

2023年「JR 山手線」家賃相場が安い駅ランキング！ 狙い目は再開発で人気が高まりそうな高輪ゲートウェイ駅～目黒駅間 ～SUUMO ジャーナル調査～

株式会社リクルート（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：北村 吉弘、以下リクルート）が運営するニュースサイト『SUUMO ジャーナル（スーモジャーナル）』は、住まいや暮らしに関するさまざまなテーマについてアンケート調査を実施し、結果をご紹介します。そこで今回は JR 山手線のなかでも、家賃相場がリーズナブルな駅を調査しました。都心の 30 駅を環状に結んで走る JR 山手線。東京駅や新宿駅をはじめ沿線の駅には都心から各方面に延びる路線が多数乗り入れており、都内交通網の要と言える存在です。そして便利で人気があるゆえに、東京都内でも特に家賃相場が高いことでも知られています。そこで、各駅から徒歩 15 分圏内にある、一人暮らし向け賃貸物件（専有面積 10 平米以上～40 平米未満、ワンルーム・1K・1DK）の家賃相場を安い駅順にランキングした結果をご紹介します。

また、こちらの調査の詳細は『SUUMO ジャーナル』内でお知らせしています。

URL: <https://suumo.jp/journal/2023/03/13/194096/>

安い駅 TOP10 は沿線のなかでも北側、日暮里駅～新大久保駅間に集中

<JR山手線の家賃相場が安い駅ランキング>

順位	駅名	家賃相場	駅所在地
1位	田端	8.65万円	北区
2位	西日暮里	8.7万円	荒川区
3位	目白	8.8万円	豊島区
4位	日暮里	8.9万円	台東区、荒川区
5位	高田馬場	9.1万円	新宿区
6位	大塚	9.2万円	豊島区
7位	池袋	9.3万円	豊島区
8位	巣鴨 新大久保	9.35万円	豊島区 新宿区
10位	駒込	9.4万円	豊島区
11位	鶯谷	9.5万円	台東区
12位	大崎	10万円	品川区
13位	高輪ゲートウェイ	10.1万円	港区
14位	品川	10.3万円	港区
15位	五反田	10.5万円	品川区
16位	目黒	10.8万円	品川区
17位	上野 秋葉原	11万円	台東区 千代田区
19位	御徒町	11.1万円	台東区
20位	代々木 神田	11.5万円	渋谷区 千代田区
22位	浜松町 田町	11.6万円	港区 港区
24位	東京	11.9万円	千代田区
25位	新橋	12.15万円	港区
26位	恵比寿 新宿	12.3万円	渋谷区 新宿区、渋谷区
28位	渋谷	12.4万円	渋谷区
29位	有楽町	12.45万円	千代田区
30位	原宿	13.5万円	渋谷区

JR 山手線の 30 駅のうち最も家賃相場が安かったのは、田端駅で家賃相場は 8 万 6500 円。北区にあり、JR 山手線の駅では最も北側に位置しています。駅北口側に併設された商業施設にはスーパーやドラッグストア、ベーカリーに飲食店などが入っており、日常的に活用しやすそう。駅周辺にもスーパーやコンビニが点在し、深夜 0 時まで営業するスーパーもあって便利。駅前のビルにはファストフード店やファミレスがあるほか、駅周辺には気軽に入れる和食や中華の食堂、そば店に居酒屋も点在し、サッと食べて帰ることもできそうです。

2 位は田端駅から 1 駅目、荒川区にある西日暮里駅で家賃相場は 8 万 7000 円。JR 京浜東北線も停車するほか、赤坂駅や表参道駅と結ばれた東京メトロ千代田線が通っています。JR の駅舎から少し離れた場所には、東京 23 区北東部へ延びる日暮里・舎人ライナーの駅も。駅の東側にはファストフード店からカフェ、居酒屋

に焼き肉店……とさまざまな飲食店が立ち並んでいるので、外食する場所には困らない環境です。駅から徒歩 10 分圏内にスーパーやドラッグストアも複数。さらに、食べ歩きもできる谷中銀座商店街も駅から歩いて 10 分ほどなので、休日に訪ねても楽しそう。

3 位は豊島区にある目白駅で家賃相場は 8 万 8000 円。両隣に位置する 5 位・高田馬場駅（家賃相場 9 万 1000 円）と 7 位・池袋駅（同 9 万 3000 円）ほどには繁華街は広がっていないため、落ち着いた雰囲気の街並みです。とはいえコンビニやドラッグストアは駅周辺に複数あるので、日常のちょっとした買い物には困りません。駅前には飲食店やスーパーなどが入ったおしゃれな雰囲気のショッピングモールも。このショッピングモールが面した目白通り沿いには飲食店も点在していますが、少し裏道に入ると静かな住宅街が広がっています。

