

つくる総研調査レポート

過去 3 年の賃料上昇（東京都）

2025 年 6 月 2 日

つくる総研は、独自に保有する不動産データを活用し、過去 3 年間（2021 年～2024 年）の東京都内における家賃変動をエリア別に分析しました。本レポートは、家賃交渉における「値上げの根拠が見えにくい」「妥当性が分からない」といった課題に対応するため、オーナー（貸主）と入居者（借主）が共通の基準で家賃を判断できる材料を提供することを目的としています。分析の結果、平均で 7% 台の上昇が見られ、エリアによっては 10% 以上の値上がりも確認されました。

【調査背景】

近年の賃料の上昇に伴い、賃貸契約の更新時に「大幅な値上げを要求された」「値上げの水準は妥当なのか」といった声が聞かれるようになりました。家賃交渉における「値上げの根拠」や「妥当性」は入居者だけでなく、オーナー（貸主）にとっても課題です。本レポートは、オーナーと入居者が共通の基準で家賃を判断できる材料を提供することを目的としています。

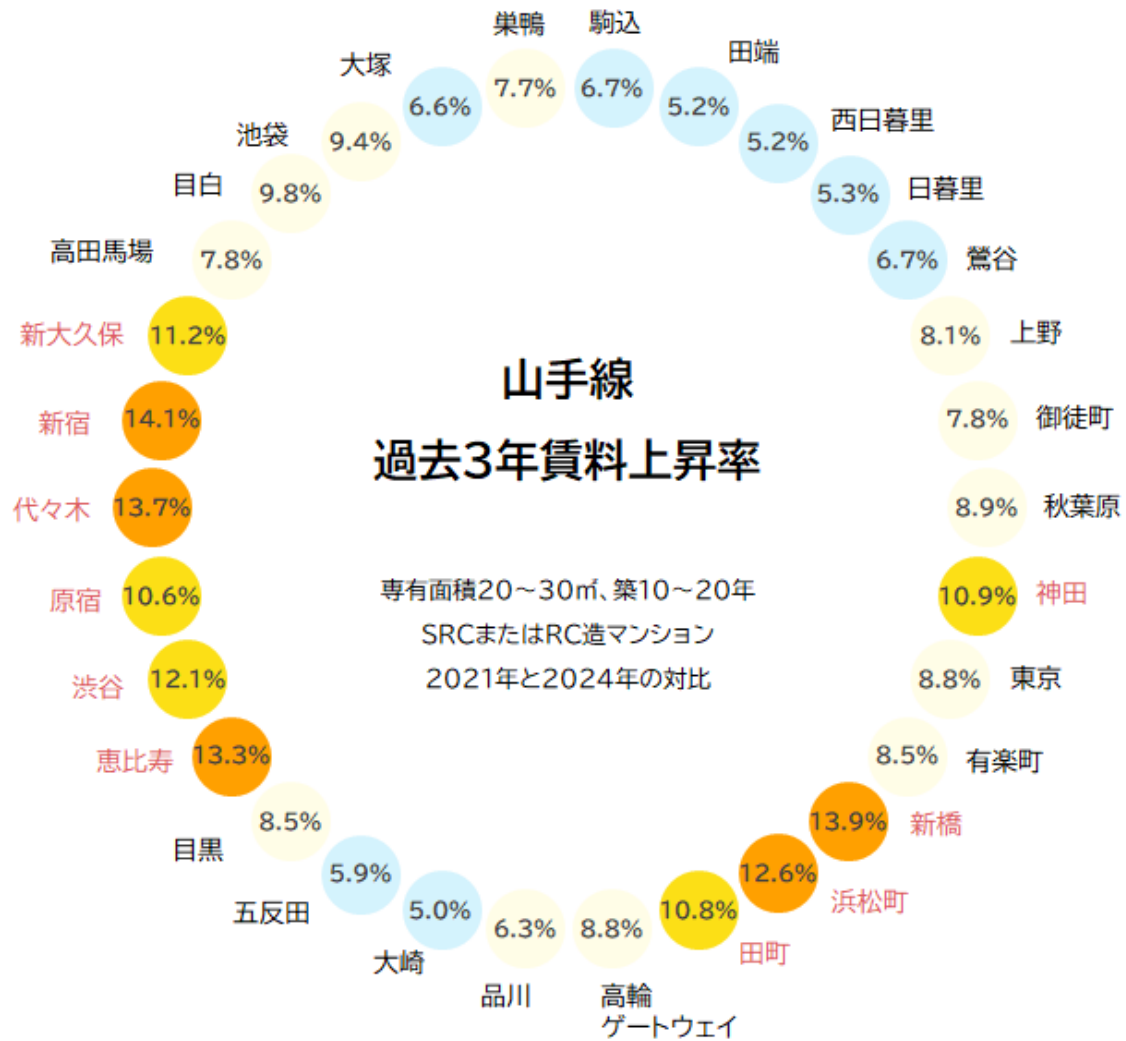
【集計方法】

賃料水準について、2021 年 1 月～2024 年 12 月に当社が独自に取得した不動産データをもとに、駅ごとに 1 m²あたりの賃料単価の平均を集計し、2021 年と 2024 年の変化率を示します。集計対象は单身向けマン

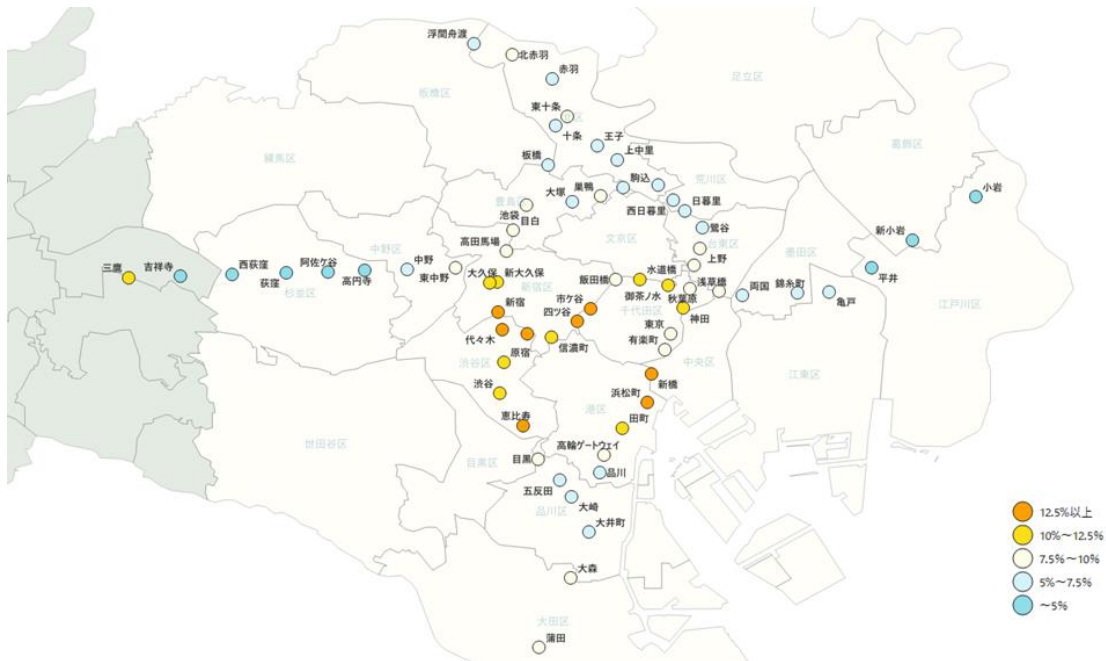
ションを想定し、東京都内の専有面積 20～30 m²、築 10 年以上 20 年未満の SRC または RC マンションです。駅ごとの集計は、物件の緯度経度情報と駅の緯度経度情報から、直線距離で 800 メートル（徒歩 10 分相当）以内の物件を対象とします。なお、物件の正確な所在地（住居表示）が不明の場合は、おおよその位置情報を使用します。

