



株式会社 LIFULL
東京都千代田区麹町1-4-4
<https://LIFULL.com/>

News Release
2025 年 12 月 17 日

報道関係各位



来年の注目トピックスを不動産市況の専門家が解説

『LIFULL HOME'S 2026 年トレンド発表会』を開催

トレンドワードは「卒・タワマン所有主義」「こちくら郊外」「新築氷河期」「OLDK」「住まい探しも AI 相談」

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」は、『LIFULL HOME'S 2026 年トレンド発表会』を 2025 年 12 月 17 日（水）に開催し、来年の注目トピックス 5 つを発表しました。詳細は発表資料をご覧ください。



『LIFULL HOME'S 2026 年トレンド発表会』発表資料

=====

<https://lifull.com/doc/2025/12/20e749ab9bdf406f2ae3f6c53171d5ec.pdf>

=====

※発表資料を使用される場合は、クレジット「LIFULL HOME'S 2026 年トレンド発表会」の記載をお願いします
※協力会社・団体から提供いただいている画像を使用される場合、掲載されているクレジットの記載も必要です

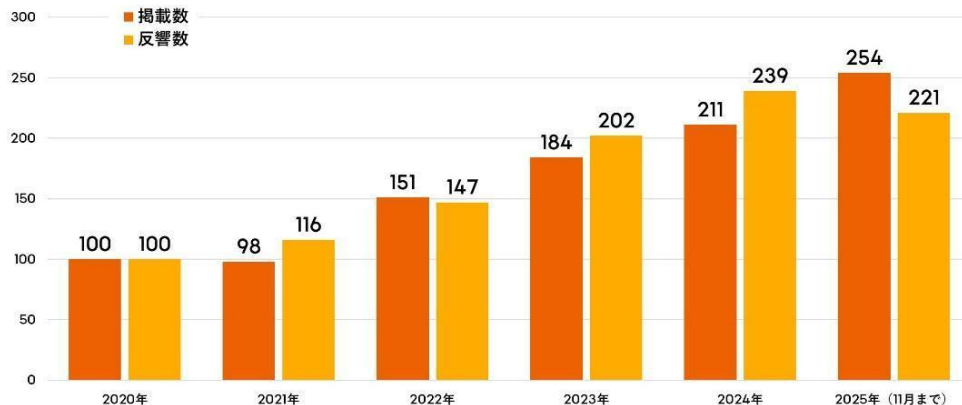


来年の住宅トレンドは？

昨今の住宅市場は、歴史的な住宅価格・賃料高騰によって、あらゆる人の住まい選びの基準が大きく揺れ動いています。物件価格だけでなく修繕積立金の高騰、中古市場を加熱させる新築着工数の減少、住まいの狭小化などを背景に、住まい選びは多様化しています。そうしたなか LIFULL HOME'S は来年のトレンドワードに「卒・タワマン所有主義」「こちくら郊外」「新築氷河期」「OLDK」「住まい探しも AI 相談」の 5 つを取り上げました。

トレンドワード①「卒・タワマン所有主義」

卒タワマンの行先：東京23区の億超え一戸建て



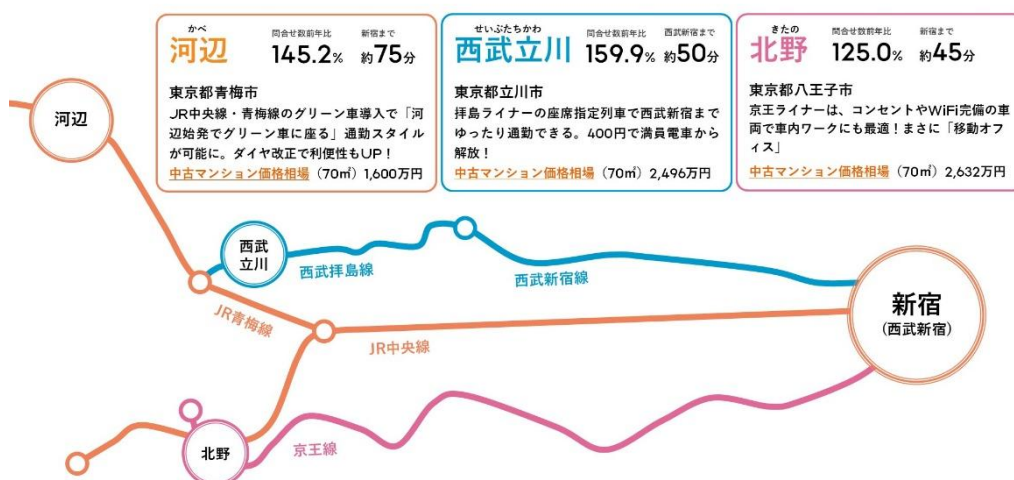
対象：LIFULL HOME'Sに掲載された東京23区の掲載価格1億円以上の一戸建て
2020年を100としてスコア化

