

報道関係各位



首都圏の新築「狭小戸建」掲載戸数・シェアを LIFULL HOME'S が調査

首都圏の狭小戸建のシェアは 5 年で約 2.7 倍に、東京 23 区の平均価格は 7,000 万円台

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフフル）（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、以下 LIFULL）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、首都圏で物件価格が上昇するなか LIFULL HOME'S で掲載した首都圏の新築一戸建てにおいて、専有敷地面積が 60 m²未満のいわゆる「狭小戸建」の供給戸数とシェアについて調査し、発表します。



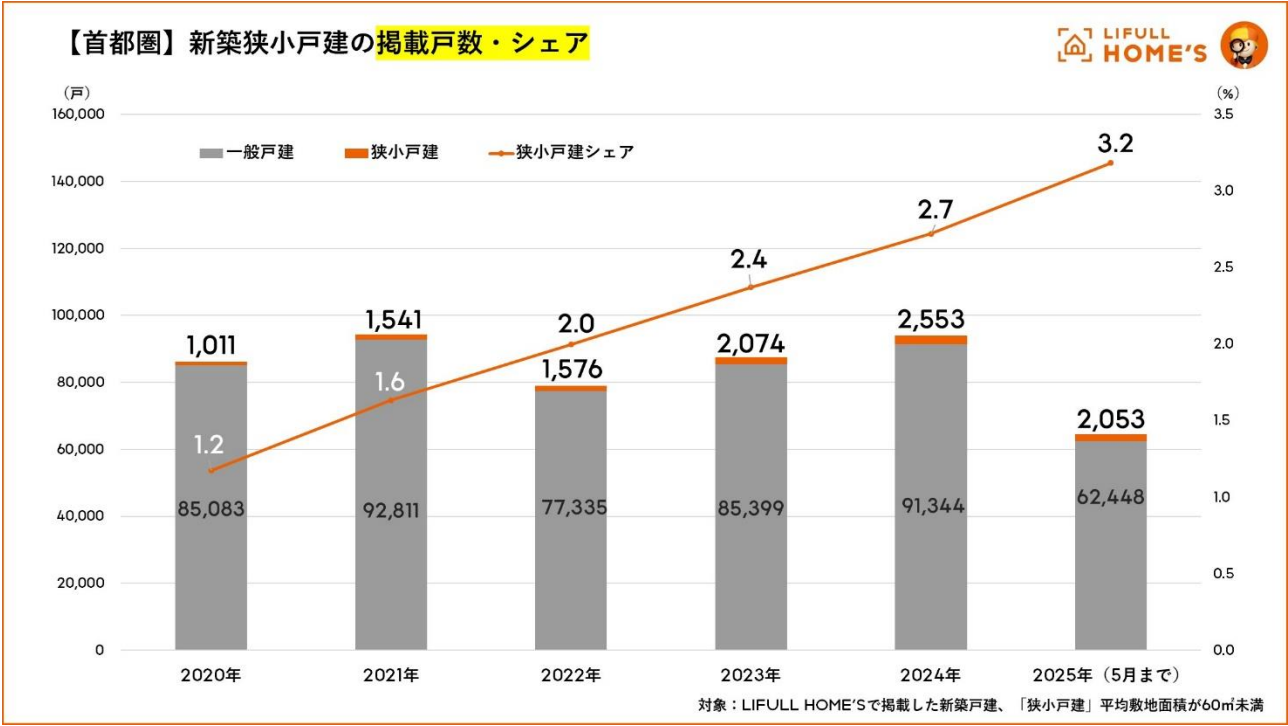
東京都内や都内へのアクセスがいい街で新築一戸建てを購入する選択肢は？

近年、首都圏において新築・中古を問わずマンション価格の上昇が続くなか、それでも子育て世代には「都心に近い立地」で「家を持ちたい」というニーズが存在しています。希望を叶える方法として限られた土地を最大限に活用し、延床面積を工夫して設計する「狭小戸建」への注目が高まっています。

今回の調査では、2020 年から 2025 年にかけて LIFULL HOME'S で掲載した首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の敷地面積 60 m²以下の新築一戸建てについて、価格や㎡単価の推移を中心に分析を行いました。併せて、延床面積や敷地面積、階数、駅徒歩分などの関連データとともに狭小住宅市場の変化と今後の傾向を明らかにしています。住まい選びにおいて「立地」「予算」「暮らしやすさ」のバランスに悩む方にとって、本調査が新たな選択肢を検討する一助となれば幸いです。

本調査での延床面積は建物各階の合計の床面積で 2 階建て住宅の場合、1 階の床面積と 2 階の床面積の合計を指します。敷地面積は土地の広さ、坪単価は物件価格を延床面積で割った値です。

