

つくる総研調査レポート

賃貸市場規模ランキング（首都圏）

2023 年 9 月 28 日

つくる総研は、独自の不動産データおよび国勢調査（2020 年）をもとに「賃貸市場規模ランキング」を集計しました。本ランキングは首都圏の賃貸市場規模を可視化し、不動産事業者や投資家がエリア選定を行う際の指針となるデータです。集計の結果、東京都では、市区町村別で世田谷区、大田区、杉並区の市場規模が大きいこと、駅別では大塚駅、西新宿五丁目駅、大久保駅の市場規模が大きいことが確認されました。

【調査背景】

賃貸市場の賃料に着目し、賃料の高い駅をランキング形式で整理した場合、居住者が比較的少ない駅が上位を占める傾向があります。そこで、エリア別の賃料水準に、実際に賃貸住宅に居住している世帯数を掛け合わせることで、賃貸マーケットの規模を算出することにしました。

これにより、各エリアのおおよその賃貸市場の規模を把握し、不動産投資の判断材料として有効に活用できます。

【集計方法】

賃料水準については、2023 年 2 月～2023 年 4 月に当社が独自に取得した不動産データをもとに、駅ごと、市区町村ごとに平均を集計しました。築年数や専有面積による制限はかけずに平均を取っています。賃貸住宅に居住している世帯数は、国勢調査（2020 年）の一般世帯のうち、民営の借家に住む世帯数をもとに、駅ごと、市区町村ごとに集計しました。

駅ごとの集計は、賃料については、物件の緯度経度情報と駅の緯度経度情報から、直線距離で 800 メートル（徒歩 10 分相当）以内の物件について集計しました。賃貸住宅に居住している世帯数は、国勢調査の小地域の境界データの緯度経度情報をもとに、駅から直線距離で 800 メートル（徒歩 10 分相当）以内にかかる小地域の世帯数を集計しました。

市場規模は、平均賃料（月額）×12×民間賃貸世帯数で算出した年間の賃料額とします。

【集計結果：市区別】

東京都ランキング

1 位から 5 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
1	世田谷区	103,688	215,723	2,684
2	大田区	98,095	177,557	2,090
3	杉並区	94,231	174,258	1,970
4	新宿区	133,334	117,281	1,877
5	練馬区	89,350	167,844	1,800

6 位から 10 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
6	渋谷区	164,932	79,431	1,572
7	板橋区	91,637	142,388	1,566
8	品川区	117,695	110,564	1,562
9	中野区	99,196	123,865	1,474
10	江戸川区	87,512	137,351	1,442

埼玉県ランキング

1 位から 5 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
1	川口市	78,673	93,912	887
2	所沢市	67,934	44,903	366
3	越谷市	77,166	38,660	358
4	さいたま市南区	84,401	31,101	315
5	川越市	64,865	39,961	311

6 位から 10 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
6	草加市	69,176	35,359	294
7	戸田市	84,336	28,334	287
8	さいたま市浦和区	93,166	23,623	264
9	さいたま市大宮区	96,237	19,237	222
10	朝霞市	82,393	22,458	222

千葉県ランキング

1 位から 5 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
1	市川市	82,051	101,947	1,004
2	船橋市	76,047	86,661	791
3	松戸市	71,005	76,258	650
4	柏市	73,835	51,607	457
5	千葉市中央区	75,422	43,501	394

6 位から 10 位

	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
6	浦安市	88,083	32,363	342
7	流山市	94,905	23,339	266
8	市原市	63,496	29,303	223
9	習志野市	72,240	22,719	197
10	千葉市花見川区	67,640	22,094	179

神奈川県ランキング

1 位から 5 位

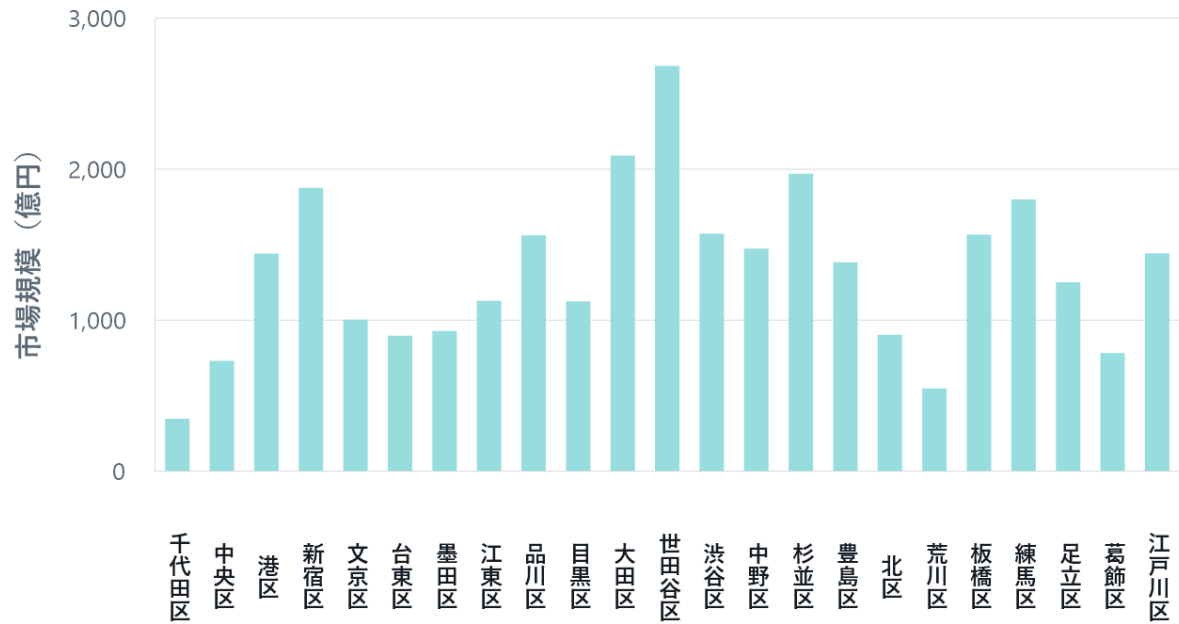
	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
1	横浜市港北区	84,875	75,763	772
2	川崎市中原区	94,995	64,863	739
3	藤沢市	81,942	61,158	601
4	川崎市高津区	88,727	50,788	541
5	川崎市川崎区	83,530	52,435	526

6 位から 10 位

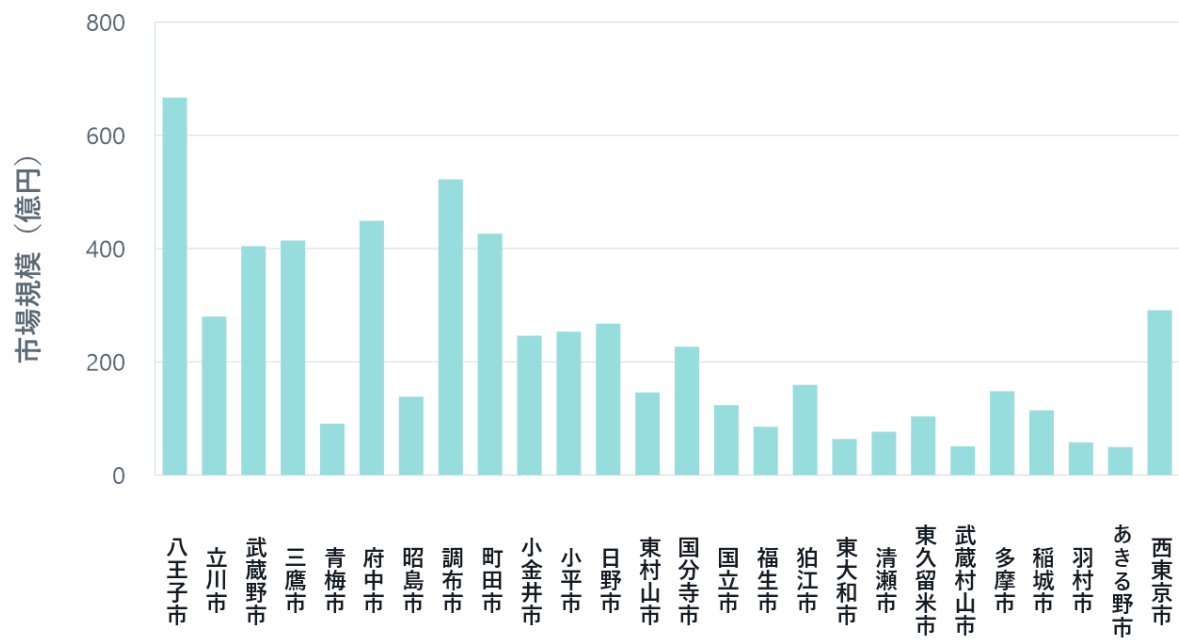
	市区	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
6	横浜市鶴見区	82,018	53,307	525
7	川崎市多摩区	73,218	59,335	521
8	横浜市神奈川区	76,959	52,058	481
9	横浜市青葉区	91,193	42,779	468
10	横浜市中区	99,343	32,037	382

