

報道関係各位



## 東京 23 区内の駅別中古マンション価格上昇率を LIFULL HOME'S が調査

上昇率 1 位は「六本木一丁目」5 年で約 3 倍、都心近接で 2 倍以上の価格上昇が続出

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、首都圏で物件価格が上昇するなか LIFULL HOME'S で掲載した東京 23 区の築 30 年以内の中古マンションについて、2020 年と 2025 年（1 月～7 月まで）の駅別掲載価格の上昇率を調査し、発表します。



### ◆トピックス

[価格 1.5 億円以上] 20 年比で 2 倍超が続出、1 位「六本木一丁目」は 3.23 倍に！上位は港区、千代田区が占める  
[価格 1 億円以上 1.5 億円未満] 都心近接と湾岸再開発が牽引。1 位「豊洲」は 20 年比で 2.37 倍、都心近接の駅で 2 倍超が続出

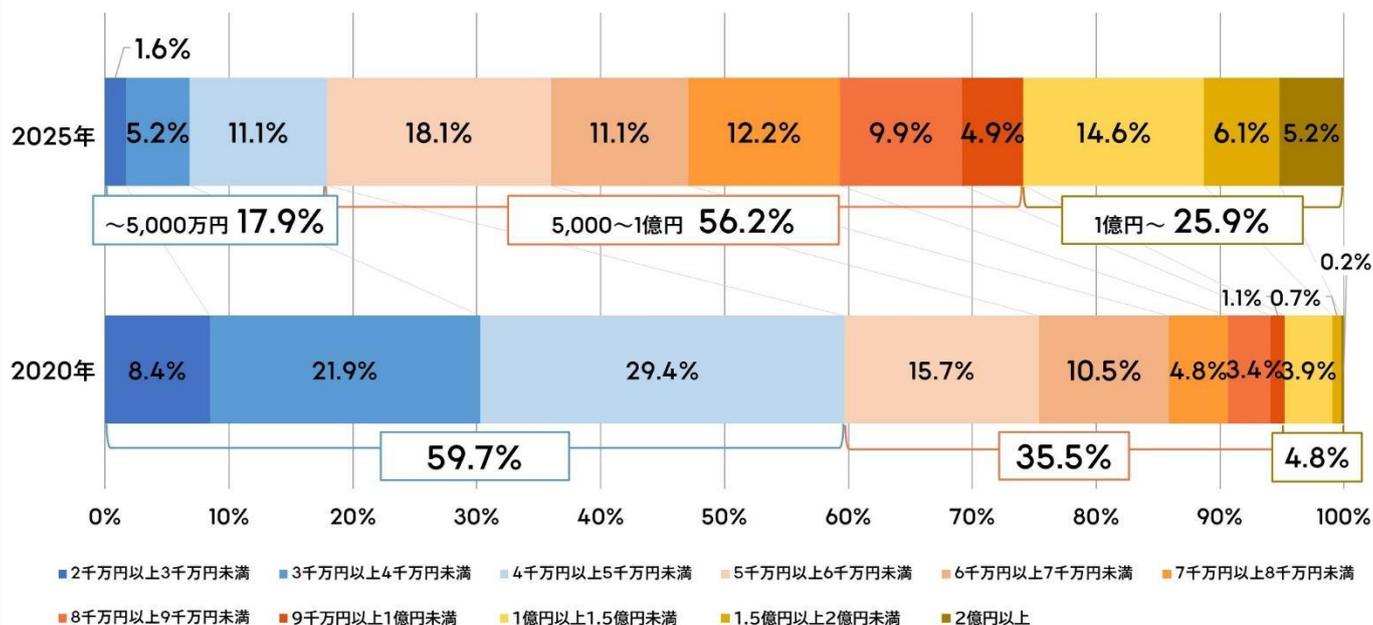
[価格 5000 万円以上 1 億円未満] 1 位は辰巳、江東区が牽引し「9,000 万円台が新常态」に。価格上昇は生活利便性と職住近接が両立できるエリアにも広がり 1 億円に迫る

[価格 5000 万円未満] かつて「手の届く都心近接」エリアの足立区・葛飾区・板橋区も上昇し価格は新基準へシフト。TOP3 は「西台」「亀有」「西新井」

### 高騰する東京 23 区の中古マンション価格、エリアや駅に上昇率の違いや傾向はあるのか

首都圏では新築マンションの価格高騰に伴い、中古マンション価格の上昇も続いています。物件価格は上昇していると言われるなか、実際どのくらい上昇しているのか、2020 年と 2025 年（1 月～7 月まで）に LIFULL HOME'S で掲載した東京 23 区内の駅の築 30 年以内の中古マンションの掲載価格について駅別で調査しました。