【集計結果】

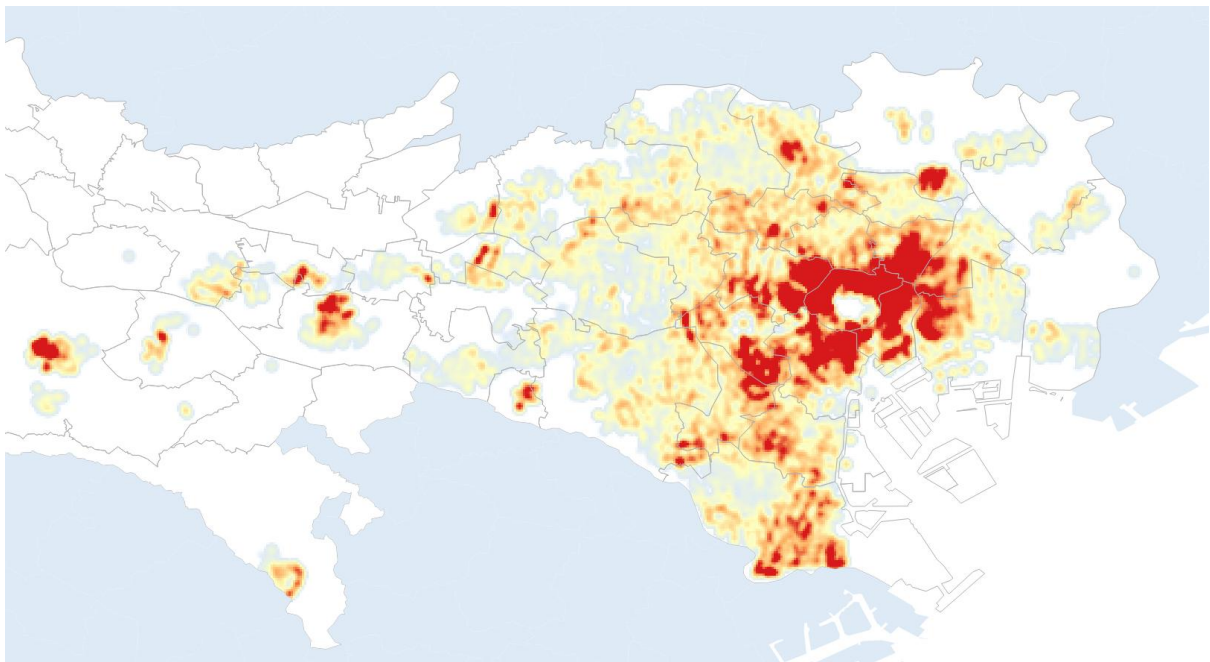
山手線・賃料上昇率（2021 年-2024 年比較）



主要路線（山手/中央・総武/京浜東北/埼京線）・賃料上昇率（2021年-2024年比較）



都内ヒートマップ・賃料上昇率（2021 年-2024 年比較）



駅別ランキング（2021 年-2024 年比較）

賃料は、1 m²あたりの賃料単価の平均に 25 をかけて、25 m²相当の賃料としています。

1 位から 5 位

	駅	区市	2021 年賃料 (万円/月)	2024 年賃料 (万円/月)	上昇率
1	半蔵門	千代田区	11.5	13.6	18.5%
2	麴町	千代田区	11.5	13.6	17.8%
3	永田町	千代田区	12.0	14.1	17.5%
4	赤坂見附	港区	12.1	14.2	17.0%
5	霞ヶ関	千代田区	12.5	14.5	16.1%

6 位から 10 位

	駅	区市	2021 年賃料 (万円/月)	2024 年賃料 (万円/月)	上昇率
6	虎ノ門	港区	12.4	14.2	14.7%
7	内幸町	千代田区	12.4	14.2	14.6%
8	新宿三丁目	新宿区	11.5	13.1	14.4%
9	新宿	新宿区	11.5	13.1	14.1%
10	新宿御苑前	新宿区	11.3	12.9	14.0%

11 位から 20 位

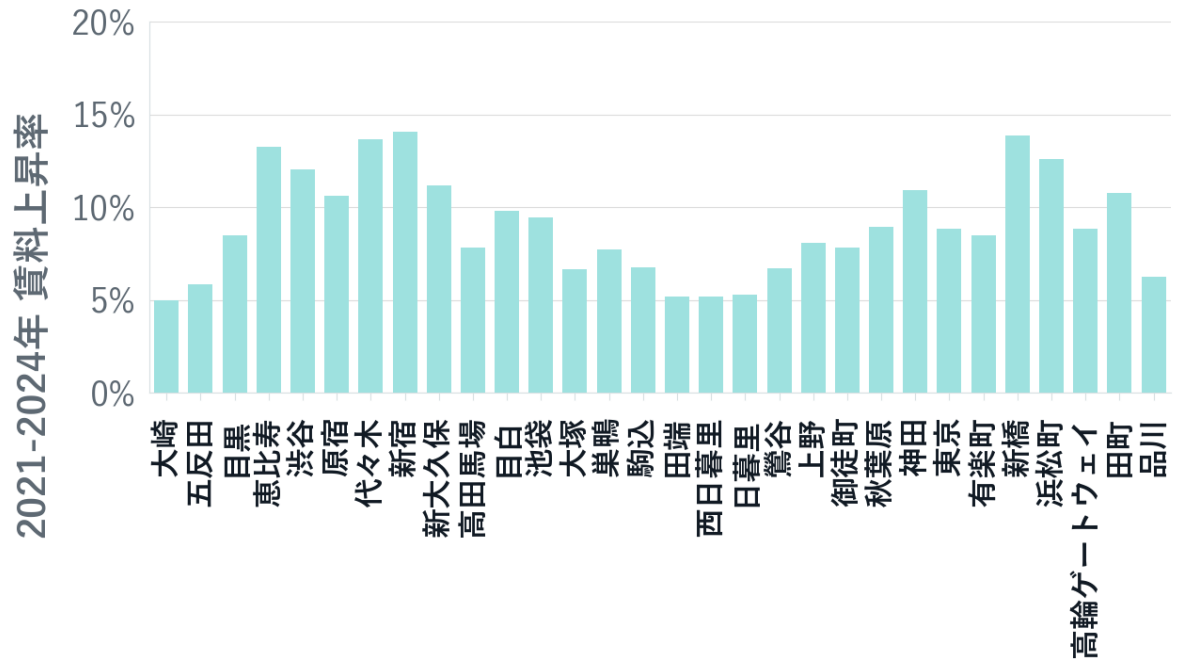
	駅	区市	2021 年賃料 (万円/月)	2024 年賃料 (万円/月)	上昇率
11	国会議事堂前	千代田区	12.6	14.3	14.0%
12	新橋	港区	12.2	13.9	13.9%
13	四ツ谷	新宿区	11.2	12.7	13.8%
14	代官山	渋谷区	12.6	14.3	13.8%
15	御成門	港区	12.0	13.7	13.7%
16	汐留	港区	12.1	13.7	13.7%
17	代々木	渋谷区	11.6	13.2	13.7%
18	溜池山王	千代田区	12.5	14.2	13.6%
19	赤坂	港区	12.5	14.2	13.6%
20	新線新宿	新宿区	11.5	13.1	13.6%

21 位から 30 位

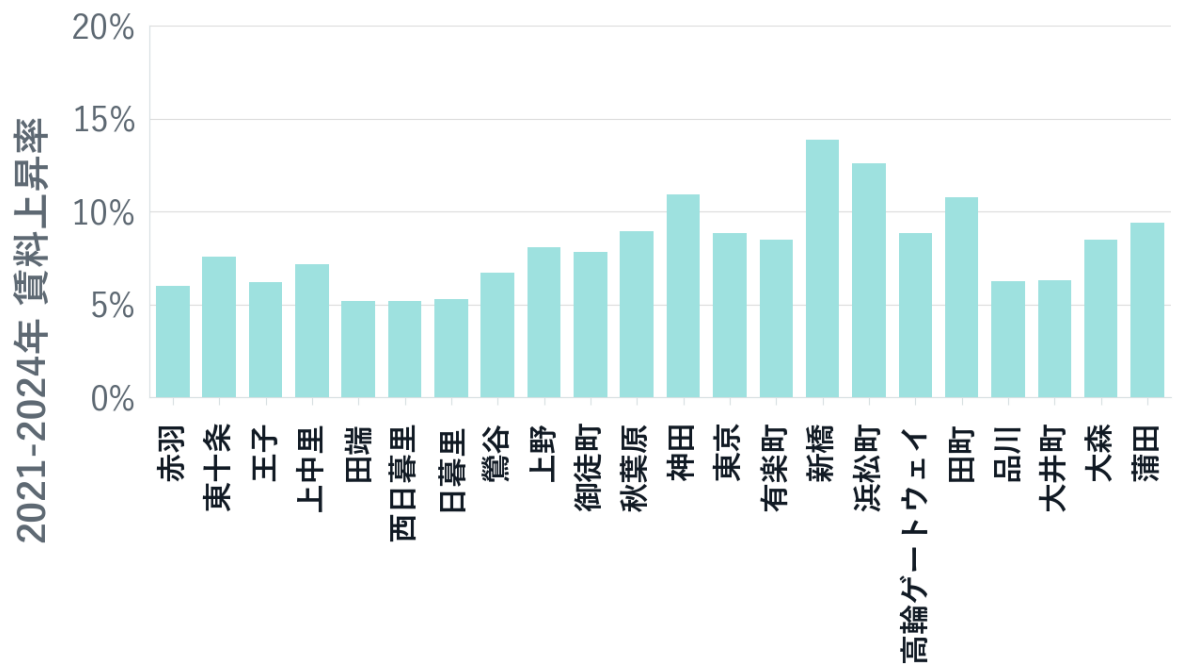
	駅	区市	2021 年賃料 (万円/月)	2024 年賃料 (万円/月)	上昇率
21	虎ノ門ヒルズ	港区	12.3	14.0	13.4%
22	九段下	千代田区	11.3	12.9	13.4%
23	新宿西口	新宿区	11.4	12.9	13.3%
24	竹橋	千代田区	11.3	12.8	13.3%
25	恵比寿	渋谷区	12.5	14.2	13.3%
26	大門	港区	11.8	13.3	13.1%
27	穴守稲荷	大田区	8.4	9.5	13.1%
28	南新宿	渋谷区	11.5	13.0	13.0%
29	芝公園	港区	11.6	13.1	12.9%
30	神谷町	港区	12.2	13.8	12.9%

