を超える水準の高級賃貸ニーズの顕在化、都心分譲タワーマンションの転賃＝利回り物件としての活用拡大などが挙げられます。特にコロナ禍以降は、分譲マンションにも導入されていないような（ある意味実験的な）設備や仕様を実現し、賃料が高くても良質で個性的な暮らしができる居住空間が求められるようになったことが影響しています。

また、これらの物件では予め高級家具＆家電などが設置されている“サブスク賃貸仕様”も多く、周辺環境を含めた居住満足度を考慮すればコスパ良好との評価を得ている物件が数多くあります。

さらに、高級賃貸物件では共用部も充実しており、高級家具で設えたコ・ワーキングスペースや最新のゲーミング PC とモニターが設置されたオンラインゲームスペース、最速の Wi-Fi 環境、BBQ コーナー、天然温泉、居住者専用ラウンジなどが用意されていて、トータルで考えた時の賃料水準は（借りる人にとって）妥当と考えられるコスト感となっていることも高級賃貸人気を後押ししています。なお、高級賃貸物件は高い生活充実度を求める人が多い港区、渋谷区、新宿区ほか都心～城南・城西エリアに“偏在”していることも浮き彫りになっています。

■調査概要

抽出期間：2019 年～ 2025 年（2025 年は 1 月～6 月までの物件を対象）

対象物件：LIFULL HOME’S に掲載された東京 23 区内の賃貸物件

↳シングル向け：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K

↳ファミリー向き：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～

■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 \(ライフ ル ホームズ\)](#)」

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。