2020 年は、平均掲載価格が「5,000 万円未満」の駅の割合は全体の約 6 割（59.7%）、「5,000 万円以上 1 億円未満」の駅は 35.5%、「1 億円以上」の駅は 5%未満でした。2025 年（1～7 月まで）の「5,000 万円未満」の駅は 17.9%に減少しています。「5,000 万円以上 1 億円未満」の駅は 56.2%、「1 億円以上」の駅は 25.9%とどちらも 20 ポイント以上増加しています。



対象：2020年、2025年（1月～7月まで）にLIFULL HOME'Sで掲載した築年数30年以内の中古マンション

### ◆[掲載価格 1.5 億円以上] 東京 23 区の駅別中古マンション上昇率ランキング

20 年比で 2 倍超えが続出、1 位は「六本木一丁目」が 3.23 倍に！上位は港区、千代田区が占める

順位	駅名（所在区名）	平均掲載価格 2025年（1-7月）	平均掲載価格 2020年	2020年比	平均築年数 2025年（1-7月）
1位	六本木一丁目（港区）	3億3,327万円	1億319万円	3.23倍	13.6年
2位	市ヶ谷（千代田区）	2億2,140万円	7,719万円	2.87倍	15.6年
3位	神谷町（港区）	2億9,197万円	1億093万円	2.63倍	12.2年
4位	乃木坂（港区）	2億8,182万円	1億893万円	2.59倍	14.8年
5位	神保町（千代田区）	2億418万円	8,289万円	2.46倍	16.4年
6位	汐留（港区）	2億4,362万円	1億33万円	2.43倍	22.1年
7位	中目黒（目黒区）	1億8,090万円	7,570万円	2.39倍	18.5年
7位	浜松町（港区）	1億7,814万円	7,464万円	2.39倍	17.7年
9位	秋葉原（千代田区）	1億7,867万円	7,498万円	2.38倍	20.5年
10位	半蔵門（千代田区）	2億6,571万円	1億1,194万円	2.37倍	14.0年

対象：2020年～2025年7月にLIFULL HOME'Sで掲載した築年数30年以内の中古マンション（掲載総数が50件以上の駅）、専有面積60㎡に換算

東京 23 区内の築 30 年以内の中古マンションについて 2025 年（1 月～7 月まで）の平均掲載価格が 1.5 億円以上の駅のうち、2020 年の平均掲載価格と比較した上昇率 1 位は「六本木一丁目」（港区）の 3.23 倍でした。5 年間で 2 億以上上昇して 3 億 3,327 万円となり、今回の調査全体を通して最高価格でした。1.5 億円以上の中古マンションは、港区・千代田区を中心に上位 10 駅すべてが 2.37 倍以上の上昇となりました。

「市ヶ谷」「半蔵門」の皇居周辺や「神保町」「秋葉原」の千代田区エリアでは 2 億円前後がスタンダード化しています。ランキングからは職住近接と静かな住環境の両立ができ、これまでも掲載価格の高かった駅がさらに上昇していることが分かります。

◆[掲載価格1億円以上1.5億円未満] 東京23区の駅別中古マンション上昇率ランキング  
 都心近接と湾岸再開発が牽引。1位は豊洲が20年比で2.37倍、都心近接で2倍超が続出

東京23区

[掲載価格1億~1.5億円以上] 駅別中古マンション価格の上昇率TOP10



	駅名(所在区名)	平均掲載価格 2025年(1-7月)	平均掲載価格 2020年	2020年比	平均築年数 2025年(1-7月)
1位	豊洲(江東区)	1億2,424万円	5,239万円	2.37倍	14.2年
2位	代々木八幡(渋谷区)	1億4,253万円	6,471万円	2.20倍	12.7年
3位	新豊洲(江東区)	1億3,002万円	6,067万円	2.14倍	10.7年
4位	天王洲アイル(品川区)	1億2,124万円	5,723万円	2.12倍	13.9年
5位	勝どき(中央区)	1億3,621万円	6,443万円	2.11倍	11.4年
6位	八丁堀(中央区)	1億4,600万円	6,943万円	2.10倍	13.4年
7位	西新宿(新宿区)	1億4,067万円	6,841万円	2.06倍	10.3年
8位	新宿(新宿区)	1億4,375万円	7,124万円	2.02倍	17.8年
9位	茗荷谷(文京区)	1億967万円	5,524万円	1.99倍	17.6年
10位	大井町(品川区)	1億730万円	5,593万円	1.92倍	17.8年