路線別・賃料上昇グラフ

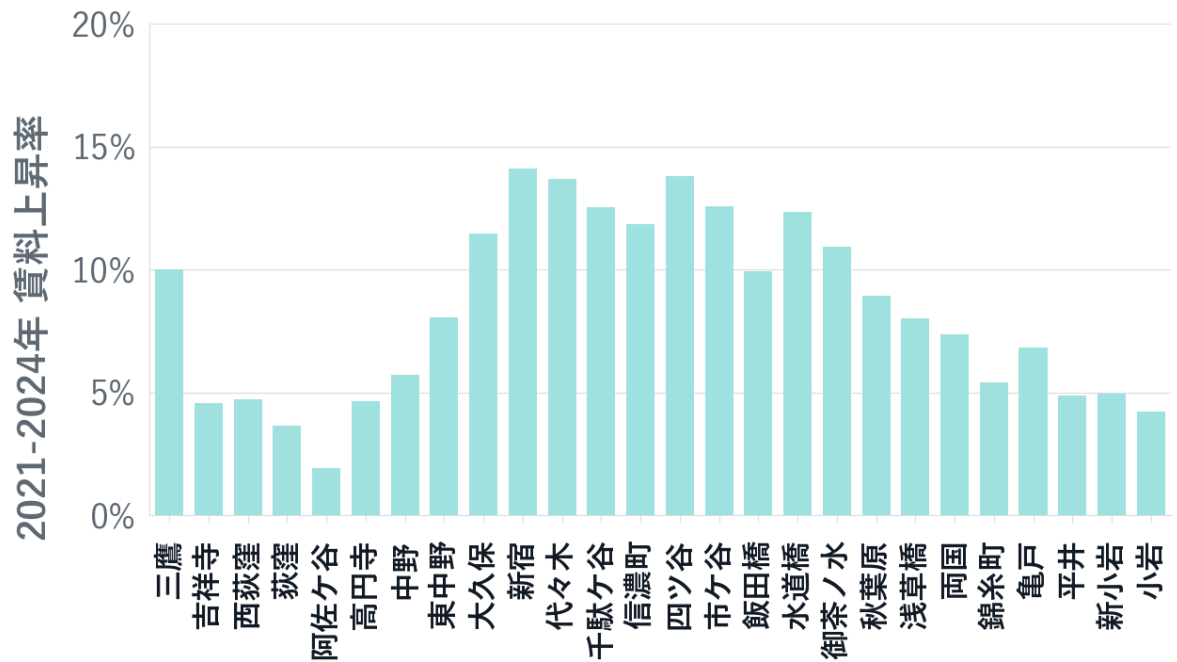
JR 山手線



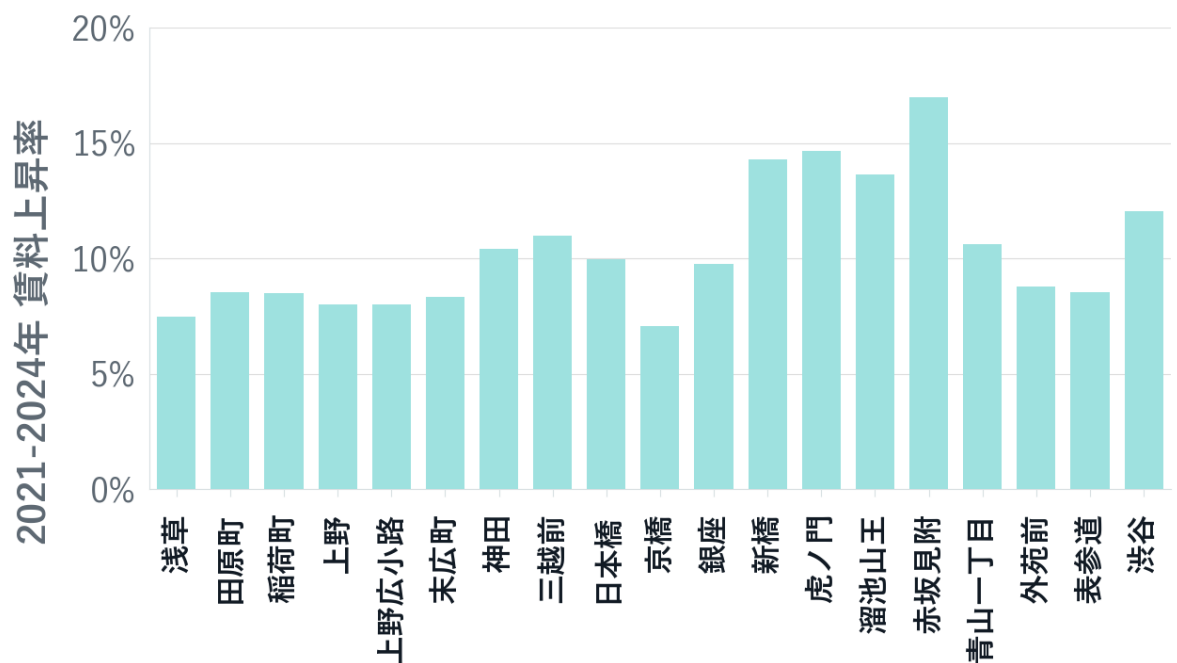
JR 京浜東北線



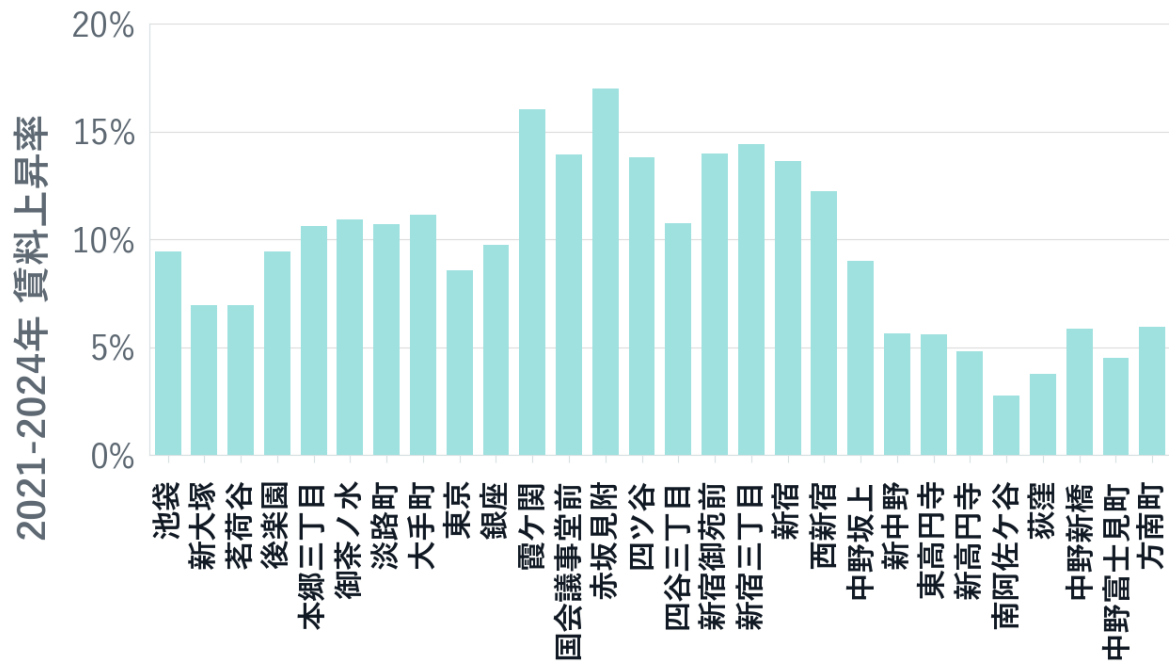
JR 中央・総武線



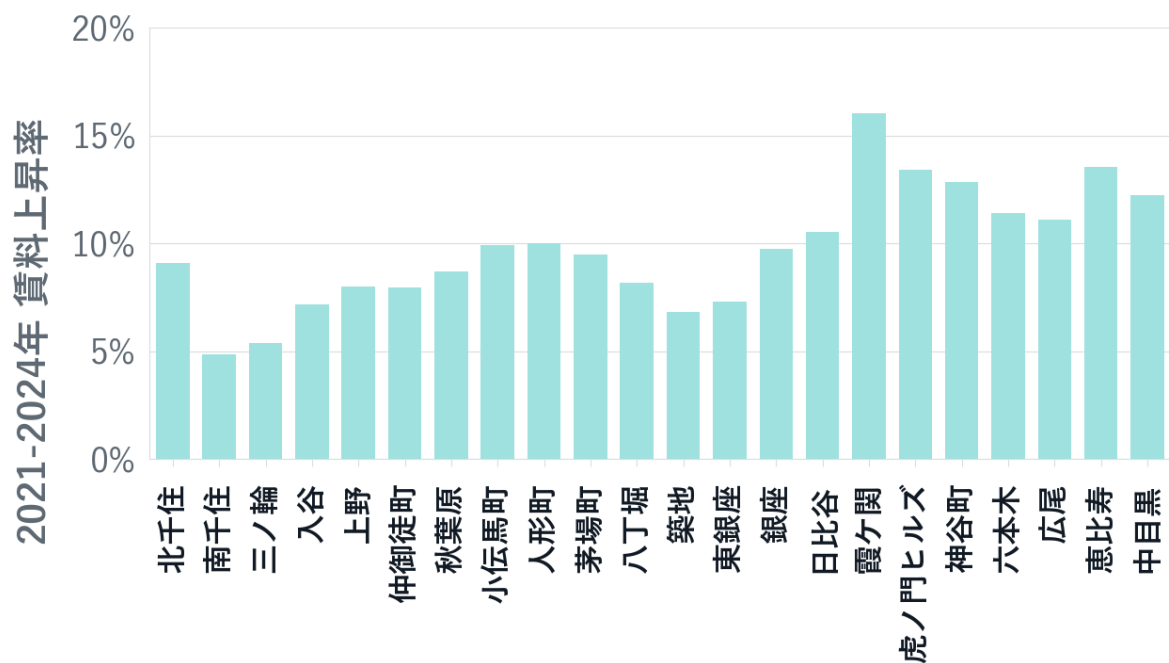
東京メトロ銀座線



