

都心回帰の流れに賃料上昇・物価高。住まいの「コスパ」に熱視線。  
葛西臨海公園と外苑前で価格差最大約 4,300 円の結果に  
1㎡あたりの平均家賃が安い駅・高い駅ランキング【東京都 23 区編】

お部屋探しのリーディングカンパニー株式会社 CHINTAI(本社 東京都港区 代表取締役社長 奥田倫也 以下 CHINTAI)は、平均家賃の上昇や都心回帰の傾向を背景に、お部屋選びにおける「コストパフォーマンス」への関心が高まっていることを受け、賃貸物件検索サイト『CHINTAI ネット』に掲載された東京都 23 区内の物件データをもとに、1㎡あたりの平均家賃が安い駅・高い駅を算出しました。

その結果を「1㎡あたりの平均家賃が安い駅・高い駅ランキング【東京都 23 区編】」として発表いたします。



都心回帰が進む一方で、家賃や生活費の上昇が家計を直撃

近年、コロナ禍を経て一時的に高まった郊外志向から一転、都市部への居住ニーズが再び強まりを見せています。総務省「住民基本台帳人口移動報告 2024 年(令和 6 年)」によると、東京都は 2021 年に転入超過数が大きく縮小しましたが、その後は再び拡大に転じ、2024 年には 7 万 9,285 人の転入超過を記録。コロナ前(2019 年)とほぼ同水準に回復しています。

一方で、東京 23 区の平均家賃は上昇を続けており、数ヵ月連続で過去最高額を更新。さらに、電気代や食料品など、生活に欠かせないものの値上げも続いています。住まいにかかる費用は増加の一途をたどり、家計への負担はますます深刻化しています。

こうした背景のもと、お部屋選びにおいて「立地」や「アクセス性」に加え、「コストパフォーマンス」という視点が、これまで以上に重視されるようになっていきます。そこで今回、CHINTAI では、お部屋選びの新たな指標として、「1㎡あたりの平均家賃」に着目したランキングを発表いたします。

## 1㎡あたりの平均家賃が安い駅ランキング【東京都23区編】

CHINTAI®

1㎡あたりの平均家賃が  
安い駅ランキング【東京都23区編】

| 順位 | 駅名（区）        | 沿線               | 1㎡あたりの<br>平均家賃 |
|----|--------------|------------------|----------------|
| 1位 | 葛西臨海公園（江戸川区） | JR京葉線            | 2,242 円        |
| 2位 | 見沼代親水公園（足立区） | 日暮里・舎人ライナー       | 2,607 円        |
| 3位 | 江北（足立区）      | 日暮里・舎人ライナー       | 2,643 円        |
| 4位 | 舎人（足立区）      | 日暮里・舎人ライナー       | 2,654 円        |
| 5位 | 高野（足立区）      | 日暮里・舎人ライナー       | 2,666 円        |
| 6位 | 喜多見（世田谷区）    | 小田急小田原線          | 2,740 円        |
| 7位 | 扇大橋（足立区）     | 日暮里・舎人ライナー       | 2,750 円        |
| 8位 | 竹ノ塚（足立区）     | 東武伊勢崎線・スカイツリーライン | 2,780 円        |
|    | 西新井大師西（足立区）  | 日暮里・舎人ライナー       | 2,780 円        |
| 9位 | 瑞江（江戸川区）     | 都営新宿線            | 2,787 円        |

※2024年6月1日～2025年5月31日までに『CHINTAIネット』へ掲載された東京都23区内の物件が対象に、各物件の1㎡あたりの家賃を計算し最寄り駅ごとの平均値を算出

※1㎡あたりの平均家賃は、小数点第1位を切り捨て

1㎡あたりの平均家賃が最も安かったのは、江戸川区の「葛西臨海公園」で2,242円でした。次いで、足立区の「見沼代親水公園」が2,607円、「江北」が2,643円という結果となりました。ランキング上位10駅のうち7駅が足立区で占められており、同区からのランクインが目立ちました。

ランクインした駅の多くは、日暮里・舎人ライナーが乗り入れており、比較的落ち着いた住宅地が多いエリアに位置しています。新宿や渋谷といったターミナル駅と比べると、駅周辺に大規模な商業施設や高層オフィスビルが密集しておらず、商業地というよりも住宅地としての側面が色濃く表れているのが特徴です。

今回ランクインした駅は、都内で比較的家賃を抑えられるうえに、主要エリアへも無理のない範囲でアクセスできるため、通勤・通学の負担を軽減しながら生活することが可能です。都心の家賃が上昇し続ける中で、「通勤・通学にやや時間がかかっても、広さと家賃のバランスを重視したい」と考える人にとっては、23区内で無理なく暮らせる、現実的な選択肢といえるエリアといえるでしょう。

