

「JR 山手線」中古マンションの価格相場が安い駅ランキング 2024 年版 シングル向け 1 位は「西日暮里」、カップル・ファミリー向け 1 位は「田端」

JR 山手線の北側半分に位置する駅が狙い目

～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、結果を紹介しています。今回は東京を代表する路線、「JR 山手線沿線の中古マンションの価格相場」を調査しました。都心の主要エリアを囲むように全 30 駅を結び、東京駅や新宿駅をはじめ都心から各方面へと向かう路線に接続するターミナル駅が並ぶ山手線。利便性が高い一方で、都心部だけあり住宅価格が高いことが予想される山手線のなかで、専有面積 20 平米以上～50 平米未満の「シングル向け」と、専有面積 50 平米以上～80 平米未満の「カップル・ファミリー向け」について中古マンションの価格相場を調査。それぞれの物件の価格相場が安い駅をランキングにしました。

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。あわせてご覧ください。

<https://suumo.jp/journal/2024/03/21/201461/>

■リーズナブルな物件を探すなら新大久保駅～秋葉原駅間が狙い目

JR山手線の中古マンション価格相場が安い駅ランキング<シングル向け>

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1	西日暮里	3770万円	荒川区
2	日暮里	3790万円	台東区・荒川区
3	巢鴨	3880万円	豊島区
4	田端	3905万円	北区
5	鶯谷	4045万円	台東区
6	大塚	4185万円	豊島区
7	駒込	4189万円	豊島区
8	高田馬場	4280万円	新宿区
9	上野	4290万円	台東区
10	目白	4370万円	豊島区
11	池袋	4399万円	豊島区
12	新大久保	4580万円	新宿区
13	御徒町	4600万円	台東区
14	新宿	4965万円	新宿区・渋谷区
15	秋葉原	4980万円	千代田区
16	浜松町	5480万円	港区
	代々木		渋谷区
18	品川	5665万円	港区
19	目黒	5699万円	品川区
20	神田	5830万円	千代田区
21	渋谷	5880万円	渋谷区
22	五反田	6180万円	品川区
23	田町	6980万円	港区
24	恵比寿	7280万円	渋谷区
	大崎		品川区
26	新橋	7550万円	港区

※東京（千代田区）、有楽町（千代田区）、高輪ゲートウェイ（港区）、原宿（渋谷区）の各駅は調査対象物件数が 20 件以下のためランク外

「シングル向け」中古マンション（専有面積 20 平米以上～50 平米未満）の価格相場が最も安かったのは、荒川区にある西日暮里駅で価格相場は 3770 万円。「カップル・ファミリー向け」（専有面積 50 平米以上～80 平米未満）では価格相場 5798 万 5000 円で、2 位にランクインしています。

西日暮里駅には JR の山手線に加えて京浜東北線も停車するほか、日暮里・舎人ライナーと東京メトロ千代田線も通っています。東京メトロ千代田線 1 本で大手町駅や霞ヶ関駅、表参道駅に行けるうえ、代々木上原駅から先は一部列車が小田急小田原線と直通運転されているのも便利なところ。西日暮里駅の駅周辺を見ると細い路地が入り組んでいるが、この街並みがガラリと変わる計画が持ち上がっています。JR や千代田線の駅と日暮里・舎人ライナーの駅に挟まれた区間に、地上 47 階建て程度の住宅棟と地上 11 階建て程度の商業棟が建築され、文化交流施設や保育施設も設置される予定だそう。着工は 2025 年度末ごろ、竣工は 2030 年度内を目指している予定で、少々先ではあるものの大きな転換期を迎えた街といえるでしょう。今後は物件の

価格相場も上がっていくかもしれません。

そんな西日暮里駅から飲食店が並ぶ商店街を抜けつつ南東へ7~8分も歩くと、「シングル向け」2位の日暮里駅へ。両駅間の距離はJR山手線で最も短くわずか500mほど、価格相場も大きくは変わらず日暮里駅は西日暮里駅から20万円アップの3790万円という結果でした。ちなみに「カップル・ファミリー向け」では価格相場6680万円です。

