

東京 23 区の価格相場の安い駅ランキング 2026

シングル向け 1 位は西馬込駅、カップル・ファミリー向け 1 位は柴又駅

～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：牛田圭一、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調査を実施し、結果をご紹介します。都内の不動産価格は上昇の一途をたどっており、「新築マンションなら 1 億円超は当たり前」なんて声も聞こえてきます。中古マンションも例外ではないのですが、それでも仕事や生活、交通網といった環境のよさを考えると、「やっぱり 23 区内に住みたい！」と考える人も少なくありません。そんな人の参考になるように、東京 23 区内に位置する駅から徒歩 15 分圏内にある、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平均価格が安い駅のランキングを紹介します。シングル向け 1 位は西馬込駅、カップル・ファミリー向け 1 位は柴又駅でした。ランキングの詳細は『SUUMO ジャーナル』でご覧いただけます。

URL：<https://suumo.jp/journal/2026/03/16/215343/>

■ 「シングル向け」1 位は、新橋まで 20 分ほどで行ける大田区の駅

<東京23区内にある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TOP15>

順位	駅名	価格相場	駅の所在地／主な路線名
1位	西馬込	3045万円	大田区／都営浅草線
2位	板橋本町	3490万円	板橋区／都営三田線
3位	板橋区役所前	3650万円	板橋区／都営三田線
4位	大山	3880万円	板橋区／東武東上線
5位	三ノ輪	3980万円	台東区／東京メトロ日比谷線
6位	三河島	4080万円	荒川区／JR常磐線快速
	南千住		荒川区／JR常磐線
8位	練馬	4090万円	練馬区／西武池袋線
9位	蒲田	4130万円	大田区／JR京浜東北・根岸線
10位	大森	4240万円	大田区／JR京浜東北・根岸線
11位	鶯谷	4285万円	台東区／JR山手線
12位	赤羽	4380万円	北区／JR京浜東北・根岸線
	町屋		荒川区／東京メトロ千代田線
14位	王子	4480万円	北区／JR京浜東北・根岸線
15位	中野新橋	4485万円	中野区／東京メトロ丸ノ内線

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、都営浅草線・西馬込（にしまごめ）駅で価格相場 3045 万円でした。東京 23 区の南端で、多摩川を挟んで神奈川県川崎市に接する大田区に位置しています。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。とはいえ都心のビジネス街・新橋駅まで、都営浅草線 1 本で約 20 分。西馬込駅から 4 駅目の五反田駅から、都心部を走る JR 山手線に乗り換えることもできます。都営浅草線のアクセス特急に乗ると、成田空港駅まで乗り換えせずに約 1 時間 46 分で行くことも可能です。西馬込駅の地下ホームから地上に出ると、目の前は国道 1 号・第二京浜道路。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。国道 1 号の西側にも東側にも商店街があり、ベーカリーやこだわりの飲食店といった個人商店が、住宅の間に点在しています。この

駅周辺の一帯は大正・昭和期に多くの作家・芸術家が居住し、「馬込文士村」と呼ばれていました。彼らの住んでいた場所には現在、記念館や居住跡案内板があり、かつて文化人たちが愛した落ち着いた街並みは現在にも息づいています。駅の東側の馬込桜並木通りでは 600mほどにわたって約 90 本の桜が咲き誇り、見頃に合わせて桜まつりが催されるのも街の名物です。

2 位には板橋区の都営三田線・板橋本町駅が価格相場 3490 万円でランクインしました。同じ都営三田線沿線にある、巢鴨駅から JR 山手線に、水道橋駅から JR 中央・総武線各駅停車に、大手町駅からは東京メトロの丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線に乗り換えることができます。東京駅にも近い大手町駅までは約 21 分です。地下ホームと結ばれた 4 つの地上出入口は、国道 17 号と環七が交差する四つ角に面しています。国道 17 号の上部には首都高速も通っていて交通量の多い交差点ですが、脇道に入ると喧騒も薄れます。国道 17 号に並走する旧中山道沿いの商店街にはスーパーや 100 円ショップ、中華食堂やラーメン店などの飲食店もあるため生活しやすそうです。板橋本町駅から南へ旧中山道沿いの商店街を 20 分ほど歩くと、3 位の板橋区役所前駅にたどり着きます。価格相場は 3650 万円で、2 位と同じ板橋区。都営三田線沿線のため他社路線に乗り換えがしやすい点も 2 位と同様です。板橋区役所前駅付近の旧中山道沿いにも商店街が広がり、駅出入口がある国道 17 号の西側にもさまざまな飲食店がそろっています。駅出入口のひとつは、地下通路で板橋区役所と結ばれているのも便利なところ。そして区役所を通り過ぎて山手通りを渡り、駅から西へ 15 分弱も歩くと、価格相場 3880 万円で 4 位にランクインした板橋区の東武東上線・大山駅に到着します。山手通り～大山駅間の商店街は多彩な店舗でにぎわっています。ここまで見てきたトップ 4 のうち 3 駅は板橋区に位置しています。トップ 15 には板橋区が 3 駅、大田区と荒川区も各 3 駅、続いて台東区と北区が各 2 駅、練馬区と中野区で各 1 駅が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」を安く探すなら足立区は見逃せない！

