

2020年12月17日
株式会社リクルート住まいカンパニー

在宅時間の増加で、広さや性能ニーズから注目の戸建てを調査！
「東京駅」まで60分以内、
新築・中古の一戸建て価格相場が安い駅ランキング 2020年版
～ SUUMOジャーナル調査～

株式会社リクルート住まいカンパニー（本社：東京都港区 代表取締役社長：浅野 健）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。今回は「東京駅まで60分以内、新築・中古の一戸建て価格相場が安い駅ランキング 2020年版」の結果をまとめましたのでお知らせします。

期せずして「新しい日常」を送ることになったことで、人々の仕事や暮らしに対する意識も変化が起きている。住宅業界においては、購入する物件タイプとして少し都心からは遠くても一戸建てを希望する人が増えている。そこで今回は、東京駅まで60分圏内にある一戸建ての価格相場が安い駅を調査。築1年未満の「新築編」と築1年以上・築15年未満の「中古編」、それぞれの価格相場が安い駅TOP10を紹介する。

東京駅まで60分以内の価格相場が安い駅TOP10 ～新築一戸建て編～

順位	駅名	価格相場	土地面積中央値	建物面積中央値	沿線/所在地/東京駅までの所要時間/乗り換え回数
1位	龍ヶ崎市	2080万円	土地174.03平米	建物100.43平米	JR常磐線/茨城県龍ヶ崎市/55分/0回
2位	取手	2174.5万円	土地154.12平米	建物102.47平米	JR常磐線/茨城県取手市/47分/0回
3位	六実	2285万円	土地120.04平米	建物98.89平米	東武野田線/千葉県松戸市/49分/1回
4位	蓮河	2390万円	土地135.05平米	建物102.87平米	東武野田線/千葉県流山市/55分/2回
5位	二和向台	2580万円	土地132.05平米	建物98.64平米	新京成線/千葉県船橋市/55分/1回
	東我孫子	2580万円	土地141.87平米	建物102.87平米	JR成田線/千葉県我孫子市/52分/1回
7位	滝不動	2585万円	土地110.33平米	建物98.54平米	新京成線/千葉県船橋市/50分/1回
8位	高柳	2680万円	土地120.37平米	建物99.14平米	東武野田線/千葉県柏市/47分/1回
9位	三咲	2690万円	土地139.71平米	建物102.67平米	新京成線/千葉県船橋市/53分/1回
10位	実籾	2750万円	土地116平米	建物99.37平米	京成本線/千葉県習志野市/50分/2回

リクルート住まいカンパニーが今年8月～9月に行った住宅の購入・建築・リフォームを考えている人に対する意識調査（「第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」）では、2019年12月実施の調査と比べて「一戸建て派」が首都圏では5ポイント増（56%→61%）。全国的に見ても、札幌市を除く全調査対象地域で「一戸建て派」が増加していた（関西、東海、仙台市、広島市、福岡市で2019年12月比2ポイント増～15ポイント増）。この調査結果からは、これまで以上に一戸建て需要が高まっていることが見て取れる。

「新築一戸建て編」で最も価格相場が安かったのは、JR常磐線・龍ヶ崎市駅。価格相場は2080万円で、市場に出ている物件の中央値は土地面積が約174平米、建物面積が約100平米という広さ。東京駅までは55分、JR上野東京ラインに直通のJR常磐線を利用すれば乗り換えせずに1本で行くことができる。市では2016年に龍ヶ崎市駅周辺を整備する基本構想を策定。同プランに基づいて誕生した「龍ヶ崎市駅前こどもステーション」は、始業前に預けられた子どもたちを市内の保育園や幼稚園などに担当スタッフがバス送迎を行う「送迎ステーション」と、子育てに関する相談・情報提供・交流の場となる「子育て支援センター」の機能を備えており、働く子育て世代の力強い味方となっている。

リクルート住まいカンパニーはこれからも、一人ひとりにあった「まだ、ここにはない、出会い。」を届けていきます。

今後も駅北西部にある牛久沼エリアへの道の駅開設や、駅周辺道路の整備などが予定されており、発展が期待される街と言えるだろう。現在の龍ヶ崎市駅周辺の環境は、駅の西側にスーパーやホームセンター、ディスカウントストアと、大型店舗が並んでいる。駅の東側～南側には小中学校や幼稚園、保育園、スーパーなどが点在。駅周辺の住宅街を過ぎると、田園や森、牛久沼が広がるのどかな風景も見られる。

東京駅まで60分以内の価格相場が安い駅TOP10 ～中古一戸建て編～

順位	駅名	価格相場	土地面積中央値	建物面積中央値	沿線/所在地/東京駅までの所要時間/乗り換え回数
1位	高柳	2230万円	土地130.95平米	建物101.02平米	東武野田線/千葉県柏市/47分/1回
2位	せんげん台	2380万円	土地100.18平米	建物93.98平米	東武伊勢崎線/埼玉県越谷市/50分/1回
3位	大袋	2480万円	土地102.72平米	建物96.79平米	東武伊勢崎線/埼玉県越谷市/48分/1回
4位	飯山満	2590万円	土地123.48平米	建物100.19平米	東葉高速鉄道/千葉県船橋市/42分/2回
5位	新河岸	2680万円	土地105.65平米	建物99.37平米	東武東上線/埼玉県川越市/56分/2回
6位	西所沢	2835万円	土地100.55平米	建物92.95平米	西武池袋線/埼玉県所沢市/56分/1回
7位	新柏	2980万円	土地122.44平米	建物101.54平米	東武野田線/千葉県柏市/46分/1回
7位	馬込沢	2980万円	土地137.34平米	建物100.27平米	東武野田線/千葉県船橋市/40分/1回
7位	鶴瀬	2980万円	土地100.44平米	建物99.77平米	東武東上線/埼玉県富士見市/52分/1回
10位	上福岡	2990万円	土地120.05平米	建物99.73平米	東武東上線/埼玉県ふじみ野市/54分/2回
10位	北上尾	2990万円	土地120平米	建物106.72平米	JR高崎線/埼玉県上尾市/47分/0回

