

## 物価も家賃も上昇中！LIFULL HOME'S が東京都内で 「借りるより買った方がお得な街」ランキングを発表

都心6区を除けば月々のローン返済額のほうが安くなる街は都内でも7割以上に！

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、物件価格の上昇とともに家賃も上昇している状況を受け、東京都内で「借りるより買った方がお得な街」を調査し、ランキングとして発表します。



### ■住宅ローンの金利上昇でも東京都内で賃料よりもローン返済額が少ない“お得な街”はある？！

円安の影響を受け、毎日の食料品や日用品などが値上がりし家計への負担は大きくなっています。さらに住宅資材も高止まりし、今後もコストプッシュ型の新築価格の上昇の継続が予想されています。東京都内では購入物件だけでなく賃貸物件の賃料も上昇（※1）しており、毎月の賃料を基準に購入を検討する方も少なくないのではないでしょうか。そこで「都心6区」、「東京都内の23区のうち都心6区を除いた17区」、「東京都市部」のエリアの駅にあるLIFULL HOME'Sで掲載した物件をもとに、60㎡で換算した賃料と中古マンションの毎月のローン返済額（※2）を比較し、「借りるより買った方がお得な街」について調査しました。

本ランキングのように毎月のローン返済額と賃料の差額を、交通利便性や生活利便性の良さなど住まい選びの目安のひとつとして検討してはいかがでしょうか。

※1 住まいインデックス 東京都 <https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/>

※2 固定金利1.8%、返済期間35年と設定

【東京都心6区編】月々の差額1位「茅場町」は約7.5万、家賃が上回る駅は約2割に。

東京23区  
都心6区編

## 借りるより買った方がお得な街ランキング

LIFULL HOME'S

駅名(駅所在)	代表的な路線名	借りる	買う /中古マンション価格(中央値)	月々の差額
<b>1</b> 茅場町 (中央区)	東京メトロ東西線	32.8万円	25.3万円 /7,873万円	7.5万円
<b>2</b> 初台 (渋谷区)	京王線	31.1万円	24.3万円 /7,580万円	6.8万円
<b>3</b> 東新宿 (新宿区)	都営大江戸線	31.9万円	25.3万円 /7,883万円	6.6万円
<b>4</b> 神保町 (千代田区)	東京メトロ半蔵門線	36.8万円	30.4万円 /9,455万円	6.4万円
<b>5</b> 原宿 (渋谷区)	JR山手線	32.6万円	27.0万円 /8,413万円	5.6万円
<b>6</b> 幡ヶ谷 (渋谷区)	京王線	26.0万円	20.6万円 /6,408万円	5.4万円
<b>7</b> 東日本橋 (中央区)	都営浅草線	28.4万円	23.0万円 /7,167万円	5.4万円
<b>8</b> 下落合 (新宿区)	西武新宿線	27.4万円	22.1万円 /6,890万円	5.3万円
<b>9</b> 後楽園 (文京区)	東京メトロ丸ノ内線	31.0万円	26.6万円 /8,271万円	4.4万円
<b>10</b> 馬喰町 (中央区)	JR総武本線	29.9万円	25.6万円 /7,961万円	4.3万円

借りる：対象物件の家賃・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の賃料 / 買う：対象物件の物件価格・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の物件価格

東京都内で地価や物件価格が高い千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区は「都心6区」といわれています。この都心6区での対象となったのは99駅で、そのなかで毎月の賃料と中古マンションのローン返済額の差額が1位となったのは中央区「茅場町」で約7.5万円とトップ10唯一の7万円台です。「茅場町」は東京メトロ東西線や日比谷線が利用でき、徒歩10分圏内に「日本橋」「水天宮前」「八丁堀」があるため都内どのエリアにもアクセスしやすく、食事や買い物などもしやすい街です。LIFULL HOME'S 住まいインデックス(※3)でも「茅場町」の直近3年間の賃料、住宅価格の上昇が見られますが今回の調査によると賃料が上回っていることが分かりました。次いで、2位は「初台」(渋谷区、月々の差額約6.8万円)、3位は「東新宿」(新宿区、同約6.6万円)です。

都心6区は徒歩に複数の駅や路線を利用できるなど交通・生活利便性が高く、医療施設や文化施設も充実していることから住まいの人気や価値が安定しています。都心6区編では99駅のうち、中古マンションの毎月のローン返済額が賃料を下回ったのは約2割の23駅、このなかでも首都圏の修繕積立金の平均である約1万4,900円(※4)を加算しても返済額が下回るのは16駅でした。賃料も上昇基調にあるため、賃貸だけでなく購入も視野に入れた検討することも良いかもしれません。

※3 住まいインデックス「茅場町」 <https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/06341-st/>

※4 「令和5年度マンション総合調査」国交省より「1戸あたり月額修繕積立金の平均(東京圏)」東京圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を含む。 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750163.pdf>

