

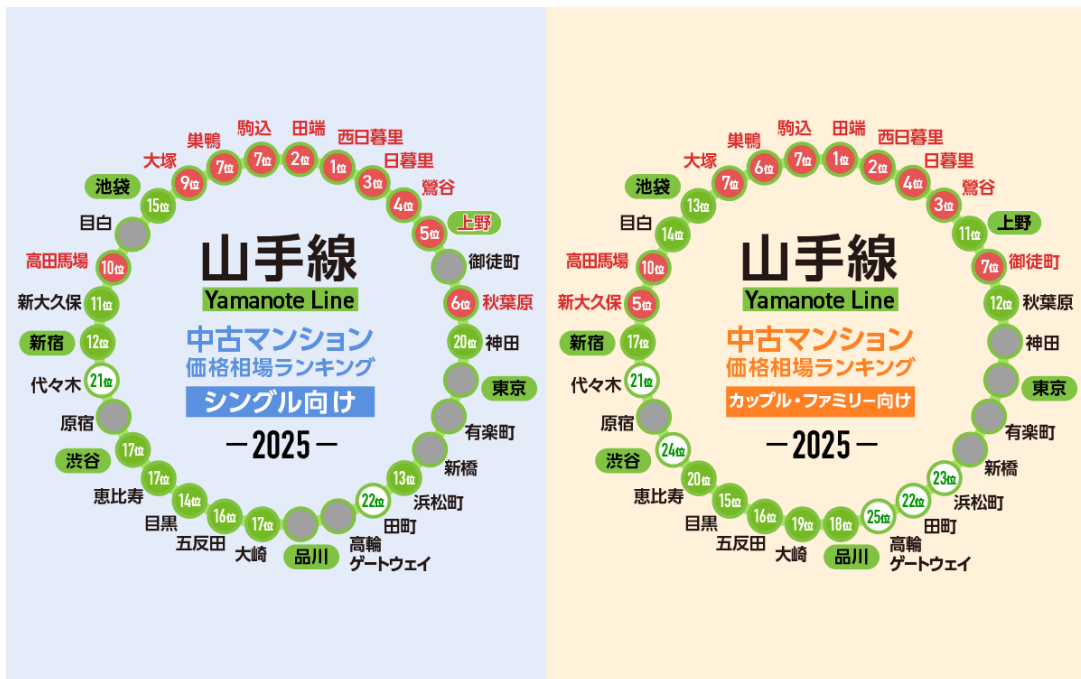
## 「JR 山手線」中古マンションの価格相場が安い駅ランキング 2025 年版 シングル向け 1 位は「西日暮里」、カップル・ファミリー向け 1 位は「田端」 ～SUUMO ジャーナル調査～

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 JR 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/2025/03/21/208475/>

### ■ 「シングル」「カップル・ファミリー」ともにトップ 4 は田端駅～鶯谷駅間の 4 駅が独占！



イラスト/SUUMO ジャーナル編集部

「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 4180 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）の価格相場では 6389 万円で、2 位にランクインしています。西日暮里駅は JR 山手線に加えて京浜東北線も停車するほか、大手町駅や霞ヶ関駅、表参道駅と結ばれた東京メトロ千代田線も乗り入れています。日暮里・舎人ライナーも利用できますが、駅舎が離れていて少々乗り換えはしづらいです。ただし今後は、JR や千代田線の駅と日暮里・舎人ライナーの駅を結ぶペDESTリアンデッキの整備計画も予定されているため、改善される見通しです。両路線の駅と幹線道路に挟まれた約 2.3 ヘクタールの地区には地上 47 階建

て程度の住宅棟と地上 11 階建て程度の商業棟が、竣工は 2031 年 3 月とまだ先ですが建設予定なので、街並みは大きく変わりそうです。

2 位は西日暮里駅の 1 駅隣に位置する田端駅で 4185 万円。「カップル・ファミリー向け」では 6299 万円で 1 位でした。北区にある田端駅は武蔵野台地の東端部に位置し、周囲は起伏に富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る静かな住宅街です。駅前にはスーパーやドラッグストア、飲食店が入る駅ビルが、また駅から 15 分ほど歩くと商店街もあるので日ごろの買い物には困らなそうです。

「シングル向け」1 位・西日暮里駅から田端駅とは逆方面に 1 駅進むと、荒川区と台東区にまたがる日暮里駅へ。「シングル向け」では 4199 万 5000 円で 3 位、「カップル・ファミリー向け」では 7280 万円で 4 位にランクインしました。日暮里駅は JR 山手線、京浜東北線、常磐線、そして日暮里・舎人ライナーや成田空港にダイレクトアクセスも可能な京成本線が乗り入れています。