対象：2020年~2025年7月にLIFULL HOME'Sで掲載した築年数30年以内の中古マンション（掲載総数が50件以上の駅）、専有面積60㎡に換算

東京23区内の築30年以内の中古マンションについて2025年(1月~7月まで)の平均掲載価格が1億円以上1.5億円未満の駅のうち、2020年の平均掲載価格と比較した上昇率ランキングでは、上位10駅はいずれも2倍前後です。1位「豊洲」(江東区)は2.37倍、平均掲載価格が5,239万円から1億2,424万円へ上昇しています。

上位には都心近接かつ生活利便が高い、湾岸の再開発エリア(豊洲・新豊洲・天王洲アイル・勝どき)やオフィスエリア(新宿・西新宿)、落ち着いた住宅エリア(代々木八幡・八丁堀・茗荷谷・大井町)が並びました。

新築マンションの価格高騰と供給減により、中古マンションの優良物件へ需要が移るなか特に都心の利便性・資産性への評価が高まり、居住・投資の両面で選ばれる駅の価格が上昇しています。

◆[掲載価格5,000万円以上1億円未満] 東京23区の駅別中古マンション上昇率ランキング

1位は辰巳、江東区が牽引し、9,000万円台が新常态に。価格上昇は生活利便性と職住近接が両立できるエリアにも広がり1億円に迫る

東京23区

[掲載価格5000万円~1億円以上] 駅別中古マンション価格の上昇率TOP10



	駅名(所在区名)	平均掲載価格 2025年(1-7月)	平均掲載価格 2020年	2020年比	平均築年数 2025年(1-7月)
1位	辰巳(江東区)	8,719万円	4,173万円	2.09倍	18.6年
2位	金町(葛飾区)	5,508万円	2,781万円	1.98倍	13.8年
3位	要町(豊島区)	9,389万円	4,889万円	1.92倍	19.0年
4位	東雲(江東区)	9,132万円	4,776万円	1.91倍	14.5年
5位	清澄白河(江東区)	9,465万円	5,071万円	1.87倍	19.8年
6位	経堂(世田谷区)	8,459万円	4,626万円	1.83倍	12.8年
7位	学芸大学(目黒区)	9,718万円	5,444万円	1.79倍	21.9年
8位	桜上水(世田谷区)	7,771万円	4,447万円	1.75倍	17.2年
9位	錦糸町(墨田区)	8,457万円	4,885万円	1.73倍	17.7年
9位	住吉(江東区)	7,542万円	4,370万円	1.73倍	17.9年

対象：2020年~2025年7月にLIFULL HOME'Sで掲載した築年数30年以内の中古マンション（掲載総数が50件以上の駅）、専有面積60㎡に換算

東京 23 区内の築 30 年以内の中古マンションについて 2025 年（1 月～7 月まで）の平均掲載価格が 5,000 万円以上 1 億円未満の駅のうち、2020 年の平均掲載価格と比較した上昇率ランキングの上位 10 駅では 1.73 倍～2.09 倍となりました。1 位の「辰巳」（江東区）は 2.09 倍で、平均掲載価格が 4,173 万円→8,719 万円になっています。上位 10 位には都心へのアクセスがしやすく生活利便性が高い城東エリアと、23 区の南西・西側が伸長し、江東区が 4 駅を占め、世田谷区 2 駅、葛飾区・豊島区・目黒区・墨田区各 1 駅がランクインしています。「金町」（葛飾区）、「経堂」（世田谷区）、「桜上水」（世田谷区）、「錦糸町」（墨田区）といった“日常の暮らしやすさ”に強みを持つ駅が並んでいます。掲載価格は 8,000 万～9,000 万円台が中心で、「学芸大学」（目黒区）の 9,718 万円、「清澄白河」（江東区）の 9,465 万円など、複数駅が 1 億円に迫っています。

### ◆【掲載価格 5000 万円未満】東京 23 区の駅別中古マンション上昇率ランキング

**西台、亀有、西新井が同率 1 位、"手の届く都心近接"エリアの足立区・葛飾区・板橋区も上昇し価格は新基準へシフト**

東京23区		【掲載価格 5000万円未満】駅別中古マンション価格の上昇率TOP10			LIFULL HOME'S	
順位	駅名（所在区名）	平均掲載価格 2025年（1-7月）	平均掲載価格 2020年	2020年比	平均築年数 2025年（1-7月）	
1位	西台（板橋区）	4,958万円	3,325万円	1.49倍	12.1年	
1位	亀有（葛飾区）	4,646万円	3,117万円	1.49倍	19.9年	
1位	西新井（足立区）	4,655万円	3,131万円	1.49倍	19.6年	
4位	見沼台親水公園（足立区）	2,866万円	1,936万円	1.48倍	17.5年	
4位	北綾瀬（足立区）	4,253万円	2,879万円	1.48倍	18.0年	
6位	練馬高野台（練馬区）	4,926万円	3,358万円	1.47倍	20.2年	
7位	六町（足立区）	3,748万円	2,590万円	1.45倍	15.4年	
8位	新小岩（葛飾区）	4,781万円	3,325万円	1.44倍	21.2年	
9位	京成立石（葛飾区）	4,221万円	2,973万円	1.42倍	21.1年	
9位	地下鉄成増（板橋区）	4,898万円	3,453万円	1.42倍	19.3年	

