

報道関係各位



【23区の中古億ション率は18.8%】 LIFULL HOME'S が中古億ション率を調査

港区の中古億ション率は約6割にまで増加

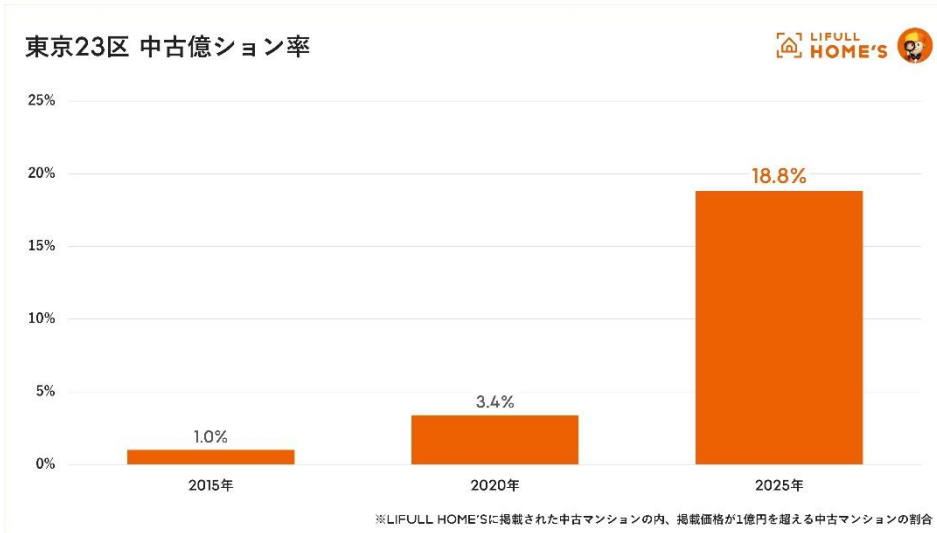
事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、東京23区で増加傾向にある、流通価格1億円以上の「中古億ション」を調査しました。

資材価格の上昇、人件費の高騰、都心エリアの地価上昇などを理由に新築マンション価格は上昇しており、連動して都心の中古マンション価格も上昇しています。そうした背景から、2025年の中古億ション率は18.8%となり、2020年の3.4%から大幅に上昇しています。都心部を中心に割合は高くなり、港区の中古億ション率は約6割にまで増加しています。



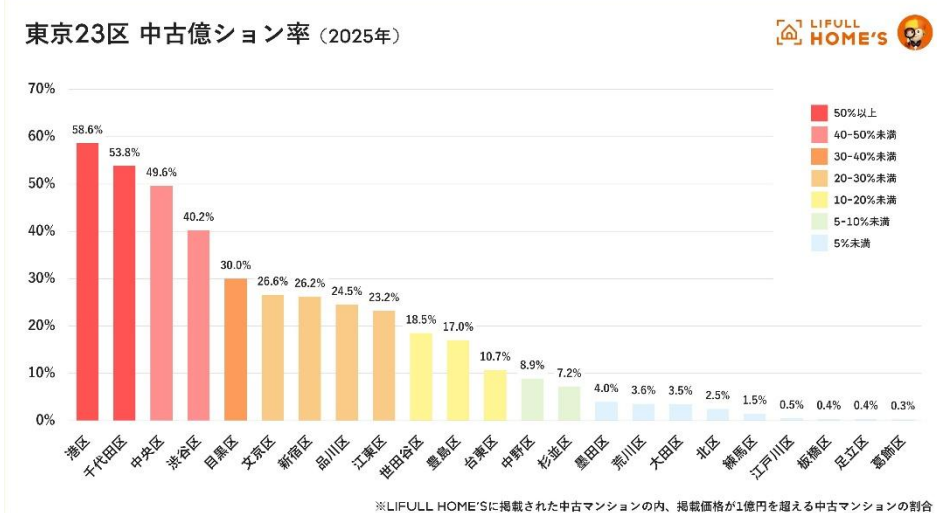
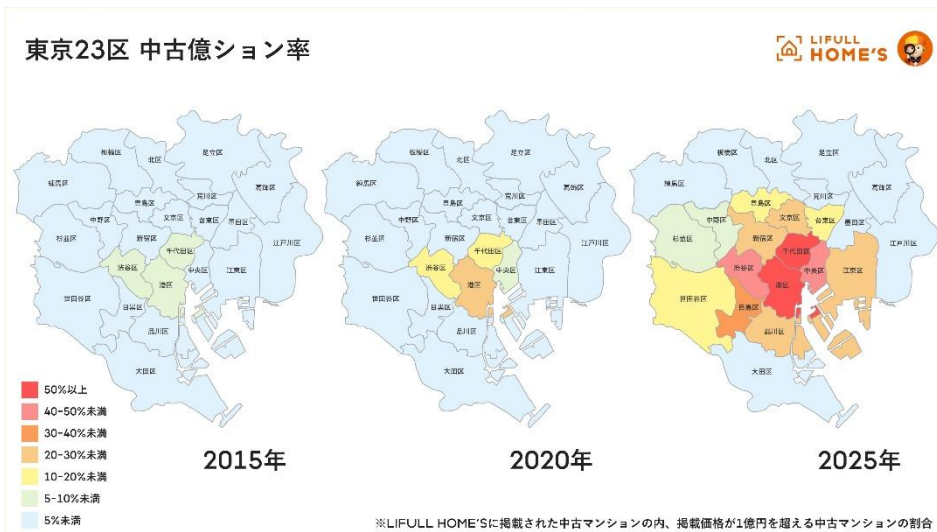
東京23区 中古億ション率