「中古一戸建て編」の1位は、東武野田線・高柳駅で価格相場は2230万円。市場に出ている物件の中央値は土地面積が約131平米、建物面積が約101平米という広さ。東京駅に向かうにはまず東武野田線で柏駅へ行き、JR上野東京ライン直通のJR常磐線に乗り換える。すると乗り換え1回、計47分で到着する。2020年3月のダイヤ改正により東武野田線は全線（大宮駅～船橋駅間）で急行列車の運転が開始し、本数も増発。高柳駅は急行停車駅なので、急行に乗れば柏駅まで最短7分、船橋駅までは最短12分で行くことができる。

高柳駅は千葉県柏市の南端部に位置しており、駅から南西方面と南東方面へそれぞれ10分も歩くと千葉県の松戸市や鎌ヶ谷市に入る。そのため同じく高柳駅を最寄駅とする住宅であっても、柏市・松戸市・鎌ヶ谷市いずれの住民となるかは立地により変化。市によって住民サービスに違いがあり、子どもが通う公立の学校や幼稚園なども変わってくるため、物件探しの際はその点も意識したほうがよさそう。ちなみに柏市・松戸市・鎌ヶ谷市の子ども医療費助成制度を見比べてみると、対象者が0歳～中学3年生という点は3市共通。通院1回・入院1日あたりの自己負担金は柏市と鎌ヶ谷市が各300円、松戸市は各200円となっている。

高柳駅の西口に出ると、スーパー「ヤオコー」を核として100円ショップやリサイクルショップも備えたショッピングセンターが見える。駅東側にも2019年にオープンしたスーパー「ジョイフーズ高柳店」があり、駅の線路を挟んで西側と東側、どちらに住まいを構えても買い物しやすい。また、駅東口には駅前広場を整備する計画が進行中だ。駅周辺の住宅街には公園が点在し、駅から北に車で20分弱の手賀沼から流れ出て駅東側まで続く大津川沿いには田園地帯が広がっている。自然を身近に感じながら生活できる環境だ。

「新築一戸建て編」と「中古一戸建て編」のトップ10を見比べると、新築のほうが中古よりも価格相場が安く、土地面積は広い傾向が見られる。中古一戸建てのランキング上位の駅は、かつてのニュータウンとして人気を集めたエリアが多い。そこに注文住宅として建築にこだわって建てられた住宅が、築10年から15年を経て市場に出てくると価格相場は高めなりがち。一方、新築一戸建てランキングの上位には比較的新しく開発され土地が安めのエリアが多い。

リクルート住まいカンパニーはこれからも、一人ひとりにあった「まだ、ここにはない、出会い。」を届けていきます。

そうした土地のコストを抑えて建築された建売住宅が多いため、新築一戸建ての価格相場のほうが安い傾向が出た可能性がある。
新築一戸建てと中古一戸建てで物件の供給数が多いエリアが異なり、エリアによる地価も違ってくる。さらに建物も、当時こだわって施工費をかけて建てられた中古がある一方、新築はまとめてプランニング・建築することでコストを抑えて手に入りやすくなっているといったさまざまな要因が掛け合わせり、ランキングだけ見ると新築一戸建てのほうが価格が低く見える複雑な結果となった。

予算と相談しつつ新築・中古を問わずにエリアを見極めながら探していくと、お気に入りの物件と出あえるチャンスが増えるだろう。

▼詳細はこちら

「東京駅」まで60分以内、新築・中古の一戸建て価格相場が安い駅ランキング 2020年版

<https://suumo.jp/journal/2020/12/17/176735/>

<調査概要>

【調査対象駅】東京駅まで電車で60分圏内の駅（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40年未満、敷地権利は所有権のみ

■新築一戸建て：新築物件（築1年以上の未入居物件を含む）

■中古一戸建て：築1年以上15年未満

【データ抽出期間】2020/6～2020/8

【物件相場の算出方法】上記期間でSUUMOに掲載された価格から中央値を算出

【所要時間の算出方法】株式会社駅探の「駅探」サービスを使用し、朝7時30分～9時の検索結果から算出（2020年8月31日時点）。所要時間は該当時間帯で一番早いものを表示（乗換時間を含む）

※記載の分数は、駅内および、駅間の徒歩移動分数を含む

※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

※ダイヤ改正等により、結果が変動する可能性がある

※乗換回数が2回までの駅を掲載

▼参考

「東京駅」まで60分以内、中古マンション価格相場が安い駅ランキング 2020年版

<https://suumo.jp/journal/2020/12/01/176523/>

「東京駅」まで電車で30分以内・家賃相場が安い駅ランキング 2020年版

<https://suumo.jp/journal/2020/10/13/175527/>