「シングル向け」4 位（価格相場 4320 万円）、「カップル・ファミリー向け」3 位（価格相場 6480 万円）には、日暮里駅の隣駅である鶯谷駅がランクイン。「シングル向け」「カップル・ファミリー向け」ともに、上位 4 駅は順位を入れ替えつつも田端駅～西日暮里駅～日暮里駅～鶯谷駅と連続する駅が並ぶ結果となりました。

### ＜シングル向け＞ 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

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1	西日暮里	4180万円	荒川区
2	田端	4185万円	北区
3	日暮里	4199.5万円	荒川区・台東区
4	鶯谷	4320万円	台東区
5	上野	4500万円	台東区
6	秋葉原	4645万円	千代田区
7	駒込 巣鴨	4780万円	豊島区 豊島区
9	大塚	4900万円	豊島区
10	高田馬場	4935万円	新宿区
11	新大久保	5480万円	新宿区

12	新宿	5980万円	新宿区・渋谷区
13	浜松町	6150万円	港区
14	目黒	6399万円	品川区
15	池袋	6400万円	豊島区
16	五反田	6885万円	品川区
17	恵比寿 大崎 渋谷	6980万円	渋谷区 品川区 渋谷区
20	神田	6989.5万円	千代田区
21	代々木	7980万円	渋谷区
22	田町	8300万円	港区

※東京（千代田区）、有楽町（千代田区）、新橋（港区）、高輪ゲートウェイ（港区）、品川（港区）、原宿（渋谷区）、目白（豊島区）、御徒町（台東区）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＞ 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

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1	田端	6299万円	北区
2	西日暮里	6389万円	荒川区
3	鶯谷	6480万円	台東区
4	日暮里	7280万円	荒川区・台東区
5	新大久保	7780万円	新宿区
6	巣鴨	7798万円	豊島区
7	御徒町 大塚 駒込	7980万円	台東区 豊島区 豊島区
10	高田馬場	8190万円	新宿区
11	上野	8330万円	台東区
12	秋葉原	8630万円	千代田区
13	池袋	9000万円	豊島区

14	目白	1億500万円	豊島区
15	目黒	1億995万円	品川区
16	五反田	1億2180万円	品川区
17	新宿	1億2380万円	新宿区・渋谷区
18	品川	1億2490万円	港区
19	大崎	1億3000万円	品川区
20	恵比寿	1億3240万円	渋谷区
21	代々木	1億3890万円	渋谷区
22	田町	1億4180万円	港区
23	浜松町	1億4800万円	港区
24	渋谷	1億4940万円	渋谷区
25	高輪ゲートウェイ	1億4980万円	港区

※神田（千代田区）、東京（千代田区）、有楽町（千代田区）、新橋（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

## ■山手線の南側エリアに住みたい場合に注目の駅は？

ランキングトップ 10 までの駅を見ると「シングル向け」「カップル・ファミリー向け」ともに、新大久保駅～秋葉原駅の北側区間に集中していました。しかし通勤や通学などを考えると、JR 山手線の「南側半分のほうが都合がいい」という人もいるかもしれません。そこで今回は、南側にあたる新宿駅～神田駅間で価格相場がリーズナブルな駅、「シングル向け」では 12 位にランクインした新宿駅、そして「カップル・ファミリー向け」では 15 位の目黒駅に注目しました。

「シングル向け」12位・新宿駅の価格相場は5980万円。JR各線に加えて京王線や小田急線、東京メトロ丸ノ内線に都営地下鉄の新宿線・大江戸線など複数の路線が乗り入れる一大ターミナルで、新宿区から渋谷区にまたがる大型の駅です。駅周辺は国内屈指の繁華街が広がり、高層ビルが林立するオフィス街。「住む街」としてのイメージはあまりないかもしれませんが、買い物や食事、交通の面では申し分のない環境です。ファミリー向きの街とは言い難いですが、便利な暮らしを重視するシングルにはおすすめです。さらに現在は駅周辺地区の再開発が進行中で、今後はいま以上の発展も見込まれています。そう考えると、JR山手線の間では価格相場がリーズナブルな駅なのが意外かもしれません。

「カップル・ファミリー向け」15位の目黒駅は、価格相場が1億995万円。JR山手線の南側半分の区間では最も価格相場がリーズナブルでありつつ、1億円を突破するのはさすが都心ともいえます。目黒駅にはJR山手線のほか、都営三田線と東京メトロ南北線、東急目黒線も乗り入れています。地下1階から地上6階にかけて、食品や服飾品などの多彩なショップが入る駅ビルもあります。駅周辺はオフィスビルやホテルなどの商業施設と、住宅が混在する街並み。駅自体は品川区に位置していますが、駅西口を出て少し歩けば目黒区になるので、居住地によって利用できる区の施設や子育て支援の内容は変わってくることを考えると、それぞれの区の支援体制なども気にして目黒駅周辺で住まいを探してみて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】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

## 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/>