1 位・田端駅から JR 山手線の外回り（時計回り方向）に乗ると 2 位・西日暮里駅～4 位・日暮里駅（家賃相場 8 万 9000 円）と続き、逆方向の内回りに乗ると 1 駅目が 10 位・駒込駅（同 9 万 4000 円）という位置関係。駒込駅～田端駅、田端駅～日暮里駅は、それぞれ歩いて 15 分少々という近さ。そして連続するこの 4 駅はいずれも、さまざまな大学に通いやすい立地でもあります。最寄り駅というほど接近はしていませんが、たとえば田端駅から自転車で 15 分圏内に限っても、東京都立大学や女子栄養大学、東洋大学、日本医科大学、東京大学、東京藝術大学などのキャンパスがあります。周辺一帯にはこうした大学に通う学生向けの賃貸物件が豊富にそろっていることも、JR 山手線沿線にしては家賃相場がリーズナブルな理由の一つかもしれません。また、1 位田端駅が JR 山手線で最北の駅であることに加え、トップ 10 の駅はいずれも北側に集中。さらには、順位が入れ替わりつつも日暮里駅～新大久保駅間の連続する 10 駅すべてがトップ 10 入りをしました。JR 山手線沿線でリーズナブルに住みたい場合は、まず「北側にある駅」と覚えておくのとよさそうです。

南側にある駅のうち狙い目は高輪ゲートウェイ駅～目黒駅間の 5 駅！



(イラスト/SUUMO ジャーナル編集部)

北側にある駅のほうが家賃相場はリーズナブルな傾向にありますが、「JR 山手線のなかでも、JR 中央線で南北に分けた場合の南側にある駅のほうが都合がいい。それでもできる限り家賃を抑えたい……」という場合はどの駅がよいでしょう。ランキングを見てみると、高輪ゲートウェイ駅（13 位・家賃相場 10 万 1000 円）～品川駅（14 位・同 10 万 3000 円）～大崎駅（12 位・同 10 万円）～五反田駅（15 位・同 10 万 5000 円）～目黒駅（16 位・同 10 万 8000 円）と連続する 5 駅がよさそうです。南側に位置する駅のほとんどは家賃相場が 11 万円以上ですが、この 5 駅のみ家賃相場が 10 万円台に収まっています。

JR 山手線の南側にある駅のうち家賃相場が最も安いのは、12 位大崎駅。JR 各線に加えてりんかい線も乗り

入っており、お台場や有明、新木場方面にもアクセスしやすいです。駅の北口と南口の改札を結ぶ通路沿いには駅ナカ商業施設があり、衣料品店、ドラッグストア、飲食店などを利用することができます。そして改札を出て駅東側のペデストリアンデッキを進むと、ショッピングモールとオフィスビルからなる「ゲートシティ大崎」や「大崎ニューシティ」へ。駅西側にも同様にオフィス棟と商業棟を備えた「ThinkPark」があります。

かつては都内有数の工業地帯だった大崎エリアはいまやビジネスと商業の街として発展しています。そして今また、大崎はさらなる進化の過程にあり、2022年1月には駅から東へ徒歩8分ほどの旧ソニー本社跡地に地上19階建てのオフィスビルが誕生したほか、駅の西口側で再開発事業が行われています。住宅や事務所、店舗、保育所などを備えた地上35階・地下3階建てのビルが2025年度内に竣工予定。

また、12位・大崎駅～15位・五反田駅の間地点でも、再開発ビルの建築が計画されています。目黒川に面した約1.6ha区域に地上20階建てと39階建ての商・住・業務の複合ビル2棟が建ち、周辺には公園も整備される予定。このビルに先立つ2023年12月には、五反田駅から南に徒歩8分ほどの旧ゆうぼうと跡地に地上20階・地下3階建ての複合ビルができる予定。高層階にはホテル、その下にはオフィスエリアや飲食エリア、品川区運営の多目的ホールが設置されるそうです。

今回の調査では、JR山手線の南側としては家賃相場が低めだった高輪ゲートウェイ駅～目黒駅間。上記に挙げた以外の高輪ゲートウェイ駅～品川駅間を含めて続々と再開発が予定されており、このエリアの注目度が高まっていくのは必至。今後は家賃相場が上がることも考えられるので、今のうちに一度住んでみるのもアリかもしれません。

調査概要

【調査対象駅】SUUMOに掲載されているJR山手線沿線の駅（掲載物件が11件以上ある駅に限る）

【調査対象物件】駅徒歩15分以内、10平米以上～40平米未満、ワンルーム・1K・1DKの物件（定期借家を除く）

【データ抽出期間】2022/1～2022/12

【家賃の算出方法】上記期間でSUUMOに掲載された賃貸物件（アパート／マンション）の管理費を含む月額賃料から中央値を算出（3万円～18万円を設定）

※駅名および沿線名は、SUUMO 物件検索サイトで使用する名称を記載している

リクルートグループについて

1960年の創業以来、リクルートグループは、就職・結婚・進学・住宅・自動車・旅行・飲食・美容などの領域において、一人ひとりのライフスタイルに応じたより最適な選択肢を提供してきました。現在、HRテクノロジー、マッチング&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、60を超える国・地域で事業を展開しています。リクルートグループは、新しい価値の創造を通じ、社会からの期待に応え、一人ひとりが輝く豊かな世界の実現に向けて、より多くの『まだ、ここにはない、出会い。』を提供していきます。

詳しくはこちらをご覧ください。

リクルートグループ：<https://recruit-holdings.com/ja/> リクルート：<https://www.recruit.co.jp/>

本件に関する
お問い合わせ先

<https://www.recruit.co.jp/support/form/>