

この春、結婚・同棲する二人に向けて
【二人暮らし×都心通勤編】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 小岩駅 城東エリアが上位に。穴場は東京都との県境？～

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）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16日（月）、【二人暮らし×都心通勤編】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_00273/

■二人暮らしのお部屋探し、「二人とも通勤しやすく、住みやすく、家賃が安い」駅を知りたい

総務省が発表した 2022 年 11 月度の消費者物価指数（総合指数）（※1）は、前年同月比 3.8% 上昇、前月比は 0.3% の上昇となり、さまざまな物やサービスの値段が上がり続けています。今後も上昇傾向は続くと思われる、日本銀行が「経済・物価情勢の展望」で示した消費者物価指数の先行きは、2023 年度および 2024 年度もプラス幅は縮小するとしながらも 1% 台半ばの伸びになると予測されています。

春は新生活シーズン。結婚や就職、転勤など環境が変わるタイミングで二人暮らしを検討するカップルも多いかもしれません。希望の住まいの条件を二人で話し合うことが大切ですが、物価上昇が続く今、家計で大きな割合を占める家賃を抑えたいと考える夫婦・カップルも多いと思われます。

そこで LIFULL HOME'S PRESS では、春の新生活を前に、都心に通勤する二人の部屋探시를想定し、【二人暮らし×都心通勤編】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）11 月分」

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

■「【二人暮らし×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 分圏内の二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二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 小岩駅

住みやすさのわりに家賃が安い駅ランキング2023（1～10位）
【二人暮らし×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	-6.99	10.48	85	17.47
2	川口	JR京浜東北・根岸線	-6.61	10.88	85	17.50
3	小岩	JR総武線	-6.48	11.02	85	17.49
4	川崎	JR京浜東北・根岸線	-6.40	12.78	92	19.18
5	堀切菖蒲園	京成本線	-6.32	9.20	77	15.52
6	金町	JR常磐線	-6.24	10.37	82	16.61
7	新小岩	JR総武線	-6.04	10.74	82	16.78
8	綾瀬	JR常磐線	-5.69	10.75	81	16.44
9	上板橋	東武東上線	-5.67	10.58	80	16.25
10	京急川崎	京急本線	-5.66	12.78	89	18.44

ランキングの 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）と、1・2 位は一人暮らし×都心通勤・通学編（※3）と同様の 2 駅がランクインしました。また、一人暮らし・都心通勤・通学編では 8 位だった小岩駅（JR 総武線・東京都江戸川区）が 3 位に食い込んでいます。

亀有駅から乗車できる常磐線各駅停車は、東京メトロ千代田線に直通しており、大手町駅まで 23 分、霞ヶ関駅まで 28 分と、都心にダイレクトにアクセスが可能です。また、駅から徒歩 15 分以内にある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（※4）となっています。駅周辺の施設充実度から算出した理論家賃は 17.47 万円となり、実際の平均家賃 10.48 万円との差額（-6.99 万円）

は対象駅の中で最大となりました。これは住環境から見た妥当な家賃よりも、6.99 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、亀有駅の駅周辺充実度を項目別に見ると、「スーパー」のスコアが 91、「弁当・惣菜」のスコアが 87 と、共働きで忙しい夫婦やカップルにとって、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、平日も休日も、便利に楽しく暮らすことができる駅といえるでしょう。

※3：【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

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

※4：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/15101/tokyo/kameari_01038-st/list/

2 位にランクインした川口駅は、理論家賃が 17.50 万円に対し平均家賃は 10.88 万円と、差額は -6.62 万円となりました。川口駅のある川口市は、荒川を挟んで東京都と隣接していますが、1 駅東京寄りの赤羽駅（東京都北区）の家賃相場は 14.77 万円となっており、県境を越えることで約 4 万円下がります。

川口駅からは、京浜東北線で上野駅まで 18 分、東京駅まで 25 分でアクセスできるほか、赤羽駅で乗り換えれば、池袋駅や新宿駅、渋谷駅といった副都心エリアへも 30 分以内にアクセスできるため、夫婦やカップルで通勤先が異なる時、どちらもが通いやすい立地として検討しやすいエリアかもしれません。また、「子育て施設」のスコアが 88（※5）と、上位 10 駅の中で最も高く、子どもが生まれてからも住み続けやすい環境といえるでしょう。

※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/15101/saitama/kawaguchi_00599-st/list/

3 位にランクインしたのは、JR 総武線の小岩駅。山手線や京浜東北線に乗り換えができる秋葉原駅までは 17 分、隣の新小岩駅で総武快速線に乗り換えると、東京駅へ 20 分、品川駅へ 30 分以内で到達可能です。理論家賃は 1 位の亀有、2 位の川口とほぼ同じ 17.49 万円で、実際の平均家賃は 11.20 万円。差額は -6.29 万円となりました。

駅周辺施設充実度は、「コンビニ」のスコアが 83、「飲食店」のスコアが 85 と、いずれも亀有や川口よりも高く、料理に手間はかけられない忙しい 2 人には便利な環境といえそうです。また「医療施設」は、ランキング上位 10 駅の中で最も高い 88 ポイントとなっています（※6）。子どもが小さいうちは病院にかかる機会も多いですが、医療機関が充実している点は、子どもができてからも住み続けることを考えた際の、安心材料のひとつとなるでしょう。

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

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/tokyo-pref/01928-st/>

< 小岩駅の賃貸物件 >

https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15101/tokyo/koiwa_01928-st/list/

■トップ10には亀有駅、小岩駅など城東エリアのほか、東京都との県境付近の駅がランクイン

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、一人暮らし×都心通勤・通学編と同様に、東京の城東エリアの各駅と、東京都と埼玉県、神奈川県、千葉県との県境付近の駅が上位となりました。上位にランクインしたエリアのなかには、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もあり、想定される水深は物件の立地によりますが、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参考に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_00273/

■企画担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷雄大より



2022年12月に東京都産業労働局が発表した「テレワーク実施率調査」(※7)によれば、同年11月にテレワーク実施した52.3%の企業のなかで、週3日以上テレワークをしている人の割合は44.1%と、最大だった2021年8月の51.6%から減少しており、オフィス通勤する人は増えているようです。

そのような方の住まい探しの参考となることを目指し、本企画では通勤をしている人のための都心アクセスの利便性がよい駅の中で、周辺利便性も兼ねてしかも安く住める街はどこかをデータ調査しました。街の暮らしを楽しむために、ランキング算出の参考としたLIFULL HOME'Sの住まいインデックスでは、「公園」「飲食店」「習い事」など項目別のスコアも公表していますので、ぜひご覧ください。

2023年1月中には、同様のランキング【二人暮らし×テレワーク編】も発表を予定しております。あわせてお読みください。

※7：東京都労働局「テレワーク実施率調査結果11月」

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/12/14/02.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345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、1LDK・2K・2DK・2LDK・3K・3DK・3LDK、30平米以上～80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 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。



二人暮らし向け賃貸物件はこちら：<https://www.homes.co.jp/chintai/theme/15101/>

■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、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。