| | | |
|---|---|---|
| LIFULL | 株式会社 LIFULL<br>東京都千代田区麹町 1-4-4<br>https://LIFULL.com/ | News Release<br>2026 年 11 月 19 日 |

報道関係各位

## 【新宿駅から八王子駅でシングルタイプの家賃は約半分に】

# LIFULL HOME'S が JR 中央線の人気駅を調査

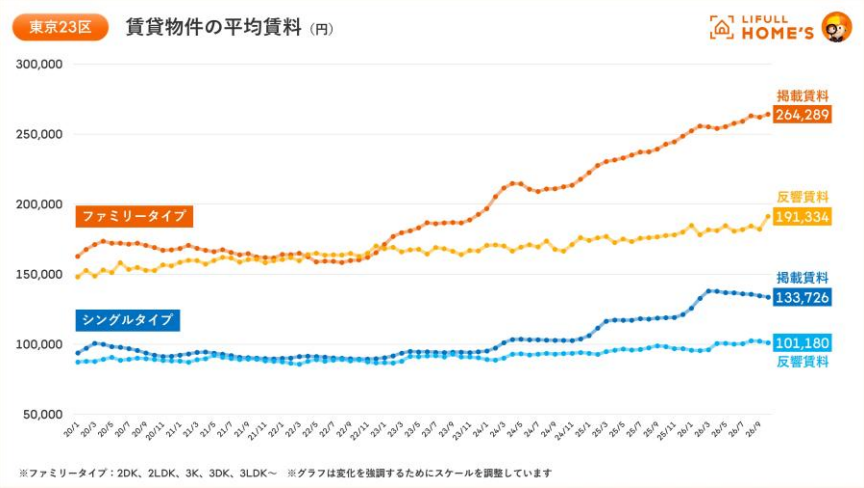
事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、引越しシーズンを前に、JR 中央線（東京～高尾）の駅別平均賃料と物件への問合せが多かった人気駅を調査しました。




### 東京 23 区の賃料は上昇が続く

LIFULL HOME'S マーケットレポート（2026 年 10 月）によると、東京 23 区のファミリータイプの掲載賃料は 264,289 円（前年同月比 108.9%）で過去最高値を更新しました。シングルタイプの掲載賃料は 133,726 円（前年同月比 112.4%）でした。2026 年 3 月の 138,092 円をピークに 7 か月連続で下がっていますが、1 年前と比べると 1 割以上高い水準が続いています。

一方、ユーザーが実際に問合せた物件の賃料（反響賃料）は、ファミリータイプで 191,334 円、シングルタイプで 101,180 円でした。掲載賃料との差はファミリータイプで 72,955 円、シングルタイプで 32,546 円です。賃料が上がるなか、多くの人が掲載物件の平均より安い物件を選んで探していることがうかがえます。物価高が続くなか、住まい探しでは家賃を抑えられるエリアを知ることが重要になっています。



## 【シングル】人気 1 位は高円寺。上位 10 駅はすべて新宿より西に並ぶ

LIFULL HOME'S に掲載された JR 中央線（32 駅）のうち、シングルタイプ（ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K）の賃貸物件を対象に、平均賃料と物件への問合せが多かった駅を集計しました。その結果、問合せ数上位 10 駅はすべて新宿より西に並び、「東中野～荻窪の中野区・杉並区エリア」「西荻窪～三鷹の吉祥寺周辺エリア」「立川・国分寺・八王子の多摩の拠点駅」の 3 つに分かれました。