市区別 市場規模グラフ

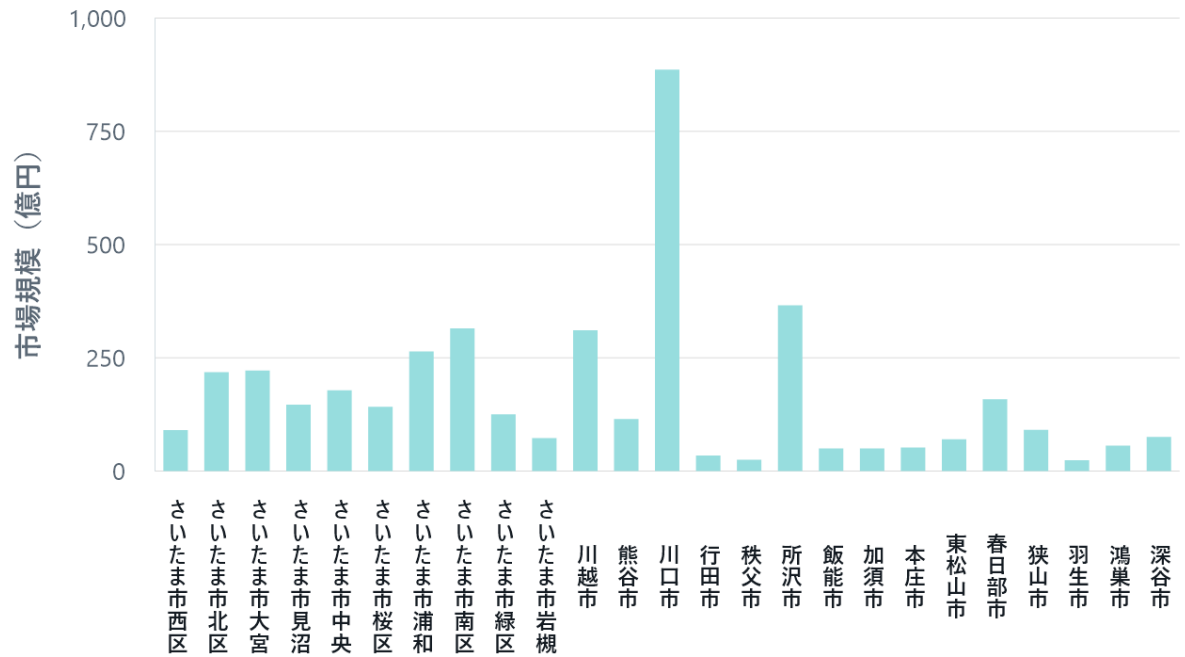
東京都区部：市区別 賃貸市場規模



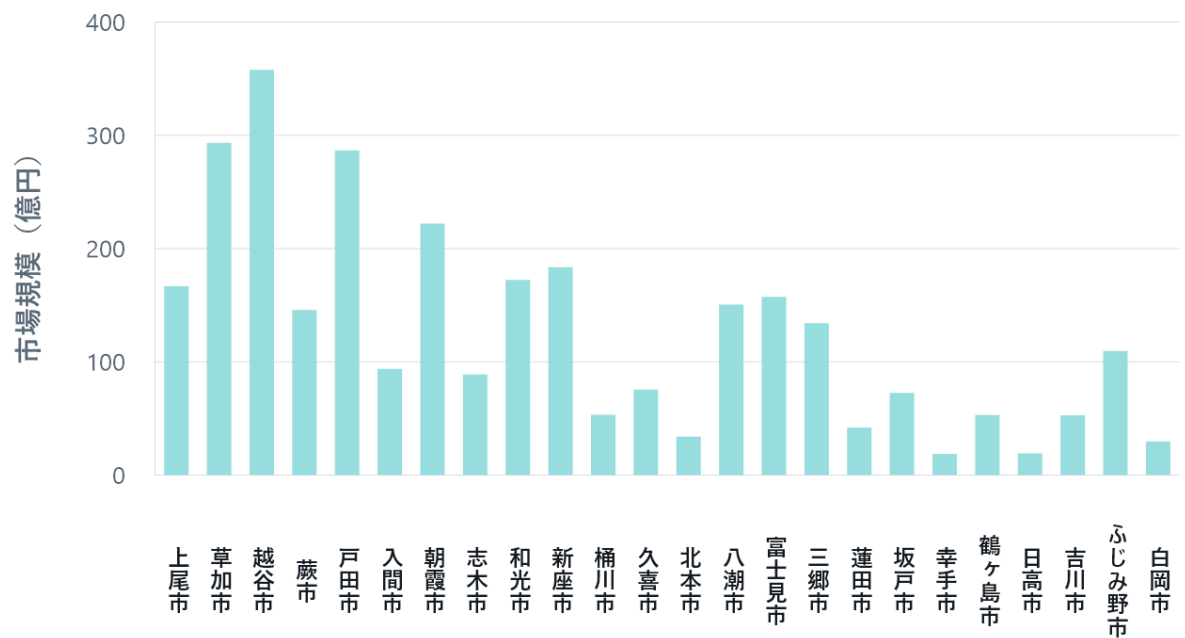
東京都市部：市区別 賃貸市場規模



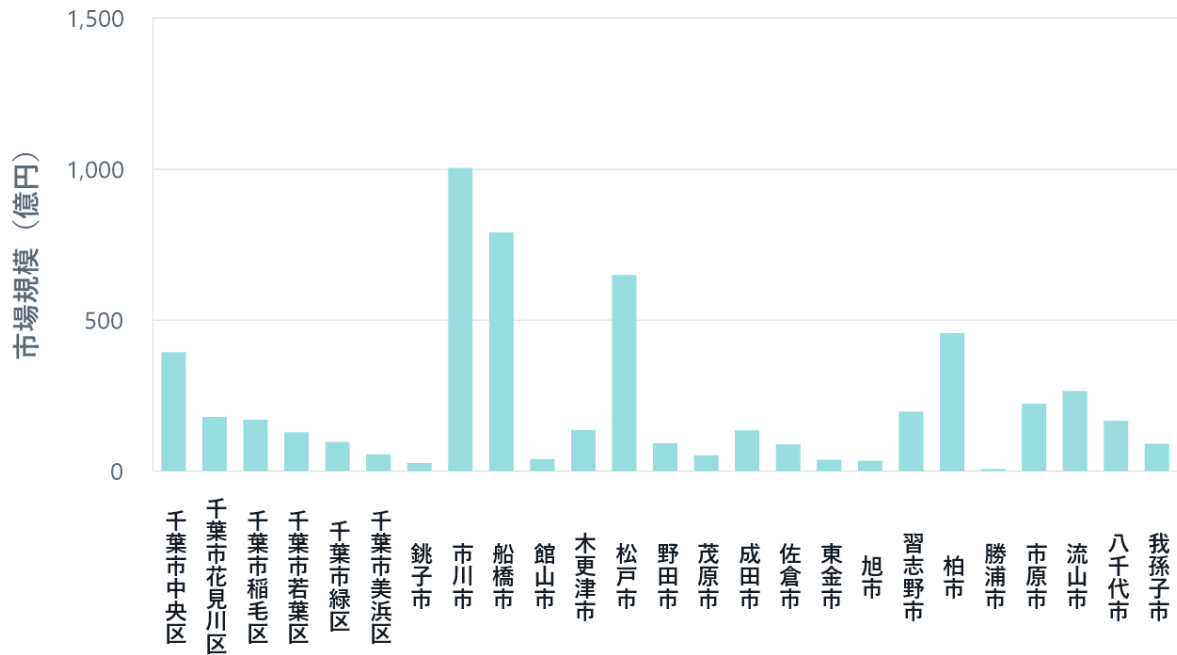
埼玉県 1：市区別 賃貸市場規模



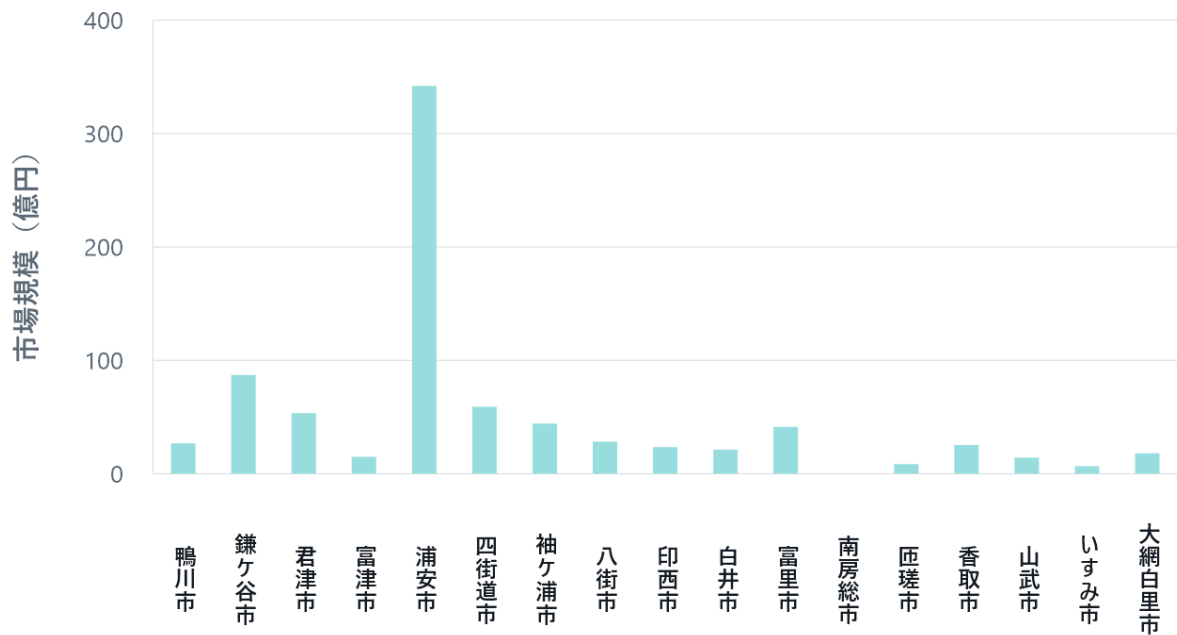
埼玉県 2：市区別 賃貸市場規模



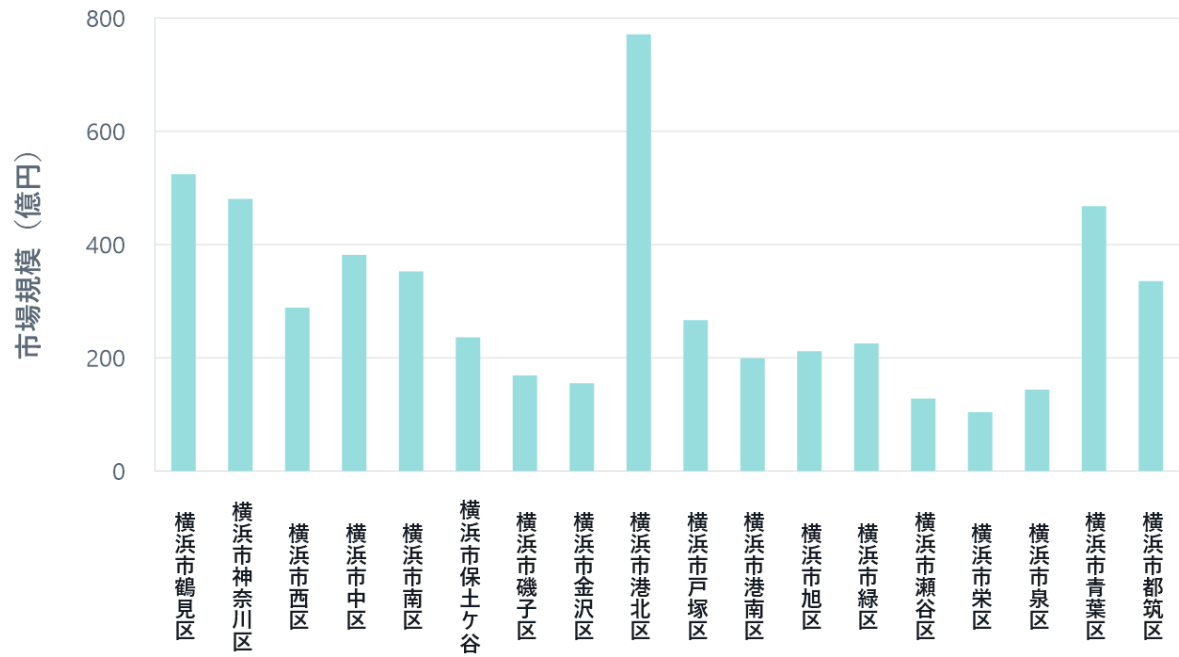
千葉県 1：市区別 賃貸市場規模



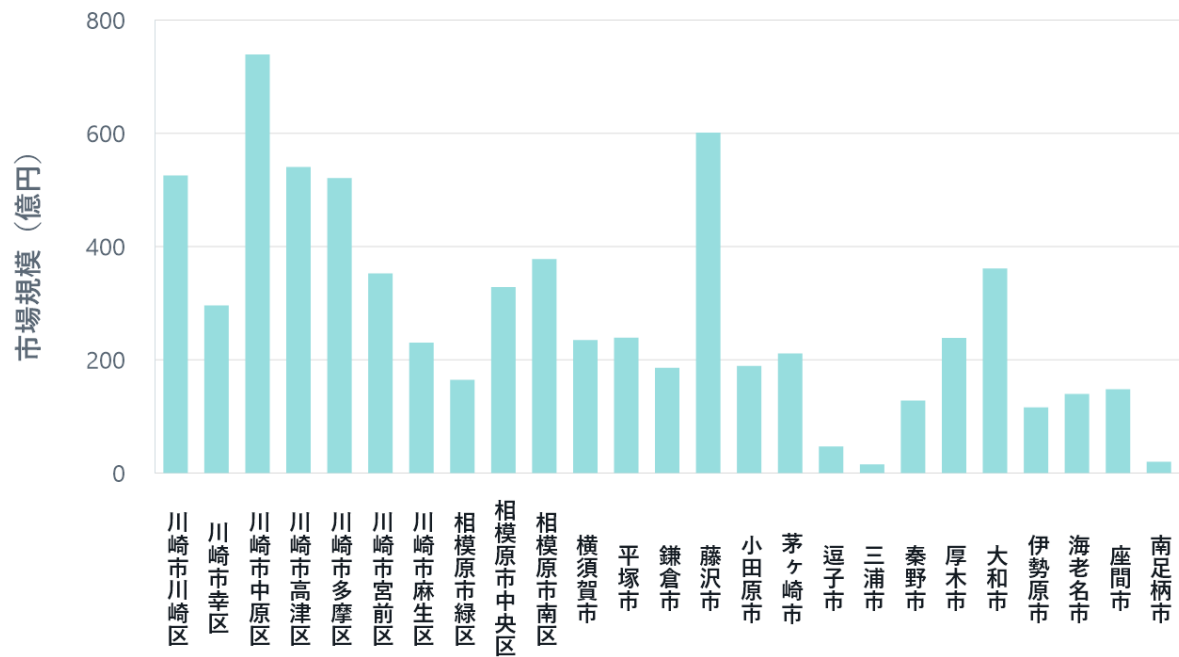
千葉県 2：市区別 賃貸市場規模



神奈川県 1：市区別 賃貸市場規模



神奈川県 2：市区別 賃貸市場規模



【集計結果：駅別】

駅別 市場規模ランキング

1 位から 5 位

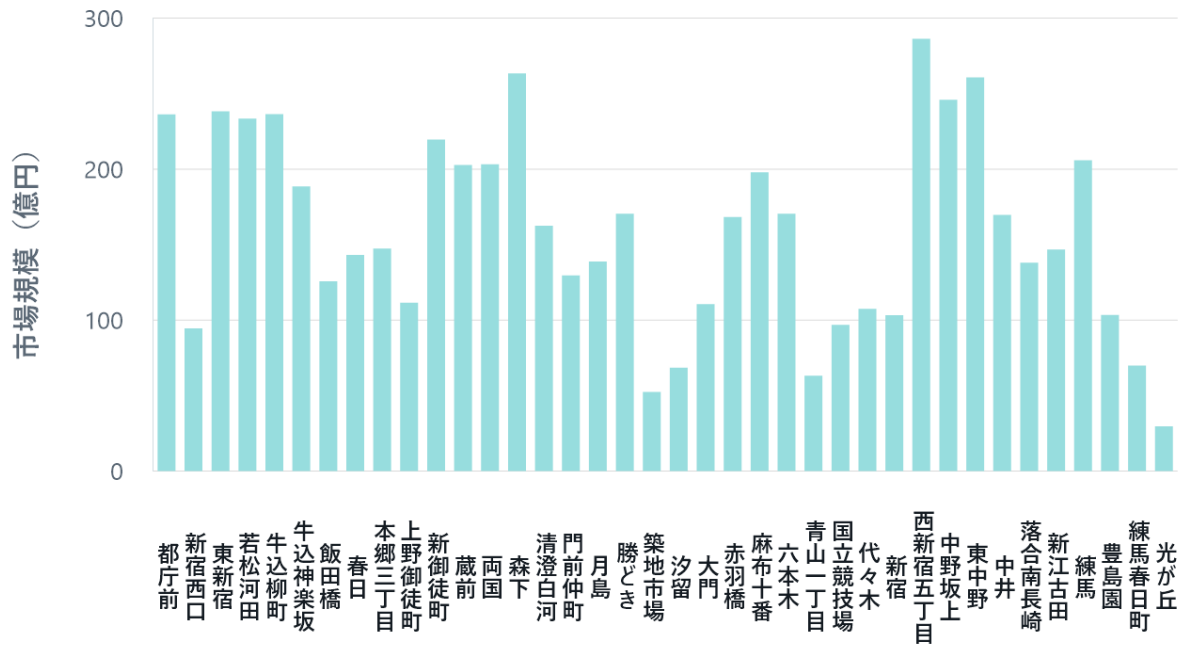
	駅名	路線	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
1	大塚	JR 山手線	104,256	26,303	329
2	西新宿五丁目	都営大江戸線	124,231	19,208	286
3	大久保	JR 中央・総武線	118,725	19,654	280
4	神楽坂	東京メトロ東西線	131,254	17,595	277
5	高円寺	JR 中央・総武線	90,216	25,551	277

