

## 「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 2023 年版 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。そこで今回は都心の主要エリアを囲むように線路が続き、東京駅や新宿駅をはじめ東京を代表する駅がずらりと並び、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も多く、利便さはピカイチの JR 山手線 30 駅それぞれの中古マンションの価格相場を発表します。利便性が高い分沿線の物件価格が高いことでも有名な山手線の物件価格相場はいくらぐらいなのか？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、価格相場が安い駅ランキングを紹介します。

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/2023/03/07/193882/>

### JR 山手線内でもリーズナブルに住みたいなら「北側半分に」に注目！

#### 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	田端	3095万円	北区
2	鶯谷	3450万円	台東区
3	西日暮里	3580万円	荒川区
4	日暮里	3665万円	台東区、荒川区
5	池袋	3690万円	豊島区
6	大塚	3789万円	豊島区
7	駒込	3798万円	豊島区
8	上野	3950万円	台東区
9	目白	4085万円	豊島区
10	高輪ゲートウェイ	4095万円	港区
11	巣鴨	4180万円	豊島区
12	新大久保	4280万円	新宿区
13	御徒町	4340万円	台東区
14	高田馬場	4480万円	新宿区
15	田町	4540万円	港区

16	東京 神田	4680万円	千代田区 千代田区
18	新宿	4695万円	新宿区、渋谷区
19	代々木	4780万円	渋谷区
20	大崎	4798万円	品川区
21	五反田	4815万円	品川区
22	秋葉原	5100万円	千代田区
23	品川	5180万円	港区
24	恵比寿	5480万円	渋谷区
	渋谷		渋谷区
	目黒		品川区
27	浜松町	5890万円	港区
28	新橋	5994万円	港区
29	原宿	6199万円	渋谷区

※有楽町（千代田区）は調査対象物件数が 11 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、北区に位置する田端駅。最も安いとはいえ価格相場は 3095 万円であり、JR 山手線沿線の物件価格の高さがうかがい知れます。「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）の価格相場は 5780 万円で、2 位にランクインしました。

田端駅の北口は線路を覆うように橋上駅舎が建ち、駅ビルを併設。3 フロアにわたりスーパーやドラッグストア、飲食店などが並んでいます。この田端駅は武蔵野台地の東端部に位置し、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特徴。北口とは一転して小ぢんまりとした無人駅舎がある南口も、出ですぐに階段道路があるような造りとなっています。台地のふちに沿って続く線路の東側、西側共に繁華街といった印象ではなく、静かな住宅地が広がります。スーパーなどの買い物環境が整っているのは、線路

の東側の様子。しかし駅北東部は JR の車両基地があり、山手線と少し間を開けて東北本線の線路も通っているため、線路東側の住宅街は駅から少々離れたエリアが中心となっています。

価格相場が 4095 万円で 10 位にランクインした、港区の高輪ゲートウェイ駅は注目の駅です。立地としては JR 中央線よりも南側、JR 山手線の南側半分にあります。JR 山手線では最も新しく、開業は 2020 年。有名建築家・隈研吾氏が設計を手がけた駅舎や、駅構内の無人 AI 決済店舗「TOUCH TO GO」などで話題を集めたこの駅は、周辺エリアで行われている再開発事業の一環として誕生しました。同事業の第 1 期として「高輪ゲートウェイシティ」の街づくりが進められており、駅と 3 棟の複合棟、文化創造棟と住宅棟を建築中。2024 年度末には 2 棟の複合棟の開業と、高輪ゲートウェイ駅の全面開業が予定されています。

そんな再開発の過程にある高輪ゲートウェイ駅の東側は臨海部の埋め立て地で、その先は東京湾。駅西側には赤穂義士のお墓がある泉岳寺の敷地と再開発エリアが大きな面積を占め、駅周辺で今現在、住宅地となっているスペースは意外と大きくはないです。加えて 50 平米未満の中古マンションはあまり市場に出ていない様子。シングル向け物件数が限られるなか算出された価格相場（中央値）なので、今回は「カップル・ファミリー向け」の価格相場（9580 万円）と比較して割安な結果が出ましたが、揺れ幅が大きい面はあるかも。また、街の再開発が進むと中古物件相場の底上げも考えられるので、よい物件を見つけたら今のうちに押さえておくのが吉かもしれません。

ランキングを見ていくと、上位つまり価格相場が安い駅は、環状に走る JR 山手線の北側半分に集中していることがわかりました。JR 山手線を時計に見立てると、3 時の位置に秋葉原駅、9 時の位置に新宿駅があり、両駅を結んで JR 中央線が走っています。JR 山手線内でもリーズナブルに住める街を探すなら、JR 中央線で南北に分かれる円（JR 山手線）の北側半分に注目するといいかもかもしれません。

## 1 位は「西日暮里駅」、ランキング上位に台東区の駅が多くランクイン

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	西日暮里	5680万円	荒川区
2	田端	5780万円	北区
	鶯谷		台東区
4	日暮里	5990万円	台東区、荒川区
5	上野	6490万円	台東区
6	御徒町	6730万円	台東区
7	大塚	6780万円	豊島区
8	高田馬場	6980万円	新宿区
9	巢鴨	6990万円	豊島区
10	新大久保	7280万円	新宿区
11	池袋	7290万円	豊島区
12	駒込	7300万円	豊島区
13	秋葉原	7680万円	千代田区
14	新宿	8180万円	新宿区、渋谷区
15	目白	8280万円	豊島区
16	五反田	8480万円	品川区
	品川		港区
18	神田	8730万円	千代田区
19	目黒	8795万円	品川区
20	大崎	8800万円	品川区
21	代々木	8840万円	渋谷区
22	田町	8980万円	港区
23	高輪ゲートウェイ	9580万円	港区
24	渋谷	1億285万円	渋谷区
25	恵比寿	1億480万円	渋谷区
26	浜松町	1億580万円	港区
27	原宿	1億740万円	渋谷区
28	新橋	1億1980万円	港区