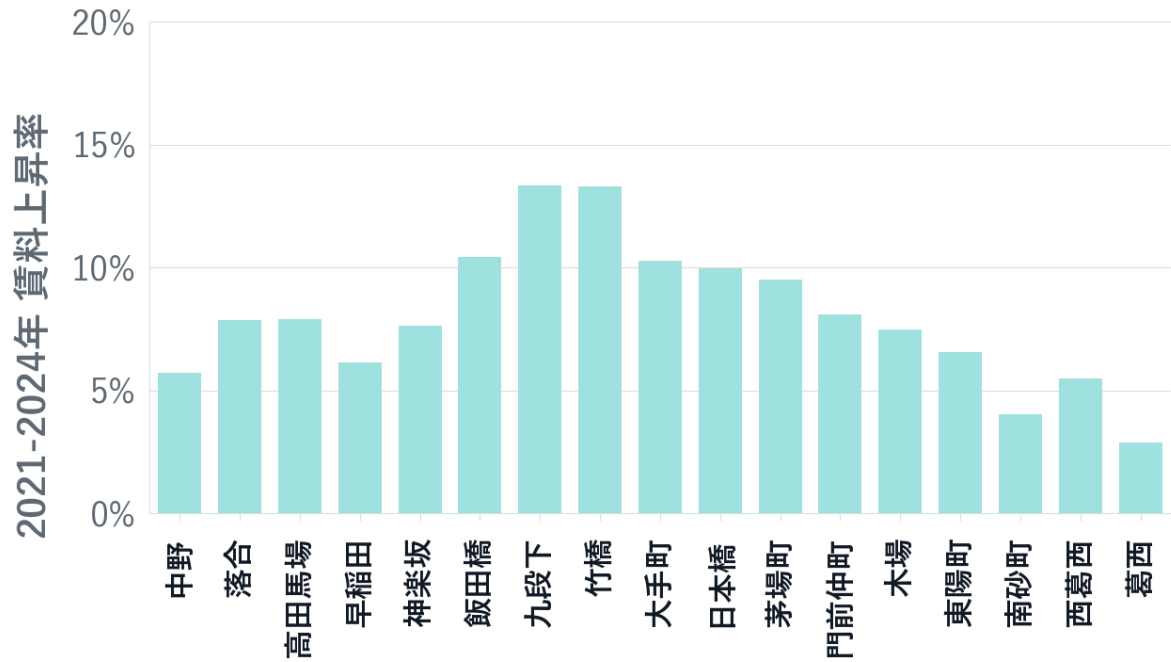
東京メトロ丸ノ内線



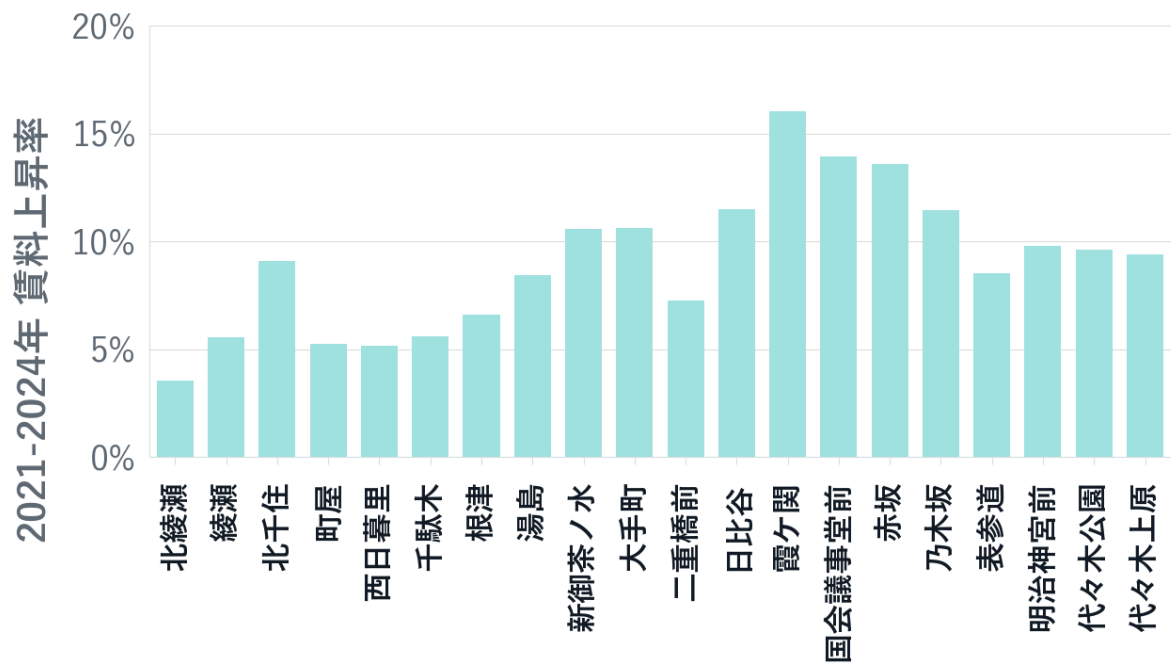
東京メトロ日比谷線



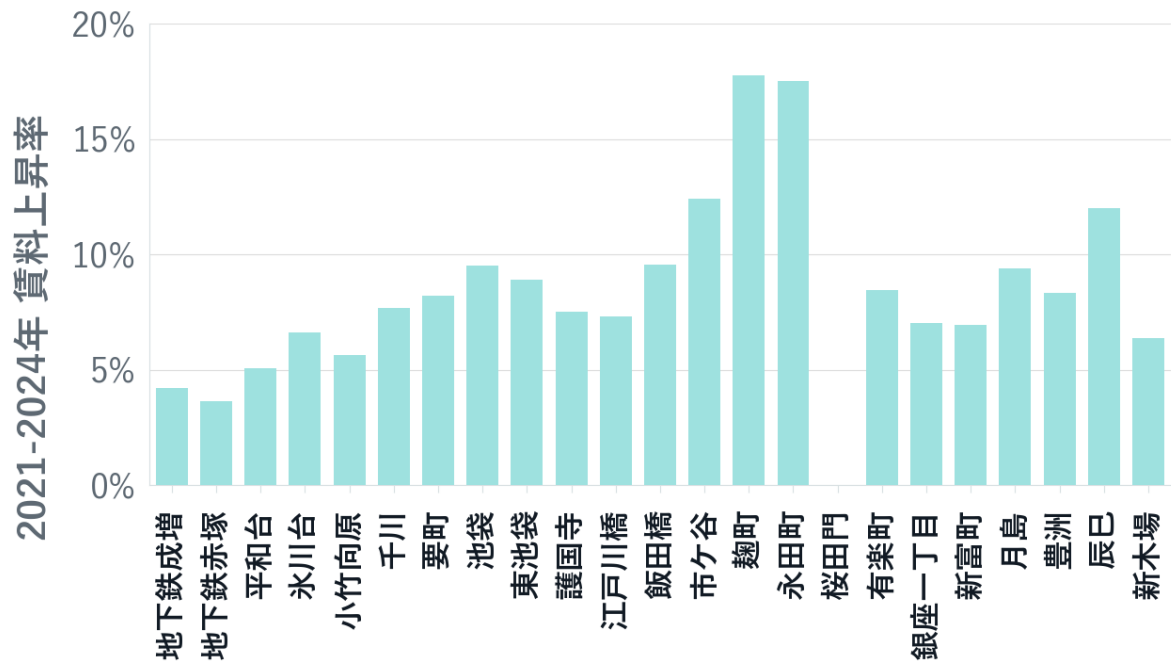
東京メトロ東西線



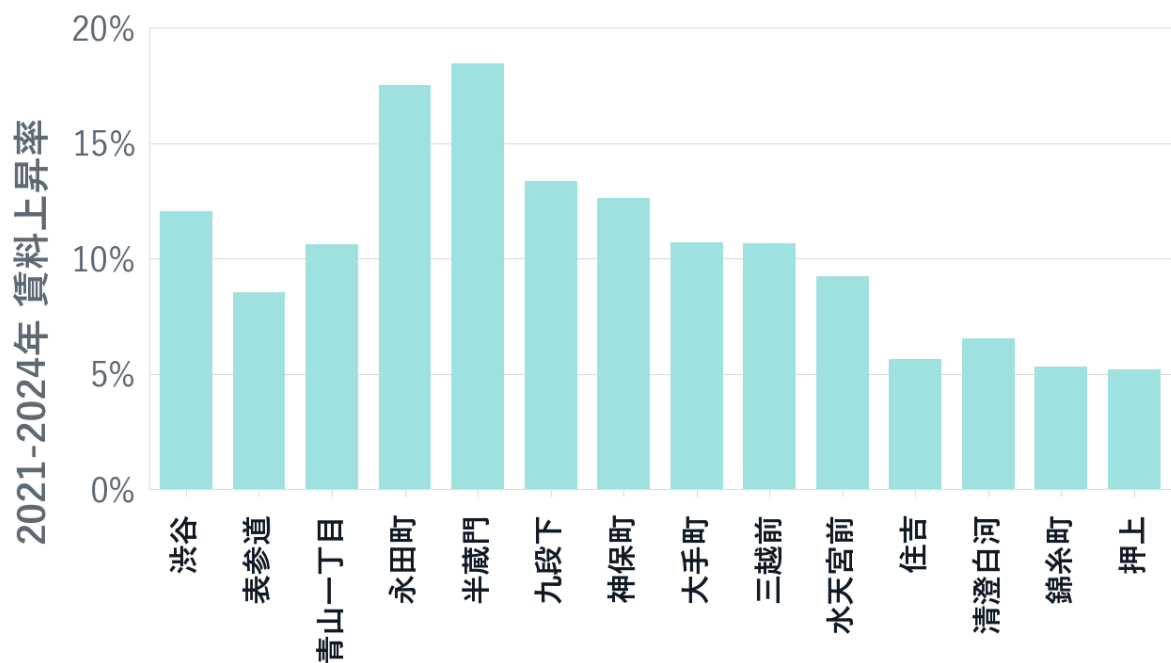
東京メトロ千代田線