6 位から 10 位

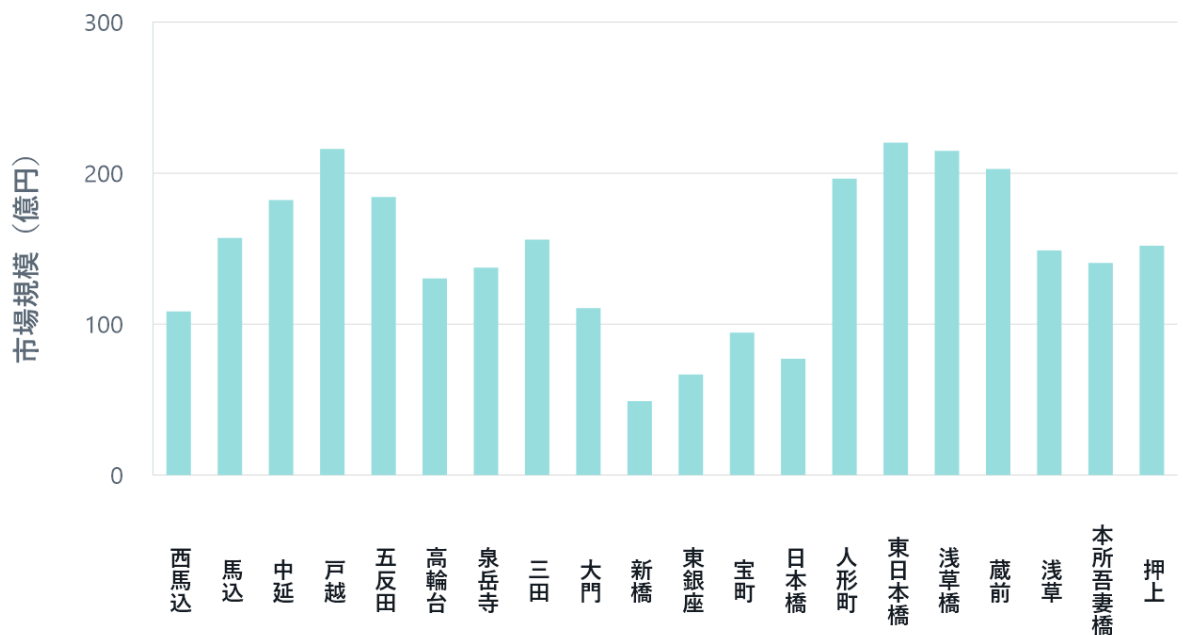
	駅名	路線	平均賃料 (円/月)	民間賃貸 世帯数	市場規模 (億円)
6	東中野	JR 中央・総武線	104,670	21,918	275
7	浜町	都営新宿線	146,692	15,380	271
8	森下	都営大江戸線	114,409	19,185	263
9	初台	京王線	118,416	18,535	263
10	代田橋	京王線	96,555	22,566	261

主要路線別 駅別市場規模グラフ

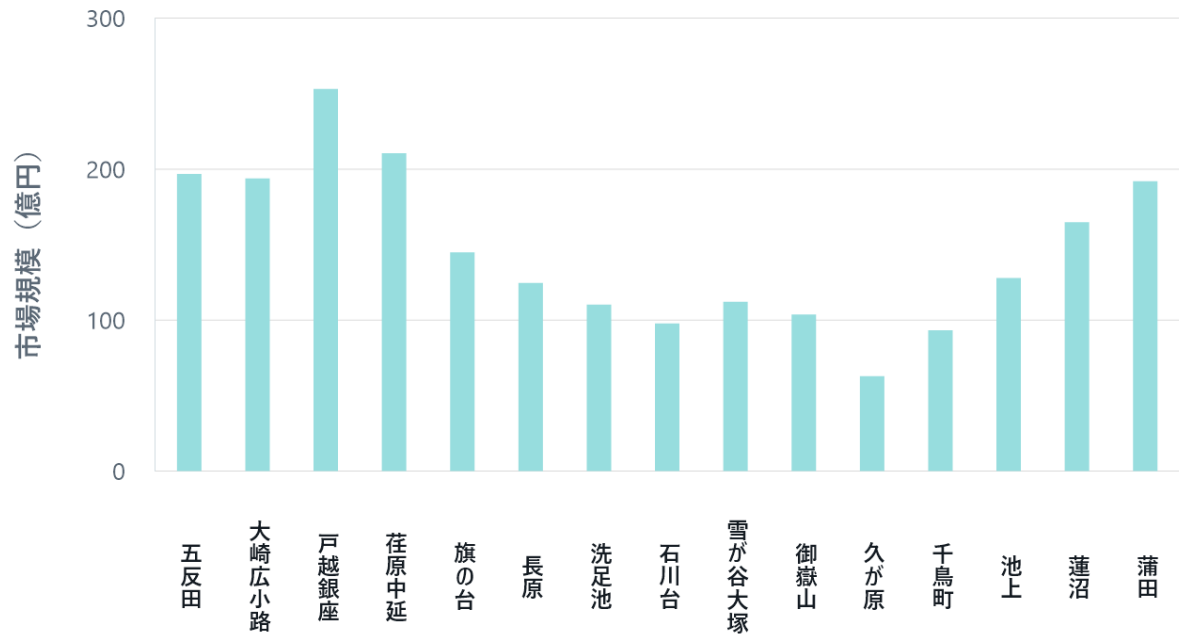
都営大江戸線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 159 億円



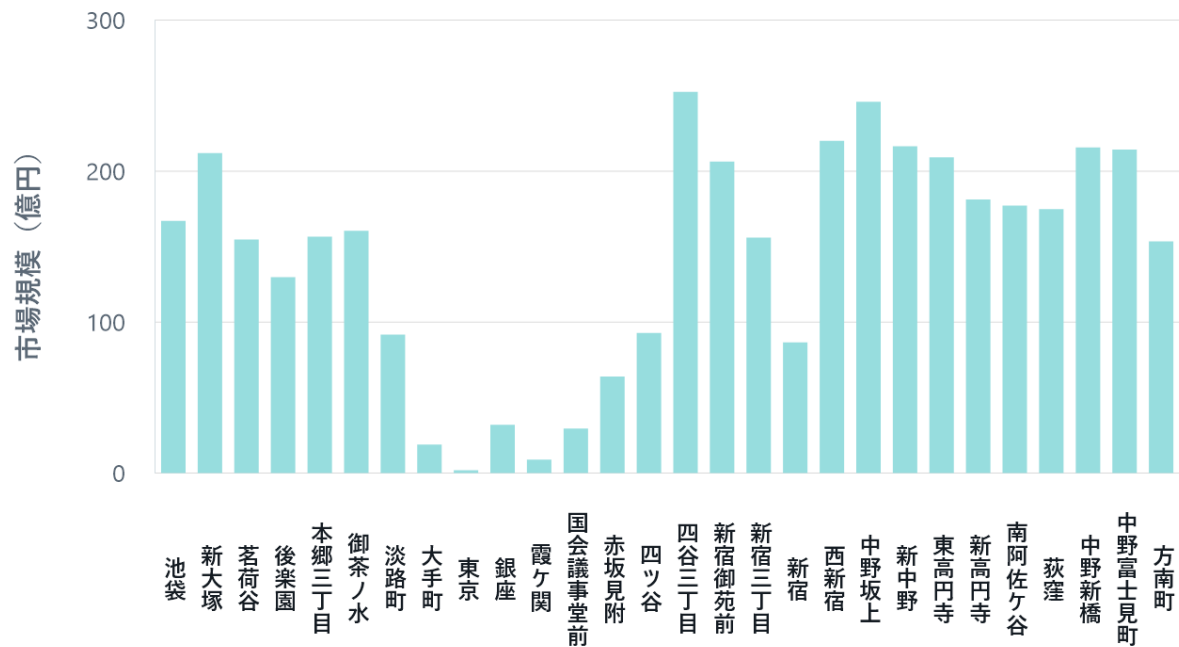
都営浅草線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 159 億円



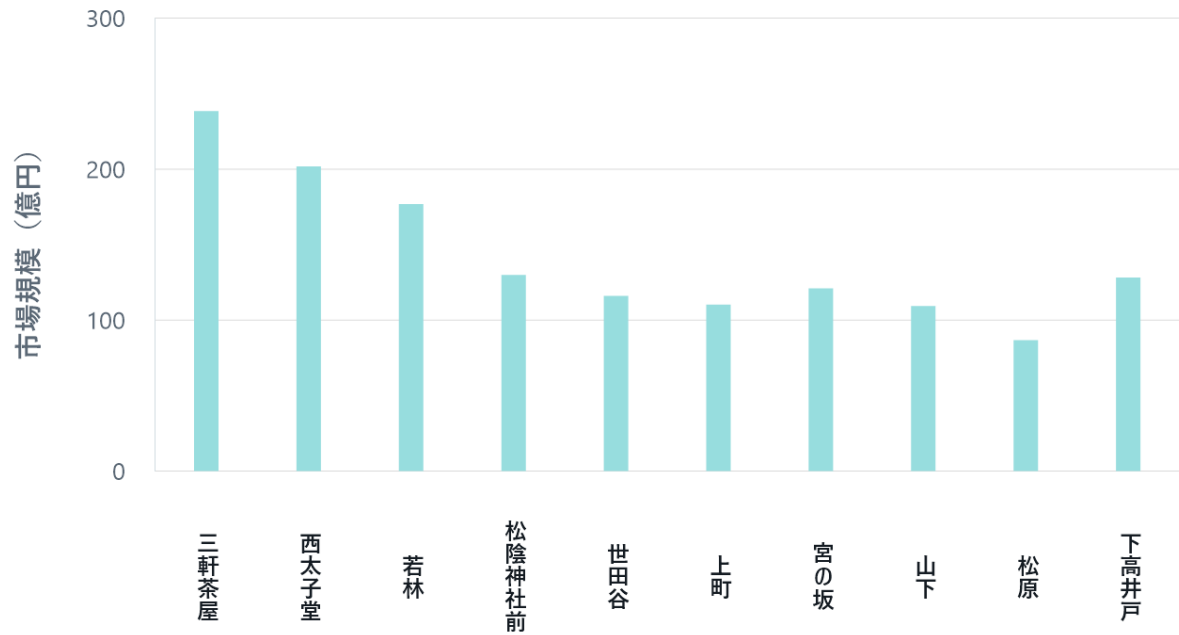
東急池上線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 146 億円



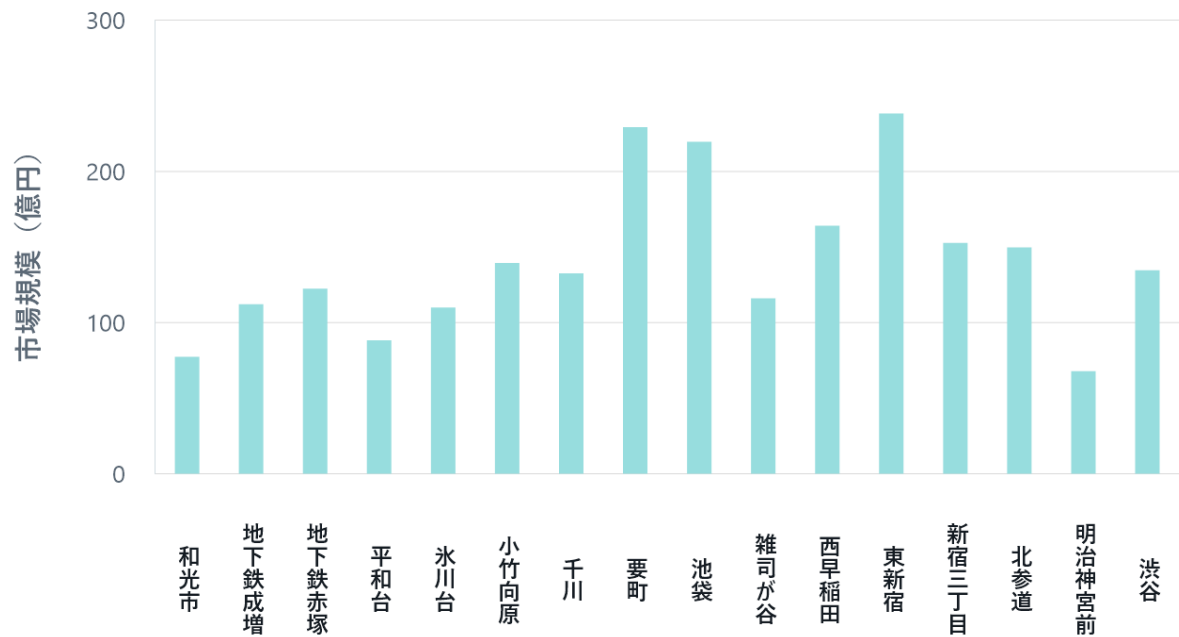
東京メトロ丸ノ内線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 144 億円



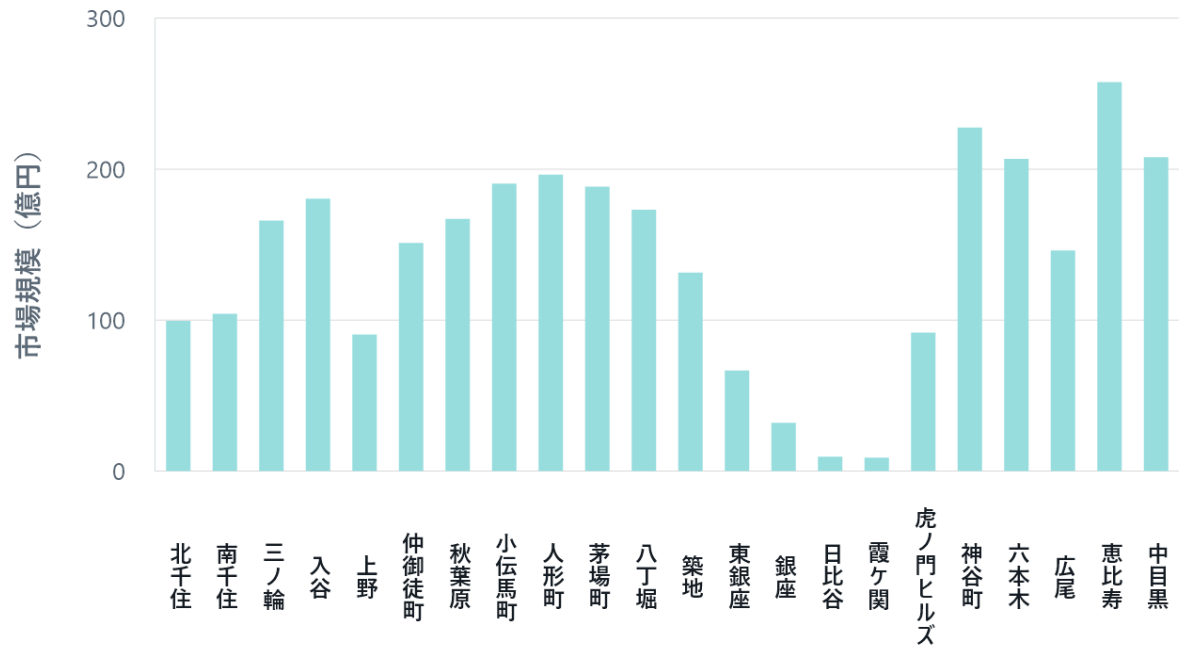
東急世田谷線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 142 億円