※東京（千代田区）、有楽町（千代田区）は調査対象物件数が 11 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 位の田端駅から 1 駅目、荒川区にある西日暮里駅で価格相場は 5680 万円。「シングル向け」では 3 位で価格相場は 3580 万円でした。JR 京浜東北線も停車するほか、東京メトロ千代田線が通っているため赤坂駅や表参道駅にもアクセスしやすいです。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あります。駅東側は狭い路地に面してさまざまな飲食店が立ち並び、その先が住宅街。駅の西側には日暮里・谷中の総鎮守「諏方神社」が鎮座し、例年 8 月の大祭には多数の露店が並んで大いににぎわいます。

この諏方神社の横を歩いて 7~8 分も歩くと、隣駅の日暮里駅にたどり着きます。西日暮里駅~日暮里駅間は

山手線内では最短距離、500mほどしか離れていません。そんな立地関係もあってか日暮里駅の価格相場は西日暮里駅と大きくは変わらず、「シングル向け」は3665万円、「カップル・ファミリー向け」は5990万円で共に4位にランクイン。さて、西日暮里駅を出て諏訪神社諏方神社を通り過ぎ交差点を左折すると日暮里駅へ、右折すると谷中銀座商店街にたどり着きます。ここは約170mの間に60店舗ほどがひしめき、日々の買い物はもちろん食べ歩きにも人気の商店街です。日暮里駅からも西日暮里駅からも訪れやすいので、このエリアに住んだらぜひ愛用してみてください。

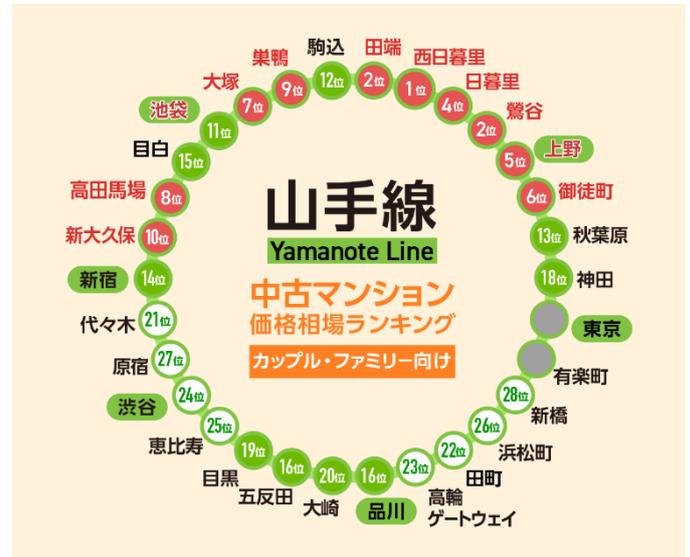


イラスト SUUMO ジャーナル編集部

さて、JR 山手線が都内の主要エリアを結んで走っていることは確かなのですが、北側半分に価格相場がリーズナブルな駅が集中するなど、路線を1周する間に通る街の特徴は多彩。時計で言うと6時あたりに位置する、新幹線の停車駅でもある品川駅を出て外回り（時計回り）に進んでいくと、まずは近年の再開発でビジネス街としても大きく発展した大崎駅が、そして、繁華街と住宅地が共存する五反田駅、閑静な住宅街が広がる目黒駅、恵比寿駅を過ぎると「100年に一度」といわれる大規模再開発が進む渋谷駅へ。若者にも人気の街、原宿駅や代々木駅の先には、世界屈指のターミナル駅・新宿駅。商業施設が林立する中を北上すると、韓流カルチャーで賑わう新大久保駅に着き、その先は大学など学校も多い高田馬場駅、目白駅へと続く。そして渋谷と新宿に並ぶ繁華街と言われる池袋駅を過ぎると、大塚駅、巣鴨駅、駒込駅と住宅街の様相が色濃くなっていきます。

田端駅まで来ると時計で言う12時の位置に。ここからは環状線の東側半分に入り、ランキング上位の西日暮里駅～鷺谷駅へと南下していきます。そして新幹線駅でもある上野駅、問屋街が広がる御徒町、サブカルと電化製品の街として外国人にも知られた秋葉原駅あたりは、どこか下町らしさも残る街並み。その先の神田駅～東京駅～有楽町駅～新橋駅は東京都心の中でも中心部、ビジネス街と官公庁街が整然と続きます。さらに南下すると東京湾岸の臨海エリアへ。羽田空港とモノレールで結ばれた浜松町駅は、海外から東京を訪れる際の玄関口の機能をもつ街になるべく大規模再開発が進められています。そしてビジネス街と学生街を抱える田町駅を過ぎると、JR 山手線最新の駅・高輪ゲートウェイ駅に到着。さらに隣駅の品川駅に行けば、これで1周約1時間です。

車窓を流れる街並みは特徴さまざま、若者やビジネスマンなど乗り降りする人のタイプも駅により違う様子。沿線には高台も低地もあって勾配が感じられるなど、変化に富んだプチ電車旅が楽しめます。山手線沿線に住みたいと考えているなら、まずはぐりと1周して街の変化を肌で実感するのもおすすめです。

## 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】2022/1～2022/12

【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

株式会社リクルート マーケティング PR グループ  
後藤 亜沙美 TEL：080-7564-8578 E-mail：[agoto0705@r.recruit.co.jp](mailto:agoto0705@r.recruit.co.jp)

### SUUMO に関する お問い合わせ先

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