「卒・タワマン所有主義」とは、ステータスとしてのタワーマンション所有にこだわらず、市場価格が高騰している好機に売却し、資産を「現金化（利益確定）」した上で、よりコストパフォーマンスの高い物件に住み替える考え方を意味します。

近年の日本の不動産市場において、「都心のタワーマンション購入」は、資産形成とステータスの象徴であり、「住宅すごろく」のゴールの1つとされてきました。しかし現在、都心部のタワマン価格は天井知らずの高騰を続け、購入価格だけでなく、将来的な修繕積立金や管理費といったランニングコストも急激に上昇しています。かつてのような「一度買ったら永住」という価値観は薄れ、含み益が最大化したタイミングで手放すという、より投資的かつ冷静な判断が市場の潮流となりつつあります。東京23区においては1億円を超える「億超え一戸建て」や「高級賃貸」の掲載数が5年で2倍以上、反響数（問合せ数）も伸長していることから、タワマンよりも広さが確保できる「億超え一戸建て」やライフスタイルに柔軟に合わせられる「高級賃貸」に住み替える人の増加がうかがえます。タワマンを売却した人は、その資金を趣味や老後の安心に充てるなど、自分たちの価値観に合った「自分らしい暮らし」を再構築し始めています。「卒・タワマン所有主義」は、人生の「自由度」と「質」を最大化するための都市生活者の新しい出口戦略と言えるでしょう。

トレンドワード②「こちくら郊外」

問合せ数が増加している有料特急・ライナー駅＜購入編＞



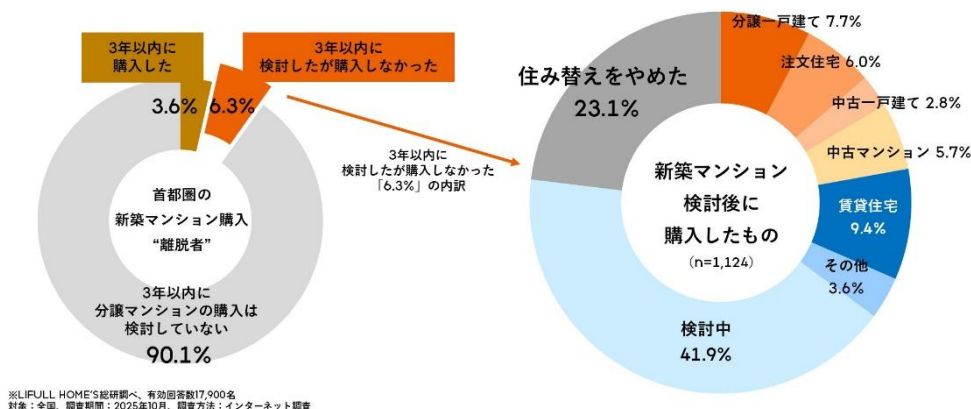
「こちくら郊外」とは、グリーン車や特急・新幹線利用による快適な通勤をしながら心地よい暮らしを得られる郊外地域のことを意味します。

首都圏では、コロナ禍を経てテレワークが定着した一方で、大手企業を中心として「出社回帰」や「毎週数回の出社」が求められるハイブリッドワークが進んでいます。都心部で住宅価格が高騰するなか、理想の広さや自然環境を求めて都心から離れると長時間の満員電車通勤で体力・精神力を消耗する現実と直面しています。鉄道各社もニーズをとらえて通勤時間帯の「特急・着席有料サービス」の取り組みを始め、通勤は「時間」より「質」の時代となりつつあります。

特急列車や新幹線が停まる駅においては、LIFULL HOME'S の賃貸物件や購入物件への問合せ数が昨年よりも増加しています。「座って快適に移動」ができ、かつ「広さ」「自然の豊かさ」「割安さ」といったメリットを享受できる「こちくら郊外」を選択することは QOL（生活の質）と経済合理性を両立したい人にとっての主要な選択肢の一つになるでしょう。