掲載割合：首都圏の狭小戸建のシェアは 2020 年から 5 年で約 2.7 倍に



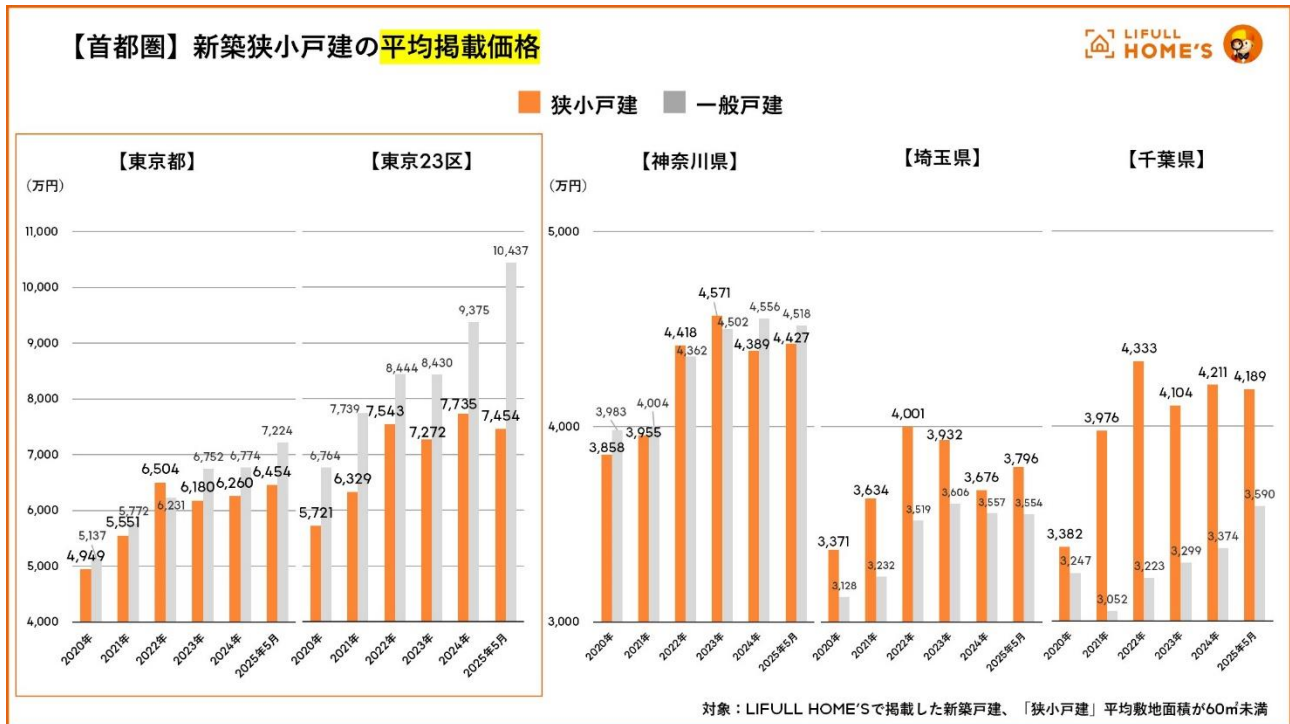
首都圏における新築一戸建てのうち敷地面積が60㎡未満を「狭小戸建」、60㎡以上を「一般戸建」とし、掲載戸数を調べたところ、2020年の1,011戸から2025年（5月時点）には2,053件と戸数が2倍に、掲載割合は1.2%から3.2%と約2.7倍に、狭小戸建の数や割合はまだ僅かですが、少しずつ増加しています。

街別の総戸数TOP10：狭小戸建が多いエリアは都内へアクセスしやすく坪単価が100万円台

首都圏 2020年～2025年5月 新築狭小戸建 総戸数TOP10							
市区名	総戸数	平均敷地面積	平均延床面積	平均価格	平均坪単価	平均階数	駅徒歩分
1位 川口市（埼玉県）	626戸	55.69㎡	99.23㎡	4,157万円	138.8万円	3.0階	13.2分
2位 大田区（東京都）	419戸	54.69㎡	93.56㎡	6,241万円	221.9万円	3.0階	9.8分
3位 足立区（東京都）	401戸	54.95㎡	94.87㎡	4,554万円	160.3万円	2.9階	11.3分
4位 葛飾区（東京都）	396戸	54.50㎡	91.80㎡	4,644万円	168.6万円	2.9階	10.6分
5位 市川市（千葉県）	334戸	54.54㎡	86.48㎡	4,537万円	174.5万円	2.9階	12.1分
6位 川崎市幸区（神奈川県）	320戸	55.42㎡	98.99㎡	5,286万円	178.2万円	2.9階	12.8分
7位 横浜市港北区（神奈川県）	318戸	55.07㎡	97.47㎡	5,235万円	180.2万円	2.9階	11.2分
8位 さいたま市南区（埼玉県）	303戸	55.28㎡	97.56㎡	4,377万円	149.0万円	3.0階	14.7分
9位 川崎市川崎区（神奈川県）	298戸	54.69㎡	99.55㎡	4,873万円	162.8万円	3.0階	10.2分
10位 川崎市高津区（神奈川県）	286戸	54.86㎡	94.51㎡	5,146万円	181.4万円	3.0階	11.6分
首都圏 計	10,808戸	55.35㎡	92.82㎡	4,745万円	171.5万円	2.9階	11.0分