| 順位 | 駅名 | 平均賃料（築30年以下・駅徒歩15分以内） |
|---|---|---|
| | 東京 | 180,645 円 |
| | 神田 | 167,578 円 |
| | 御茶ノ水 | 173,156 円 |
| | 水道橋 | 156,093 円 |
| | 飯田橋 | 162,963 円 |
| | 市ケ谷 | 172,367 円 |
| | 四ツ谷 | 152,015 円 |
| | 信濃町 | 134,190 円 |
| | 千駄ケ谷 | 171,827 円 |
| | 代々木 | 181,042 円 |
| | 新宿 | 154,104 円 |
| | 大久保 | 143,417 円 |
| 6位 | 東中野 | 132,579 円 |
| 4位 | 中野 | 135,054 円 |
| 1位 | 高円寺 | 113,194 円 |
| | 阿佐ケ谷 | 114,240 円 |
| 3位 | 荻窪 | 112,981 円 |
| 8位 | 西荻窪 | 115,926 円 |
| 9位 | 吉祥寺 | 109,496 円 |
| 7位 | 三鷹 | 108,944 円 |
| | 武蔵境 | 97,744 円 |
| | 東小金井 | 89,833 円 |
| | 武蔵小金井 | 84,233 円 |
| 10位 | 国分寺 | 91,744 円 |
| | 西国分寺 | 86,554 円 |
| | 国立 | 90,293 円 |
| 2位 | 立川 | 92,075 円 |
| | 日野 | 78,614 円 |
| | 豊田 | 85,595 円 |
| 5位 | 八王子 | 75,311 円 |
| | 西八王子 | 71,594 円 |
| | 高尾 | 61,905 円 |

**1 位「高円寺」（平均賃料 113,194 円）**
東京都杉並区にある「高円寺」は、「新宿」まで 7 分でアクセス可能な距離に位置しながら、賃料は「新宿」より約 4 万円安くなっています。徒歩約 13 分の距離に東京メトロ丸ノ内線の「新高円寺」もあります。駅周辺には 10 以上の商店街があり、古着店や雑貨店、個人経営の飲食店、ライブハウスや楽器店などが並び、サブカルチャーと下町らしい雰囲気の両方を感じられる街です。

**2 位「立川」（平均賃料 92,075 円）**
東京都立川市にある「立川」は、多摩地域の中心となるターミナル駅です。「新宿」まで快速で 42 分、JR 南武線で神奈川県「川崎」まで乗り換えなし 1 時間でアクセス可能です。平均賃料は上位 3 駅の中で最も安い 9 万円台です。駅周辺には大型商業施設が集まり、都心に出なくても完結する生活利便性の高さと、国営昭和記念公園など自然が身近にある環境が人気の街です。

**3 位「荻窪」（平均賃料 112,981 円）**
東京都杉並区にある「荻窪」は JR 中央線に加えて東京メトロ丸ノ内線の始発駅でもあり、通勤しやすいのが特徴です。「新宿」まで 11 分でアクセス可能です。駅前には駅直結の商業施設があり、商店街やスーパー、飲食店もそろっているので、日々の買い物に困りません。また、かつて与謝野晶子や井伏鱒二など多くの文化人が暮らした別荘地で、駅から少し歩くと静かな住宅街が広がります。

**【シングル】人気駅 TOP10**

| 順位 | 駅名 | 平均賃料 | 新宿との賃料差 | 賃貸物件を探す |
|---|---|---|---|---|
| 1 位 | 高円寺 | 113,194 円 | −40,910 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/koenji_00759-st/list/ |
| 2 位 | 立川 | 92,075 円 | −62,029 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/tachikawa_00243-st/list/ |
| 3 位 | 荻窪 | 112,981 円 | −41,123 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/ogikubo_00761-st/list/ |
| 4 位 | 中野 | 135,054 円 | −19,050 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/nakano_00758-st/list/ |
| 5 位 | 八王子 | 75,311 円 | −78,793 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/hachioji_00232-st/list/ |
| 6 位 | 東中野 | 132,579 円 | −21,525 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/higashinakano_00757-st/list/ |
| 7 位 | 三鷹 | 108,944 円 | −45,160 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/mitaka_00242-st/list/ |
| 8 位 | 西荻窪 | 115,926 円 | −38,178 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/nishiogikubo_00762-st/list/ |
| 9 位 | 吉祥寺 | 109,496 円 | −44,608 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/kichijoji_00763-st/list/ |
| 10 位 | 国分寺 | 91,744 円 | −62,360 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/kokubunji_00767-st/list/ |

## 【ファミリー】1 位は「八王子」。8 駅が「吉祥寺」より西に並び、23 区内でランクインしたのは「中野」と「荻窪」の 2 駅

LIFULL HOME'S に掲載された JR 中央線（32 駅）のうち、ファミリータイプ（2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK 以上）の賃貸物件を対象に、平均賃料と物件への問合せが多かった駅を集計しました。その結果、問合せ数上位 10 駅のうち 8 駅が「吉祥寺」より西に並び、23 区内でランクインしたのは「中野」と「荻窪」の 2 駅でした。シングルタイプ（23 区内 5 駅）と比べて、より郊外で住まい探しをする傾向が見られます。

