

LIFULL HOME'S

トレンド発表会

2026

LIFULL
HOME'S



2025年 マーケット市況 振り返り





LIFULL HOME'S 総研
研究員

しぶや

たけひろ

渋谷 雄大

<略歴>

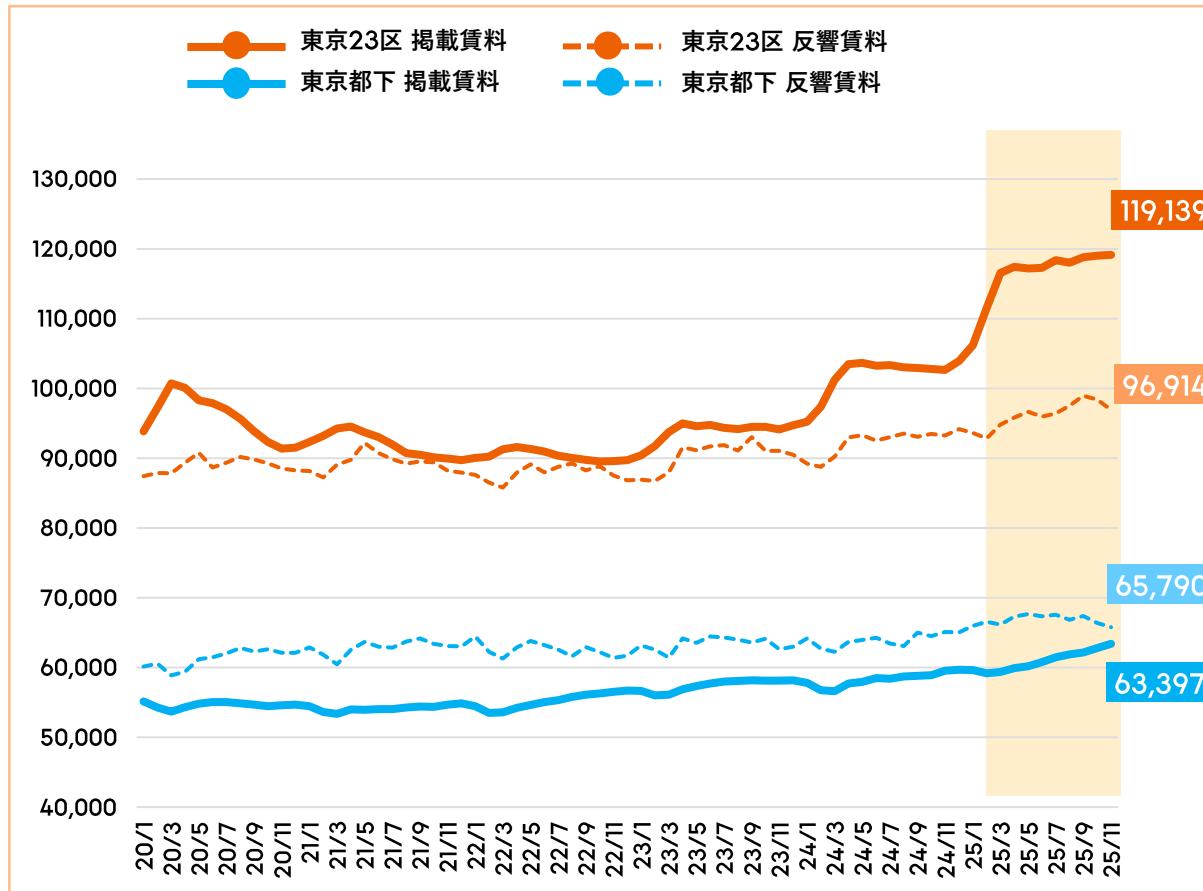
2015年、LIFULLに新卒入社。LIFULL HOME'S営業として、賃貸マーケットを担当した後、2020年よりLIFULL HOME'S PRESS編集部で最新の不動産市況を発信する「LIFULL HOME'Sマーケットレポート」などを担当するほか、データを活用した記事を多数執筆。

