2026 年 3 月 12 日

東京 23 区の家賃相場の安い駅ランキング 2026
1 位の江戸川駅は 6 万円台、最多ランクインは足立区の駅
～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：牛田圭一、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調査を実施し、結果をご紹介しています。東京都のなかでも人口の約 7 割、約 994 万もの人々が住んでいるという東京 23 区（東京都による 2026 年 1 月推計）。多くの人々の暮らしを支えるために鉄道網も発達し、さまざまな路線と駅が縦横にはりめぐらされています。そこで今回は、東京 23 区内にある各駅から徒歩 15 分圏内にある、賃貸物件の家賃相場を調査しました。シングル向け賃貸物件（10 平米以上～40 平米未満、ワンルーム・1K・1DK）の家賃相場が安い駅を発表します。ランキングの詳細は『SUUMO ジャーナル』でご覧いただけます。

URL：https://suumo.jp/journal/2026/03/12/215017/

■23 区内で唯一の家賃相場 6 万円台の駅は京成本線・江戸川駅！

＜東京23区内にある家賃相場が安い駅TOP20（21駅）＞

順位	駅名	家賃相場	主な路線名／駅の所在地
1位	江戸川	6.90万円	江戸川区／京成本線
2位	上井草	7.00万円	杉並区／西武新宿線
3位	堀切菖蒲園	7.15万円	葛飾区／京成本線
4位	梅島	7.20万円	足立区／東武伊勢崎線
	京成小岩		江戸川区／京成本線
	篠崎		江戸川区／都営新宿線
	竹ノ塚		足立区／東武伊勢崎線
	高野		足立区／日暮里・舎人ライナー
	江北		足立区／日暮里・舎人ライナー
10位	一之江	7.23万円	江戸川区／都営新宿線
11位	扇大橋	7.25万円	足立区／日暮里・舎人ライナー
12位	上石神井	7.30万円	練馬区／西武新宿線
	小岩		江戸川区／JR中央・総武線各駅停車
	五反野		足立区／東武伊勢崎線
	新柴又		葛飾区／北総鉄道
	西新井		足立区／東武伊勢崎線
17位	堀切	7.35万円	足立区／東武伊勢崎線
18位	井荻	7.40万円	杉並区／西武新宿線
	青井		足立区／つくばエクスプレス
20位	下井草	7.45万円	杉並区／西武新宿線
	瑞江		江戸川区／都営新宿線

シングル向け賃貸物件（10 平米以上～40 平米未満、ワンルーム・1K・1DK）の家賃相場が 23 区内で最も安かったのは、京成本線・江戸川駅で家賃相場は 6 万 9000 円です。江戸川区に位置し、京成本線の普通列車で青砥駅に出てから通勤特急に乗り換えると日暮里駅まで計約 23 分。日暮里駅からは、沿線に都内の主要駅が並ぶ JR 山手線に乗り換え可能です。江戸川駅は駅名にあるように、すぐ東側に江戸川が流れています。河川敷の一角には例年約 5 万本の花ショウブが咲く回遊式の庭園があり、見頃の 6 月には観光客も多く訪れます。

また、川の対岸はもう千葉県市川市で、京成本線では都内最東端にあたる駅でもあります。そんな江戸川駅の高架下にはスーパーとドラッグストアがあり、徒歩 15 分圏内には複数のコンビニも。駅南側の蔵前橋通り沿いまで行くと家系ラーメン店やファミレス、ハンバーガー店が点在しています。ちなみに 4 位にランクインした京成小岩駅（家賃相場 7 万 2000 円）は、江戸川駅から京成本線で 1 駅、徒歩でも 17 分ほど。京成小岩駅前には飲食店も豊富なので、足を延ばすのもいいかもしれません。

2 位には杉並区にある西武新宿線・上井草駅が、家賃相場 7 万円でランクイン。西武新宿線の各駅停車で 3 駅目の鷺ノ宮駅から準急に乗り換えると、西武新宿駅まで計約 22 分です。南口側の駅舎にはイートイン可能なベーカリーがあり、朝 7 時オープンなので通勤前にも利用しやすそうです。このベーカリーが面する通り一帯には商店が立ち並び、ラーメン店や立ち食いそば店、持ち帰り弁当店といった日常の食事に役立つお店も複数。スーパーやコンビニは駅の北側・南側どちらにもあるため、買い物にも困りません。駅から南へ 5 分ほど歩くと、スポーツセンターに到着。温水プールやトレーニングルームは一般開放されており、リーズナブルな料金で利用できるので、リフレッシュに訪れるのもよさそうです。

3 位は京成本線・堀切菖蒲園駅で家賃相場は 7 万 1500 円でした。葛飾区に位置しており、下りの成田空港方面に 5 駅進むと 1 位・江戸川駅、上り方面に 5 駅目が日暮里駅、6 駅目が京成上野駅というロケーションです。堀切菖蒲園駅も江戸川駅と同様に花ショウブ好きには知られた駅で、南へ 10 分ほど歩くと約 6000 株が咲く回遊式庭園にたどり着きます。その南側、荒川河川敷の公園も花ショウブの名所なので、開花期の 6 月に花めぐりを楽しめそうです。また、駅前には商店街が広がっていて、100 円ショップを併設したスーパーをはじめ、地域の人に愛用される鮮魚店やお惣菜店、多彩な飲食店が軒を並べており、暮らしやすそうな街並みです。

■ターミナル駅にアクセスのいい駅は？

ターミナル駅へのアクセスのよさも家探しのポイントになります。今回のトップ 20 の駅のうち東京駅まで 30 分以内に到着できるのは、3 位の堀切菖蒲園駅、4 位の梅島駅、10 位の一之江駅、12 位の小岩駅と五反野駅と西新井駅、17 位の堀切駅、18 位の青井駅、20 位の瑞江駅という 9 駅です。そのうち所要時間が最短なのは家賃相場 7 万 3000 円で 12 位にランクインした小岩駅で、JR 中央・総武線の各駅停車で新小岩駅に出てから快速に乗り換えると、計約 18 分で東京駅に到着できます。

また、新宿駅まで 30 分以内だったのは、2 位の上井草駅、12 位の上石神井駅、18 位の井荻駅、20 位の下井草駅と瑞江駅の 5 駅。そのうち所要時間が最短なのは、家賃相場が 7 万 3000 円で 12 位にランクインした上石神井駅です。西武新宿線の準急で高田馬場駅に出て、JR 山手線に乗り換えると計約 21 分で新宿駅にたどり着きます。JR の新宿駅よりも北側に位置する西武新宿線・西武新宿駅までならば、乗り換えせずに約 17 分で到着可能です。

都内の家賃相場は年々、上昇しているのが悩みのタネ。昨年行った今回同様の 23 区内の家賃相場調査では、家賃相場が 6 万円台の駅が上位 11 駅まで並んでいました。それが今回調査だと 1 位の 1 駅のみとなっていることからも、値上がり傾向が見てとれます。できるだけ希望する家賃の物件に出合えるよう、今回の調査結果も参考にしつつ住まい探しをしてほしいです。

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 20 件以上ある駅に限る）

【調査対象物件】駅徒歩 15 分以内、築年数 35 年以内、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】2025/7～2025/12

【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／マンションのうち普通借家契約の物件のみ）の管理費を含む月額賃料から中央値を算出（3 万円～20 万円で設定）

※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

本件に関する お問い合わせ先	https://www.recruit.co.jp/support/form/

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、人材派遣、マーケティング・マッチング・テクノロジーの 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、ここにない、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/