

初めての一人暮らし！「近い・安い・住みやすい」駅はどこ？

【一人暮らし×都心通勤・通学編】住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング 2023 LIFULL HOME'S PRESS が発表

～ 1 位 亀有駅、2 位 川口駅、3 位 金町駅。城東エリアや東京との県境駅が上位に ～

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）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフホームズプレス）」は、2023 年 1 月 10 日（火）、【一人暮らし×都心通勤・通学編】住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング 2023」を発表します。



記事 URL：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00271/

■一人暮らしのお部屋探し、「都心に通いやすく、住みやすく、家賃が安い」駅はどこ？

総務省が発表した 2022 年 10 月度の消費者物価指数（総合指数）（※1）は、前年同月比 3.7% 上昇の 103.7%、前月比では 0.6% の上昇となり、円安の影響を大きく受ける輸入物価指数（円ベース）は前年比 48.5% の上昇と、物価上昇に歯止めがかかりません。食費や光熱費だけでなく、家計で大きな割合を占める住居費の負担を抑えたいと考える人は多いでしょう。

とはいえ都心の企業で働く人、また都心の学校に通う人にとって、「通勤・通学の利便性」も住まい選びで妥協したくない要素の一つです。そこで LIFULL HOME'S PRESS では、春の新生活を前に、都心に通いやすい駅を対象に「【一人暮らし×都心通勤・通学編】住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング 2023」を発表しました。

※1：総務省統計局「2020 年基準 消費者物価指数 全国 2022 年（令和 4 年）10 月分」

<https://www.stat.go.jp/data/cpi/sokuhou/tsuki/index-z.html>

■「【一人暮らし×都心通勤・通学編】住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング 2023」概要

今回のランキングでは、都心の職場や学校に通いやすい駅として、JR 山手線各駅、ならびに山手線各駅から 20 分圏内にある駅を対象駅としています。

また、「駅周辺の施設充実度（※2）が高い」ことを「住みやすい」と定義し、不動産・住宅情報サイト LIFULL HOME'S の独自データをもとに、各駅から徒歩 15 分圏内の単身世帯用物件の平均家賃とその駅周辺の施設充実度から「理論家賃（駅周辺の住みやすさに見合う妥当な家賃）」を算出。その理論家賃と比べて実際の平均家賃が安い駅をランキングにしました。これは「都心に通いやすく、住環境が優れているわりに家賃を抑えて一人暮らし用の住まいを借りられる駅」を表しています。

※2：駅周辺の施設充実度は、LIFULL HOME'S 住まいインデックス (<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/00001-st/>) で用いられる Walkability Index（ウォークアビリティインデックス）の総合スコアを参照しています。

Walkability Index とは、駅から徒歩 15 分以内でアクセス可能な施設（スーパー、コンビニ、公園、飲食店、カフェ、文化施設、子育て・教育施設、医療施設など）を、分類ごとの周辺立地数をもとに、その充実度を 100 点満点でスコア化したもの。東京大学・株式会社日建設計総合研究所が共同で研究・開発を進めている、不動産の立地環境を暮らしやすさの観点から指標化した日本初のデータです。

■都心に通いやすく、住みやすさのわりに家賃が安い駅、1 位 亀有駅、2 位 川口駅、3 位 金町駅

住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング2023（1～10位） 【一人暮らし×都心通勤・通学編】



順位	駅名	主な路線	理論家賃との差（万円）	平均家賃（万円）	駅周辺充実度	理論家賃（万円）
1	亀有	JR常磐線	-4.52	8.10	85	12.62
2	川口	JR京浜東北・根岸線	-4.38	8.26	85	12.63
3	金町	JR常磐線	-4.25	7.68	82	11.93
4	川崎	JR東海道本線	-3.79	10.19	92	13.98
5	堀切菖蒲園	京成本線	-3.68	7.40	77	11.07
6	新小岩	JR総武線	-3.60	8.47	82	12.07
7	吉祥寺	京王井の頭線	-3.56	11.07	96	14.63
8	小岩	JR総武線	-3.51	9.12	85	12.63
9	綾瀬	JR常磐線	-3.51	8.29	81	11.80
10	北千住	JR常磐線	-3.44	9.35	86	12.79

1 位は亀有駅（JR 常磐線・東京都葛飾区）、2 位は川口駅（JR 京浜東北線・埼玉県川口市）、3 位は金町駅（JR 常磐線・東京都葛飾区）と、東京 23 区東部にあたる城東エリア、また東京と埼玉の県境となる川口エリアの代表駅がそれぞれランクインする結果となりました。

亀有駅は、大手町駅まで 24 分、東京駅まで 33 分、新宿駅まで 40 分と交通利便性が高く、駅から徒歩 15 分以内でアクセス可能な施設の充実度をスコア化した「駅周辺充実度」は 100 点満点のうち 85 ポイント（※3）となっています。亀有駅は今回の対象駅の中で、駅周辺の施設充実度から算出した理論家賃 12.62 万円に比べ、実際の平均家賃が 8.10 万円と最も安く、1 位となりました。これは住環境から見た妥当な家賃に対し、数字上は 4.52 万円低い家賃相場で借りられることを意味しています。

また、亀有駅は「スーパー」のスコアが 91、「弁当・惣菜」のスコアが 87 と、近隣駅に比べ仕事や学業で忙しい一人暮らし層にとって嬉しい施設が充実しています。亀有銀座商店街や亀有北口中通り商店街も活気があり、初めて一人暮らしを始める人にとって住みやすい駅といえるでしょう。