ファミリー

## JR中央線 人気駅ランキング



| 順位 | 駅名 | 平均賃料（築30年以下・駅徒歩15分以内） |
|---|---|---|
| | 東京 | 318,636 円 |
| | 神田 | 293,478 円 |
| | 御茶ノ水 | 291,290 円 |
| | 水道橋 | 337,356 円 |
| | 飯田橋 | 325,855 円 |
| | 市ケ谷 | 342,280 円 |
| | 四ツ谷 | 312,284 円 |
| | 信濃町 | 302,383 円 |
| | 千駄ケ谷 | 351,000 円 |
| | 代々木 | 445,905 円 |
| | 新宿 | 338,814 円 |
| | 大久保 | 298,118 円 |
| | 東中野 | 260,150 円 |
| 3位 | 中野 | 246,833 円 |
| | 高円寺 | 217,589 円 |
| | 阿佐ケ谷 | 223,520 円 |
| 5位 | 荻窪 | 222,673 円 |
| | 西荻窪 | 244,186 円 |
| 7位 | 吉祥寺 | 219,137 円 |
| 2位 | 三鷹 | 198,797 円 |
| 4位 | 武蔵境 | 211,084 円 |
| 9位 | 東小金井 | 180,903 円 |
| | 武蔵小金井 | 179,118 円 |
| 10位 | 国分寺 | 170,895 円 |
| | 西国分寺 | 168,048 円 |
| | 国立 | 183,209 円 |
| 6位 | 立川 | 148,151 円 |
| 8位 | 日野 | 123,614 円 |
| | 豊田 | 139,397 円 |
| 1位 | 八王子 | 132,101 円 |
| | 西八王子 | 100,678 円 |
| | 高尾 | 82,672 円 |

**1 位「八王子」（平均賃料 132,101 円）**

東京都八王子市にある「八王子」は、JR 中央線、横浜線、八高線の 3 路線が乗り入れ、徒歩約 5 分の距離に京王線の「京王八王子」もあります。中央特快の停車駅で始発列車も多く、「新宿」まで中央特快で 40 分、JR 横浜線で「新横浜」まで快速で 40 分でアクセス可能です。平均賃料は「新宿」より約 21 万円安くなっています。駅周辺には家電量販店や商店街のほか、市役所の支所やホールが入る「サザンスカイタワー八王子」があり、生活に必要なものが駅前でそろいます。高尾山など自然にも近く、家賃を抑えて広めの部屋に住みたいファミリーに人気の街です。

**2 位「三鷹」（平均賃料 198,797 円）**

東京都三鷹市にある「三鷹」は、中央特快が停車するうえ、中央・総武線各駅停車と東京メトロ東西線直通列車の始発駅でもあり、座って通勤しやすいのが特徴です。「新宿」まで中央特快で 14 分、東京メトロ東西線直通列車で「大手町」まで乗り換えなし 37 分でアクセス可能です。平均賃料は 20 万円を下回り、隣の「吉祥寺」より約 2 万円安くなっています。駅周辺にはスーパーやショッピングモール、昔ながらの商店街がそろう一方、少し離れると静かな住宅街が広がります。自然や文化施設が身近にある街です。

**3 位「中野」（平均賃料 246,833 円）**

東京都中野区にある「中野」は、「新宿」より西の 23 区内で唯一中央特快が停車する駅です。JR 中央線、中央・総武線各駅停車、東京メトロ東西線の 3 路線が使え、「新宿」まで 4 分、東京メトロ東西線で「大手町」まで乗り換えなし 21 分でアクセス可能です。平均賃料は隣の「東中野」より約 1.3 万円安くなっています。駅周辺には「中野サンモール商店街」や「中野ブロードウェイ」などのにぎやかな商店街がある一方、少し離れると落ち着いた住宅街が広がり、交通の便を重視するファミリー層に選ばれています。