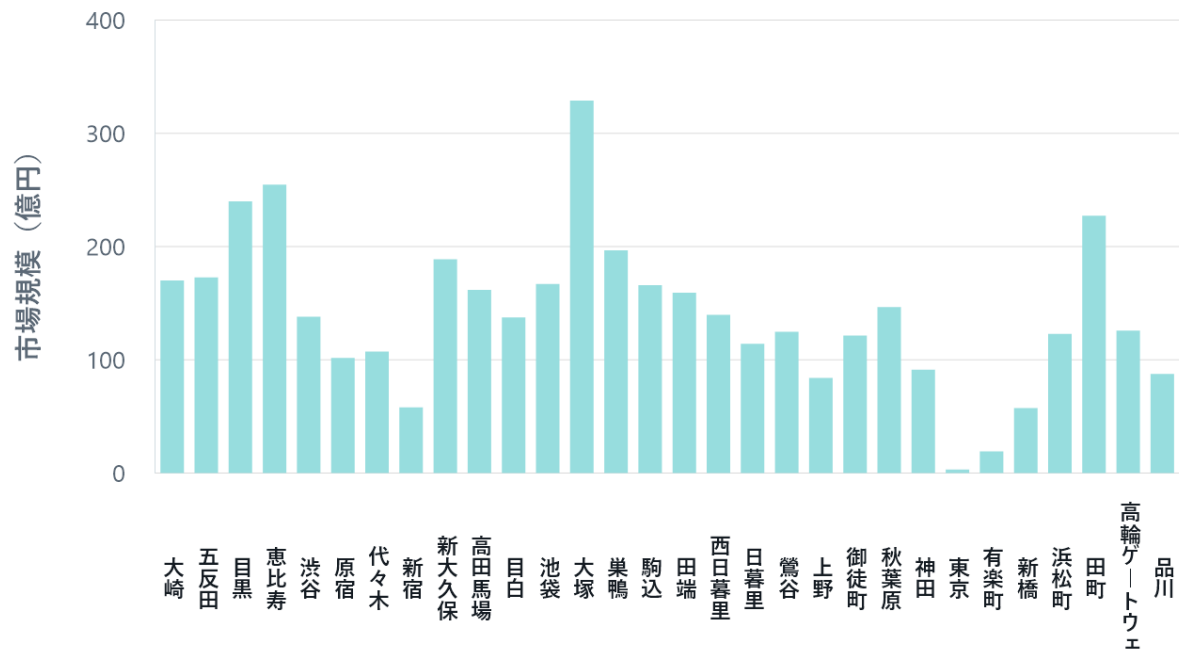
東京メトロ副都心線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 141 億円



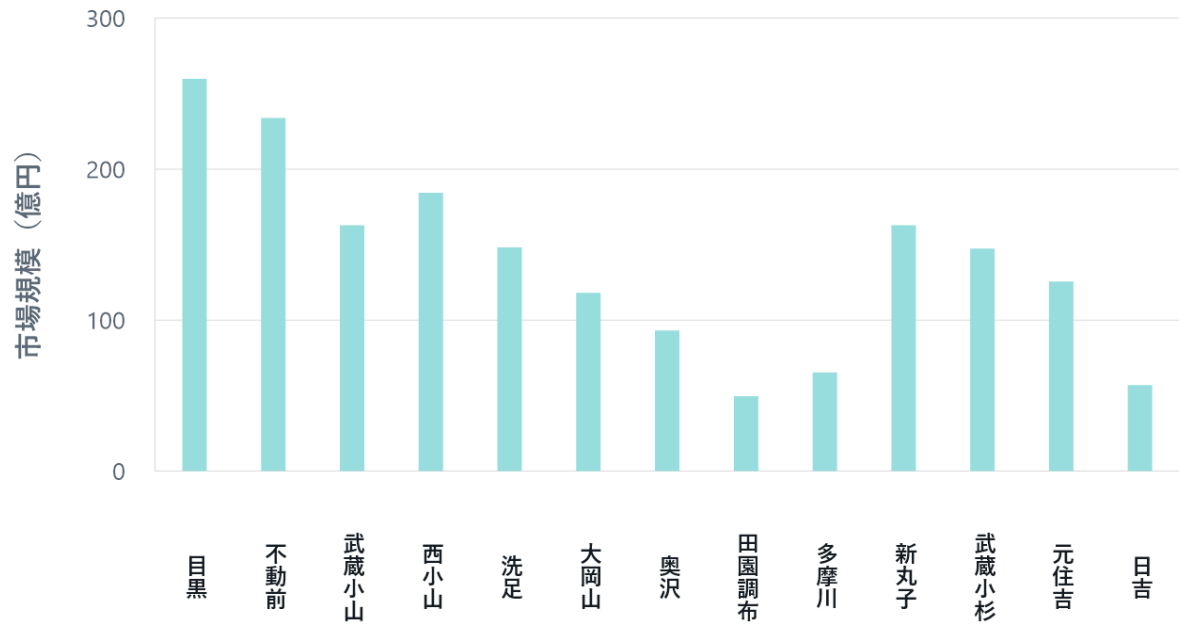
東京メトロ日比谷線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 141 億円



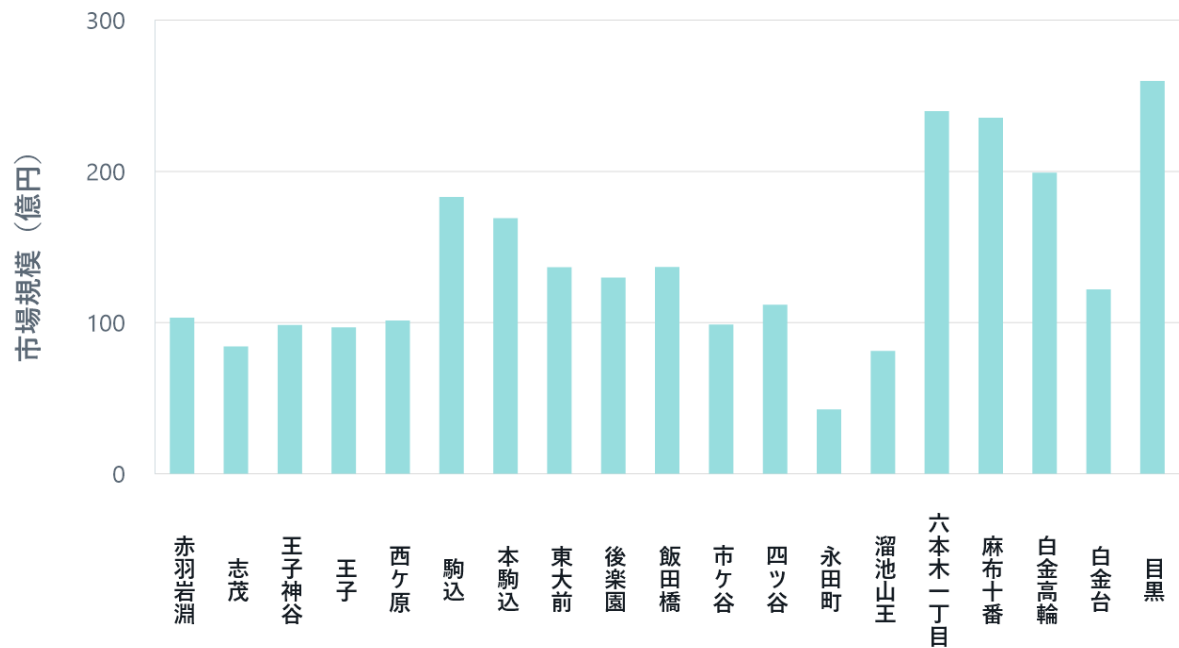
JR 山手線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 141 億円



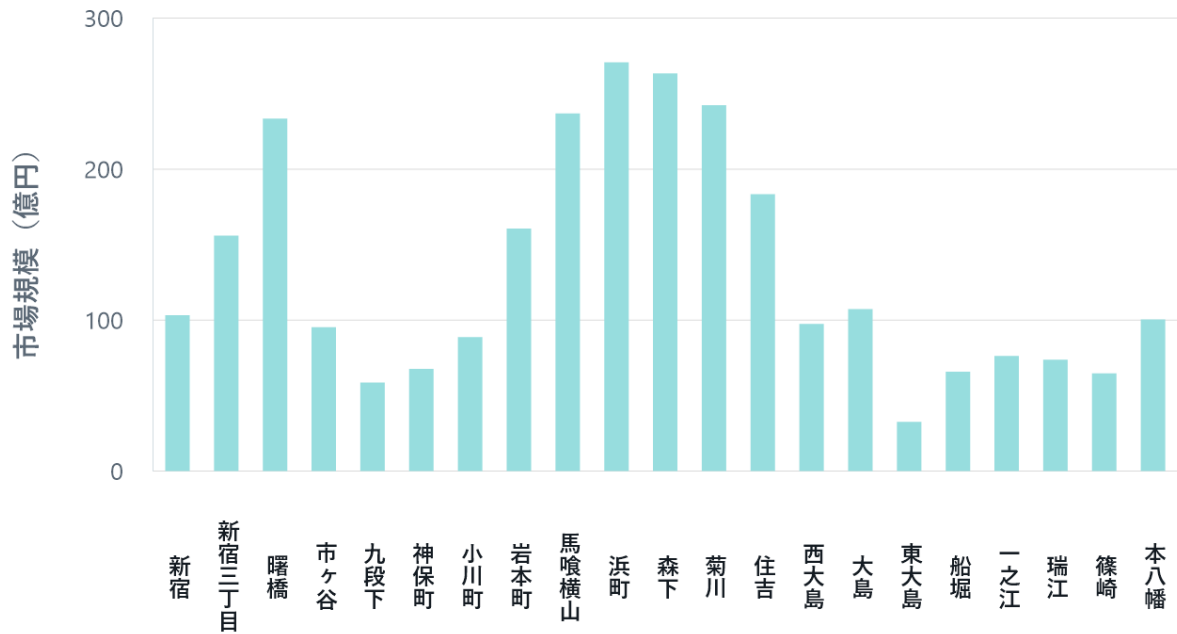
東急目黒線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 139 億円



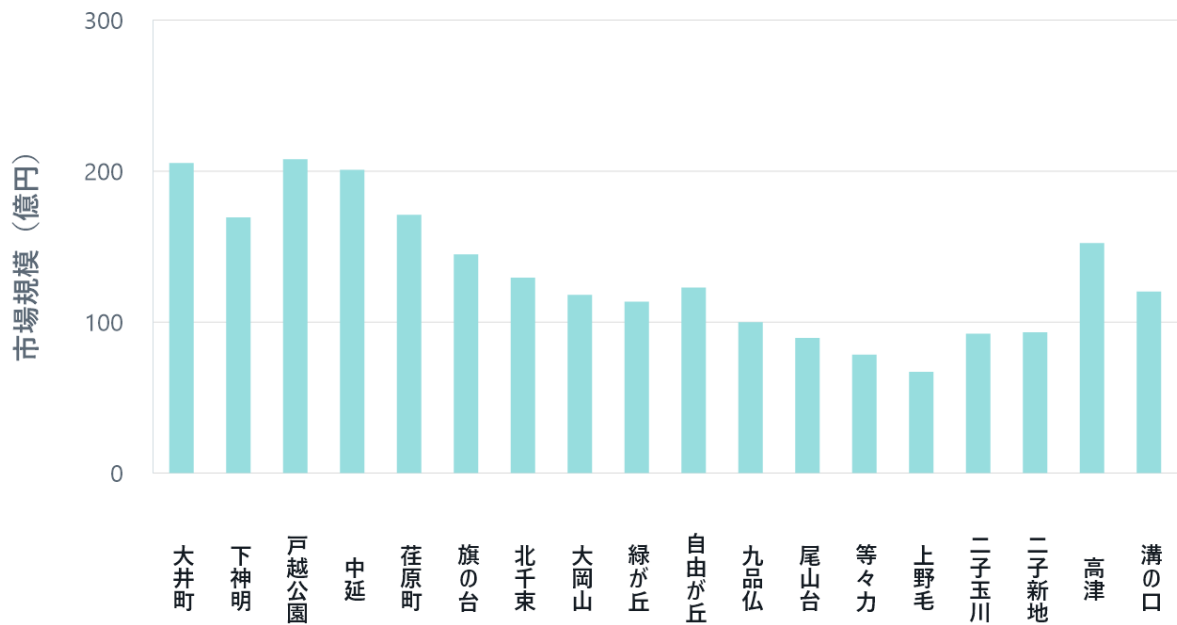
東京メトロ南北線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 138 億円



