

## JR 山手線、中古マンション価格相場が安い駅ランキング 北側の駅がランキング上位を独占 ～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。今回は、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。「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）」、それぞれの価格相場が安い駅ランキングを紹介します。

今回のランキングでは北側の駅が上位を独占しました。

また今回紹介できなかった詳細は『SUUMO ジャーナル』内でお知らせしています。

URL：<https://suumo.jp/journal/2026/03/27/215771/>

### ■「シングル向け」トップ3の駅は徒歩25分圏内に集中！

<JR山手線の中古マンション価格相場が安い駅シングル>

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1位	鶯谷	4285万円	台東区
2位	日暮里	4840万円	荒川区
3位	西日暮里	4980万円	荒川区
4位	駒込	5280万円	豊島区
5位	目白	5480万円	豊島区
6位	大塚	5745万円	豊島区
7位	池袋	5840万円	豊島区
8位	新大久保	6140万円	新宿区
9位	上野	6180万円	台東区
10位	新宿	6998万円	新宿区



シングル向け（専有面積 20 平米以上～50 平米未満）の 1 位は鶯谷（うぐいすだに）駅で、価格相場は 4285 万円。台東区に位置し、駅西側一帯には複数のミュージアムや動物園、不忍池を有する公園が広がっています。広大な公園のほかに古くからの寺院も多くて落ち着いた雰囲気駅の西側に対し、駅東側はまた違ったおもむき。こちら側にも寺院が多く残されています。飲食店やコンビニ、ディスカウントストア、スーパーといった暮らしを支える商店も豊富で、日常生活が営まれている街といった印象が強くなります。また、駅から東へ 10 分ほど歩くと東京メトロ日比谷線・入谷駅を利用することも可能です。鶯谷駅から線路に沿って北西へ 13 分ほど歩くと、価格相場 4840 万円で 2 位にランクインした荒川区の日暮里駅に到着します。日暮里駅の南口駅前にはハンバーガーや回転ずしなどの飲食店が充実し、スーパーを併設する駅直結の複合ビルもあり、にぎわいを見せています。JR の山手線と京浜東北・根岸線と常磐線、京成本線、日暮里・舎人ライナーが乗り入れる日暮里駅には JR の駅ナカ商業施設があり、弁当・惣菜やスイーツを気軽に買える環境でもあります。駅西口側には駅から 5～6 分も歩くと約 60 店舗がひしめく商店街にたどり着きます。また、日暮里駅の東口を出て、郵便局やコンビニを横目に北西へ 10 分弱も歩くと、そこはもう 3 位・西日暮里駅の駅前に到

着します。価格相場 4980 万円 で 3 位 となった西日暮里駅は日暮里駅と同じ荒川区にあり、両駅間は JR 山手線では最も短く 500m ほどしか離れていません。駅東側には飲食店が豊富にそろい、コンビニやスーパーも点在するほか日暮里・舎人ライナーの駅舎もあります。JR の山手線と京浜東北・根岸線が停車する西日暮里駅と同じ駅舎には東京メトロ・千代田線も乗り入れているため、霞ヶ関駅や赤坂駅、表参道駅に出かけやすい点も便利です。価格相場が 4000 万円台にとどまっているのは、ここまで見てきたトップ 3 のみ。4 位以降は 5000 万円台に突入します。JR 山手線沿線でも繁華街として特に名をはせる池袋駅は 5840 万円 で 7 位、新宿駅は 6998 万円 で 10 位、渋谷駅は 8880 万円 で 20 位 となっています。そして調査対象駅のなかで最高額の価格相場となったのは浜松町駅で、その額は 1 億 2980 万円。最も安い鶯谷駅から浜松町駅まで JR 山手線の外回り（時計回り）で 8 駅・約 17 分移動するだけで、価格相場が 3 倍に跳ね上がって 8695 万円もアップします。

■「カップル・ファミリー向け」の価格相場には 1.2 億円もの開きがあると判明

<JR山手線の中古マンション価格相場が安い駅カップルファミリー>

順位	駅名	価格相場	駅所在地
1位	田端	6985万円	北区
2位	鶯谷	7499万円	台東区
3位	西日暮里	7730万円	荒川区
4位	日暮里	8540万円	荒川区
5位	駒込	9380万円	豊島区
6位	新大久保	9800万円	新宿区
7位	大塚	9980万円	豊島区
8位	巣鴨	9994.5万円	豊島区
9位	上野	1億1099万円	台東区
10位	秋葉原	1億1449.5万円	千代田区



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）」のランキングを見てみましょう。1 位は北区の田端駅で、価格相場は 6985 万円。武蔵野台地の東端部に位置し、駅前にはスーパーやコンビニ、ファストフード店はあるが大型商業施設はなく、静かな住宅街が広がります。駅北口側に併設された駅ビルにはスーパーやドラッグストア、飲食店などが並ぶほか、駅から 15 分ほど歩くと豆腐や青果、精肉などのお店が並ぶ商店街もあります。日常的な買い物には困らない環境です。

2 位には価格相場 7499 万円 で台東区の鶯谷駅が、3 位には価格相場 7730 万円 で荒川区の西日暮里駅がランクイン。2 位・鶯谷駅は「シングル向け」では 1 位、3 位・西日暮里駅は「シングル向け」でも 3 位 となっています。ちなみに 4 位の日暮里駅（価格相場 8540 万円）は「シングル向け」だと 2 位。「シングル向け」と「カップル・ファミリー向け」のトップ 10 を見比べると、多少の順位の入れ替わりはありつつも似たような顔ぶれでした。駅の立地を見ると両ランキングともに、トップ 10 は新宿駅～秋葉原駅の区間に集中する結果となりました。ランキング上位を占めた新宿駅～秋葉原駅の区間は、環状に続く JR 山手線のなかでも北側半分にあたります。では、沿線のうち南側に位置しながらも「カップル・ファミリー向け」の価格相場が比較的リーズナブルな駅はどこなのでしょう。ランキングを見てみると、16 位の品川駅（価格相場 1 億 3985 万円）、18 位の目黒駅（同 1 億 5340 万円）が当てはまりそうです。とはいえどちらの価格相場も 1 億円を優に超しており、やはりリーズナブルさを重視するなら北側寄りの駅がよいでしょう。

そして「カップル・ファミリー向け」の価格相場が最も高かったのは、港区にある新橋駅。価格相場は 1 億 9150 万円 で、1 位の田端駅よりも 1 億 2165 万円もアップする結果となりました。日本初の鉄道路線は新橋駅～横浜駅を結んでいたことから、「日本の鉄道発祥の地」として知られている新橋駅。現在は山手線、東海

道線など JR4 路線と、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線が乗り入れるほか、お台場方面に向かうゆりかもめの起点駅でもあります。駅周辺は大小のオフィスが集まる日本有数のビジネス街で、銀座・有楽町エリアも徒歩 15 分圏内。ビジネス・商業の施設が多いただけあって住宅地に割ける土地面積が限られることもあり、価格相場が 2 億円に迫る勢いなのも仕方がないのかもしれませんが。

## 調査概要

【調査対象駅】SUUMO に掲載されている山手線沿線の駅（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】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/>