対象：2020年～2025年7月にLIFULL HOME'Sで掲載した築年数30年以内の中古マンション（掲載総数が50件以上の駅）、専有面積60㎡に換算

東京 23 区内の築 30 年以内の中古マンションについて 2025 年（1 月～7 月まで）の平均掲載価格が 5,000 万円未満の駅のうち、2020 年の平均掲載価格と比較した上昇率ランキングの上位 10 駅では 1.42 倍～1.49 倍となりました。1 位「西台」（板橋区）は 1.49 倍で、平均掲載価格が 3,325 万円→4,958 万円になっています。

上位 10 位は足立区 4 駅が最多、葛飾区 3 駅、板橋区 2 駅を中心に 4,200 万～4,900 万円台となり 2020 年には“手の届く都心近接エリア”の駅も上昇しています。いずれの駅も都心へ短時間アクセスが可能で、生活利便性や居住快適性も高いことから、幅広い世帯の需要が見込まれ堅調な伸びが見られます。

2020 年には 3,000 万円程度だった「西台」や「西新井」（足立区）、「新小岩」（葛飾区）、「地下鉄成増」（板橋区）のような毎日の生活利便性の高さや通勤アクセスのバランスが良いエリアが 5 年で 1,000 万円程度上昇し、“5,000 万円の目前”という新たな価格帯の基準となり始めていることがうかがえます。

東京 23 区では中古億ションの急増＋中古マンション市場全体で“価格の底上げ”が発生



2025 年 8 月のリリースで東京 23 区の“中古億ション率”が 15.5%に達し、なかでも港区 & 千代田区では掲載物件の過半が中古でも億ションとなっている“異常事態”（LIFULL HOME'S「東京 23 区の中古億ション」調査参照）をお伝えしましたが、中古億ションだけでなく、東京 23 区では中古マンションの価格が全般に渡って大きく上昇しており、その上昇率もエリアによっては極めて高くなっていることが明らかになりました（※1）。

特に駅別で中古マンションが最も高額な「六本木一丁目」は、2020 年比で 3.23 倍の 3 億 3,327 万円へと価格上昇している通り、価格の高いエリアほど価格の上昇率が拡大する状況にあります。これはまさに“局地バブル”の状態、もともと物件価格が高額で資産性 & ステータス性もともに高いエリアほど、実需以外の需要、すなわち不動産投機（買って貸すという“投資”とは異なり値上がりを待って売却）や相続税対策、株式からの資産付け替え、インバウンド需要などが特定のエリアに流入している証左とも言えます。

駅別ランキングの通り、2025 年の平均価格が 1.5 億円以上の駅では上位 10 駅の 2020 年比が平均 2.57 倍であるのに対し、5,000 万円未満の駅では平均 1.46 倍であることもほぼ実需のみのエリアとの価格上昇率の違いが浮き彫りになります。ただし、5,000 万円未満の駅でもわずか 5 年で 1.46 倍（多くの駅で 1,000 万円以上アップ）の価格上昇を示しているのは東京都内の中古マンションの特性であり、神奈川県では平均で 1.30 倍、千葉県では 1.29 倍、埼玉県では 1.16 倍の価格上昇にそれぞれ留まっています（※2）。交通 & 生活利便性の高さから居住ニーズ（実需）も投資価値の高さも東京都内の物件が突出して高いことが明らかです。つまり、東京都内の中古マンションは実需と実需以外が重なり合う“分厚い需要”があり、新築マンションおよび新築住宅の価格高騰および供給減が継続する中では、今後もニーズが維持され、価格が上昇し続ける可能性が極めて高いと言えます。

※1 今回のリリースでは市場流通適性が高い築 30 年以上の中古マンションを集計対象にしているため、東京 23 区内の中古億ション率は 25.9%とさらに拡大しています

※2 2025 年の神奈川県の中古マンション平均価格は 3,486 万円（2020 年:2,675 万円）、千葉県は 2,282 万円（同:1,767 万円）、埼玉県は 2,319 万円（同:2,007 万円）

---

## 調査概要

- ・ 集計対象：LIFULL HOME'S で掲載された東京都内の中古マンション（築年数 30 年以内）
- ・ 集計期間：2020 年および 2025 年 1 月～7 月

## 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、事業を通じ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。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。