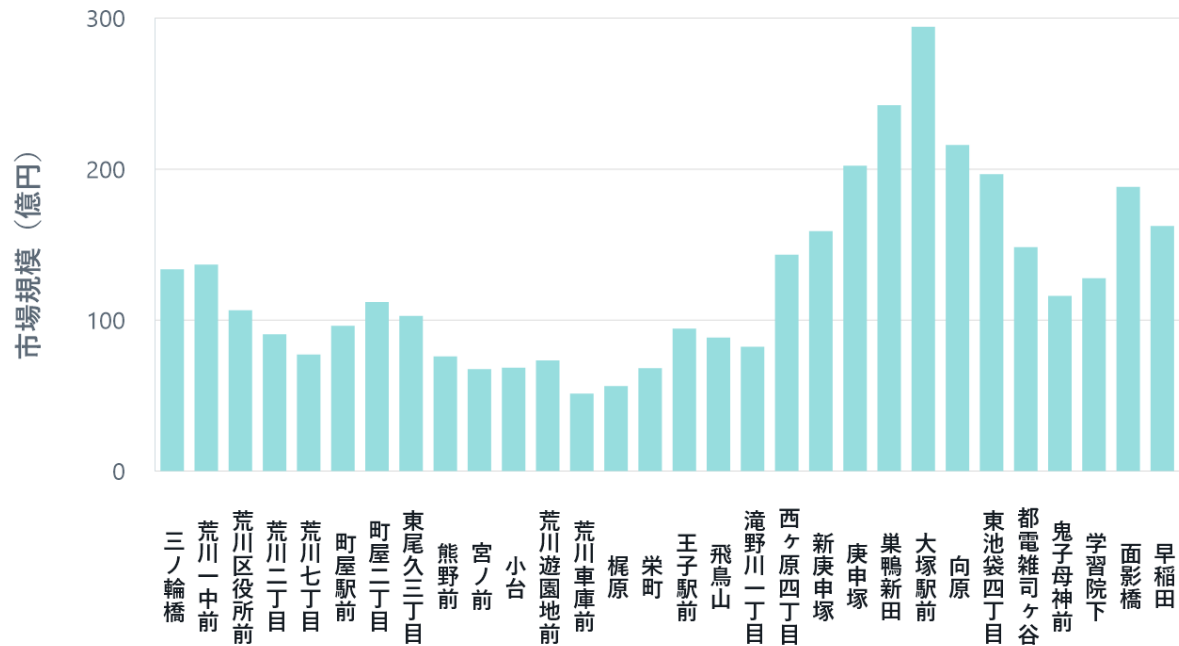
都営新宿線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 132 億円



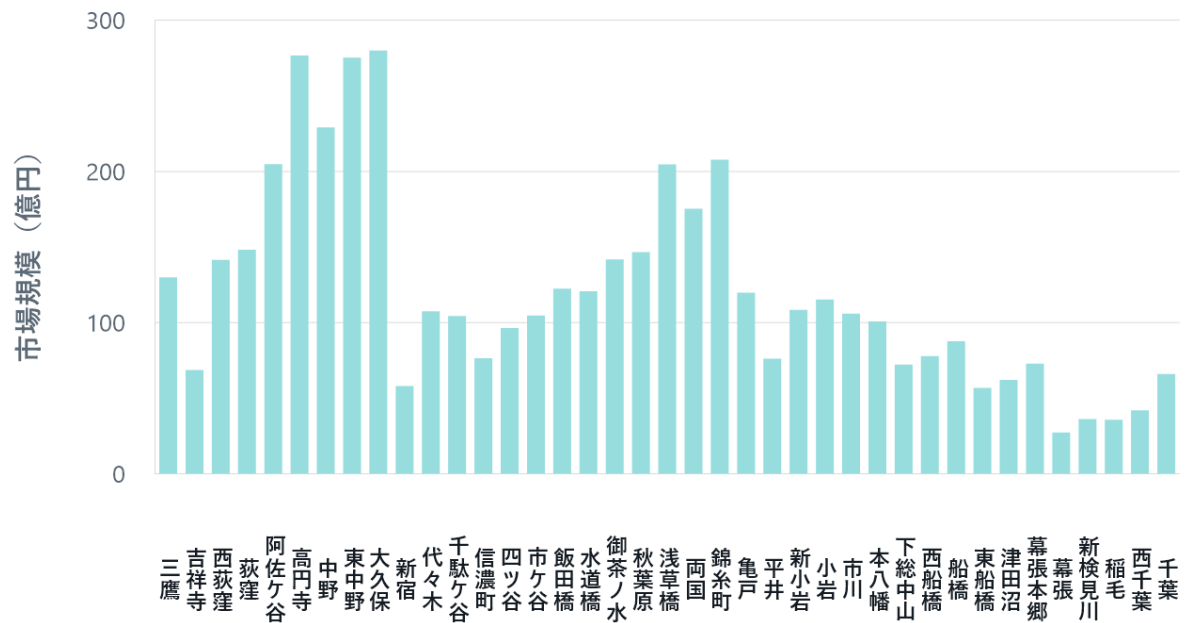
東急大井町線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 132 億円



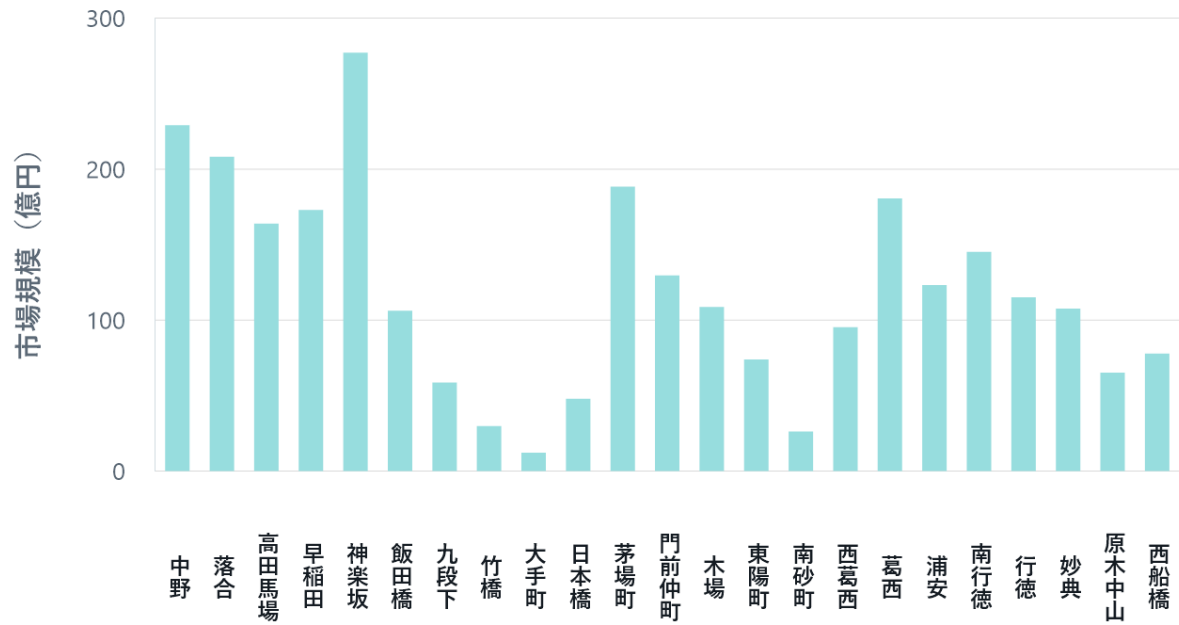
都電荒川線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 126 億円



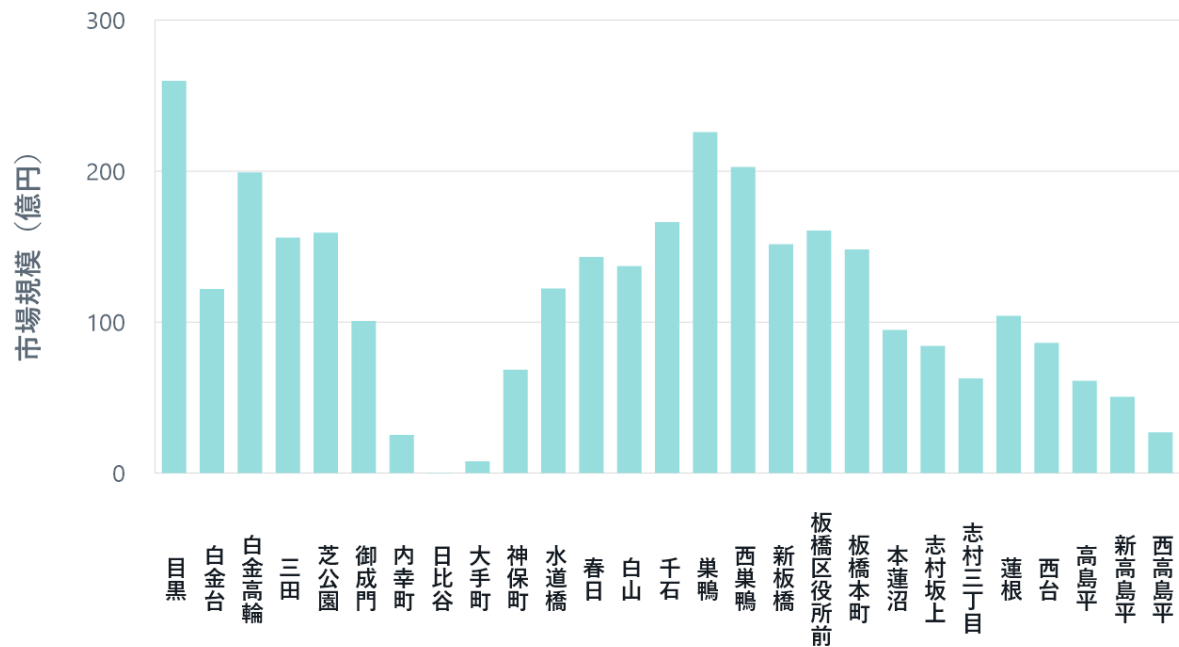
JR 中央・総武線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 120 億円



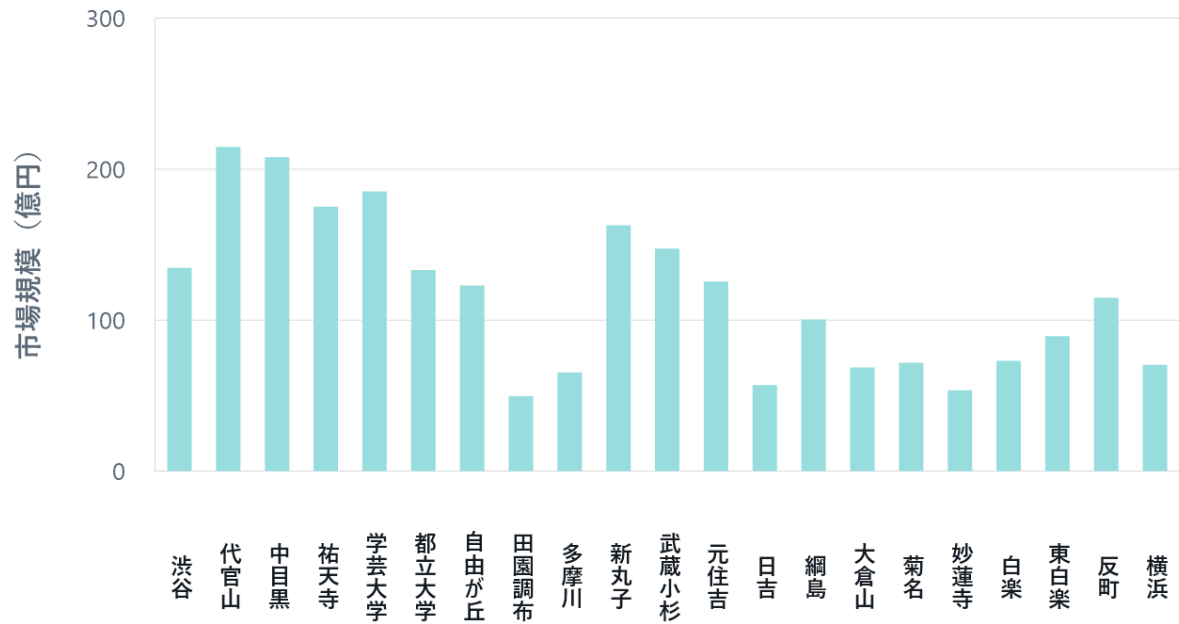
東京メトロ東西線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 119 億円



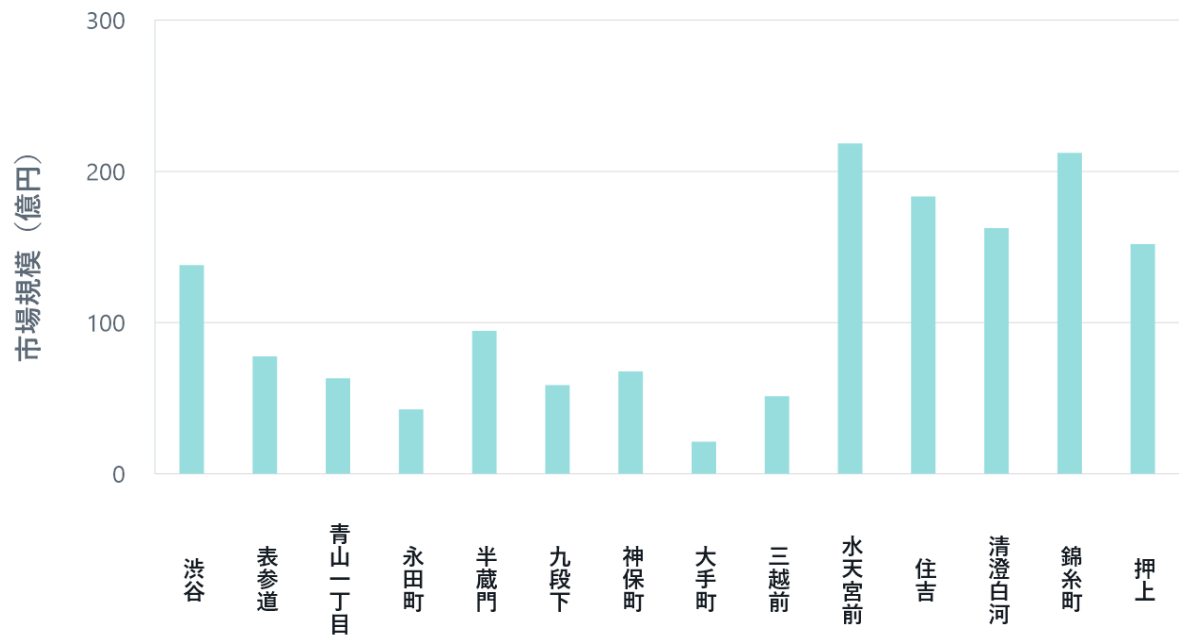
都営三田線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 116 億円



