

## ＼ 埼玉県版 ＼ 2025年 LIFULL HOME'S みんなが探した！住みたい街ランキング

“借りて住みたい街”、“買って住みたい街”どちらも「大宮」が1位

株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、「2025年 LIFULL HOME'S みんなが探した！住みたい街ランキング（埼玉県版）」を発表しました。埼玉県だけの住みたい街ランキングを発表するのは今年が初となります。

LIFULL HOME'S の住みたい街ランキングは、アンケート調査ではなく、掲載物件への「問合せ数」を駅別に集計しているため、世の中の動きを反映した住まい探しの「リアル」が分かるランキングです。



### <Summary>

#### <借りて住みたい街>

- ・TOP10 は都心へのアクセス良好な「ほぼ都内駅」が多くランクイン、「埼玉都民」需要か
- ・「ほぼ都内駅」は隣接する都内の駅よりも家賃相場が安価なことが多く、お得に暮らせる可能性も

#### <買って住みたい街>

- ・借りて住みたい街同様、都心の主要な駅までアクセスが良い「南部エリア」の駅が多くランクイン
- ・自然が豊かで、都心まで乗り換えなしでアクセス可能な「東松山」「飯能」など郊外の駅もランクイン

順位	駅名	代表的な路線名	市区町村	家賃相場(30㎡)
1	大宮	JR東北本線ほか	さいたま市 大宮区	96,741 円
2	蕨	JR京浜東北・根岸線	蕨市	104,754 円
3	西川口	JR京浜東北・根岸線	川口市	107,328 円
4	川口	JR京浜東北・根岸線	川口市	111,877 円
5	浦和	JR東北本線ほか	さいたま市 浦和区	108,974 円
6	八潮	つくばエクスプレス	八潮市	80,475 円
7	志木	東武東上線	新座市	71,507 円
8	和光市	東武東上線ほか	和光市	82,662 円
9	草加	東武伊勢崎線	草加市	84,706 円
10	南与野	JR埼京線	さいたま市 中央区	85,648 円

### 都心へのアクセスが良い南部エリアが人気、都内に通う「埼玉都民」需要か

賃貸物件への問合せ数を集計した「2025年 LIFULL HOME'S みんなが探した！借りて住みたい街ランキング（埼玉県版）」は、12路線が乗入するビッグターミナル駅「大宮」がトップに輝きました。圧倒的な交通・生活利便性で、一都三県を対象とした「[2025年 LIFULL HOME'S みんなが探した！借りて住みたい街ランキング（首都圏版）](#)」では3位にランクインしています。

TOP10は、都心の主要な駅までアクセスが良い「南部エリア」の駅が多くランクインしており、埼玉県に住みながら都内に通勤・通学する「埼玉都民」のベッドタウンとして需要が高いです。

また、大宮・浦和などの主要駅がランクインした一方、東京都に隣接する「ほぼ都内駅」が多くランクインしています。埼玉県の「ほぼ都内駅」は、隣接する都内の駅よりも家賃相場が安価なことが多く、30㎡換算した家賃相場を比較すると、「川口（111,877円）」の隣駅「赤羽（135,308円）」との差は23,431円、「和光市（82,662円）」の隣駅「成増（107,953円）」との差は25,291円、「八潮（80,475円）」の隣駅「六町（88,380円）」との差は7,905円など、埼玉県に1駅ずらすだけで家賃相場が安くなることがあります。

また、「蕨・西川口・川口」は池袋・新宿・上野などに約30分以内、「八潮・草加」は北千住・上野・浅草などに約30分以内、「志木・和光市」は池袋・新宿・渋谷などに約40分以内など、南部エリアの駅は都心の主要駅までアクセスも良いため、ほぼ都民のように暮らせる環境と言えます。



駅名	代表的な路線名	市区町村	価格相場(60㎡)
1 大宮	JR東北本線ほか	さいたま市 大宮区	4,658 万円
2 東松山	東武東上線	東松山市	1,742 万円
3 川越	東武東上線ほか	川崎市	2,864 万円
4 浦和	JR東北本線ほか	さいたま市 浦和区	5,584 万円
5 朝霞	東武東上線	朝霞市	3,320 万円
6 志木	東武東上線	新座市	3,064 万円
7 上尾	JR高崎線ほか	上尾市	4,097 万円
8 蕨	JR京浜東北・根岸線	蕨市	3,405 万円
9 飯能	西武池袋線ほか	飯能市	1,908 万円
10 八潮	つくばエクスプレス	八潮市	3,395 万円

### 自然が豊かで、都心までダイレクトアクセス可能な「郊外駅」もランクイン

購入物件への問合せ数を集計した「2025 年 LIFULL HOME'S みんなが探した！買って住みたい街ランキング（埼玉県版）」は、借りて住みたい街に続き、「大宮」がトップとなりました。一都三県を対象とした「[2025 年 LIFULL HOME'S みんなが探した！買って住みたい街ランキング（首都圏版）](#)」では 3 位にランクインしています。

