

2026 年 1 月 15 日
株式会社ワンノブアカインド

「マンションレビュー」で振りかえる
2025 年の東京都上位 5 区・町名別の価格推移・騰落率を発表

価格ランキング 1 位は「東京都港区」の 2 億 1,172 万円で、他区を大きく引き離し、年間通じて首位独占。
また、2024 年比較で +54.0% (+7,428 万円) の結果を残し、価格・騰落率とも堂々の 1 位。
町名別では 1 位「港区虎ノ門」、2 位「港区麻布台」、3 位「千代田区四番町」が 3 億円の大台を突破。

「不動産×WEB×ビッグデータ」の領域で、さまざまな不動産テックサービスを展開する株式会社ワンノブアカインド(本社：東京都港区、代表取締役社長：川島 直也、以下当社)は、当社が運営するマンション情報サイト「マンションレビュー」の保有データを元に、2025 年の東京都の上位 5 区^{*1}の中古マンションの相場を調査。毎月プレスリリースで発表している全国の中古マンション価格^{*2}のランキング・相場推移について、2025 年の発表内容を振りかえり、注目トピックを調査。
その第 1 弾として、2025 年中古マンション価格ランキングにおいて、年間を通じて上位 5 位であった東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区の 5 区について深掘りし、10・5・3・1 年前からの推移と町単位での中古マンション価格推移を発表いたします。

【2025 年価格ランキング 上位 5 区動向】

全国市区町村 中古マンション価格ランキング (2025年1月～12月)

・価格は、当社が算出した坪単価をベースに、70㎡価格に換算した推定価格
※単位：万円、1万円未満を四捨五入

	1位		2位		3位		4位		5位	
	区名	推定価格 (70㎡換算価格)	区名	推定価格 (70㎡換算価格)	区名	推定価格 (70㎡換算価格)	区名	推定価格 (70㎡換算価格)	区名	推定価格 (70㎡換算価格)
1月	港区	18,114	千代田区	14,264	中央区	14,074	渋谷区	13,474	目黒区	9,046
2月	港区	19,020	中央区	14,391	千代田区	14,532	渋谷区	13,876	目黒区	7,779
3月	港区	19,971	千代田区	15,070	中央区	14,490	渋谷区	14,356	新宿区	9,354
4月	港区	20,969	千代田区	15,823	中央区	14,654	渋谷区	14,347	目黒区	9,740
5月	港区	19,921	千代田区	15,032	中央区	14,831	渋谷区	13,710	目黒区	9,636
6月	港区	19,527	千代田区	15,784	中央区	15,211	渋谷区	13,024	目黒区	10,086
7月	港区	20,208	千代田区	16,537	中央区	14,954	渋谷区	13,657	新宿区	10,334
8月	港区	21,045	千代田区	17,402	中央区	15,435	渋谷区	14,254	新宿区	10,851
9月	港区	21,990	千代田区	18,272	中央区	15,967	渋谷区	14,966	新宿区	10,622
10月	港区	23,090	千代田区	19,185	中央区	15,890	渋谷区	15,570	新宿区	10,882
11月	港区	22,829	千代田区	19,016	中央区	15,984	渋谷区	15,065	目黒区	10,934
12月	港区	22,618	千代田区	19,967	中央区	16,037	渋谷区	15,241	新宿区	11,200
2025年	港区	21,172	千代田区	17,266	中央区	15,315	渋谷区	14,460	新宿区	10,261

トピック

- ・「港区」が年間通じて 1 位を独占。下半期はすべて 2 億円台で他区を寄せ付けない圧倒的な存在に。
- ・「千代田区」は基本的には 2 位の座を守り、「中央区」も年間通じて 3 位が定位置に。
- ・「渋谷区」は 4 位となり、5 位は「目黒区」と「新宿区」が半々の結果に。
- ・「目黒区」と「新宿区」についても下半期には 1 億円台に到達し、上位 5 区すべて”億ション”が常態化。