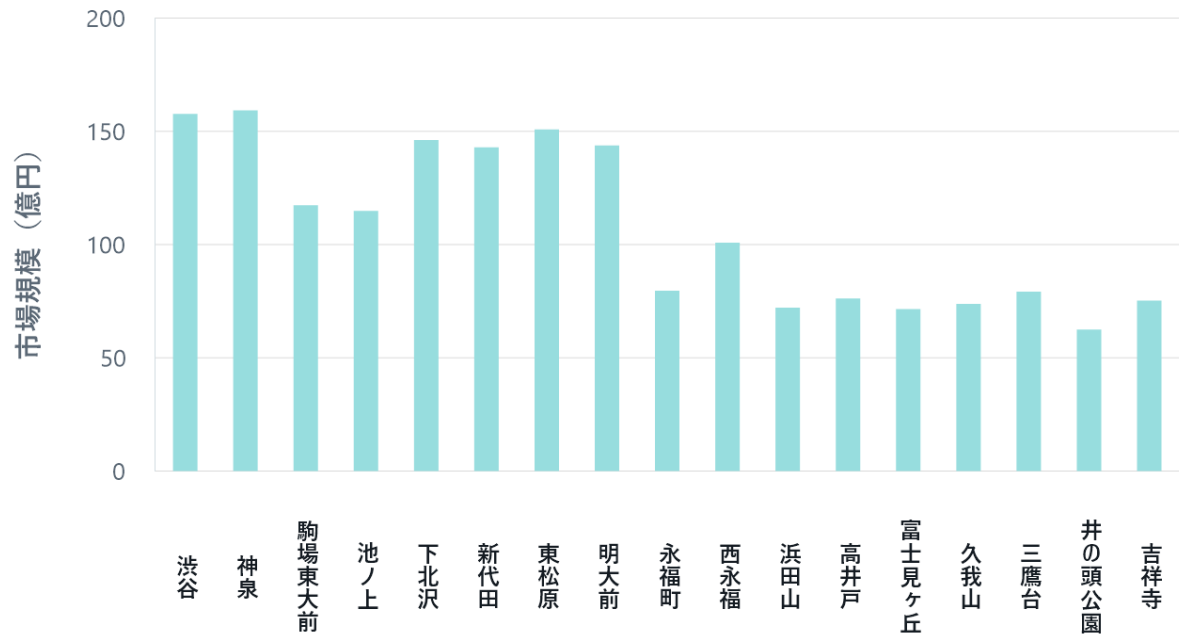
東急東横線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 115 億円



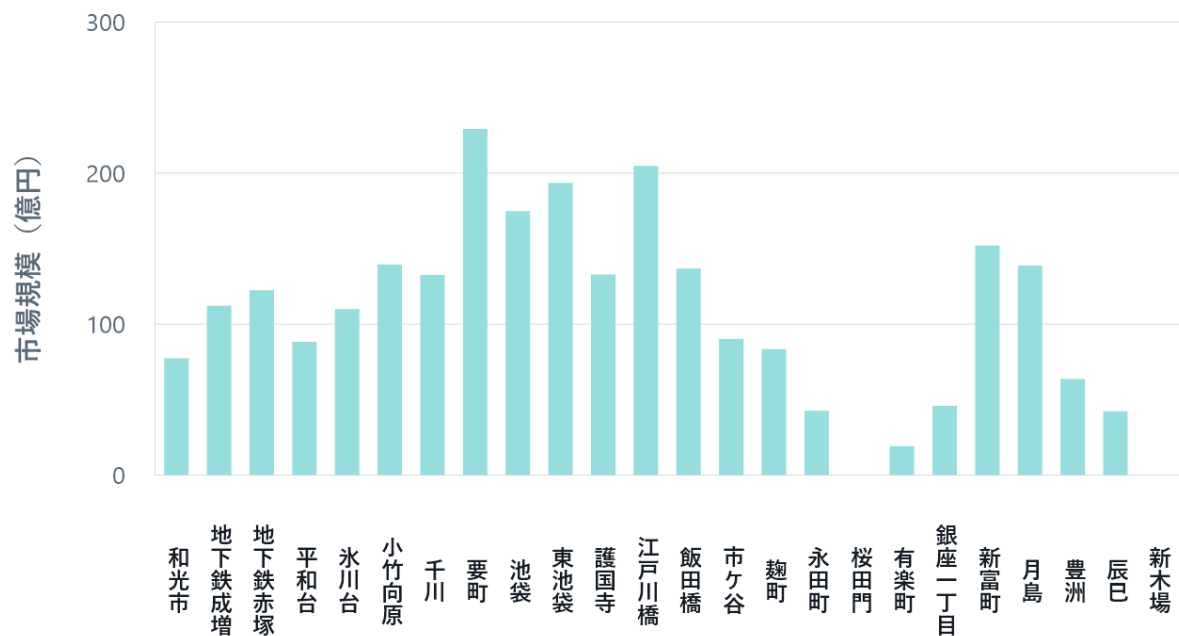
東京メトロ半蔵門線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 110 億円



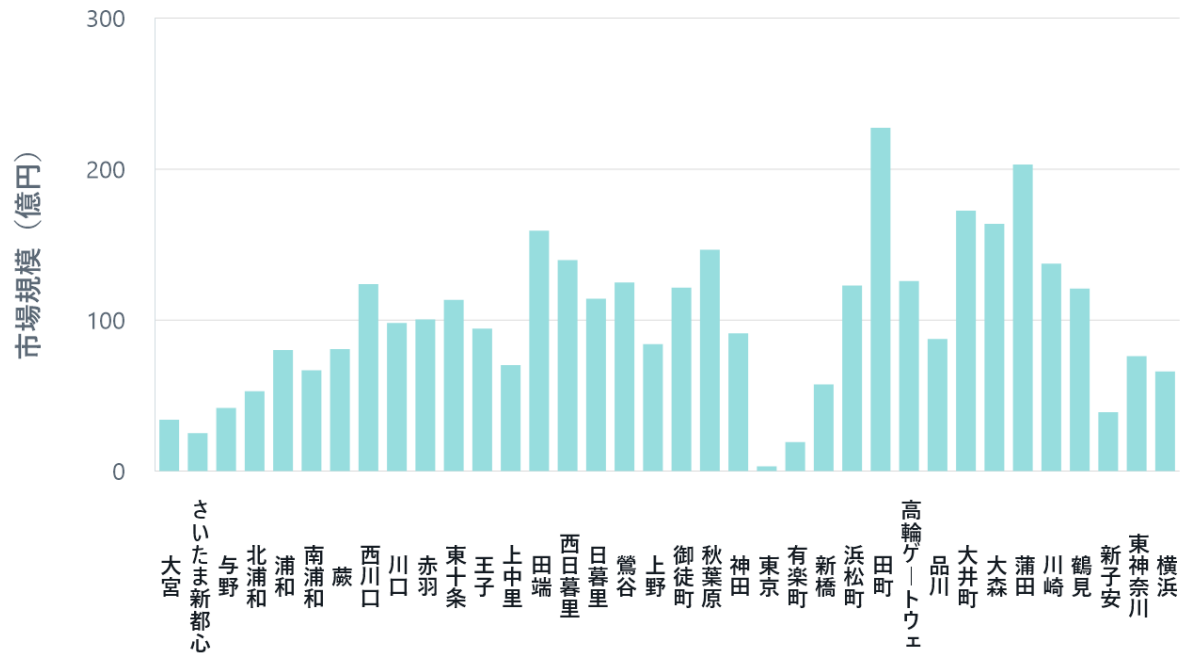
京王井の頭線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 107 億円



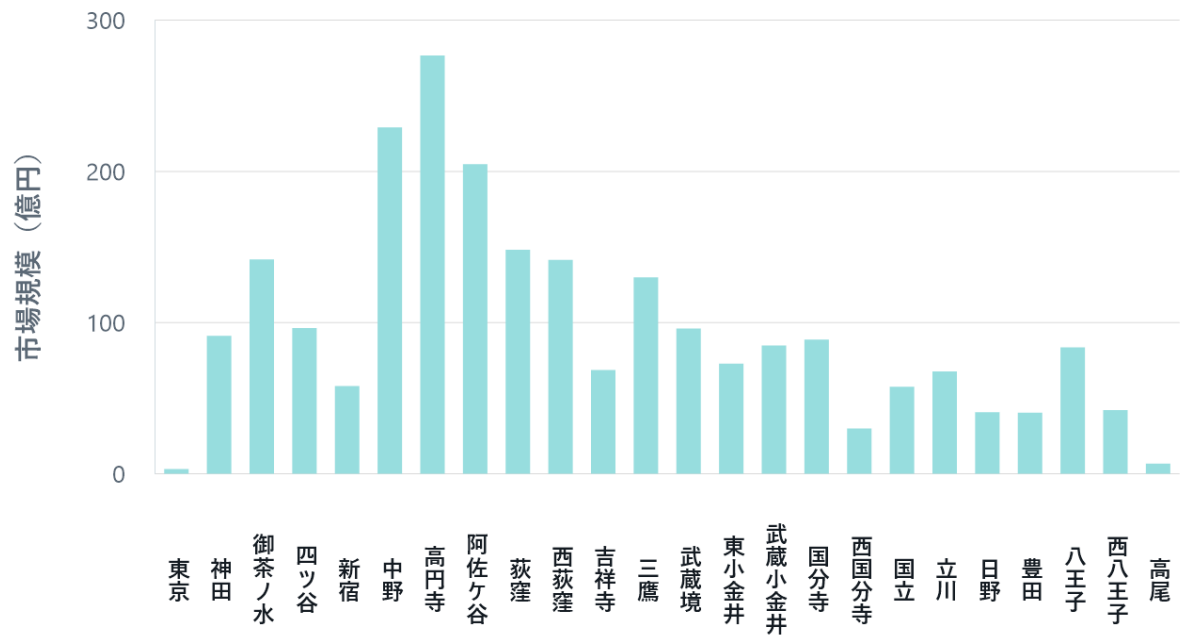
東京メトロ有楽町線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 106 億円



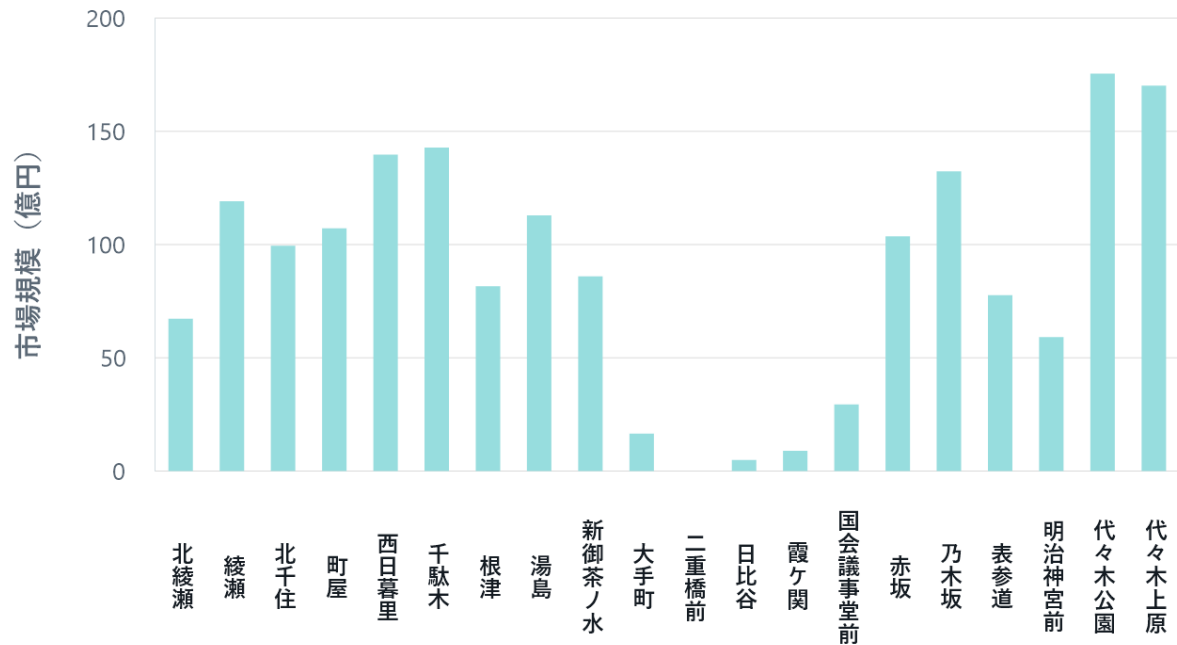
JR 京浜東北線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 100 億円