【東京 23 区編（都心 6 区除く）】月々の差額 1 位「東大島」、2 位「王子神谷」は 10 万円以上に。月々のローン返済額のほうが安くなる街は 7 割以上！

都心 6 区除く  
東京 23 区編

## 借りるより買った方がお得な街ランキング

LIFULL HOME'S

駅名（駅所在）	代表的な路線名	借りる	買う ／中古マンション価格（中央値）	月々の差額
1 <b>東大島</b> （江東区）	都営新宿線	25.3万円	12.6万円 ／3,917万円	12.7万円
2 <b>王子神谷</b> （北区）	東京メトロ南北線	24.9万円	13.3万円 ／4,131万円	11.6万円
3 <b>鐘ヶ淵</b> （墨田区）	東武伊勢崎線	23.9万円	14.9万円 ／4,633万円	9.0万円
4 <b>中板橋</b> （板橋区）	東武東上線	23.9万円	15.0万円 ／4,659万円	8.9万円
5 <b>両国</b> （墨田区）	JR総武線	27.2万円	18.3万円 ／5,702万円	8.9万円
6 <b>地下鉄成増</b> （板橋区）	東京メトロ有楽町線	22.6万円	13.9万円 ／6,652万円	8.7万円
7 <b>仲御徒町</b> （台東区）	東京メトロ日比谷線	29.9万円	21.4万円 ／6,652万円	8.5万円
8 <b>西高島平</b> （板橋区）	都営三田線	18.1万円	9.7万円 ／5,731万円	8.4万円
9 <b>京成関屋</b> （足立区）	京成本線	22.7万円	14.4万円 ／5,935万円	8.3万円
10 <b>中野新橋</b> （中野区）	東京メトロ丸ノ内線	26.7万円	18.4万円 ／5,731万円	8.3万円

借りる：対象物件の家賃・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の賃料 / 買う：対象物件の物件価格・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の物件価格

東京都内の 23 区のうち都心 6 区を除いた 17 区において対象となったのは 231 駅です。このなかで毎月の賃料と中古マンションのローン返済額の差額 1 位は江東区の「東大島」で約 12.7 万円となり、東京都内で最も大きな差額でした。「東大島」は荒川を臨む江東区内で最も東に位置します。LIFULL HOME'S 住まいインデックス（※5）では「東大島」の直近 3 年間の住宅価格の上昇率（2.82%）は東京都の上昇率（8.78%）よりも下回っているのに対し、賃料は 10.20%と東京都の賃料上昇率（9.57%）を上回っています。「東大島」は都営新宿線で新宿エリアまで乗り換えなく 30 分ほどでアクセス可能なため、都内への通勤通学する方にとって利便性の高い街です。次いで、2 位は「王子神谷」（北区、月々の差額約 11.6 万円）、3 位は「鐘ヶ淵」（墨田区、同約 9.0 万円）とトップ 10 はいずれも月々の差額が 8 万円以上となりました。23 区内の都心 6 区を除いたエリアで対象となった 231 駅のうち、中古マンションのローン返済額が賃料を下回ったのは 76.6%の 177 駅、なかでも首都圏の修繕積立金の平均である約 1 万 4,900 円を加算しても返済額が下回る駅は 147 駅ありました。東京都の住宅価格は上昇基調にありますが、エリアや街によって毎月の賃料と返済額との比較で物件取得の可能性があることが分かりました。

※5 「東大島」 <https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/06436-st/>

【東京市部編】月々の差額1位「八坂」（東村山市）、2位「めじろ台」（八王子市）、3位「河辺」（青梅市）

東京市部編

## 借りるより買った方がお得な街ランキング



駅名（駅所在）	代表的な路線名	借りる	買う ／中古マンション価格（中央値）	月々の差額
1 <b>八坂</b> （東村山市）	西武多摩湖線	16.3万円	8.4万円 ／2,615万円	7.9万円
2 <b>めじろ台</b> （八王子市）	JR中央線	14.1万円	6.4万円 ／1,981万円	7.7万円
3 <b>河辺</b> （青梅市）	JR青梅線	12.8万円	5.9万円 ／1,848万円	6.9万円
4 <b>西調布</b> （調布市）	京王線	18.8万円	12.0万円 ／3,742万円	6.8万円
5 <b>北八王子</b> （八王子市）	JR八高線	13.6万円	7.3万円 ／2,267万円	6.3万円
<b>国立</b> （国立市）	JR中央線	18.1万円	11.8万円 ／3,681万円	
7 <b>程久保</b> （日野市）	多摩都市モノレール	14.9万円	8.8万円 ／2,755万円	6.1万円
8 <b>京王多摩川</b> （調布市）	京王相模原線	17.8万円	11.8万円 ／3,669万円	6.0万円
<b>京王堀之内</b> （八王子市）	京王相模原線	14.6万円	8.6万円 ／2,665万円	
10 <b>和泉多摩川</b> （狛江市）	小田急小田原線	17.1万円	11.3万円 ／3,524万円	5.8万円