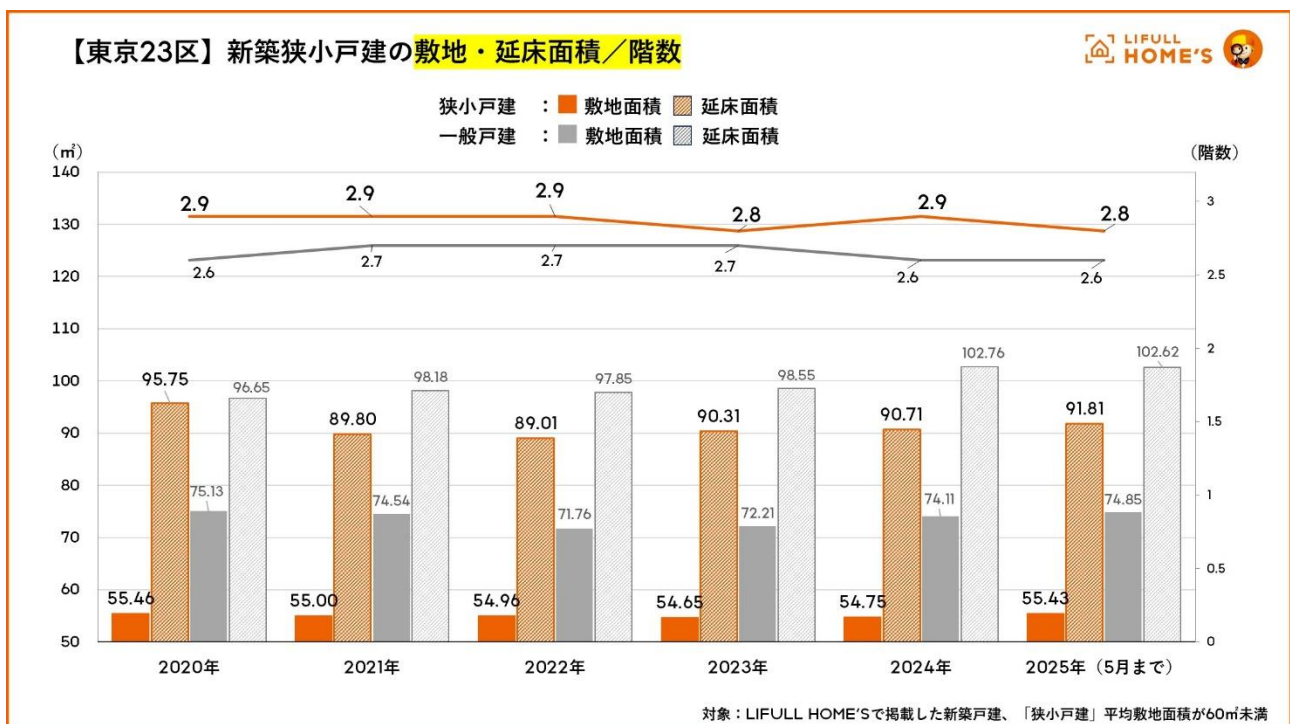
2020年から2025年5月までの狭小戸建の掲載件数が最多となったのは川口市（埼玉県）でした。TOP10には大田区、足立区、葛飾区と東京都内の区が続きます。首都圏3県の狭小戸建は、市川市（千葉県）や川崎市幸区（神奈川県）、さいたま市南区（埼玉県）などの、より東京方面に近接した立地で都心へアクセスしやすく、平均価格が4,000万円～5,000万円台で平均坪単価が100万円台のエリアにあることが分かります。

