

東京 23 区内の家賃相場が安い駅ランキング 2023 年版！ 東京 23 区東部の江戸川区、足立区、葛飾区の駅が多くランクイン ～SUUMO ジャーナル調査～

株式会社リクルート（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：北村 吉弘、以下リクルート）が運営するニュースサイト『SUUMO ジャーナル（スーモジャーナル）』は、住まいや暮らしに関するさまざまなテーマについてアンケート調査を実施し、結果をご紹介します。そこで今回は、東京 23 区内に位置する駅それぞれの、徒歩 15 分圏内にある賃貸物件（専有面積 10 平米以上～40 平米未満のワンルーム・1K・1DK）の家賃相場をランキングにしました。

また、こちらの調査の詳細は『SUUMO ジャーナル』内でお知らせしています。

URL: <https://suumo.jp/journal/2023/03/01/193697/>

1 位に選ばれたのは、家賃相場 5 万円台で東京駅まで 15 分以下の駅

<東京23区内の家賃相場が安い駅TOP20 >

順位	駅名	家賃相場	主な路線名／駅所在地
1位	葛西臨海公園	5.60万円	JR京葉線／江戸川区
2位	一之江	6.40万円	都営新宿線／江戸川区
	新柴又		北総線／葛飾区
4位	京成小岩	6.50万円	京成本線／江戸川区
	京成金町		京成金町線／葛飾区
	江戸川		京成本線／江戸川区
7位	竹ノ塚	6.55万円	東武伊勢崎線／足立区
	金町		JR常磐線／葛飾区
9位	小岩	6.60万円	JR総武線／江戸川区
	柴又		京成金町線／葛飾区
	瑞江		都営新宿線／江戸川区
	篠崎		都営新宿線／江戸川区
13位	堀切菖蒲園	6.70万円	京成本線／葛飾区
	小菅		東武伊勢崎線／足立区
	船堀		都営新宿線／江戸川区
16位	谷在家	6.75万円	日暮里・舎人ライナー／足立区
17位	上井草	6.80万円	西武新宿線／杉並区
	五反野		東武伊勢崎線／足立区
	喜多見		小田急線／世田谷区
20位	梅島	6.85万円	東武伊勢崎線／足立区
	青井		つくばエクスプレス／足立区

1 位は家賃相場がトップ 20 で唯一の 5 万円台、5 万 6000 円だった JR 京葉線葛西臨海公園駅。駅高架下には 2021 年 1 月、アウトドアブランドのショップをはじめ飲食・物販エリアやイベントスペースを備えた複合商業施設「Ff (エフエフ)」がオープンしました。葛西臨海公園駅は江戸川区の南端に位置し、駅南側の出口を出ると「葛西臨海公園」が目の前に。東京湾に面した園内には水族館や大観覧車があり、海も一望できます。一方の駅北側には青果と花を扱う都の中央卸売市場と、物流倉庫街が広がっています。そのため駅付近に住

宅はさほどなく、住宅街らしくなるのは駅から徒歩 15 分以上のエリア。そのあたりまで出ると、幹線道路の環七沿いにファミレスが点在していたり、住宅の合間にスーパーやコンビニがあったりと日常使いできる商店も。駅から徒歩 35 分ほど離れるとショッピングセンターやホームセンターがあるので自転車や車が使えると生活の幅が広がりそうです。交通の面を見てみると、東京駅まで JR 京葉線 1 本で 5 駅・約 13 分の近さも魅力的です。

2 位は同じく江戸川区にある、都営新宿線・一之江駅で家賃相場は 6 万 4000 円。両隣は 9 位・瑞江駅（家賃相場 6 万 6000 円）と 13 位・船堀駅（家賃相場 6 万 7000 円）で、瑞江駅の 1 駅先は家賃相場 6 万 6000 円で同額 9 位の篠崎駅、という位置関係です。この 4 駅では最も家賃相場が安かった一之江駅の様子とはというと、4 階建ての駅ビルにスーパーや持ち帰り弁当店、中華レストランがあって便利。2021 年 9 月に東口駅前広場の正面に誕生したスーパーをはじめ、駅周辺にもスーパーやコンビニ、ハンバーガーや牛丼などの気軽に入れる飲食店があり、一人暮らしに嬉しい環境です。また、都営新宿線に乗ると、神保町駅まで約 23 分、市ヶ谷駅まで約 27 分、新宿駅までは約 33 分で行くことができます。

2 位には同額 6 万 4000 円で葛飾区にある北総線・新柴又駅もランクインしました。柴又と聞くと 9 位の京成金町線・柴又駅（家賃相場 6 万 6000 円）を思い浮かべる人もいるでしょう。映画『男はつらいよ』の主人公・寅さんの生まれ故郷としてロケ地にもなった柴又駅周辺は観光地としてもにぎわっていますが、そこから歩いて 10 分ほどの新柴又駅周辺は静かな住宅街。スーパーやドラッグストア、コンビニはあるが繁華街といった雰囲気ではないので、落ち着いた生活ができそう。北総線は京成本線～京成押上線～都営浅草線～京急本線へと直通運転されているため、新柴又駅から乗り換えずに日本橋駅や新橋駅に行けるのも魅力。品川駅までも電車 1 本、約 45 分で到着できます。

