

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 2025 年版
「シングル向け」は再開発に沸く街が上位にランクイン
「カップル・ファミリー向け」は足立区または葛飾区に注目！
 ～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、結果をご紹介します。そこで今回は、東京 23 区内に位置する駅から徒歩 15 分圏内にある、中古マンションの価格相場を調査しました。シングル向け（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（専有面積 50 平米以上～80 平米未満）、それぞれの中古マンションの価格相場が安い駅をランキングでご紹介します。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。<https://suumo.jp/journal/2025/03/10/207939/>

■ 「シングル向け」トップ 3 には再開発に沸く街もランクイン

＜シングル編：東京23区内の中古マンション価格相場が安い駅TOP14（15駅）＞

順位	駅名	価格相場	主な路線名／駅所在地
1位	綾瀬	2380万円	JR常磐線／東京都足立区
2位	西馬込	2998万円	都営浅草線／東京都大田区
3位	大山	3280万円	東武東上線／東京都板橋区
4位	板橋本町	3299.5万円	都営三田線／東京都板橋区
5位	板橋区役所前	3300万円	都営三田線／東京都板橋区
6位	北千住	3450万円	JR常磐線／東京都足立区
7位	ときわ台	3485万円	東武東上線／東京都板橋区
8位	西巢鴨	3490万円	都営三田線／東京都豊島区
9位	三ノ輪	3499万円	東京メトロ日比谷線／東京都台東区
10位	蒲田	3580万円	JR京浜東北・根岸線／東京都大田区
	下板橋		東武東上線／東京都豊島区
	南千住		JR常磐線／東京都荒川区
13位	王子	3680万円	JR京浜東北・根岸線／東京都北区
14位	馬込	3730万円	都営浅草線／東京都大田区
	三ノ輪橋		都電荒川線／東京都荒川区

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 1 位は、足立区にある JR 常磐線・綾瀬駅で価格相場は 2380 万円でした。東京メトロ千代田線も乗り入れており、大手町駅や霞ヶ関駅、表参道駅にも 1 本で行くことができます。綾瀬駅北側の高架下には飲食店やベーカリー、100 円ショップやスーパーなどの店舗が並ぶほか、道路をはさんだ向かい側に家電やインテリアを扱う専門店フロアがある 6 階建ての大型スーパーもあるので何かと便利。駅南側にも飲食店やスーパーがあり、買い物や食事に困らない環境です。2025 年 1 月には東口前に新しく交通広場がオープンし、駅前通りの車の流れもスムーズになっています。また、駅周辺では 2025 年内に大型マンションの完成が予定されているなど再開発が進行中。今のところ

中古マンションの価格相場が 23 区で最も安い狙い目の駅ですが、街の注目度の高まりとともに中古物件の価格相場も上がっていくことが予想されます。

2 位には、神奈川県川崎市に隣接する大田区に位置する都営浅草線・西馬込駅が価格相場 2998 万円でランクイン。西馬込駅自体、都内の地下鉄駅では最南端というロケーションですが、都心のビジネス街・新橋駅まで約 20 分で行くことができます。西馬込駅から 4 駅目の五反田駅で JR 山手線に乗り換えると、新宿駅までは計約 28 分で到着も可能で、JR 山手線の五反田駅～新宿駅間にある恵比寿や渋谷、原宿の各駅へも行きやすいアクセス環境です。地下鉄駅である西馬込駅から地上に出ると、目の前は国道 1 号・第二京浜道路があり、その大通り沿いにスーパーやドラッグストア、コンビニが点在しています。脇道に入ると地元の人に愛されるベーカリーや飲食店などの商店が点在するほかは静かな住宅街が広がり、落ち着いた暮らしができそうです。

3 位は板橋区にある東武東上線・大山駅で、価格相場は 3280 万円。大山駅の立地は都内屈指の繁華街である池袋駅まで 3 駅・約 6 分。駅の東口側と北口側にはそれぞれ商店街があり、食品や生活用品のお店、飲食店など多彩な店舗がひしめいています。東口側にある商店街付近では大規模再開発が進められ、2024 年末に地上 26 階建てと 25 階建てのタワービルが完成を迎えたほか、2025 年度内にはこの 2 棟に住戸や商業施設ができる予定で、周辺地区では再開発が続いています。また駅付近の約 1.6km 区間では鉄道の高架化工事も進んでいて、街並みが大きく変わる転換期を迎えています。

「シングル向け」のランキングを見ると、板橋区にある駅が最も多く 4 駅。続いて大田区から 3 駅、豊島区と足立区と荒川区から各 2 駅ランクインする結果となりました。