掲載価格：狭小戸建は東京都内や隣接エリア特有での居住形態、東京 23 区の狭小戸建は 7,000 万円超に



平均掲載価格についてみると東京都では、狭小戸建よりも一般戸建が上回っています。なかでも東京 23 区は 2022 年以降、狭小戸建は 7,000 万円台で推移していますが、一般戸建は上昇し続け 2025 年には 1 億円台を突破し、価格の差が広がっています。これには東京都内は土地の価格が高いため、敷地面積が広いと物件価格も上がるためです。狭小戸建では、敷地面積を抑えることで土地代を下げ、希望の予算内でも物件が見つかる可能性があります。神奈川県では一般戸建の価格が概ね上回り、狭小・一般戸建ともに 4,000 万円半ばで推移しています。埼玉県と千葉県では狭小戸建が一般戸建を上回っています。千葉県の狭小戸建は 4,000 万円台で、市川市などの「より東京方面に近接した立地」で供給がみられます。このことから狭小戸建は、東京都内もしくは隣接したエリアにほぼ特有の居住形態であることが分かります。

東京 23 区：“狭さ”を活かす狭小戸建が駅近・予算重視の新しい選択肢へ



2020 年以降、物件価格が上昇している東京 23 区において狭小戸建の敷地面積は平均 55 ㎡前後で安定して推移する一方、延床面積は 90 ㎡前後を維持しています。これは高さを重視して（平均階数 2.9 階）、居住スペースを確保できているためです。これに対して、一般戸建の敷地面積は 70～75 ㎡台、延床面積は約 100 ㎡前後で推移し、階数は 2.6～2.7 階と狭小戸建よりもやや低めです。

狭小戸建は、一般戸建よりも土地取得コストを抑えながら、3 階建てを活用することで延床面積の確保が可能です。都市部で「駅近・利便性重視」「予算を抑えたい」といったニーズを持つ生活者にとって現実的な住まいの選択肢の一つです。

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗（なかやま としあき） 考察コメント

狭小戸建は敷地がやや狭いだけで延床面積はしっかり確保、コスパに優れタイプ&スベパも良好



利便性や資産性の高さから都心周辺の新築マンションの価格上昇が止まりません。資材価格と人件費が高騰し、地価も安定上昇していることもあり、2022 年以降続く東京 23 区平均の新築マンション価格が 1 億円を突破する状況（※）には当面大きな変化はなく、むしろまだ価格が上昇する可能性が高いと考えられます。

このような状況下では都心周辺でファミリー向け住宅を購入することは、極めてハードルが高いと言わざるを得ず、近年では中古マンションも新築マンションに連動して価格が上昇していることから、“第三極”として築年の進んだ物件を一棟フルリノベーションしたマンションも注目されています。同様に、これまでニーズが限定的とされてきた狭小戸建にも都心近郊エリアでは年々注目が集まっており、データの通り首都

圏での供給シェアが 2025 年には 3%を突破するまでに拡大しています。

狭小戸建には特に定義はなく、一般に 50 ㎡前後の土地に建築される住宅を指しますが、今回は敷地面積が 60 ㎡未満の新築戸建住宅を対象に、その供給戸数および価格推移などを調査したところ、コロナ明けの 2022 年以降は居住エリアの郊外化および新築マンションの供給減によって戸建住宅の販売が増加しており、都内では大田区、足立区、葛飾区など、近郊では川口市や川崎市幸区、横浜市港北区など東京都隣接エリアでの狭小戸建分譲が活性化しています。

また、狭小戸建の価格は新築マンション価格が高騰するなかでも上昇が比較的緩やかで、2025 年の東京都平均で 6,454 万円、東京 23 区平均では 7,454 万円と比較的手の届きやすい価格帯で販売されています。

狭小戸建は、敷地の容積率・建蔽率を最大限活用し 3 階建てにするケースがほとんどです。延床面積は概ね 90 ㎡を超えており、敷地は狭くても豊富な収納も得られ、工夫次第で家族のプライバシーを保ちながら快適に生活できるため、コスパだけでなくスベパにも優れた住宅と言えます。さらに、狭小戸建の駅徒歩所要時間は、東京都平均（2025 年）で 9.3 分なのに対し一般戸建は 11.4 分ですから駅まで 2 分以上近く、タイプも良好です。

敷地が狭い＝狭小戸建ですが、固定資産税なども軽減でき、上下階への移動を伴うものの実際には新築マンション（2025 年東京 23 区で 66.67 ㎡）よりも広く、住宅のスペックに優れていることが明らかです。

※各年 1～5 月東京 23 区新築マンション平均価格&平均専有面積（LIFULL HOME'S 総研調べ）

2022 年：1 億 568 万円 70.01 ㎡

2023 年：1 億 943 万円 67.83 ㎡

2024 年：1 億 1,862 万円 65.53 ㎡

2025 年：1 億 4,402 万円 66.67 ㎡

調査概要

- ・集計対象：LIFULL HOME'S で掲載された首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で分譲された新築一戸建て
- ・集計期間：2020 年～2025 年 5 月

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](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

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。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。