ランキングを見てみると、トップ10の駅は環状に走るJR山手線の北側半分に位置する新大久保駅~秋葉原駅間の14駅に集中しています。14駅のうち唯一、トップ10に漏れた池袋駅も「シングル向け」「カップル・ファミリー向け」でそれぞれ11位にランクインしているので、JR山手線内でも安い物件を探したいなら、新大久保駅~秋葉原駅間を狙うとよいかもしれません。

■カップル・ファミリー向け1位は静かな住宅街が広がる「田端駅」

JR山手線の中古マンション価格相場が安い駅ランキング<カップル・ファミリー向け>

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1	田端	5740万円	北区
2	西日暮里	5798.5万円	荒川区
3	鶯谷	6230万円	台東区
4	上野	6480万円	台東区
5	日暮里	6680万円	台東区・荒川区
6	御徒町	6999万円	台東区
7	巣鴨	7085万円	豊島区
8	新大久保	7140万円	新宿区
9	高田馬場	7280万円	新宿区
10	秋葉原	7285万円	千代田区
11	池袋	7480万円	豊島区
12	大塚	7580万円	豊島区
13	駒込	7680万円	豊島区
14	目白	8480万円	豊島区
15	高輪ゲートウェイ	9180万円	港区

16	目黒	9280万円	品川区
17	渋谷	9480万円	渋谷区
18	品川	9749万円	港区
19	新宿	9789万円	新宿区・渋谷区
20	五反田	1億240万円	品川区
21	大崎	1億480万円	品川区
22	田町	1億680万円	港区
23	浜松町	1億1480万円	港区
24	代々木	1億1490万円	渋谷区
25	恵比寿	1億2690万円	渋谷区
26	新橋	1億3800万円	港区
27	原宿	1億3900万円	渋谷区

※東京（千代田区）、有楽町（千代田区）、神田（千代田区）の各駅は調査対象物件数が20件以下のためランク外

「カップル・ファミリー向け」の1位は「シングル向け」1位の西日暮里駅から1駅目、歩いて約15分ほどの距離の、北区にある田端駅で価格相場は5740万円。「シングル向け」が3905万円です。山手線以外にJR京浜東北線が通る田端駅は、武蔵野台地の東端部に位置し、周囲には起伏にとんだ台地と平坦な低地で構成された高低差のある街並みが広がっています。駅前にはスーパーやコンビニ、ファストフード店がありますが繁華街といった雰囲気ではなく、静かな住宅街といった趣。しかし、3フロアにわたる駅ビルがあり、スーパーやドラッグストア、飲食店などがあるので、日ごろの買い物には困らなような環境です。

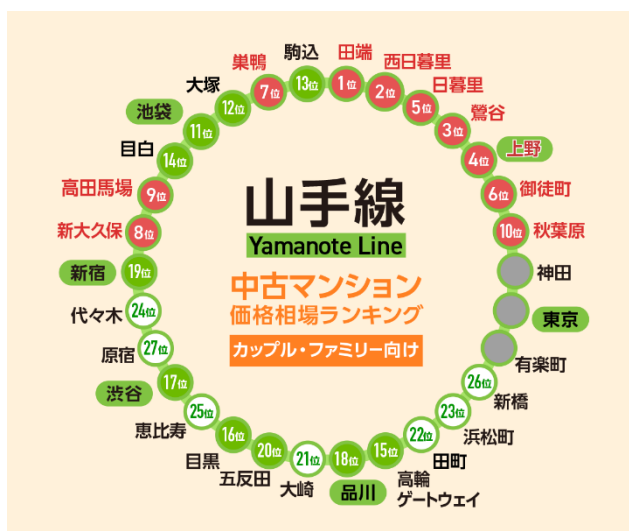
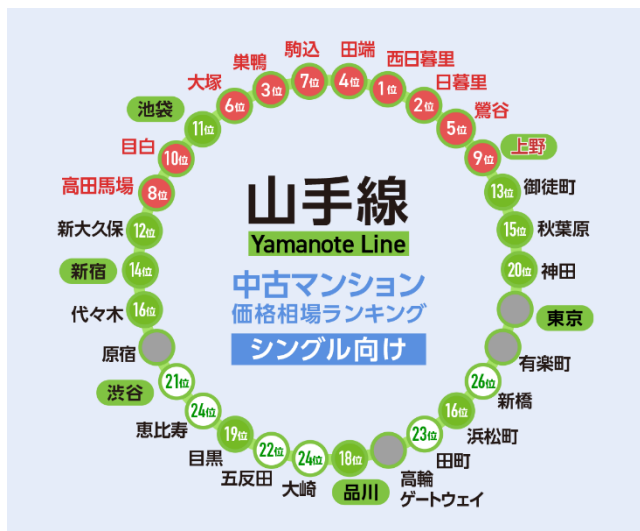