<東京23区内にある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TOP14 (15駅) >

順位	駅名	価格相場	駅の所在地／主な路線名
1位	柴又	3580万円	葛飾区／京成金町線
	西新井大師西		足立区／日暮里・舎人ライナー
3位	竹ノ塚	3620万円	足立区／東武伊勢崎線
4位	大師前	3680万円	足立区／東武大師線
5位	六町	3690万円	足立区／つくばエクスプレス
6位	青井	3730万円	足立区／つくばエクスプレス
	江北		足立区／日暮里・舎人ライナー
8位	扇大橋	3794万円	足立区／日暮里・舎人ライナー
9位	谷在家	3880万円	足立区／日暮里・舎人ライナー
10位	梅島	3980万円	足立区／東武伊勢崎線
11位	北綾瀬	3990万円	足立区／東京メトロ千代田線
12位	お花茶屋	4099万円	葛飾区／京成本線
13位	五反野	4150万円	足立区／東武伊勢崎線
14位	京成高砂	4180万円	葛飾区／京成本線
	四ツ木		葛飾区／京成押上線

続いてカップル・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）のランキングを紹介します。1 位には価格相場が 3580 万円と同額だった、京成金町線・柴又駅と、日暮里・舎人ライナーの西新井大師西駅の 2 駅がランクインしました。

1 位の京成金町線・柴又駅は葛飾区を代表する古刹「柴又帝釈天」の門前にあります。一帯は映画『男はつらいよ』の舞台として知られ、帝釈天の参道には主人公の生家のモデルになったと言われるお団子屋さんをはじめ、飲食店や土産店がひしめいています。帝釈天を通り過ぎ、駅から東に 15 分弱も歩くと江戸川の河川敷へ。都内に唯一残る渡し舟「矢切の渡し」の乗り場があるので、小舟で対岸の千葉県に渡ってみるのも一興

です。帝釈天とは方向が異なる駅の西側や南側には、青果店や精肉店などの個人商店やスーパー、ドラッグストアといった地元の人ご用達の商店街もあり、生活の場としても過ごしやすいそうです。また、柴又駅から京成金町線で京成高砂駅に出て、京成本線の通勤特急に乗ると、JR 山手線に接続する日暮里駅まで計約 25 分で行くことが可能です。もうひとつの 1 位、日暮里・舎人ライナーの西新井大師西駅。足立区の西端に位置します。駅名の通り「西新井大師 總持寺」の西側約 1km、歩いて 15 分ほどの場所にありま。ちなみに、お寺の最寄駅は 4 位（価格相場 3680 万円）にランクインした東武大師線・大師前駅です。西新井大師西駅周辺は住宅地で、駅の西側や東南側には UR 賃貸住宅が立ち並んでいます。徒歩 15 分圏内に複数のスーパーやドラッグストアがあり、日々の買い物に便利な環境です。駅北側の環七北通りと南側の環七、その両道路に交差する尾久橋通りといった大通り沿いにはファミレスや回転すし店、食べ放題のしゃぶしゃぶ店など家族で気軽に出かけやすい飲食店があるところも魅力のひとつです。総合病院や小児科クリニックなどの医療機関も点在しているので、もしものときも安心。日暮里・舎人ライナーは全 13 駅の短い路線ですが、西新井大師西駅から約 11 分の西日暮里駅からは東京メトロ千代田線や JR の山手線、京浜東北線に、約 14 分の日暮里駅からは JR の山手線と京浜東北線、常磐線、そして京成本線に乗り換えることができます。3 位には足立区にある東武伊勢崎線・竹ノ塚駅が、価格相場 3620 万円でランクイン。竹ノ塚駅は 2022 年に高架化への切り替えと新駅舎の使用を開始し、念願だった踏切の撤去を実現。踏切トラブルが解消し、駅周辺のスムーズな交通動線が確保されました。高架化にともなって 2024 年には高架下に商業施設がオープンし、飲食店やドラッグストア、持ち帰り用フード店など 25 店舗が軒を連ねています。東口側・西口側ともにスーパーや飲食店が立ち並ぶなど、駅周辺にも商店が豊富です。駅から東へ徒歩約 5 分の好立地に、複合商業施設が 2025 年 6 月に開業したのも地域の話となりま。アクセス面を見ると、竹ノ塚駅より 5 駅目の北千住駅から先で東武伊勢崎線は東京メトロ日比谷線と、さらに北千住駅より 6 駅目の押上駅から先で東京メトロ半蔵門線と、それぞれ相互直通運転を実施。そのため日比谷線沿線の銀座・霞ヶ関・恵比寿や、半蔵門線沿線の大手町・永田町・表参道といった駅にも行きやすいです。トップ 14 入りした 15 駅の所在地を見ると、足立区（計 11 駅）または葛飾区（計 4 駅）のどちらかという結果になりました。

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】2025/7～2025/12

【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、人材派遣、マーケティング・マッチング・テクノロジーの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/>