トレンドワード③「新築氷河期」

新築マンション購入「離脱者」の23%は住み替えを断念

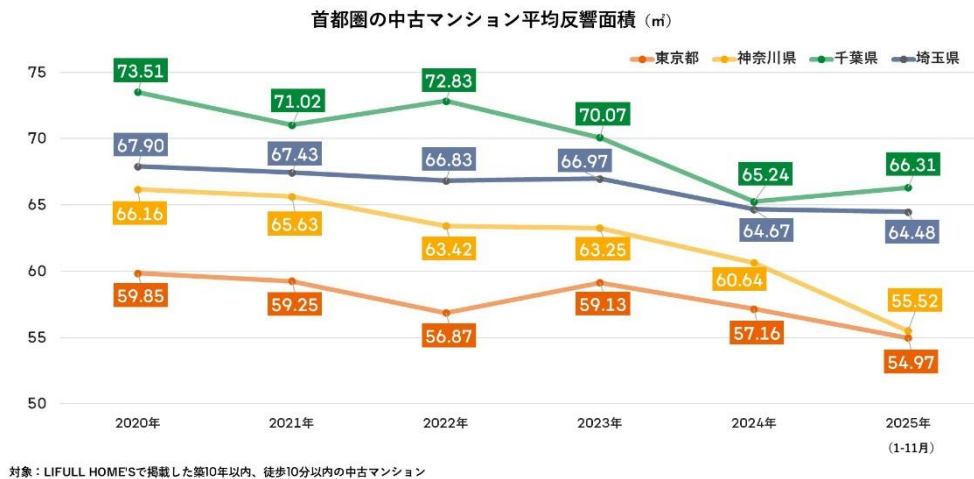


「新築氷河期」とは、首都圏の新築マンション価格がビジネスパーソンの手が届かない水準まで高騰し、選択肢が著しく狭まっている状況を意味しています。LIFULL HOME'S 総研の調査では、直近3年以内に新築マンションを「購入した」人はわずか3.6%のみでした。一方で「検討したが購入しなかった」人やそもそも検討していない「新築マンション離脱者」は96.4%にもものぼっています。

この厳しい状況において、住まいを購入するには、築年数が古くても管理状態の良い物件に目を向けることや、誰もが知るブランド駅を避けたり、同路線の数駅隣へエリアをずらしたりする「ずらし駅」戦略が有効です。また、50年などの超長期ローンなど新しい商品を上手に活用することも「新築氷河期」を乗り越えるための現実的な解となるでしょう。

トレンドワード④「^{ゼロ}OLDK」

首都圏の築浅中古マンションの専有面積は縮んでいる



「OLDK」とは、住まいを細かく区切らず、固定壁などのデッドスペースを排除し、一つの大きな空間として暮らすスタイルのことです。壁を取り払うことで視覚的・体感的な空間を最大化できるため、限られた平米数でも広さと開放感を得られるのが特徴です。

現在、首都圏のマンション市場では、価格の高騰だけでなく「専有面積の縮小化」がトレンドとなっています。新築マンションのみならず、市場に流通する築浅の中古マンションにおいても住戸のコンパクト化が進み、ゆとりある広さを確保することは年々難しくなっています。

「狭く、高くなる」市場環境の中で、従来の常識である「nLDK（個室数重視）」の間取りを無理に当てはめようとすると、居室一つひとつが狭くなっていきます。そこで中古マンションをリノベーションすることで廊下や壁によるデッドスペースを排除した間取り「OLDK」が登場しています。「部屋数」確保のために駅からの距離や築年数を妥協するのではなく、利便性の高い立地を優先し、内装や空間の質を高める考え方の転換です。

寝室やワークスペース、リビングといった機能の配分を家具や可動間仕切りを用いて自由に変更できるため、ライフステージの変化やその日の気分に合わせて「間取りを人に合わせる」ことが可能になります。

トレンドワード⑤「住まい探しも AI 相談」



2022 年、ChatGPT の公開によって、生成 AI は開発やビジネスシーンにとどまらず、いまや「日常のツール」として定着しています。国内 10 代の利用率は 6 割を超え、「悩みを相談できる相手」として身近な存在の側面になりつつあります。また、生成 AI での検索・比較経験は Web サービスや日用品・雑貨などで高い一方、不動産や金融商品では低い状況です（※）。しかし、今後、物件問合せなど住まいに関わる相談での使用意向は高いことから、引っ越しや住まい購入といった住み替えなどの大きなライフイベントでも生成 AI の活用が増えていくと考えられます。

LIFULL においてもポータルサイトに代わる統合型 AI エージェントとして「LIFULL AI」を発表しました。本エージェントにより情報収集は従来の「自ら条件を指定して探す」スタイルから、AI が個人の文脈や潜在的な望みを理解し、パーソナライズされた最適解を「受け取る」スタイルへとシフトチェンジします。AI 時代において LIFULL が目指す「情報のコンシェルジュ」としての新たな姿です。

※株式会社メディアリーチ「若年層の生成 AI 利用実態調査」<https://mediareach.co.jp/blog/ai-brand-comparison-2025>

解説：LIFULL HOME'S 総研 副所長 兼 チーフアナリスト 中山 登志朗（なかやま としあき）



出版社を経て、1998 年から不動産調査会社で不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014 年 9 月に LIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。（一社）安心ストック住宅推進協会理事。

LIFULL HOME'S のお役立ちデータ集

○ 駅や市区町村別の相場

賃貸 (<https://www.homes.co.jp/chintai/price/>)

中古マンション (<https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/price/>)

新築戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/shinchiku/price/>)

中古戸建て (<https://www.homes.co.jp/kodate/chuko/price/>)

○ 駅ごとの価格推移や施設充実度がわかる 住まいインデックス (<https://lifullhomes-index.jp/>)

○ その街に住む人の声が見える まちむすび (<https://www.homes.co.jp/machimusubi/>)

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](#)」
マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」
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の依頼から「[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」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。