## 1㎡あたりの平均家賃が高い駅ランキング【東京都23区編】

CHINTAI

1㎡あたりの平均家賃が  
高い駅ランキング【東京都23区編】

| 順位  | 駅名（区）      | 沿線        | 1㎡あたりの<br>平均家賃 |
|-----|------------|-----------|----------------|
| 1位  | 外苑前（港区）    | 東京メトロ銀座線  | 6,600 円        |
| 2位  | 竹芝（港区）     | ゆりかもめ線    | 6,492 円        |
| 3位  | 虎ノ門ヒルズ（港区） | 東京メトロ日比谷線 | 6,151 円        |
| 4位  | 溜池山王（港区）   | 東京メトロ銀座線  | 6,122 円        |
| 5位  | 新橋（港区）     | JR山手線     | 6,120 円        |
| 6位  | 赤坂見附（港区）   | 東京メトロ丸ノ内線 | 6,064 円        |
| 7位  | 虎ノ門（港区）    | 東京メトロ銀座線  | 6,060 円        |
| 8位  | 東銀座（中央区）   | 東京メトロ日比谷線 | 6,055 円        |
| 9位  | 築地市場（中央区）  | 都営大江戸線    | 6,036 円        |
| 10位 | 原宿（渋谷区）    | JR山手線     | 6,015 円        |

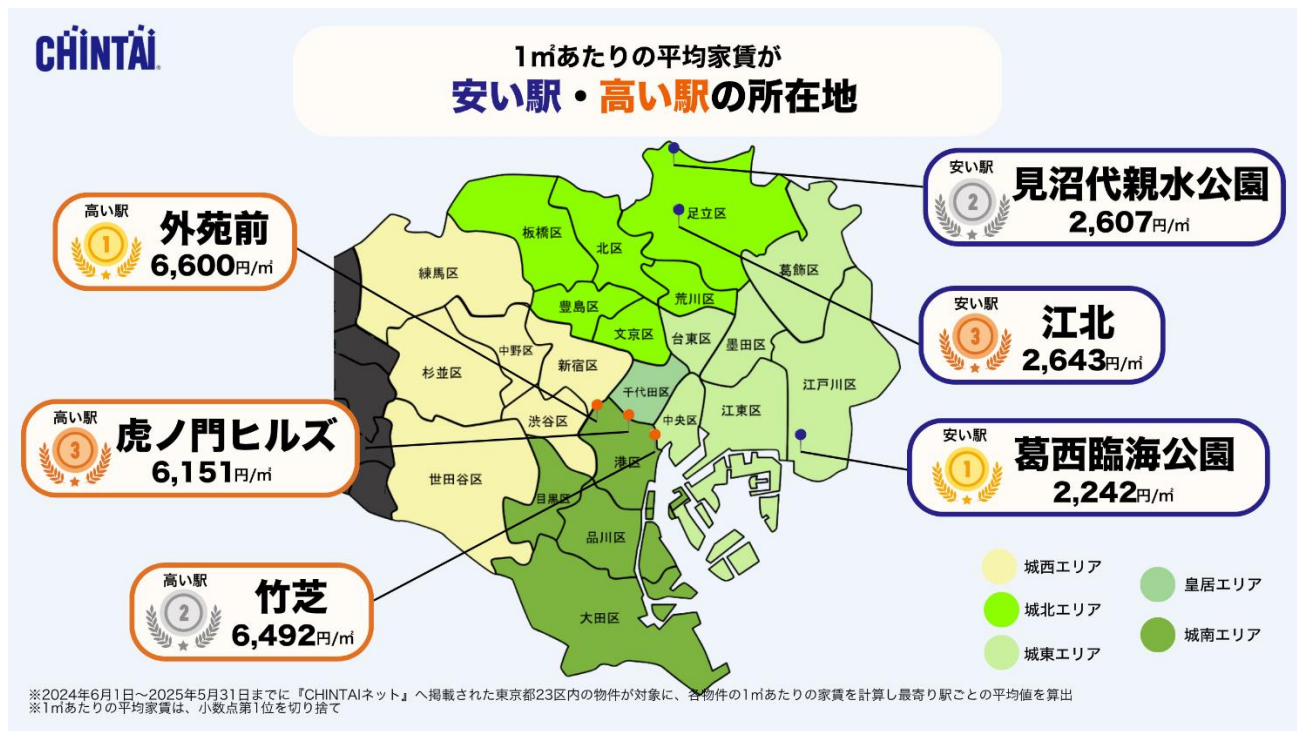
※2024年6月1日～2025年5月31日までに『CHINTAIネット』へ掲載された東京都23区内の物件が対象に、各物件の1㎡あたりの家賃を計算し最寄り駅ごとの平均値を算出  
※1㎡あたりの平均家賃は、小数点第1位を切り捨て