**【ファミリー】人気駅 TOP10**

| 順位 | 駅名 | 平均賃料 | 新宿との賃料差 | 賃貸物件を探す |
|---|---|---|---|---|
| 1 位 | 八王子 | 132,101 円 | −206,713 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/hachioji_00232-st/list/ |
| 2 位 | 三鷹 | 198,797 円 | −140,017 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/mitaka_00242-st/list/ |
| 3 位 | 中野 | 246,833 円 | −91,981 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/nakano_00758-st/list/ |
| 4 位 | 武蔵境 | 211,084 円 | −127,730 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/musashisakai_00764-st/list/ |
| 5 位 | 荻窪 | 222,673 円 | −116,141 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/ogikubo_00761-st/list/ |
| 6 位 | 立川 | 148,151 円 | −190,663 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/tachikawa_00243-st/list/ |
| 7 位 | 吉祥寺 | 219,137 円 | −119,677 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/kichijoji_00763-st/list/ |
| 8 位 | 日野 | 123,614 円 | −215,200 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/hino_00769-st/list/ |
| 9 位 | 東小金井 | 180,903 円 | −157,911 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/higashikoganei_00765-st/list/ |
| 10 位 | 国分寺 | 170,895 円 | −167,919 円 | https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/kokubunji_00767-st/list/ |

**LIFULL HOME'S 総研　渋谷 雄大（しぶや たけひろ）のコメント**



東京 23 区の掲載賃料は前年比で上昇しており、10 月にファミリータイプは過去最高を更新しました。反響（問合せ）賃料との差が広がるなか、首都圏の問合せに占める 23 区の割合は下がっており、ユーザーは「予算に合う街」を求めて住まい探しの視野をより安価な郊外へと広げつつあります※1。今回着目した JR 中央線も、西へ行くほど賃料が下がる傾向にあり、実際にファミリーの人気駅は多くが市部の駅でした。割安なうえに物件の選択肢も多いことが、問合せを集めている要因と考えられます。

シングルでは都心寄りの駅が上位に並ぶなか、「立川」が２位に入りました。商業施設が集積する「立川」には、2020 年に「GREEN SPRINGS」が開業しており、「まちの縁側」をコンセプトに、芝生広場やショップなどを備え、ひとりでも複数人でも思い思いに過ごせる場所となっています。郊外の街は、これまで子育て世帯を主な住み手として発展してきた側面がありますが、市部でも世帯の小規模化が進んでいます。郊外も、ファミリーに限らず、ひとりでも暮らしやすい街へと変わりつつあるようです。

郊外に住むと通勤時間は長くなりますが、その時間を快適に過ごす手段もあります。中央線快速では 2025 年 3 月にグリーン車サービス※2 が始まり、料金は Suica なら 50km まで 750 円で、「八王子」から「東京」まで往復しても月 20 日の通勤で約３万円です。一例を上げると「中野」と「八王子」の家賃差はシングルで約６万円、ファミリーで約 11.5 万円あり、費用面は差額で十分にまかなえる計算です。住まい探しの際は、家賃や通勤時間だけでなく、街での過ごし方や通勤の快適さにも目を向けると、選択肢が広がるはずです。

※1 LIFULL HOME'S マーケットレポート 2026 年 10 月版、同 2026 年 7-9 月版より
※2 グリーン車は着席が保証されるものではありません

**＜略歴＞**
2015 年、LIFULL に新卒入社。LIFULL HOME'S 営業として、賃貸マーケットを担当した後、 2020 年より LIFULL HOME'S PRESS 編集部で「LIFULL HOME'S マーケットレポート」などを担当するほか、LIFULL HOME'S のデータを活用して不動産のトレンドを読み解く記事を多数執筆。2025 年より LIFULL HOME'S 総研 研究員を兼務。広島県出身。