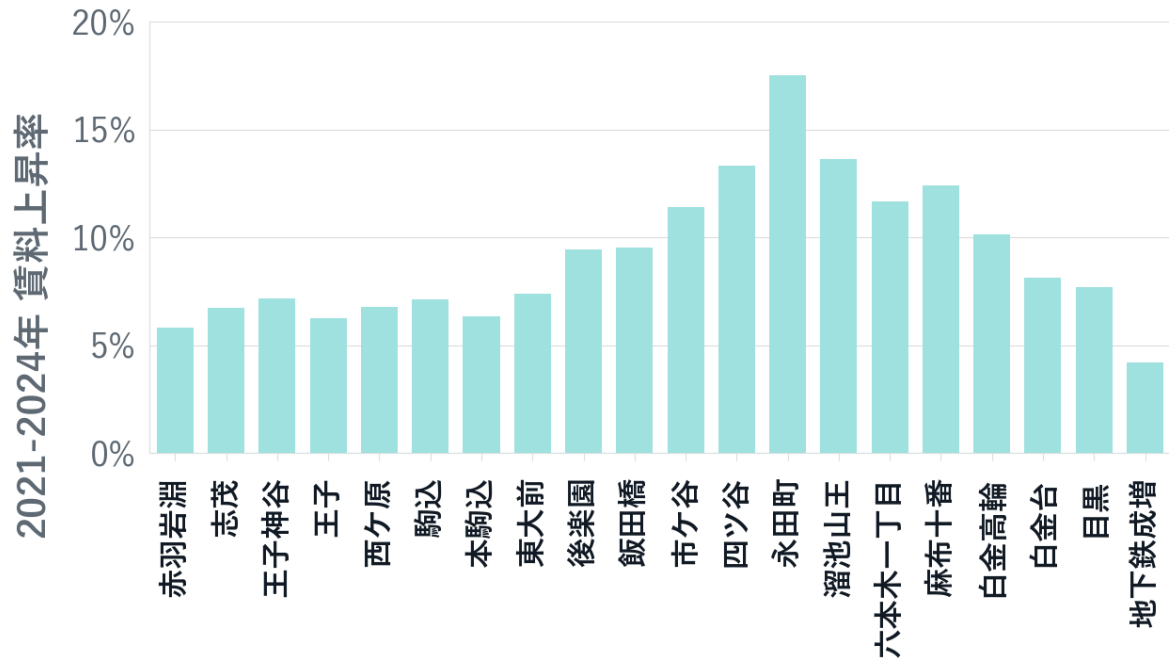
東京メトロ有楽町線



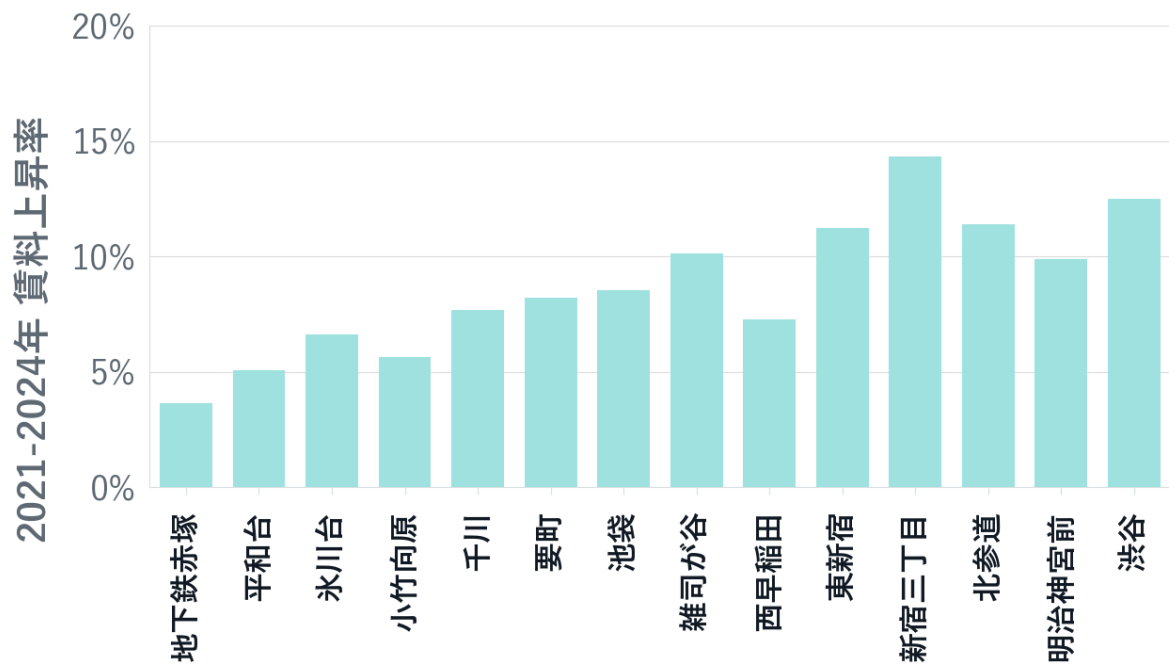
東京メトロ半蔵門線



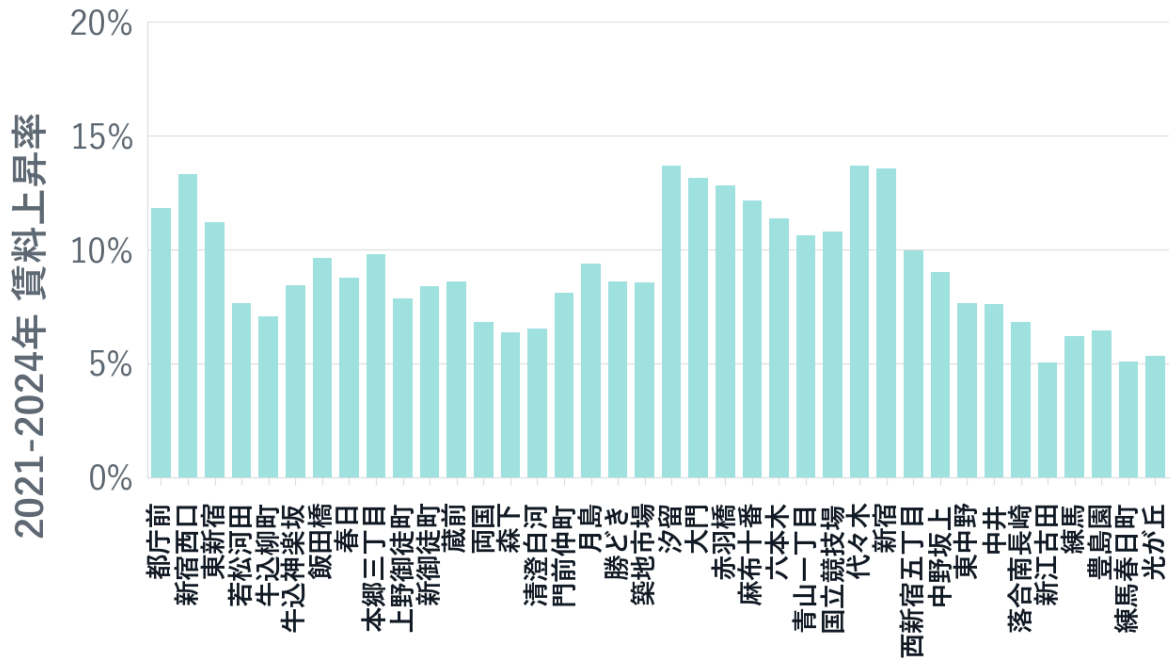
東京メトロ南北線



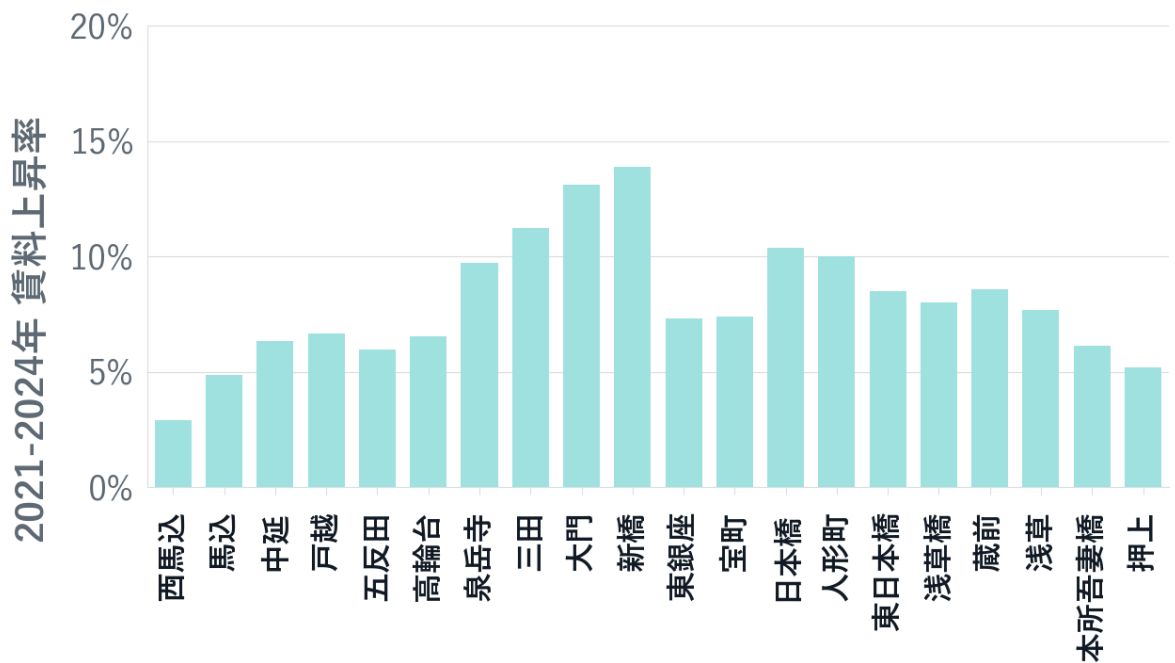
東京メトロ副都心線



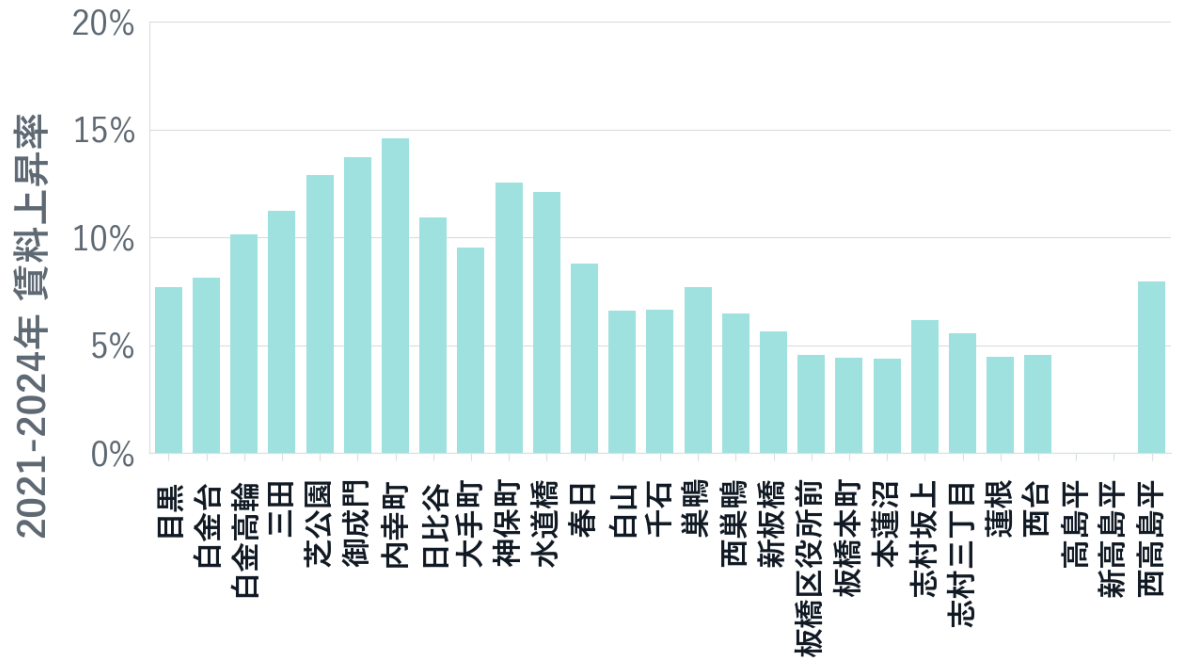