1㎡あたりの平均家賃が最も高かったのは、港区の「外苑前」で6,600円でした。続いて「竹芝」(6,492円)、「虎ノ門ヒルズ」(6,151円)と、いずれも港区の駅が上位を占めています。TOP10のうち7駅が港区、残る3駅も中央区と渋谷区に位置しており、1㎡あたりの平均家賃が高い駅が、都心エリアに集中する傾向が見られます。

これらの駅周辺には、オフィスや商業施設が集積し、ビジネス・買い物・観光など人の往来が多いという共通点があります。立地の良さや周辺環境の利便性の高さが、1㎡あたりの平均家賃の高さに反映されているといえるでしょう。

特に港区や中央区では、都心中枢という立地のブランド性に加え、複数路線が利用できる交通利便性の高さが、家賃単価に大きな影響を与えていると考えられます。また、都心部に本社やオフィスを構える企業も多く、勤務先へのアクセスのしやすさという点でも評価されやすいエリアです。さらに、買い物・外食・医療機関などの生活利便施設も充実しており、「都市の中心に暮らすこと」そのものの多面的な価値が、今回の結果に表れているといえるでしょう。

## エリア別にみる、1㎡あたり家賃の分布傾向



今回のランキング結果を地図上に落とし込んでみると、1㎡あたりの家賃が高い駅と安い駅が、それぞれ特定のエリアに偏って分布していることが見えてきます。

1㎡あたりの家賃が高い駅は港区に集中しており、いずれも東京23区南部にあたる城南エリアに位置しています。「外苑前」「竹芝」「虎ノ門ヒルズ」などは、オフィスビルや高級タワーマンションが立ち並ぶ都心の一等地で、行政機関や商業施設も多く集まる利便性の高いエリアです。こうした“働く・訪れる”機能が集約された都市構造そのものが、家賃単価の高さに反映されていると考えられます。

一方、家賃単価が安い駅は、足立区や江戸川区といった東京23区の北東～東部に多く見られ、いわゆる城北・城東エリアの住宅地に多く見られました。「見沼代親水公園」「江北」「葛西臨海公園」などは、比較的都心からは離れているものの、静かで落ち着いた住環境が広がっており、月々の賃料を抑えつつ、穏やかに暮らせる現実的な居住地としての魅力があります。こうした“暮らす”ことを前提とした街の性質が、家賃水準に表れているといえるでしょう。

たとえば、1㎡あたりの平均家賃が最も高かった「外苑前」(6,600円)と、最も安かった「葛西臨海公園」(2,242円)を比べると、その差は1㎡あたり4,358円。トイレ1室分ほどの面積でも、月々これだけの家賃差が生じることになります。これは、2人以上の世帯の1ヵ月分のガス代(※)や、定額制動画配信サービスの2～3ヵ月分の利用料に相当します。たった1㎡の違いでも、生活費の1項目分に影響を与えるほどの差があることがわかります。

「東京都内＝家賃が高くて住めない」というイメージを持つ人も多いでしょう。しかし、“1㎡あたりの家賃”という視点でエリアを見直してみると、立地・広さ・価格のバランスがとれたコストパフォーマンス重視の住まい探しが可能になるかもしれません。都内で暮らす選択肢を広げる、新たなヒントとなりそうです。

※出典：統計局『家計調査報告[家計収支編] 2024年(令和6年)平均結果の概要』より

## 調査概要

「1㎡あたりの平均家賃が安い駅・高い駅ランキング【東京都23区編】」

調査期間:2024年6月1日～2025年5月31日

調査エリア:東京都23区

集計方法:期間内に『CHINTAI ネット』に掲載された東京都23区内の物件を対象に、各物件の1㎡あたりの家賃を計算し最寄り駅ごとの平均値を算出

## 会社概要

・株式会社 CHINTAI

<https://www.chintai.jp/>

お部屋探しのリーディングカンパニーである株式会社 CHINTAI は、「住まい」「お部屋」をベースに、暮らしを豊かにするためのさまざまなサービスを運営するメディア会社です。

賃貸物件検索サイト『CHINTAI ネット』を中心に、「安心・安全」かつ「心に残る」サービスをご提供します。

### 【メディアからのお問合せ先】

株式会社 CHINTAI 広報室 大石

MAIL:koho@chintai.co.jp

※休日のお問合せに対するご返答は翌営業日以降となります。ご了承ください。