イラスト SUUMO ジャーナル編集部

JR 山手線は「SUUMO 住みたい街（駅）ランキング 2024（首都圏版）」で調査した「住みたい沿線」の 1 位に輝いています。今回の調査でランキング上位の駅が軒並み価格帯が高めなのは、さすが人気の路線といえるでしょう。例えば「東京 23 区内の中古マンション価格相場が安い駅ランキング 2024」

(<https://suumo.jp/journal/2024/03/05/200999/>) の調査結果と比べてみたところ、今回の「シングル向け」1 位の西日暮里駅は前出のランキングだと 40 位（＝中古マンションの価格相場が 23 区内で 40 番目に安い駅）で、「カップル・ファミリー向け」1 位の田端駅にいたっては、何と 142 位（前出同ランキング）という結果でした。こうして見ると、住宅価格が日本屈指の高さである東京 23 区のなかでも、JR 山手線沿線は特別なエリアだということが改めてわかります。

そんな人気の路線、JR 山手線の全 30 駅のなかでも特に人気の駅はどこか見てみましょう。「SUUMO 住みたい街（駅）ランキング 2024（首都圏版）」(<https://suumo.jp/journal/2024/02/28/201057/>) によると、住みたい街トップ 3 の横浜駅・大宮駅・吉祥寺駅に続いて 4 位に恵比寿駅、5 位に新宿駅、6 位に目黒駅、7 位に池袋駅、8 位に品川駅、9 位に東京駅、11 位に渋谷駅、と JR 山手線の駅がランクインという結果でした。ランクインした山手線の駅のうち、今回のランキング、「シングル向け」「カップル・ファミリー向け」ともに価格相場が最も安かったのは池袋駅。どちらのランキングとも 11 位に入っており、価格相場は「シングル向け」が 4399 万円、「カップル・ファミリー向け」が 7480 万円でした。

豊島区にある池袋駅は JR 各線と東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線が乗り入れる一大ターミナル駅。駅周辺に大型商業施設が立ち並ぶ都内屈指の繁華街であり、さらに今後は大型の再開発が計画されています。東武百貨店や池袋センタービル、西口公園などがある駅西口地区が対象で、高層複合施設の建築や公園を整備するという壮大なプロジェクトです。早ければ 2027 年度に既存建物の解体に着手し、全体竣工は 2043 年度ごろの予定です。約 20 年後とまだまだ完成は先ですが、ほかにも駅東口側では 2026 年度竣工を目指して文化体験施設を備えた複合施設の開発事業が進行中などさまざまな再開発が計画されているので、さらなる発展が見込まれる街・池袋に、今のうちによい物件を入手しておくのもよいかもしれません。

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 20 件以上ある駅に限る）

【調査対象物件】

駅徒歩 15 分圏内、物件価格相場 3 億円以下、築年数 40 年未満、敷地権利は所有権のみ

シングル向け：専有面積 20 平米以上 50 平米未満

カップル・ファミリー向け：専有面積 50 平米以上 80 平米未満

【データ抽出期間】2023/7～2023/12

【物件相場の算出方法】上記期間で SUUMO に掲載された中古マンション価格から中央値を算出

※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

本件に関する
お問い合わせ先

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

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/>