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年には18.8%まで上昇しており、流通する中古マンションの約5戸に1戸が億ションとなっています。



区別の中古億ション率

億ション掲載割合に応じて色づけしたヒートマップを見ると、港区（58.6%）、千代田区（53.8%）、中央区（49.6%）となっており、都心3区では中古マンションの約半数が億ションとなりました。5年前の2020年から、港区では+36.6%、千代田区では+33.9%、中央区では+43.4%と、30%以上割合が増加しており、都心部での価格上昇を物語っています。



※参考：各区の中古億ション率

区	2015年	2020年	2025年	2020年比
港区	5.7%	22.0%	58.6%	+36.6%
千代田区	8.0%	19.9%	53.8%	+33.9%
中央区	0.9%	6.2%	49.6%	+43.4%
渋谷区	6.7%	15.1%	40.2%	+25.1%
目黒区	0.9%	4.8%	30.0%	+25.2%
文京区	2.0%	2.4%	26.6%	+24.2%
新宿区	0.4%	4.1%	26.2%	+22.1%
品川区	1.4%	3.5%	24.5%	+21.0%
江東区	0.0%	0.3%	23.2%	+22.9%
世田谷区	1.1%	2.4%	18.5%	+16.1%
豊島区	0.3%	1.1%	17.0%	+15.9%
台東区	0.0%	0.9%	10.7%	+9.8%
中野区	0.0%	0.2%	8.9%	+8.7%
杉並区	0.2%	0.8%	7.2%	+6.4%
墨田区	0.0%	0.2%	4.0%	+3.8%
荒川区	0.0%	0.0%	3.6%	+3.6%
大田区	0.4%	0.1%	3.5%	+3.4%
北区	0.0%	0.2%	2.5%	+2.3%
練馬区	0.0%	0.0%	1.5%	+1.5%
江戸川区	0.0%	0.0%	0.5%	+0.5%
板橋区	0.0%	0.0%	0.4%	+0.4%
足立区	0.0%	0.1%	0.4%	+0.3%
葛飾区	0.0%	0.0%	0.3%	+0.3%

解説：LIFULL HOME'S 総研 中山登志朗

円安の進行による資材価格の高騰、人手不足の深刻化による人件費の上昇、地価の安定的上昇に加えて、イラン情勢の長期化によって「ナフサショック」が顕在化・本格化する懸念もあって、東京23区の新築マンションは供給が絞られ、価格は極めて高水準で推移しています。また、新築マンションの価格高騰に連動して、中古マンションの価格も大きく上昇しており、実際に億ション率は18.8%と約2割に急増しています。さらに、中古マンションの流通自体も拡大しており、中古億ションの戸数も増加しています。

新築マンションは「ナフサショック」の影響で引き渡し時期が読みにくい状況となり、マンションデベロッパー大手各社が購入者に通知を出す事態になりましたが、中古マンションは（大規模なりフォームをしなければ）購入後ほどなくして入居・利活用可能というメリットがあり、新築マンションよりも裾野が広く、立地や築年数などによっても在庫が豊富のため、条件に合う物件が皆無という状況にはほぼなりません。

マンション市況に大きな変化が起きる可能性が出てくると、購入・売却が当事者の意思でコントロール可能な中古マンションにニーズが集まりやすいため、需給がタイトになり、結果的に価格を上昇させる要因となります。また、新築マンションの供給が減少していることも中古マンション価格を引き上げる一因です。

イラン情勢の長期化は今後本格化するであろう消費者物価のさらなる上昇や、景気の後退が予見（同時に発生するとスタグフレーションを引き起こす）されることで、既に住宅購入意欲にも影響し始めています。湾岸エリアの中古マンションでは、極めて強気な価格設定から数百万円～数千万単位で値下げしている事例も発生しているため、先行きの不透明感が高まっていることにも注意が必要です。

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 について (<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 (<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」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。