■ 「カップル・ファミリー向け」なら足立区、葛飾区に注目！

＜ カップル・ファミリー編：東京23区内の中古マンション価格相場が安い駅TOP15＞

順位	駅名	価格相場	主な路線名／駅所在地
1位	谷在家	2990万円	日暮里・舎人ライナー／東京都足立区
2位	西新井大師西	3080万円	日暮里・舎人ライナー／東京都足立区
3位	京成高砂	3180万円	京成本線／東京都葛飾区
4位	舎人	3239万円	日暮里・舎人ライナー／東京都足立区
5位	柴又	3280万円	京成金町線／東京都葛飾区
6位	六町	3390万円	つくばエクスプレス／東京都足立区
7位	竹ノ塚	3480万円	東武伊勢崎線／東京都足立区
	堀切菖蒲園		京成本線／東京都葛飾区
	青井		つくばエクスプレス／東京都足立区
10位	梅島	3490万円	東武伊勢崎線／東京都足立区
11位	五反野	3494.5万円	東武伊勢崎線／東京都足立区
12位	大師前	3535万円	東武大師線／東京都足立区
13位	お花茶屋	3580万円	京成本線／東京都葛飾区
14位	北綾瀬	3585万円	東京メトロ千代田線／東京都足立区
15位	高野	3625万円	日暮里・舎人ライナー／東京都足立区

カップル・ファミリー向け中古マンション（専有面積 50 平米以上～80 平米未満）の価格相場が最も安かったのは、足立区にある日暮里・舎人（とねり）ライナーの谷在家駅。価格相場は 2990 万円でした。駅は高架上にあり、真下には尾久橋通りが通っています。尾久橋通りを北へ 10 分弱歩くと、区立の「舎人公園」へ。広々とした園内にはアスレチック遊具を備えた広場や人工芝のソリ専用ゲレンデ、BBQ 広場や水遊び用の池

などがあり、家族そろって楽しめそうです。駅の徒歩 15 分圏内にはスーパーやドラッグストアも複数あるので、日頃の買い物にも困らない環境です。

谷在家駅を通る日暮里・舎人ライナーは、日暮里駅～見沼代親水公園駅間の 13 駅を結ぶ路線。沿線には 2 位・西新井大師西駅（価格相場 3080 万円）や、4 位・舎人駅（同 3239 万円）、15 位・高野駅（同 3625 万円）があります。南北ほぼ一直線に走る同路線の南端の駅、日暮里駅に出ると JR の山手線や常磐線快速、京浜東北・根岸線と、京成本線が利用可能。そのため日暮里・舎人ライナー沿線の駅からは、JR 山手線の東京駅や新宿駅にも乗り換え 1 回で行くことが可能です。

2 位・西新井大師西駅は駅名通り、西新井大師と呼ばれる「總持寺」から西へ歩いて 15 分ほどの場所に位置しています。1 位・谷在家駅から南へ歩いて 10 分ほどの足立区内にあり、周囲には谷在家駅から続く住宅街が広がっています。高架駅から尾久橋通りに降りるとすぐ近くにスーパーがあり、仕事帰りにも買い物しやすい環境です。尾久橋通りと、駅の北側で交差する環七北通りの 2 つの大通り沿いには、回転寿司店や食べ放題のしゃぶしゃぶ店、ファミリーレストランなど、家族で気軽に利用できる飲食店も点在しています。また、谷在家駅北側にある「舎人公園」も歩いて 20 分弱のほか、小規模な公園も駅の周辺にも複数あるので、子どもがのびのびと外遊びするのも適しています。

3 位には葛飾区にある京成本線・京成高砂駅が価格相場 3180 万円でランクイン。京成本線のほかに京成電鉄の金町線と成田空港線、北総鉄道が乗り入れ、成田空港にもアクセスしやすい駅です。また、1 駅隣の青砥駅から先の京成本線は京成押上線～都営浅草線～京浜急行本線～京浜急行空港線と直通運転もされているため、都営浅草線の日本橋駅や新橋駅、京浜急行本線の品川駅、そして羽田空港にも乗り換えなしの 1 本で行くことができます。そんな京成高砂駅の周辺にはスーパーやドラッグストア、複数の飲食店が立ち並び、商店街を抜けると住宅街。駅から東へ 25 分ほど歩くと江戸川河川敷の広々とした緑地が広がっているので、気分転換に訪れるのもおすすめです。

トップ 15 入りした駅は、足立区または葛飾区どちらかに位置するという結果でした。リーズナブルな物件を探す際は、まずはこのエリア内の駅周辺をチェックするとよいかもしれません。

今回のレターでは紹介しきれなかった詳細や 16 位以降のランキングは、『SUUMO ジャーナル』(<https://suumo.jp/journal/2025/03/10/207939/>) で紹介していますので、こちらもぜひご覧ください。

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 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】2024/7～2024/12

【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/>