借りる：対象物件の家賃・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の賃料／買う：対象物件の物件価格・広さの中央値をもとに算出した60㎡換算の物件価格

東京都内の23区外の東京市部において対象となったのは86駅です。このなかで毎月の賃料と中古マンションのローン返済額の差額1位は東村山市の「八坂」で約7.9万円となりました。LIFULL HOME'S 住まいインデックス（※6）では「八坂」の直近3年間の住宅価格は1.95%上昇していますが、賃料は4.96%も上昇しています。「八坂」は新宿エリアまで約1時間でアクセスできます。次いで、2位は「めじろ台」（八王子市、月々の差額約7.7万円）、3位は「河辺」（青梅市、同約6.9万円）となりました。

東京市部で対象となった86駅のうち、毎月の中古マンションのローン返済額が賃料を下回ったのは76駅で、都心6区の約2割や東京23区（6区除く）の約8割と比較し、最も高い約9割（88.4%）という結果でした。このなかでも首都圏の修繕積立金の平均である約1万4,900円を加算しても返済額が下回る駅は62駅でした。23区内よりも物件価格が抑えられているので、広さを重視した物件を探している方には向いているエリアです。

※6 「八坂」 <https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/09050-st/>

**金融引き締めでも住宅ローン金利は依然低利 買ったほうが得な駅は少なくない**



日銀がイールドカーブコントロールを終了し、政策金利の引き上げを開始してから住宅ローン金利の先高観が強まっています。マイナス金利政策から“金利のある世界”に金融政策を転換したのは事実ですが、我が国の消費意欲は海外と比較すると低く（＝GDP ギャップが大きい）、内閣府は 2024 年も供給に対して年 8 兆円も需要が弱いとの推計を公表しているほどです。需要が弱い状況で金利を大きく上げてしまえばさらに需要は弱含みますから、金利の引き上げは極めて慎重に行われています。

このような状況下では政策金利と連動する住宅ローン金利（固定型は長期金利と変動型は短期金利などと連動）も極めて緩やかな上昇に留まっており、優遇適用後の金利は、固定 35 年で 1.8% 程度、変動 35 年では 0.4% 前後と依然として“超低金利状態”が続いています。ですから、毎月の賃料と中古マンションを購入した際の毎月の住宅ローン返済額を単純比較すると、買ったほうが毎月の支出を抑制できるお得なマンションが数多くあることがわかります（中古マンションを購入した場合は毎月の修繕積立金や管理費のほかに固定資産税や都市計画税、火災保険などのランニングコストが発生することにご留意ください）。

毎月の賃料と返済額を比較すると、特に東京都内では、「東大島」「王子神谷」など中古マンション価格が比較的安価な城東・城北エリアで賃料との差額が 10 万円以上発生する“お買い得”なエリアがあります。また、都心 6 区では賃料が概ね 30 万円以上と高水準であるため、「茅場町」「初台」など結果的にお買い得になるエリアも散見されます。さらに、東京市部では「めじろ台」「河辺」など毎月の住宅ローン返済額が 6 万円前後に収まるエリアもあり、新築および中古マンションの価格高騰が、専ら東京都心部で発生していることが改めて認識できる結果となっています。

住宅価格の高騰および消費者物価の上昇によって都内でのマンション購入を断念して周辺 3 県などに転居するケースが増えていますが、まだお得にマンションが買えるエリアは都内にもありますので、諦めずに検索することをお勧めします。

## ■ 調査概要

- ・対象物件：LIFULL HOME'S で掲載された東京都内の賃貸マンション・アパートならびに中古マンション
- ・対象期間：2023 年 11 月～2024 年 10 月
- ・物件条件：築 20 年以内、駅徒歩 15 分以内、専有面積 30 ㎡未満の住戸および事務所店舗は集計から除く
- ・賃料の集計方法：駅ごとの賃貸物件の広さ（中央値）と賃料（中央値）から 1 ㎡あたりの賃料をもとに 60 ㎡に換算
- ・返済額の集計方法：中古マンションの広さ（中央値）と物件価格（中央値）から 1 ㎡あたりの価格をもとに 60 ㎡に換算し、固定金利 1.8%、返済期間 35 年と設定し算出

## ■ LIFULL HOME'S のお役立ちデータ集

- ・駅や市区町村別の相場：  
賃貸 (<https://www.homes.co.jp/chintai/price/>)  
中古マンション (<https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/price/>)  
新築戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/shinchiku/price/>)  
中古戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/chuko/price/>)
- ・駅ごとの価格推移や施設充実度がわかる 住まいインデックス (<https://lifullhomes-index.jp/>)
- ・その街に住む人の声が見える まちむすび (<https://www.homes.co.jp/machimusubi/>)

## ■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

## ■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム : 2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。