TOPI10 には借りて住みたい街ランキング同様、都心の主要な駅までアクセスが良い「南部エリア」の駅が多くランクインしています。しかし一方で、都心での住宅価格の高騰などから、2 位「東松山」、9 位「飯能」といった都心から距離はあるが、乗り換えなしで都心までアクセス可能な駅もランクインしました。どちらの駅も自然豊かな環境がありつつ、有料列車の「[TJ ライナー](#)」や「[特急ラビュー](#)」が停車するため、池袋まで約 50 分でアクセス可能という共通点があります。

また、東松山市は、無料の「子育て支援アプリ」提供をはじめ、困ったときに相談できる「子育てコンシェルジュ」や「子育て支援センター」設置などの[子育て支援](#)にも力を入れています。飯能市でも「赤ちゃんスマイルクーポン」の配布や地域子育て支援拠点が市内に複数あるなど、[子育て支援](#)に力を入れています。物件購入においては、都心からある程度離れていても、予算やライフスタイルに合わせた街が選ばれる傾向にあると言えます。

総評：LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト 中山登志朗

### 埼玉県で永年繰り広げられてきた「浦和 vs 大宮」問題にも遂に終止符!?

2025 年の埼玉県版住みたい街ランキングでは、“借りて住みたい街”も“買って住みたい街”も「大宮」が 1 位に輝きました。「大宮」は「東京」「池袋」「新宿」「渋谷」などの都内各ターミナル駅へ 30~35 分前後でアクセスできる高い交通利便性が、人気と評価を高めていると考えられます。



一方の「浦和」は、埼玉県内の行財政の中心地で、屈指の人気住宅地でもあり、「東京」「新宿」に 25 分前後でアクセスできるため、こちらも交通利便性は全く劣りません。違いは新幹線の停車駅か否かと、駅勢圏の大きさです。「浦和」は過去急速に人口が増加して市街地開発が進み、「浦和」だけでは駅が不足して周辺に「東・西・南・北・中・武蔵」と 6 駅設置されたことで駅勢圏がそれぞれ形成され、結果的に「浦和」の駅勢

圏が縮小したことで、「大宮」の生活利便性の高さや駅勢圏の大きさがより注目されるようになったものと考えられます。

“借りて住みたい街”の1位～5位はいずれも JR 京浜東北線の駅で、埼玉県南部エリアにほぼ集中しており、ユーザーは都内へのアクセスが良好かどうかでエリア選定していることが明らかです。毎年順位は前後しますが、このような“埼玉都民”の生活および、交通利便性を担保しているエリアがランキング上位を維持し続ける可能性があります。ただし、このような“ほぼ都内駅”は、人気の高さに応じて今後賃料が上昇する可能性もあり、「東松山」「川越」など東京方面へのアクセスにやや時間が掛かるエリアにも賃貸ニーズが拡大する傾向が示されています。

一方“買って住みたい”では、1位の「大宮」以外で市街地に位置するのは「浦和」のみで、TOP10 には比較的都心方面へのアクセスが良好なベッドタウンが並びました。埼玉県では現在急速に移動人口が増加しており、2024 年は 21,736 人の転入超過となり、東京都、神奈川県に次いで全国 3 番目に多い人口流入を記録しています。「川越」「志木」「上尾」など都心方面へのアクセスが良好かつ、物件価格が比較的安価な埼玉県内のベッドタウンは、人気が高くなる傾向があります。その意味では埼玉県 10 位にランクインした「八潮」など、つくばエクスプレス沿線は今後も宅地開発や生活利便施設の開業に伴って、さらに上位に進出する可能性があります。

## 調査概要

集計期間：2024 年 1 月 1 日～2024 年 11 月 30 日

集計方法：LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件・購入物件への問合せ数を駅別に集計

エリア：埼玉県

<備考>

家賃相場：LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件（マンション・アパート）の賃料（中央値）を 30 ㎡に換算（管理費含む、駅徒歩 15 分以内、築 20 年以内）

価格相場：LIFULL HOME'S に掲載された中古物件（マンション・一戸建て）の価格（中央値）を 60 ㎡に換算（駅徒歩 15 分以内、築 20 年以内）

## 他エリアの住みたい街ランキング

首都圏版：<https://lifull.com/news/40837/>

近畿圏版：<https://lifull.com/news/40845/>

中部圏版：<https://lifull.com/news/40847/>

九州圏版：<https://lifull.com/news/40849/>

首都圏版（賃貸シングル編）：<https://lifull.com/news/40841/>

首都圏版（賃貸ファミリー編）：<https://lifull.com/news/40843/>

---

## LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフルホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」  
賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」  
マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」  
注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」  
不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」  
マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」  
不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」  
理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

## 株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。

以 上