

東京23区の中古マンション価格相場が安い駅ランキング 2022年版発表！

シングル向け1位は昨年TOP10圏外だった「お花茶屋」

カップル・ファミリー向け1位は昨年に続き「西高島平」

～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。

今回は、23区内に位置する駅の徒歩15分圏内にある中古マンションの価格相場を調査し、シングル向け物件（専有面積20平米以上～50平米未満）とカップル＆ファミリー向け物件（専有面積50平米以上～80平米未満）、それぞれのTOP10を紹介します。近年通勤不要なテレワークの広がりを背景に、住まい探しにおいて「都心離れ」の傾向もありますが、やはり何かと便利な東京23区も人気が高いことに変わりありません。都心のマンションの価格高騰が報じられるなか、住まい相場は現在どうなっているのかの参考にしてみてください。

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/2022/02/28/185202/>

シングル向け上位には、再開発進行で今後の発展が期待大の駅がランクイン

<東京23区内の価格相場が安い駅TOP10シングル編>

順位	駅名	価格相場	主な路線／駅の所在地
1位	お花茶屋	1999万円	京成本線／東京都葛飾区
2位	北綾瀬	2339.5万円	東京メトロ千代田線／東京都足立区
3位	新小岩	2365万円	JR総武線快速、他／東京都葛飾区
4位	平和島	2490万円	京急本線／東京都大田区
5位	中板橋	2640万円	東武東上線／東京都板橋区
6位	ときわ台	2680万円	東武東上線／東京都板橋区
	亀戸水神		東武亀戸線／東京都江東区
8位	本蓮沼	2780万円	都営三田線／東京都板橋区
9位	とうきょうスカイツリー	2785万円	東武伊勢崎線／東京都墨田区
10位	護国寺	2799万円	東京メトロ有楽町線／東京都文京区

まずは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）のランキングを発表。

1位は東京東部、葛飾区に位置する京成本線・お花茶屋駅で価格相場は1999万円でした。駅北側には真っすぐ延びる商店街があり、スーパー、100円ショップやドラッグストアなどがあるほか、周囲にはラーメン店など普段使いできる飲食店も点在。持ち帰り弁当店もあるので、料理をしたくない日にも便利。駅の南側にもスーパーやドラッグストアがあるので、駅のどちら側に住んでも買い物には困らない環境です。京成本線で日暮里駅まで行き、JR山手線に乗り換えると東京駅まで計約30分となかなかの好立地。日暮里駅～東京駅間に位置する上野駅や秋葉原駅、神田駅を通勤で利用する人にとっても、お花茶屋駅は住まいの候補地になりそうです。

2位は表参道駅や赤坂駅、大手町駅などへ1本で行ける東京メトロ千代田線・北綾瀬駅で、価格相場は2339万5000円。2019年からリニューアルが進められてきた駅には、2021年に複合商業施設が誕生しました。高架下を利用したスペースにスーパーやコンビニ、100円ショップ、そしてファストフード店や持ち帰り弁当店といった食関係のお店など、日々の暮らしに役立つ商業施設が並んでいます。ほかにも北綾瀬駅前では再開発が計画されているので、今後は街の人気上昇と共に物件の価格相場も上がる可能性もあります。

3位はJR総武線快速・新小岩駅で、価格相場は2365万円。JR総武線快速に乗ると、東京駅までは4駅・約15分で行くことができます。そんな新小岩駅では工事が進められており、2023年冬には南口に駅ビルが完成予定。1～2階は商業施設、3～5階はスポーツ施設、6階には葛飾区の行政サービス施設が入る計画になっています。加えて南口駅前では、商業施設や住宅からなる大型複合施設を建築する計画も進行中。竣工は2028年度の予定とのことで少々先ですが、2位の北綾瀬駅同様に街の人気・価値上昇も期待できるかもしれません。

1位～3位を含むトップ10の駅の立地は、4位の京急本線・平和島駅を除く9駅はいずれも東京駅より北側にあり、東京23区でも北東部に位置しています。シングル向け物件をなるべく安く探したい場合、まずは大きな目安として「東京23区北東部」を意識するとよさそうです。