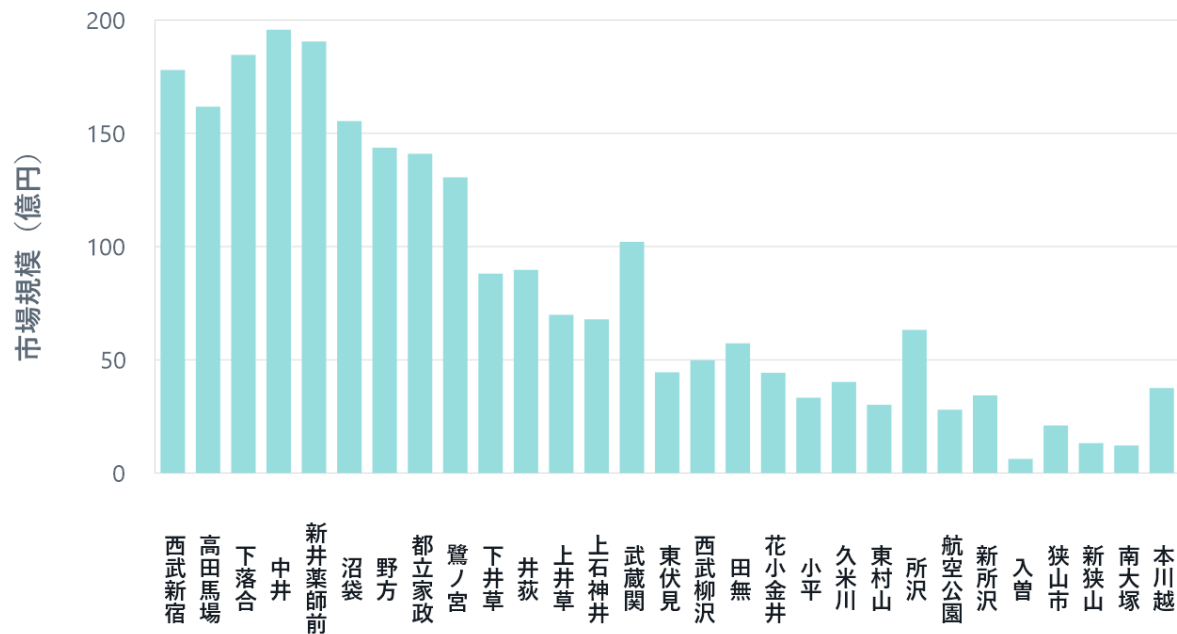
JR 中央線（快速）：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 96 億円



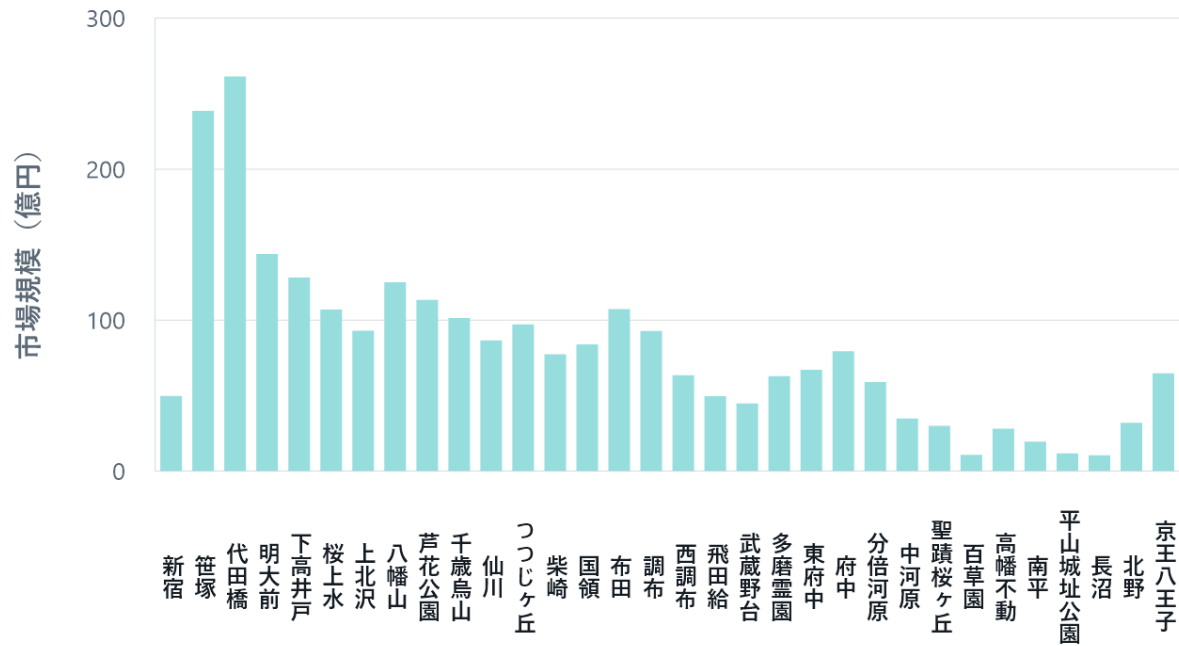
東京メトロ千代田線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 87 億円



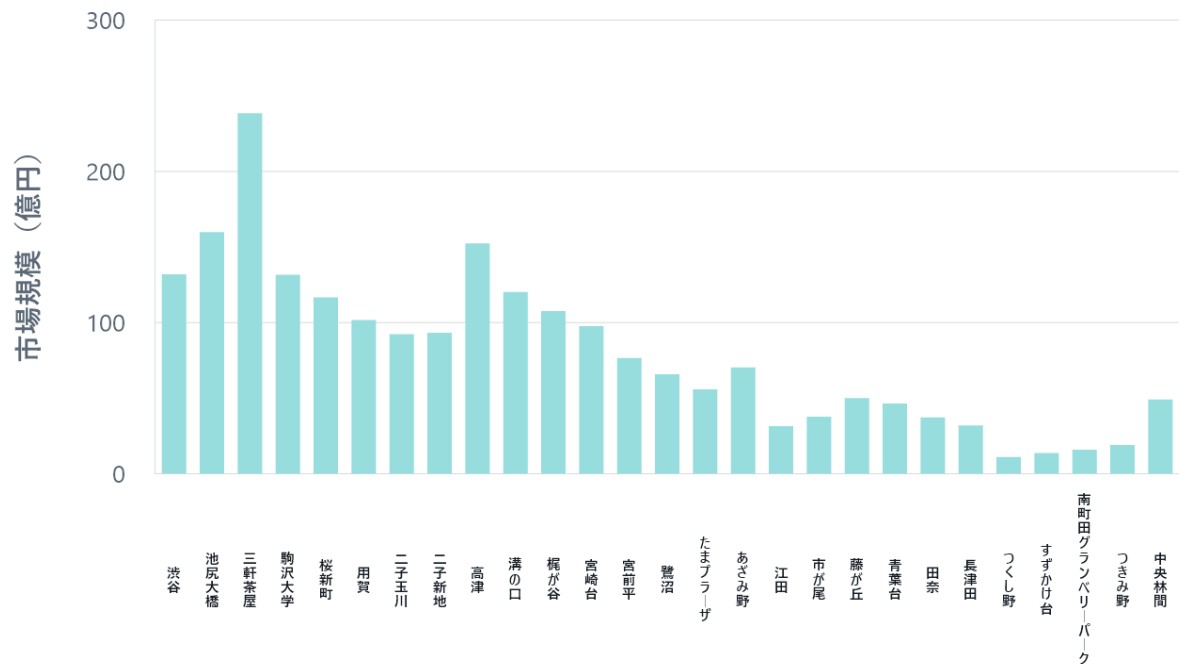
西武新宿線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 83 億円



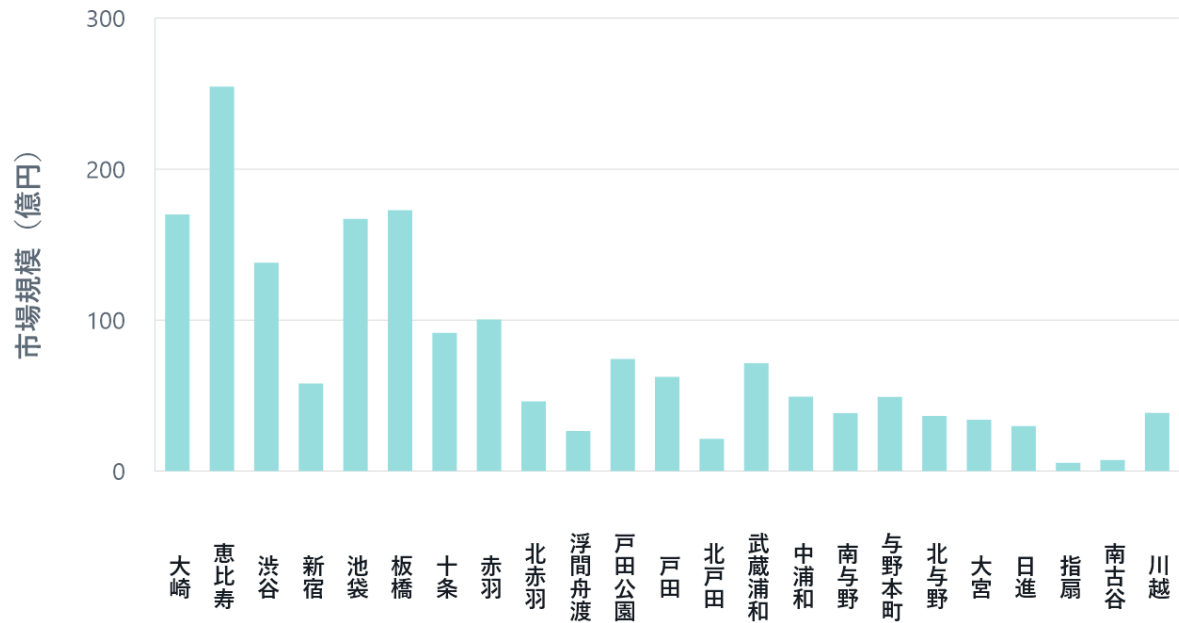
京王線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 81 億円



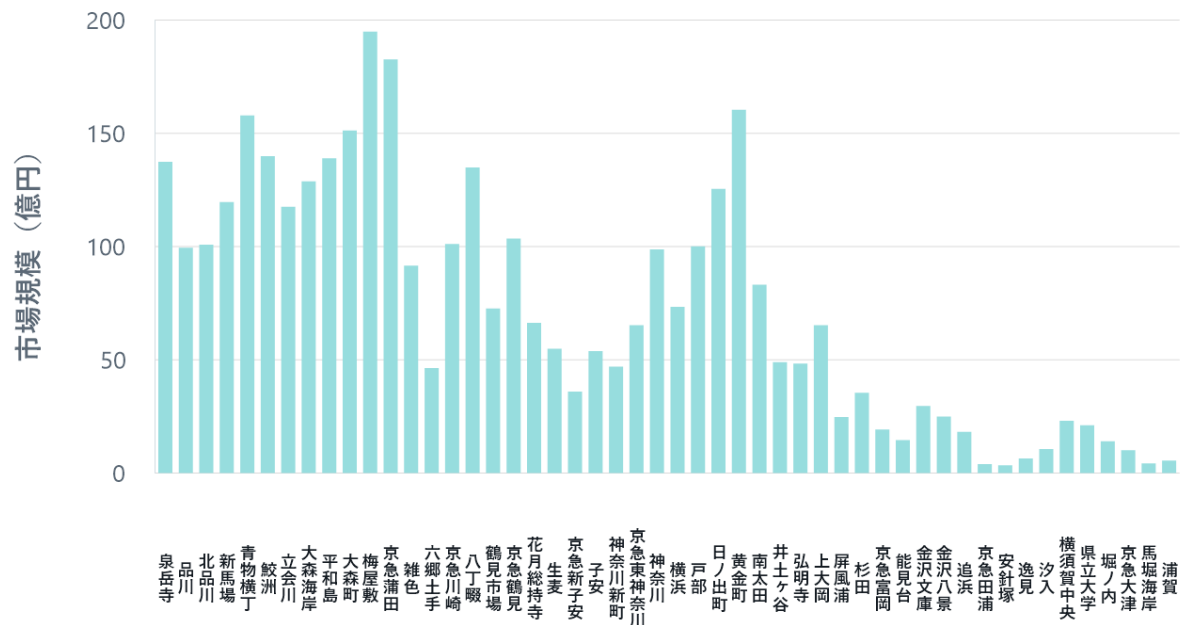
東急田園都市線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 80 億円



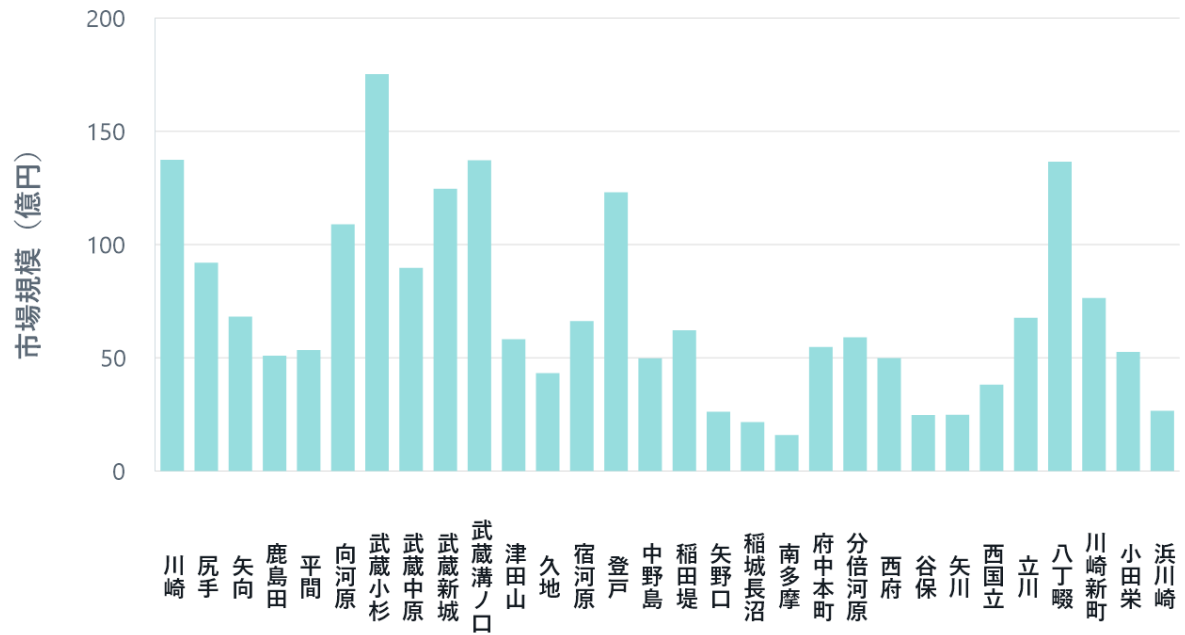
JR 埼京線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 76 億円