TOP20 には東京 23 区東部の江戸川区、足立区、葛飾区の駅がずらり

2 位新柴又駅と 9 位柴又駅のように、名称が似ている駅は 4 位以下にもランクインしています。4 位・京成小岩駅と 9 位・小岩駅、同じく 4 位・京成金町駅と 7 位・金町駅です。

4 位・京成小岩駅は京成本線の駅で家賃相場 6 万 5000 円、9 位・小岩駅は JR 中央・総武線（各駅停車）の駅で家賃相場 6 万 6000 円。駅名が似ていてどちらも江戸川区内、そして住宅街にある点は同様ですが、両駅間は徒歩 20 分弱ほど離れています。4 位・京成小岩駅前にはスーパーやコンビニ、飲食店があり、暮らしやすそうな街並み。2 駅先の青砥駅から都営浅草線直通の京成押上線に乗り換えられるので、浅草駅や新橋駅にも行きやすいです。また、京成小岩駅から京成本線で約 21 分の日暮里駅に出ると、山手線や常磐線など JR 各線に乗り換え可能。

9 位小岩駅は、JR 中央・総武線（各駅停車）に乗ると、秋葉原駅や市ヶ谷駅を経由しつつ新宿駅まで約 38 分。隣の新小岩駅で JR 総武線快速に乗り換えれば、東京駅まで約 19 分で行けます。駅にはショッピングセンター「シャポー小岩」が直結され、食品関係のお店や飲食店が営業中。改札を挟んだ千葉側エリアは改装工事中で、3 月下旬にリニューアルオープンを予定しています。改札直結の 1 階部分は約 100m の通路沿いにファッション雑貨店やカフェなどが並ぶアーケード街に、地下 1 階部分は生鮮食料品街になるそうです。

小岩駅を出ても、約 170 店舗がひしめき区内最大の商店街と言われる「小岩フラワーロード商店街」をはじめ、線路の北側にも南側にも活気ある商店街が広がります。さらに注目は、駅周辺で大規模再開発が行われており、北口側には住宅や商業の複合ビルと駅前広場が 2031 年度に完成予定。南口側にはすでに再開発エリア「ファスタ小岩」の商業施設棟とマンションが誕生しており、さらに地上 33 階建ての商業・住宅複合ビルも 2026 年度中に竣工予定です。

名前が似ているもう1組の駅、葛飾区にある4位・京成金町駅と7位・金町駅も紹介します。この2駅は駅前広場をはさんで南側に京成金町線の京成金町駅、北側にJR常磐線の金町駅が位置し、周辺住民は2路線が利用できる環境。家賃相場が京成金町駅は6万5000円、金町駅は6万5500円と若干の違いが出たものの、「どちらの駅により近いか」という点にはあまりこだわる必要はないでしょう。東西に走るJR常磐線の線路をはさんで、北側のほうに飲食店が多く、南側のほうがより住宅街らしい街並みではありますが、どちら側にも日常生活を支えるスーパーやコンビニは備えています。

トップ20には近接しあう駅も多くランクインしています。改めて見てみると、トップ20全21駅の所在地は、江戸川区が8駅、足立区が6駅、葛飾区が5駅。いずれも東京23区の東部に位置しているため、リーズナブルな賃貸物件を探したいならまずこのエリアをチェックするとよさそうです。とはいえ江戸川区をはじめ東部エリアも近年は再開発が進められ、街の様子も変わりつつあります。住みやすい街として人気が高まると、家賃相場も上昇しがち。来年、同様の調査を行った際は違った顔ぶれの駅がランキングに並ぶかもしれません。

調査概要

【調査対象駅】SUUMOに掲載されている東京23区内の駅（掲載物件が11件以上ある駅に限る）

【調査対象物件】駅徒歩15分以内、10平米以上～40平米未満、ワンルーム・1K・1DKの物件（定期借家を除く）

【データ抽出期間】2022/1～2022/12

【家賃の算出方法】上記期間でSUUMOに掲載された賃貸物件（アパート／マンション）の管理費を含む月額賃料から中央値を算出（3万円～18万円を設定）

※駅名および沿線名は、SUUMO物件検索サイトで使用する名称を記載している

リクルートグループについて

1960年の創業以来、リクルートグループは、就職・結婚・進学・住宅・自動車・旅行・飲食・美容などの領域において、一人ひとりのライフスタイルに応じたより最適な選択肢を提供してきました。現在、HRテクノロジー、マッチング&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、60を超える国・地域で事業を展開しています。リクルートグループは、新しい価値の創造を通じ、社会からの期待に応え、一人ひとりが輝く豊かな世界の実現に向けて、より多くの『まだ、ここがない、出会い。』を提供していきます。

詳しくはこちらをご覧ください。

リクルートグループ：<https://recruit-holdings.com/ja/> リクルート：<https://www.recruit.co.jp/>

本件に関する
お問い合わせ先

<https://www.recruit.co.jp/support/form/>