カップル・ファミリー向けなら日暮里・舎人ライナー沿線に注目

<東京23区内の価格相場が安い駅TOP10カップル&ファミリー編>

順位	駅名	価格相場	主な路線/駅の所在地
1位	西高島平	2569.5万円	都営三田線/東京都板橋区
2位	竹ノ塚	2785万円	東武伊勢崎線/東京都足立区
3位	見沼代親水公園	2989.5万円	日暮里・舎人ライナー/東京都足立区
4位	舎人	2999万円	日暮里・舎人ライナー/東京都足立区
5位	扇大橋	3049万円	日暮里・舎人ライナー/東京都足立区
6位	京成立石	3080万円	京成押上線/東京都葛飾区
	柴又		京成金町線/東京都葛飾区
8位	谷在家	3090万円	日暮里・舎人ライナー/東京都足立区
9位	高野	3099万円	日暮里・舎人ライナー/東京都足立区
10位	大師前	3135万円	東武大師線/東京都足立区

続いてカップル・ファミリー向け（専有面積50平米以上～80平米未満）のランキングを紹介します。

1位は東京の地下鉄では最北端の駅でもある、都営三田線・西高島平駅で価格相場は2569万5000円。板橋区の最北部に位置し、10分ほど歩けば埼玉県和光市へ。西高島平駅から都心部へのアクセスは、池袋駅まで乗り換え1回・30分少々、新宿駅まで乗り換え1回・約40分、大手町駅なら都営三田線1本で約40分。この程度の所要時間なら、通勤圏内と考えられます。また、2位と比べても200万円も価格相場が低い点は大きな魅力です。

2位は東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン）・竹ノ塚駅で価格相場は2785万円。ここ数年間にわたり駅改良工事が進められており、2022年3月にはついに上下線の急行・普通列車ともに高架に切り替えられ、新駅舎の供用が始まる予定。この高架化により駅付近の踏切がなくなり、悩みの種だった渋滞が解消されて暮らしやすさがアップしそうです。そんな駅周辺は東口側にも西口側にもスーパーがあるほか、銀行や郵便局、ディスカウントストアに飲食店とさまざまな施設が揃っています。児童公園や保育園、幼稚園、小中学校も点在しており、子育て世代も多く住んでいる様子。竹ノ塚駅を通る東武伊勢崎線は東京メトロ日比谷線と直

通運転の便もあるため、上野駅や銀座駅、六本木駅、中目黒駅に乗り換えせずに行くことが可能です。

3位は日暮里・舎人（にっぽり・とねり）ライナーの見沼代親水公園駅で価格相場は2989万5000円。駅名になった公園は、かつて農業用水に使われていた水路沿いに約1.7kmにわたって整備されたもの。春は約70本の桜がほころぶ憩いの場となっています。足立区に位置するこの駅は東京23区最北端の駅で、少し北へ歩くと埼玉県草加市に入り、駅から西へ7分ほど歩くと埼玉県川口市というロケーション。駅周辺には住宅地が広がり、多くの住民の暮らしを支えるスーパーやホームセンターが点在しています。こうした商業施設は当然ながら居住地に関係なく利用できますが、子どもが通う公立学校や受けられる住民サービスなどはどの自治体の住民かによって変わってきます。見沼代親水公園駅は前述のように東京都足立区、埼玉県の草加市・川口市の境界近くにあるので、駅周辺で住まい探しをする際は、物件がある自治体の特徴も考慮して選ぶのがよさそうです。

トップ10を見てみると、3位の見沼代親水公園駅をはじめ日暮里・舎人ライナーの駅が半数を占めていました。沿線の西日暮里駅からは東京メトロ千代田線に、西日暮里駅と日暮里駅からはJRの山手線や京浜東北線に乗り継ぐことができます。見沼代親水公園駅～日暮里駅間は約25分、日暮里駅からJR山手線に乗ると東京駅まで約13分。つまり日暮里・舎人ライナー沿線のいずれの駅からでも、東京駅まで乗り換えを含めて約45分以内には行けることに。ちなみに西日暮里駅経由で向かう池袋駅や新宿駅も、見沼代親水公園駅から40分～50分ほど。トップ10入りを果たした日暮里・舎人ライナーは、都内屈指の物件相場の安さと、都内主要駅にもそこそこアクセスしやすいという特徴を兼ね備えた注目すべき路線と言えそうです。

今回ランクインした駅の価格相場がこの先、たとえば来年以降もずっと都内屈指の安さだとは限りません。再開発をはじめとしたさまざまな要因で価格相場は移りゆくので、今回の調査結果も鮮度が高いうちにぜひ活用してください。

調査概要

【調査対象駅】SUUMOに掲載されている東京23区内の駅（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分圏内、物件価格相場3億円以下、築年数35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】2021/10～2021/12

【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

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、一人一人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、メディア&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、4万6,000人以上の従業員とともに、60を超える国・地域で事業を展開しています。2020年度の売上収益は2兆2,693億円、海外売上比率は約45%になります。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、一人一人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/>