^{*1} 当社が発表している毎月の中古マンション価格ランキングのプレスリリースにて、1 位～5 位を獲得した回数を上位 5 区として定義。
5 位の「目黒区」と「新宿区」は獲得回数が同数であったが、2025 年全体の推定価格(70㎡換算)が上位であった「新宿区」を「上位 5 区」として定義
^{*2} 当社が保有する中古マンションの販売履歴データを元に「坪単価」を算出し、70㎡での価格に換算した推定価格。
※2026 年 1 月 7 日現在の自社データより算出。※価格編・騰落率編ともに一万円未満を四捨五入。単位は万円表記。
※町名ランキングは、東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区の 5 区において、2025 年の販売件数が 30 件以上ある 145 町名を対象に作成。
※町名ランキングは調査内容の一部を抜粋したものとなります。ランキングの全データは、以下 URL のデータ集に掲載しております。
<https://www.mansion-review.jp/pressrelease/detail/?id=261>
※本リリースのデータをご利用いただく際は、引用元として【マンションレビュー 調べ】と明記し、下記のリンクをご挿入ください。
<https://www.mansion-review.jp/>

【上位5区の10年前からの価格推移】

都内5区 70㎡換算価格推移&騰落率(2015年～2025年12月)

・価格は、当社が算出した坪単価をベースに、70㎡価格に換算した推定価格

※単位：万円、1万円未満を四捨五入

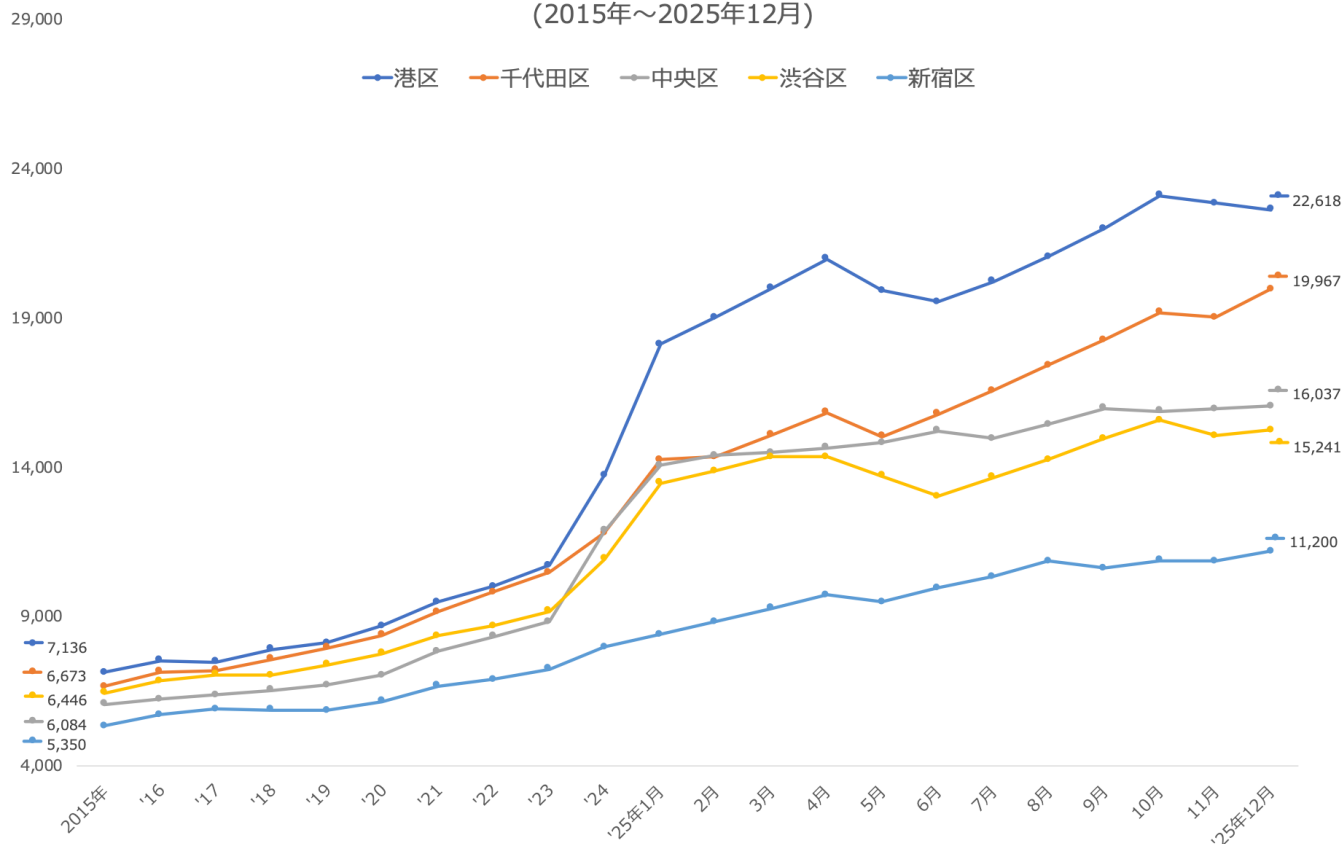
価格推移	港区		千代田区		中央区		渋谷区		新宿区	
販売年	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数
2015年	7,136	3,620	6,673	860	6,084	1,915	6,446	2,297	5,350	3,197
'16	7,528	3,668	7,155	917	6,244	2,189	6,861	2,327	5,720	3,253
'17	7,489	4,122	7,206	1,031	6,383	2,469	7,074	2,814	5,902	3,884
'18	7,920	4,187	7,592	1,060	6,543	2,470	7,032	3,171	5,885	4,233
'19	8,125	3,962	7,958	994	6,711	2,532	7,408	3,147	5,869	3,979
2020年	8,693	3,449	8,393	769	7,039	2,085	7,783	2,648	6,176	3,227
'21	9,501	3,613	9,172	875	7,846	2,226	8,353	2,830	6,681	3,445
2022年	10,016	4,163	9,818	1,015	8,345	2,387	8,703	3,021	6,911	4,068
'23	10,728	4,616	10,473	1,091	8,836	2,447	9,178	3,498	7,263	4,524
2024年	13,744	7,480	11,799	1,414	11,881	5,684	10,923	4,916	7,986	6,066
2025年	21,172	12,138	17,266	1,973	15,315	8,521	14,460	6,483	10,261	7,793