都営大江戸線



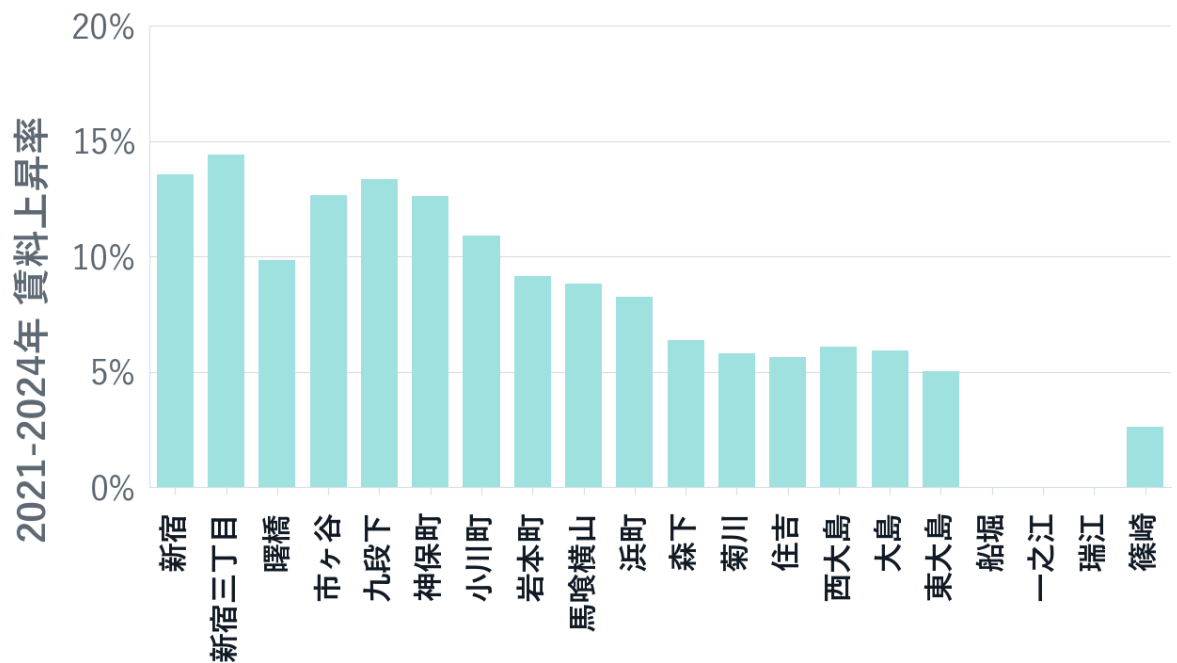
都営浅草線



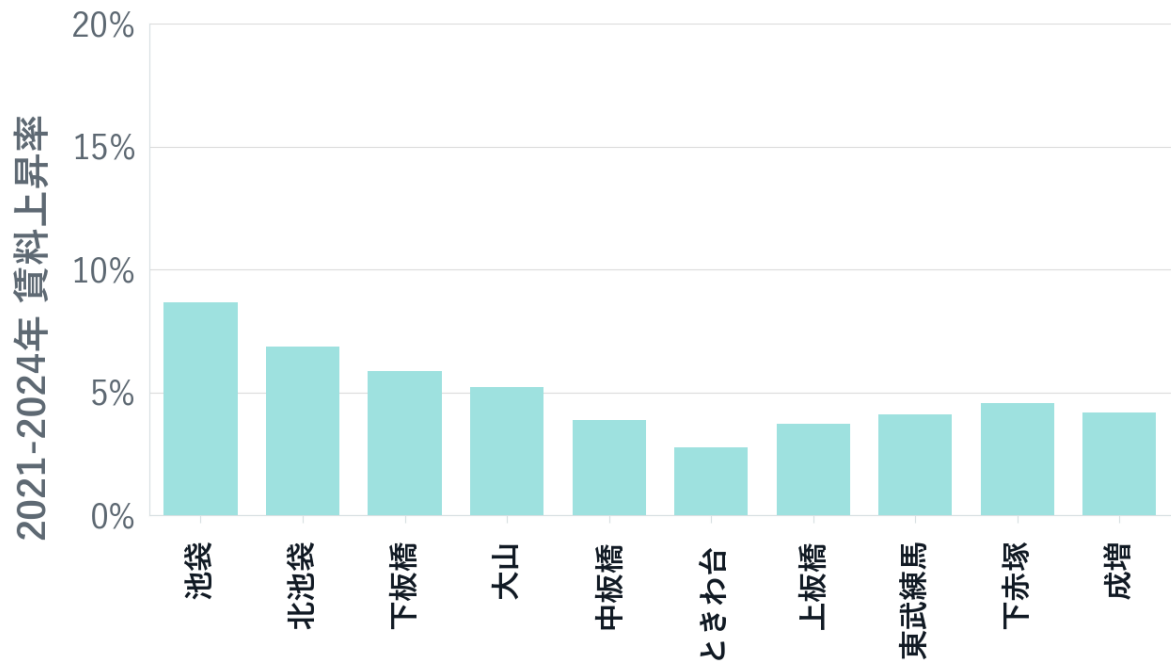
都営三田線



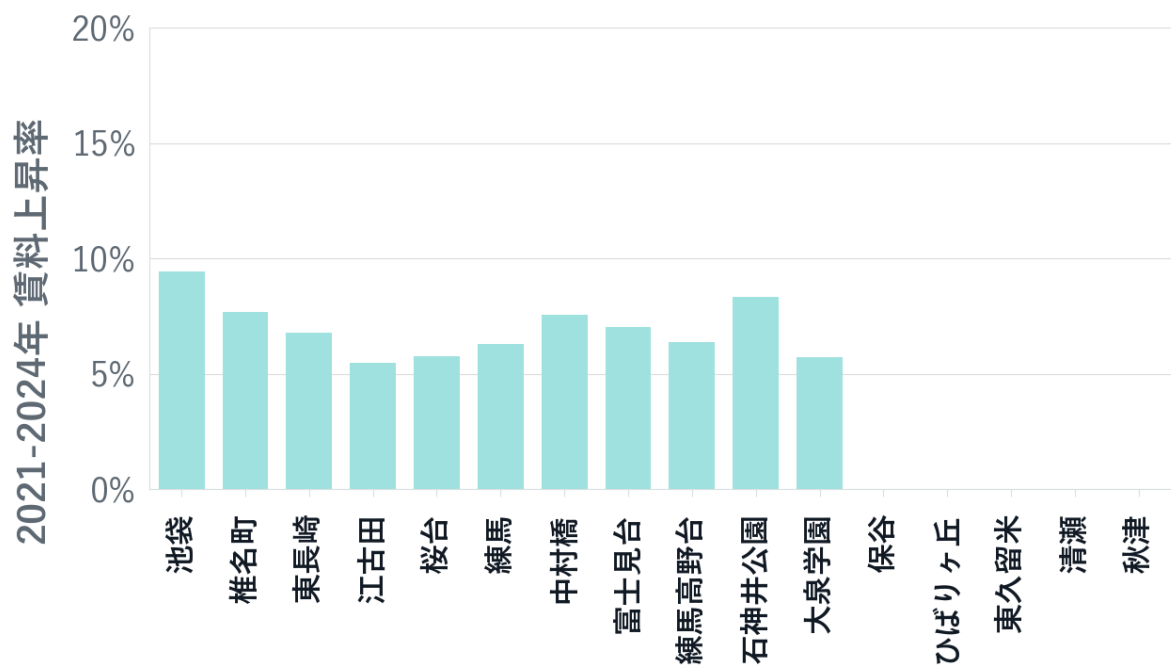
都営新宿線



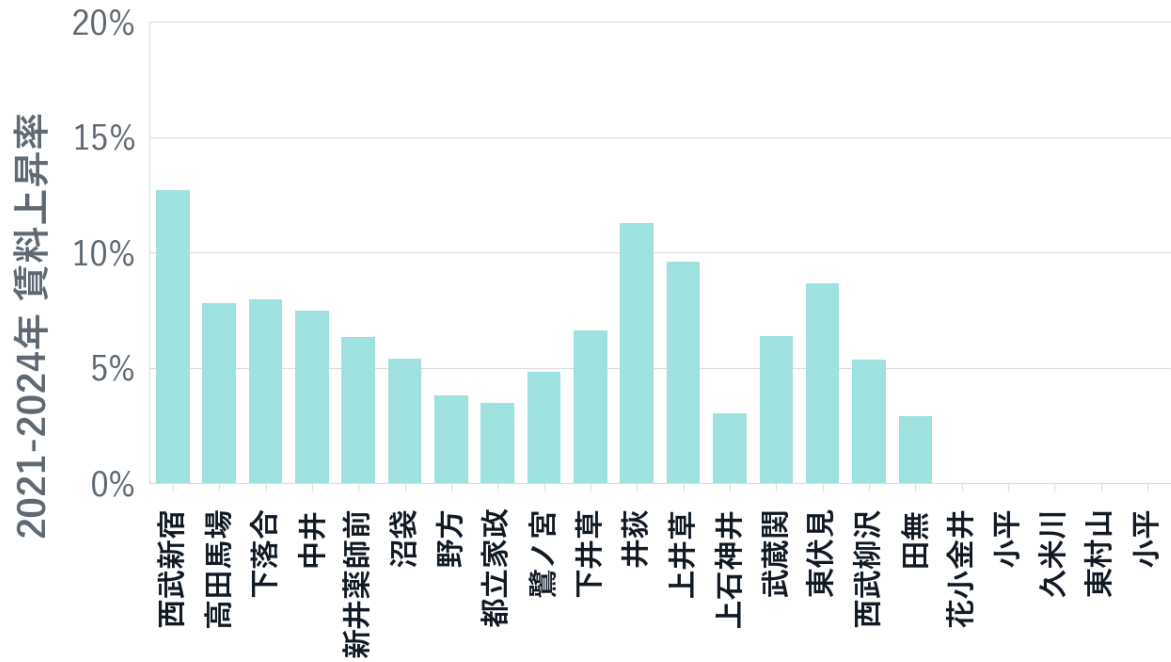
東武東上線