---

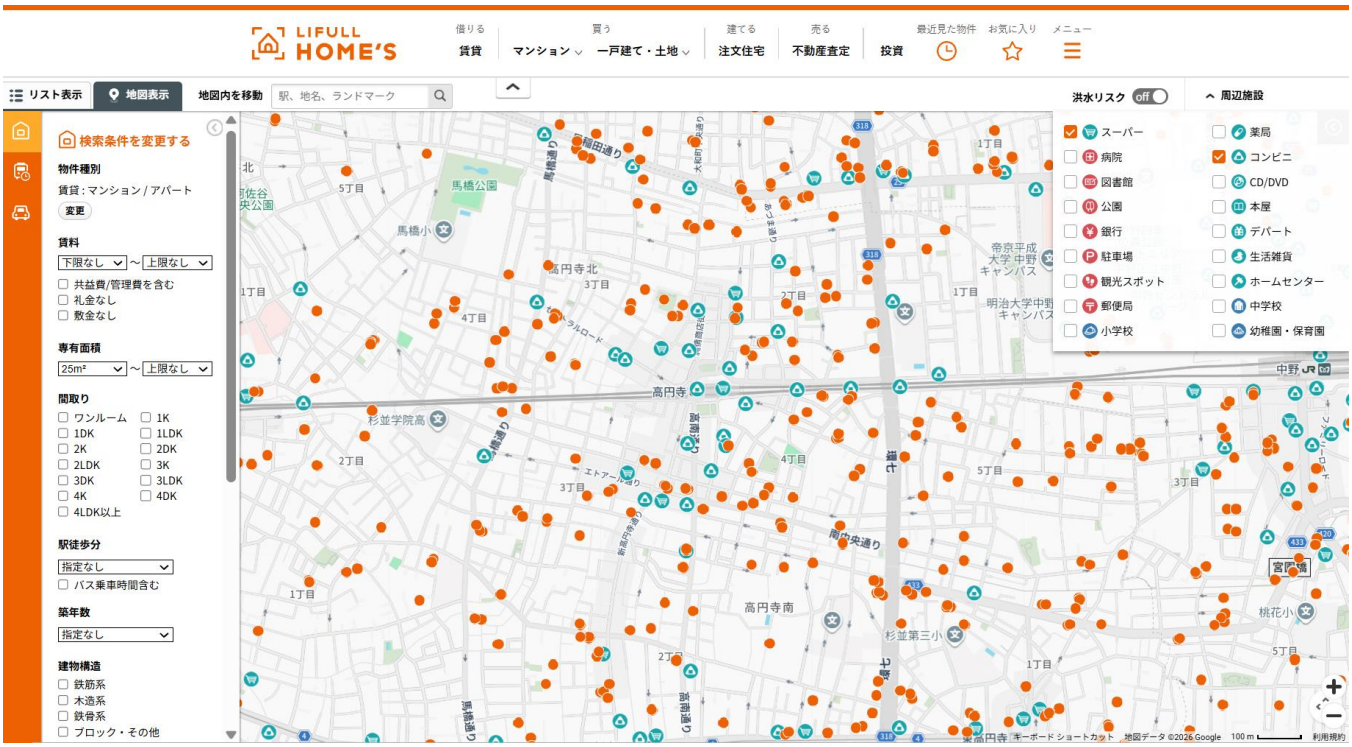
**希望に合う物件探しをサポートする LIFULL HOME'S の検索機能**

**路線図から探す：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/train-map/**
「路線図から探す」は、路線図で路線や駅の位置関係を見ながら物件を検索できる機能です。「通勤・通学時間」での絞り込みや、普通・快速といった「列車種別ごとの停車駅」も一覧で確認できます。例えば「新宿まで乗り換えなしで 20 分以内、家賃相場を抑えつつ快速が停まる駅に住みたい」という場合も、路線図上で比較しながら候補の駅を選び、物件をまとめて探すことができます。




**地図から探す：**https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/map/

「地図から探す」は、地図上で確認しながら物件を検索できる機能です。賃料や間取り、駅徒歩、築年数などの条件設定はもちろん、スーパーやコンビニなどの「周辺施設」や「洪水リスク」も地図上に表示させることができます。例えば「大通りを避けて住みたい」「駅の北側の物件だけ探したい」「コンビニとスーパーの近くに住みたい」など、細かい場所を確認して物件を探したい場合に便利です。



**調査概要**

対象物件：LIFULL HOME'S に掲載されたマンション・アパート（定期借家物件を除く）
対象期間：2026 年 1 月～9 月
物件条件：築 30 年以下、駅徒歩 15 分以内、定期借家除く
シングルタイプ：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K
ファミリータイプ：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK 以上
人気駅：対象期間中に LIFULL HOME'S に掲載された物件への問合せが多かった駅

**LIFULL HOME'S について**（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の依頼から「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**（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、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。