販売年月	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算価格)	販売 件数
'25年1月	18,114	710	14,264	118	14,074	508	13,473	388	8,413	437
2月	19,020	760	14,352	136	14,391	569	13,876	451	8,834	451
3月	19,971	909	15,070	139	14,490	651	14,356	517	9,276	595
4月	20,969	983	15,823	170	14,654	670	14,347	503	9,740	600
5月	19,921	712	15,032	108	14,831	538	13,710	397	9,484	520
6月	19,527	809	15,784	180	15,211	643	13,024	503	9,958	596
7月	20,208	843	16,573	116	14,954	566	13,675	442	10,334	561
8月	21,045	822	17,402	129	15,435	469	14,254	386	10,851	537
9月	21,990	818	18,272	149	15,967	681	14,966	514	10,622	538
10月	23,090	995	19,185	160	15,890	620	15,570	495	10,882	607
11月	22,829	944	19,016	125	15,948	743	15,065	448	10,869	607
'25年12月	22,618	2,833	19,967	443	16,037	1,863	15,241	1,439	11,200	1,744

騰落率		港区	千代田区	中央区	渋谷区	新宿区
10年前 (vs2015)	騰落率	196.7%	158.7%	151.7%	124.3%	91.8%
	増加額	+14,036	+10,593	+9,231	+8,014	+4,911
5年前 (vs2020)	騰落率	143.6%	105.7%	117.6%	85.8%	66.1%
	増加額	+12,479	+8,873	+8,276	+6,678	+4,085
3年前 (vs2022)	騰落率	111.4%	75.9%	83.5%	66.2%	48.5%
	増加額	+11,156	+7,448	+6,970	+5,758	+3,350
1年前 (vs2024)	騰落率	54.0%	46.3%	28.9%	32.4%	28.5%
	増加額	+7,428	+5,467	+3,434	+3,537	+2,275

都内5区 70㎡換算価格推移

(2015年～2025年12月)