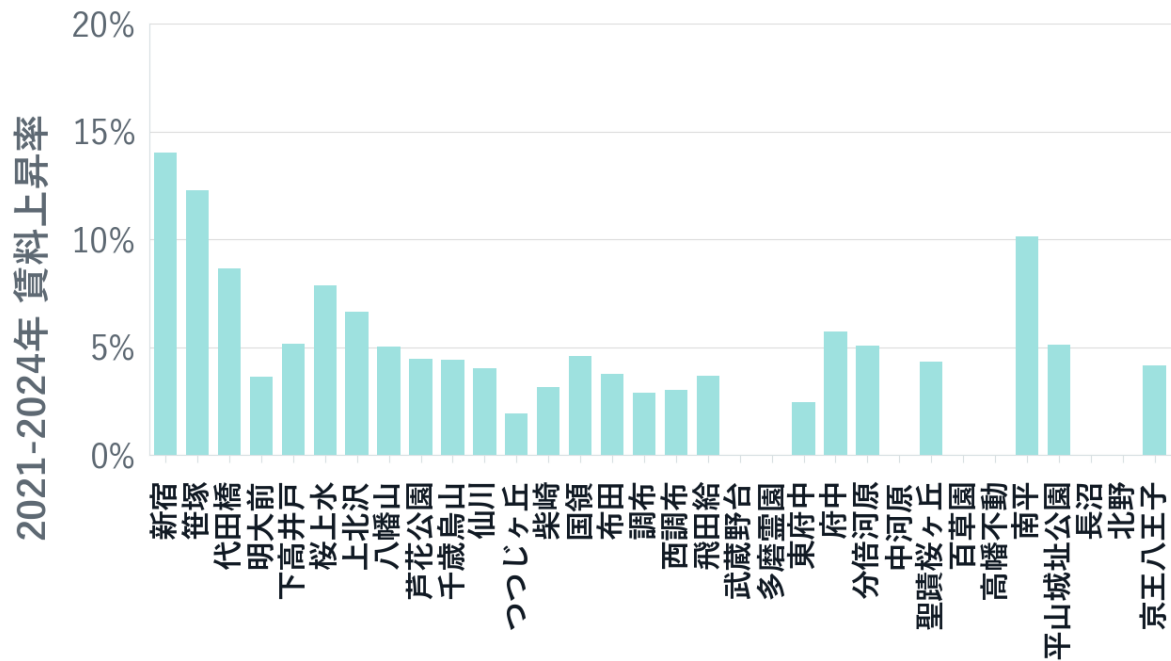
西武池袋線



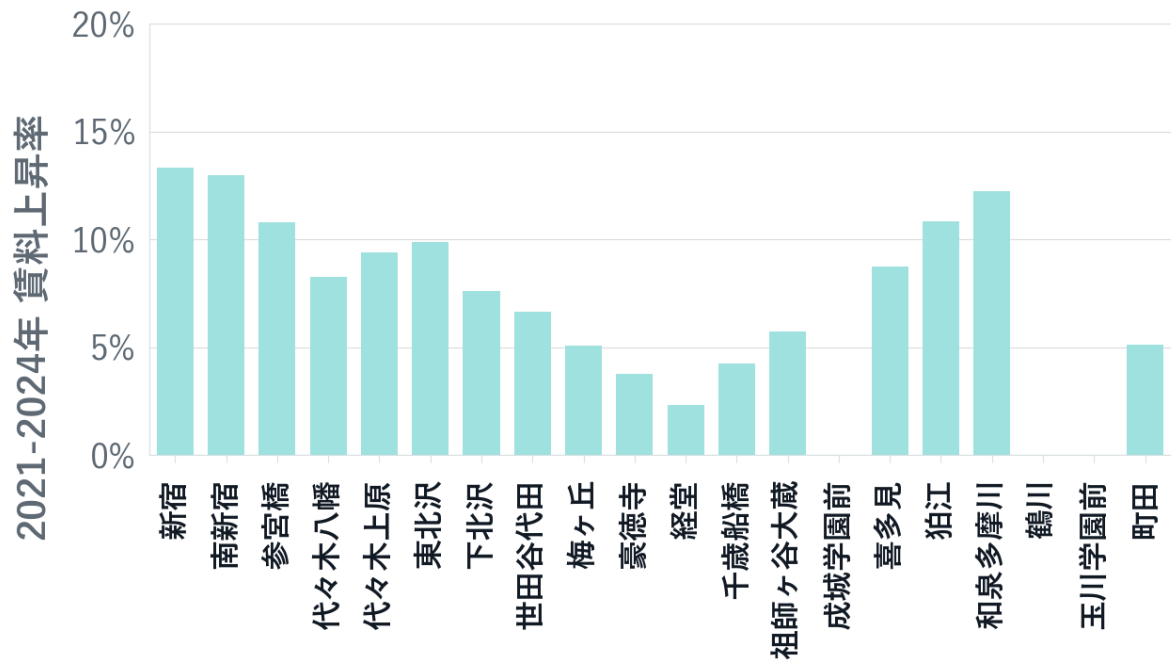
西武新宿線



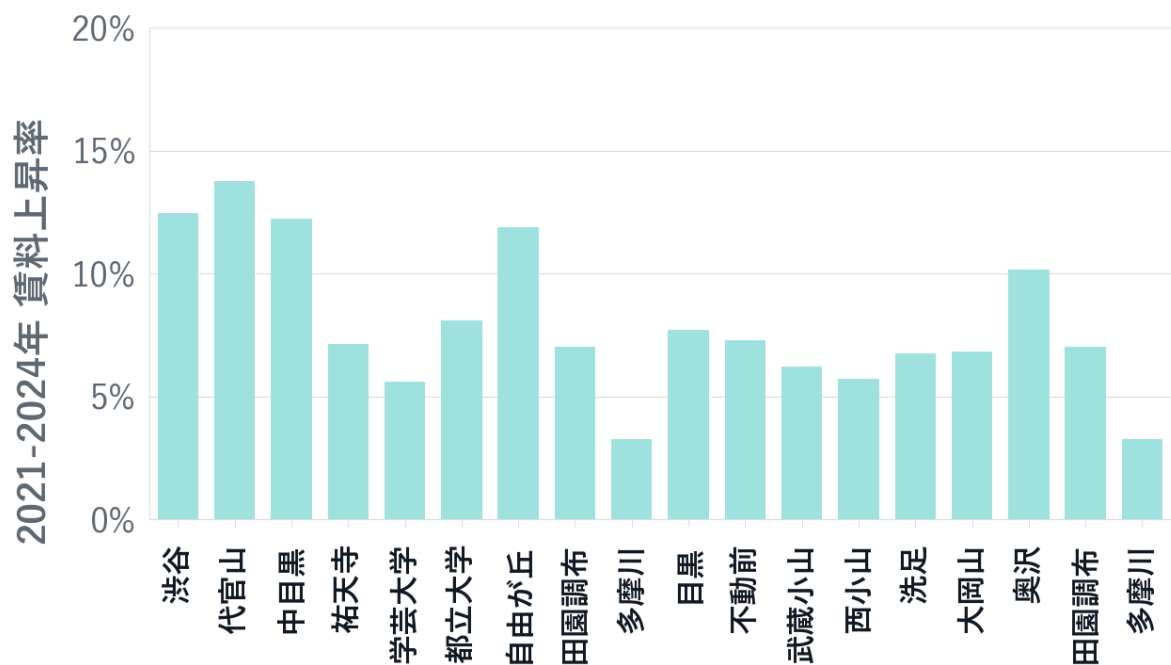
京王線



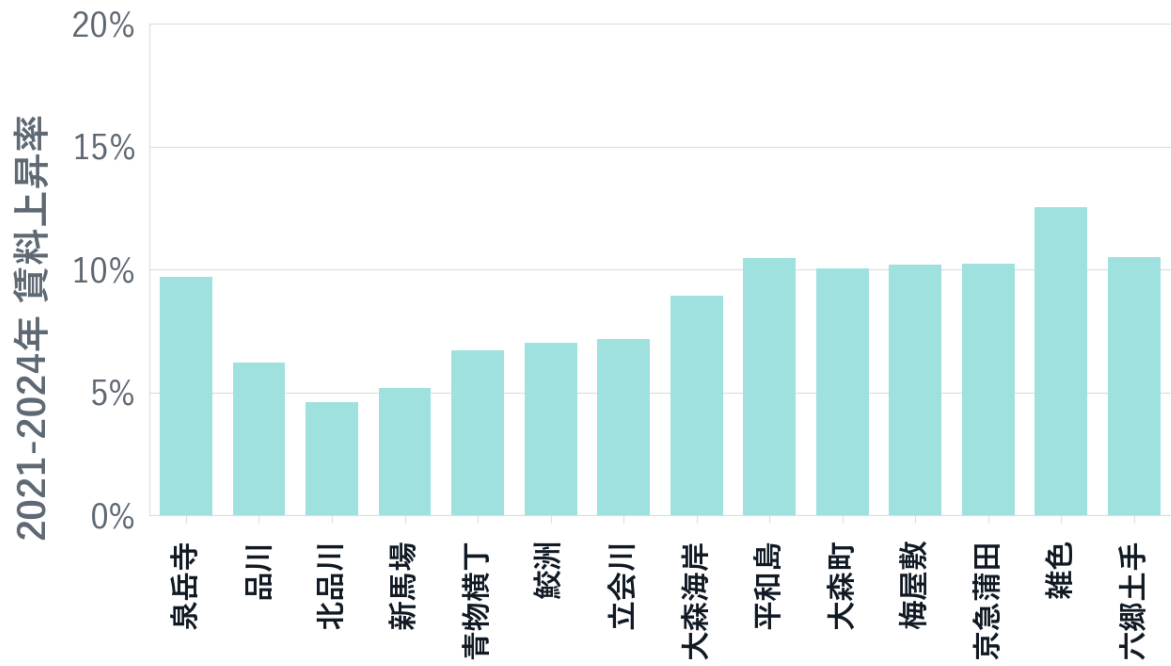
小田急線



東急東横線



京急本線



【まとめ】

今回のレポートでは、2021 年と 2024 年の対比で賃料の上昇率を集計しました。集計の結果、平均で 7% 台の上昇が見られ、エリアによっては 10%以上の値上がりも確認されました。賃料上昇の傾向をみると、港区をはじめとした高賃料エリアの上昇率が高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、2025 年 6 月 2 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。