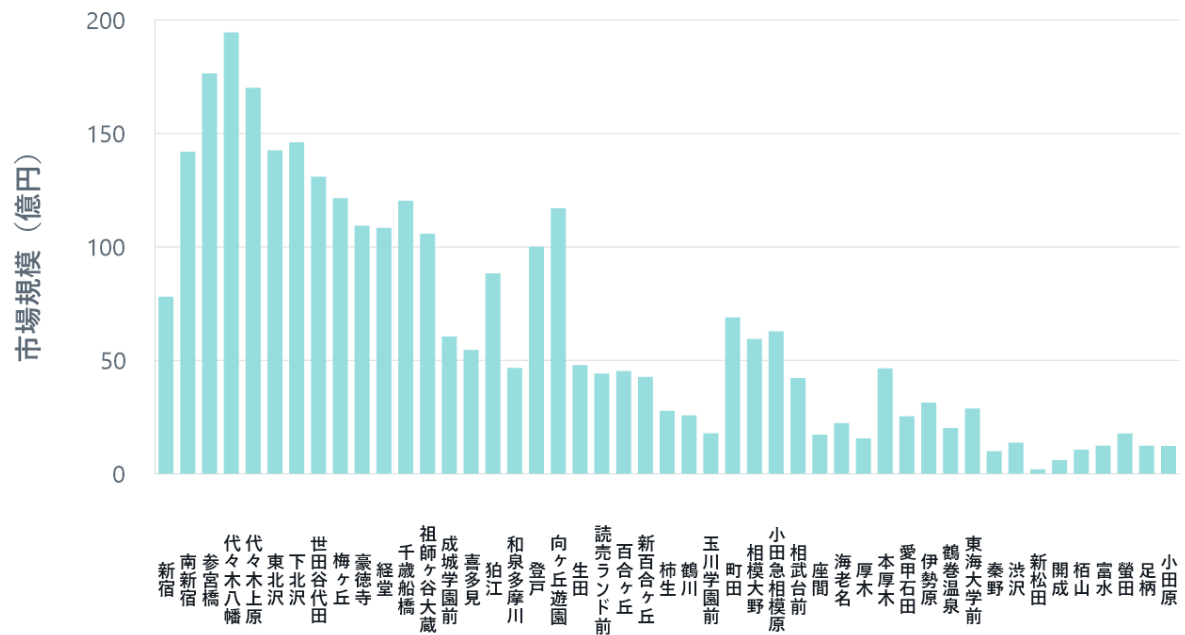
京急本線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 72 億円



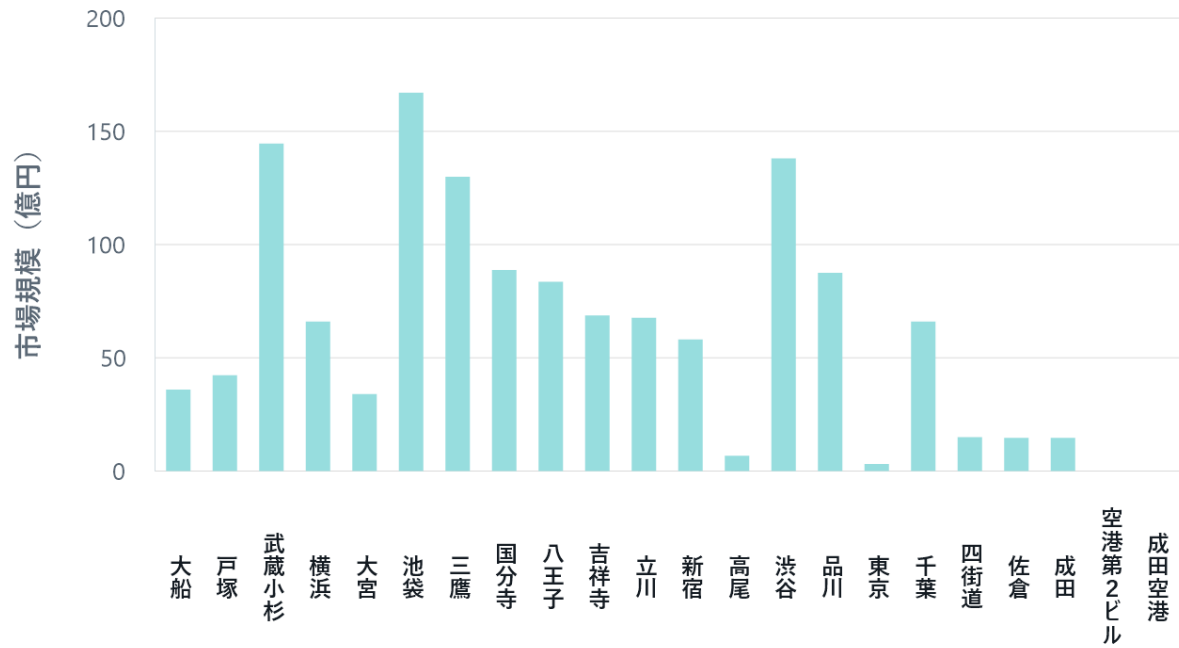
JR 南武線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 71 億円



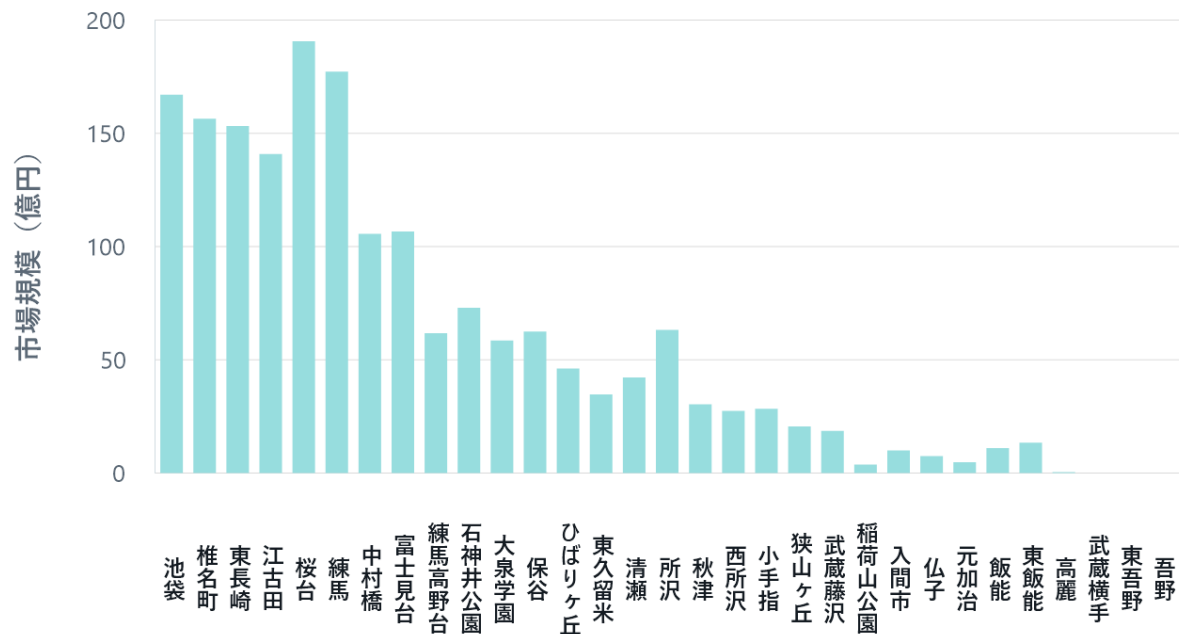
小田急線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 64 億円



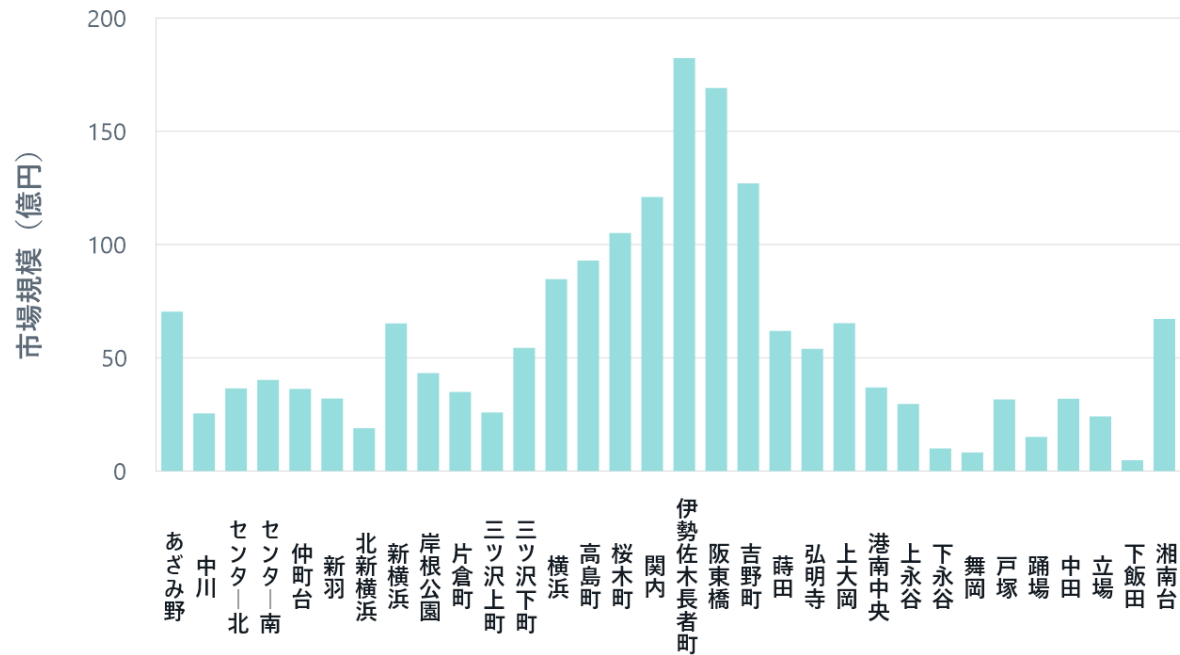
JR 成田エクスプレス：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 61 億円



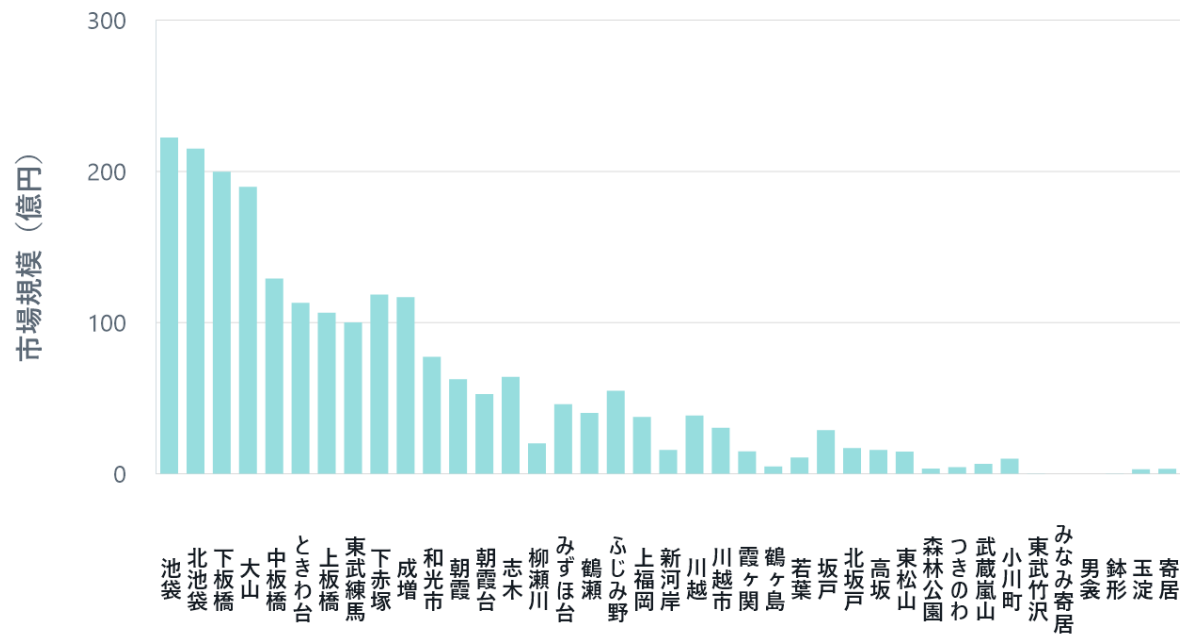
西武池袋線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 59 億円



ブルーライン：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 56 億円



東武東上線：駅別 賃貸市場規模：1 駅平均市場規模 56 億円



【まとめ】

今回のレポートでは、エリア別の賃料水準に、実際に賃貸住宅に居住している世帯数を掛け合わせることで、賃貸マーケットの規模を算出しました。算出の結果、東京都では、市区町村別で世田谷区、大田区、杉並区の市場規模が大きいこと、駅別では大塚駅、西新宿五丁目駅、大久保駅の市場規模が大きいことが確認されました。

【注記】

本レポートは、情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の金融商品の売買を推奨・勧誘するものや、投資助言・その他の法的な助言を構成するものではありません。本レポートに掲載されているデータ、見通し、分析、および意見は、作成時点で信頼できると判断した情報に基づき細心の注意を払って作成されていますが、その正確性、完全性、妥当性、または将来の成果を保証するものではありません。市場環境の変動等により、内容は予告なしに変更されることがあります。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。本レポートを利用したことにより生じたあらゆる損害（直接的・間接的を問わず）について、当社は一切の責任を負いません。

本レポートは、2023年9月28日に公表した調査レポートのフォーマットをリニューアルして再公表するものであり、分析対象・集計条件・データの更新は行っていません。