■トピック_価格推移

- ・2024年時点では、「港区1強」「千代田区」と「中央区」はほぼ同等の結果であったが、2025年12月時点では「港区1強」は変わらずだが、「千代田区」と「中央区」の差は広がり、逆に「中央区」と「渋谷区」の差が縮まる結果となった。
- ・「港区」・「千代田区」・「中央区」・「渋谷区」については、2015年から2023年までは「緩やか」な右肩上がりの中、2024年に急騰した状況になったが、2025年は2024年を遥かに上回る高騰ぶりを残す1年となった。
- ・「新宿区」は急激な上昇ではないが、2025年の1年通じて、ほぼ毎月右肩上がりとなった。

■トピック_価格騰落率&増加額

- ・騰落率・増加額ともに「港区」がすべての比較単位で1位となった。
2015年：7,136万円→2025年：21,272万円と、この10年で70㎡推定価格がほぼ「3倍」になる。
- ・「港区」については更に直近での高騰ぶりが目立ち、1年間で7,428万円も上昇する結果となった。
2023年10,728万円→2024年13,744万円（+3,016万円）→2025年21,172万円（+7,428万円）
- ・「千代田区」、「中央区」もこの10年で1億円前後価格が上昇しており、「都心・湾岸」の強さを証明する結果となった。



One of a kind

【2025 年 上位 5 区町名別価格ランキング】

2025年 上位5区町名別 中古マンション価格ランキング(港・千代田・中央・渋谷・新宿)

2025年の中古マンションランキング(月別)で上位5位にランクインしていた東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区の町名単位での価格ランキング(70㎡推定価格の高い順)

※「目黒区」と「新宿区」は5位獲得回数が同一であったが、2025年全体の推定価格(70㎡換算)が上位であった新宿区を上位5区として採用

・2025年の販売件数が30件以上の町名が対象

・単位：万円、一万円未満を四捨五入

順位	町名	2015		2020		2022		2024		2025		騰落率			
		推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	10年前 (vs2015)	5年前 (vs2020)	3年前 (vs2022)	1年前 (vs2024)
1	港区虎ノ門	10,858	68	11,633	65	14,217	82	21,849	193	32,459	345	198.9%	179.0%	128.3%	48.6%
2	港区麻布台	9,206	35	10,217	27	13,545	18	22,693	56	30,453	162	230.8%	198.1%	124.8%	34.2%
3	千代田区四番町	12,202	21	12,064	23	14,325	17	22,756	55	30,103	72	146.7%	149.5%	110.1%	32.3%
4	港区東新橋	10,378	47	12,113	46	13,075	44	23,372	281	28,552	456	175.1%	135.7%	118.4%	22.2%
5	港区元麻布	8,624	73	10,248	77	16,109	92	17,819	112	27,164	234	215.0%	165.1%	68.6%	52.4%
6	港区浜松町	5,812	29	10,895	44	10,010	59	14,834	109	27,100	396	366.3%	148.7%	170.7%	82.7%
7	港区六本木	8,538	219	10,993	288	12,071	300	16,363	480	27,001	633	216.3%	145.6%	123.7%	65.0%
8	港区三田	7,955	313	9,052	258	9,936	348	13,869	626	26,829	1,723	237.3%	196.4%	170.0%	93.4%
9	渋谷区渋谷	9,007	66	10,597	117	11,729	106	14,178	186	25,149	401	179.2%	137.3%	114.4%	77.4%
10	千代田区富士見	12,361	31	16,978	25	18,044	47	19,792	55	24,748	124	100.2%	45.8%	37.2%	25.0%
11	渋谷区鉢山町	9,497	8	11,466	11	13,728	5	16,676	13	23,495	42	147.4%	104.9%	71.1%	40.9%
12	千代田区六番町	9,338	11	14,368	19	12,749	22	14,817	41	22,870	71	144.9%	59.2%	79.4%	54.3%
13	港区白金	7,796	191	10,040	230	11,679	292	13,375	595	22,483	869	188.4%	123.9%	92.5%	68.1%
14	渋谷区代官山町	10,044	36	11,700	43	12,433	38	17,756	91	21,778	174	116.8%	86.1%	75.2%	22.7%
15	渋谷区宇田川町	7,256	24	11,516	25	15,622	41	17,742	116	21,476	140	196.0%	86.5%	37.5%	21.0%
16	千代田区三番町	7,925	73	9,378	48	11,791	66	12,659	88	21,013	175	165.1%	124.1%	78.2%	66.0%
17	千代田区一番町	8,610	75	11,046	64	10,743	67	15,206	116	20,458	188	137.6%	85.2%	90.4%	34.5%
18	渋谷区広尾	8,848	161	10,135	240	10,690	222	14,388	504	19,705	831	122.7%	94.4%	84.3%	37.0%
19	港区南青山	7,248	270	10,032	312	11,240	286	12,971	414	19,513	566	169.2%	94.5%	73.6%	50.4%
20	渋谷区大山町	7,299	34	8,877	28	9,089	27	15,207	67	19,074	88	161.3%	114.9%	109.9%	25.4%