※3：LIFULL HOME'S 住まいインデックス「亀有駅の住まいと暮らしやすさ」

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/01038-st/>

< 亀有駅の賃貸物件 >

https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15104/tokyo/kameari_01038-st/list/

2 位にランクインした川口駅は、理論家賃と平均家賃との差額がマイナス 4.38 万円と、亀有駅に続き僅差で2位となりました。川口駅は、2021年のJR 駅別乗車人数が埼玉県の中で大宮、浦和に次ぐ3位（※4）と、埼玉エリアの中心駅の一つです。また池袋駅まで19分、新宿駅まで24分、渋谷駅まで30分と、東京の主要駅に30分前後でアクセスできるなど交通利便性に優れているほか、「飲食店」のスコアが83。「スーパー」が87、「コンビニ」が82と駅前施設が充実しています（※5）。

※4：各駅の乗車人員 2021 年度 <https://www.jreast.co.jp/passenger/>

※5：LIFULL HOME'S 住まいインデックス「川口駅の住まいと暮らしやすさ」

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/saitama-pref/00599-st/>

< 川口駅の賃貸物件 >

https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15104/saitama/kawaguchi_00599-st/list/

3 位にランクインしたのは、JR 常磐線と京成金町線、直通運転の東京メトロ千代田線も利用できる金町駅。交通利便性に優れながらも平均家賃が7.68万円と、今回のランキングトップ10のなかでは2番目に低い金額でした。下町情緒が残る街並みが魅力ですが、駅の南口・北口それぞれで再開発が進んでいます。金町駅の住まいインデックス（※6）によれば、東京都の標準的な中古マンション価格の直近3年間の価格上昇率17.33%に対し、金町駅は19.94%とやや高い推移を見せています。一般的に家賃は売買価格の変動より遅れて動く傾向があるため、早いうちに部屋を借りれば比較的に安い家賃のまま街の利便性を享受できるといえそうです。

※6：LIFULL HOME'S 住まいインデックス「金町駅の住まいと暮らしやすさ」

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/01039-st/>

< 金町駅の賃貸物件 >

https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15104/tokyo/kanamachi_01039-st/list/

■トップ10には北千住駅や川崎駅など、城東エリアや東京との県境駅がランクイン



画像は本ランキングの結果を地図上に示したものです。全体として、下町の風情が残る東京の城東エリアの各駅、東京都と埼玉県、神奈川県、千葉県との県境駅が上位となりました。都心へ通勤・通学する人にとって生活しやすい駅といえますが、一方、荒川と江戸川の間に位置する城東エリアは、ハザードマップ上で河川

が氾濫した際に浸水が想定される「洪水浸水想定区域」にかかる可能性が高い地域でもあります。そのリスクも家賃相場に反映される要素の一つと考えられます。想定される水深は物件の立地によりませんが、LIFULL HOME'S の地図検索機能で表示される洪水ハザードマップを確認しながら物件探しを行うと、リスク度合いを確認することができます。

▽ランキング詳細については、「LIFULL HOME'S PRESS」の記事で詳しく解説しています。

記事 URL : https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00271/

■企画担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 檜崎 美香より



新型コロナウイルス感染症の拡大により、場所に縛られない働き方が広がりました。2022年11月に東京都産業労働局が発表した「都内企業のテレワーク実施率調査」によれば(※7)、「テレワーク実施企業」の割合は54.1%、「テレワーク実施社員の割合」は42.8%と、一定の割合でテレワークは私たちの日常に定着しています。毎日都心へ通勤する人、毎日自宅で働く人、週に何日かは都心のオフィスへ出勤する人など、働き方の多様化に伴い、一人ひとりが重視する住まい選びの条件もコロナ前と比べ変化が起きているものと考えられます。

そのような様々なライフスタイルのユーザーを想定し、本企画「住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング2023」は、まず「都心に毎日通う人」をターゲットに、「都心に近く、住みやすく便利で、できるだけ家賃は抑えられる駅」の可視化を試みたものです。春の新生活を新たな住まいで迎える人にとって、街選びの参考になるよう、2023年1月中に、同様のランキング【一人暮らし×テレワーク編】、【二人暮らし×都心通勤・通学編】、【二人暮らし×テレワーク編】を順次発表してまいります。

※7：東京都2022年10月度テレワーク実施率調査

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/11/16/04.html>

■ランキング調査概要

- ・対象駅：1都3県（東京・神奈川・千葉・埼玉）に所在する全駅のうち、JR山手線各駅、ならびに山手線各駅から20分圏内の全駅、また掲載物件200件以上の駅
- ・対象物件：築40年以内、駅徒歩15分以内、1R・1K・1DK、10平米～45平米未満の賃貸マンション
- ・対象期間：（家賃・掲載物件）2021年10月～2022年9月・（駅周辺充実度）2022年10月時点
- ・算出方法：駅ごとの対象物件の平均家賃と駅周辺の施設充実度から「理論家賃（駅周辺の住みやすさに見合う妥当な家賃）」を算出、その理論家賃と比べて実際の平均家賃が安い駅をランキング化
- ・集計分析：LIFULL HOME'S 事業本部 リサーチグループ

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

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。

LIFULL HOME'S
PRESS

■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。

一人暮らし向け賃貸物件はこちら：<https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15104/>



■株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : [LIFULL.com/](https://www.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、主要サービスである不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」をはじめ、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。