トピック

- ・当該5区で、2025年の70㎡推定価格がもっとも高かったのは「港区虎ノ門」の3億2,459万円。
昨年の同推定価格は2億1,849万円で、昨年対比で+1億610万円(+48.6%)上昇した。
- ・ランキング106位までが1億円を突破。昨年は69町名であり、昨年対比+37町名が1億円を突破した。
- ・町名上位100位の区別実績は「港区:25」「渋谷区:24」「千代田区:18」「中央区:17」「新宿区:16」。

- ・各区における2025年70㎡推定価格トップは以下の通り。

「港区虎ノ門(1位)」：3億2,459万円
「千代田区四番町(3位)」：3億103万円
「渋谷区渋谷(9位)」：2億5,149万円
「新宿区富久町(22位)」：1億8,238万円
「中央区勝どき(27位)」：1億7,359万円

- ・各区における1年前(vs2024年)比較での上昇率トップは以下の通り

「港区三田」：+93.4%(+1億2,960万円)
「渋谷区渋谷」：+77.4%(+1億971万円)
「新宿区高田馬場」：+72.1%(+4,967万円)
「千代田区三番町」：+66.0%(+8,354万円)
「中央区明石町」：+42.8%(+3,498万円)

※21位以降のデータは下記URLに掲載

<https://www.mansion-review.jp/pressrelease/detail/?id=261>



One of a kind

【マンションレビュー概要】



当社が2010年より運営のマンション情報を中心とした不動産情報サイト。全国約16万3千棟(2025年)の『物件概要・口コミ・適正相場・資産価値』などがわかる情報サイトで、年間訪問ユーザー数は約972万人(2025年)。登録会員数は2026年1月に88万人を突破。

また、一般ユーザーだけではなく、1,700社以上の全国の不動産会社にもさまざまな角度からのデータや物件情報を提供し、その取引をサポートしております。

今後も「消費者が後悔しない不動産取引」の実現を目指し、サービスの開発・提供を進めてまいります。

- ◆マンション情報サイト「マンションレビュー」
- ◆マンションレビュー公式X(旧twitter)
- ◆株式会社ワンオブアカインド プレスリリース一覧

<https://www.mansion-review.jp/>

https://twitter.com/mansion_review

<https://www.one-of-a-kind.co.jp/pressrelease/>

- ◆不動産売却サービス「タカウル」

(マンションレビュー事務局監修。業界慣習と不動産市場を徹底調査し、高値売却が実現する仕組みを構築)

<https://www.mansion-review.jp/baikyaku/>

【会社概要】

社名：株式会社ワンオブアカインド

所在地：105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

代表者：代表取締役社長 川島 直也

設立：2009年9月10日

資本金：3,179万9,000円

事業内容：不動産メディアサービス企画・立案・運営、WEB制作、広告代理業務

コーポレートサイト：<https://www.one-of-a-kind.co.jp/>

- ◆マンションホームページ(物件特設サイト)制作サービス「マンション Press」

<https://www.one-of-a-kind.co.jp/hp/tokusetsu/>

- ◆マンションデータ(パンフレット・図面集・価格表)ダウンロードサービス「MDL」

<https://www.one-of-a-kind.co.jp/data/>

その他、ホームページ制作・マーケティング支援サービス各種を展開中。

<本リリースに関する報道関係者さまからのお問い合わせ>

株式会社ワンオブアカインド 広報担当 石川

105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

TEL: 03-6432-0970 FAX: 03-6432-0499 E-mail: pr@one-of-a-kind.co.jp



One of a kind