2025年賃貸マーケット

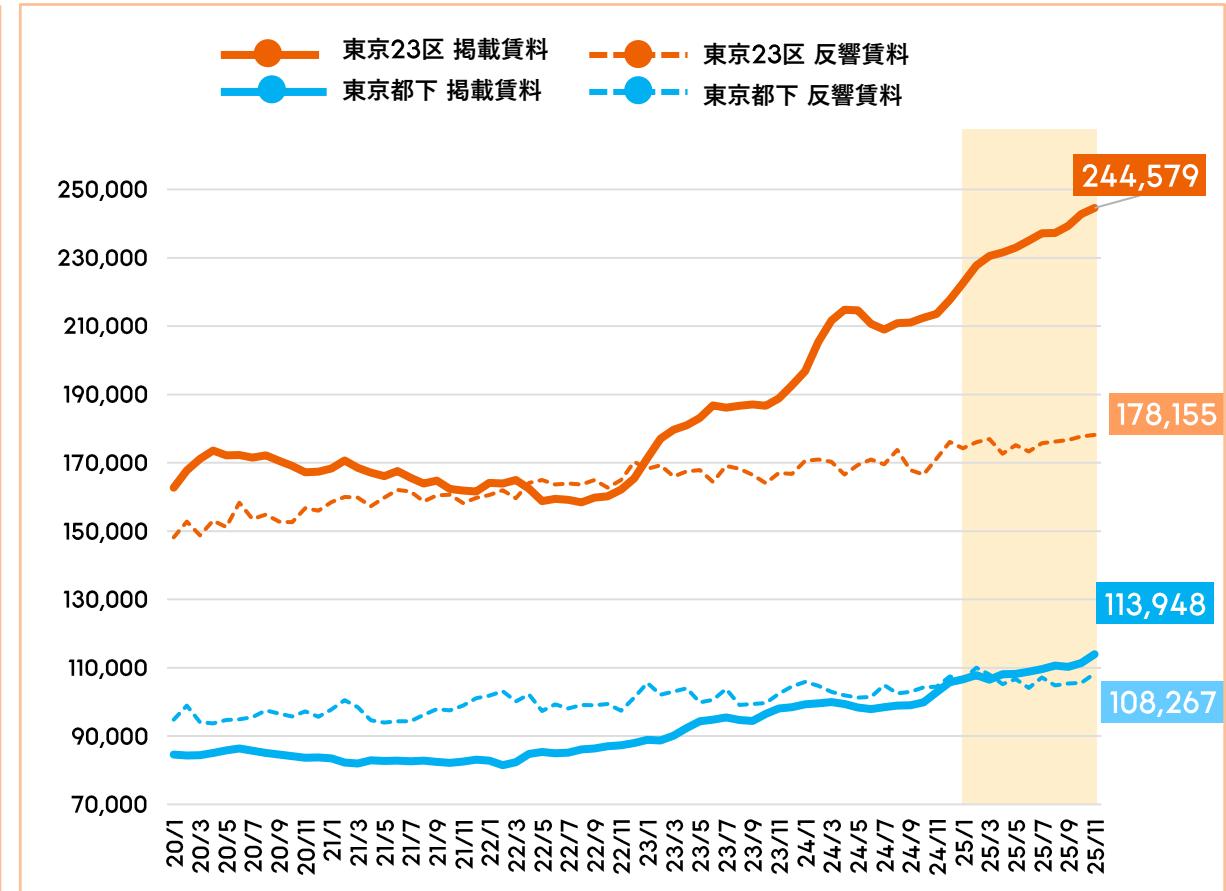
掲載賃料は東京都心のシングル向き物件が2025年1月と比較して+12.2%と大きく上昇

一方、賃貸ユーザーのニーズを表す反響賃料の上昇は 2025年1月と比較して+3.5%と限定的

▼シングル向き賃貸物件の賃料（円）



▼ファミリー向き賃貸物件の賃料（円）



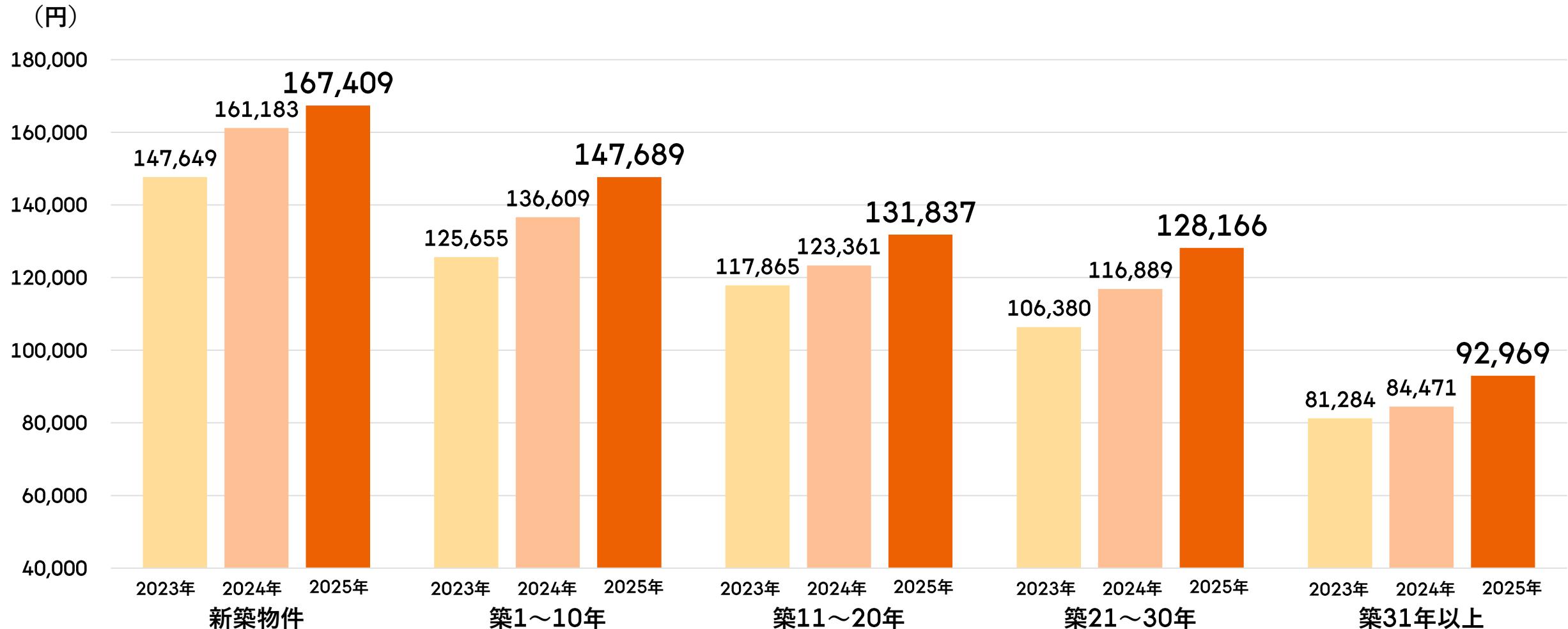
※ 反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料 注) グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

出典：LIFULL HOME'Sマーケットレポート

東京23区 築年数別の賃料相場



2023年～2024年は新築物件が賃料相場の上昇を牽引していたが、2024年～2025年は既築物件でも賃料改定が進んでいる

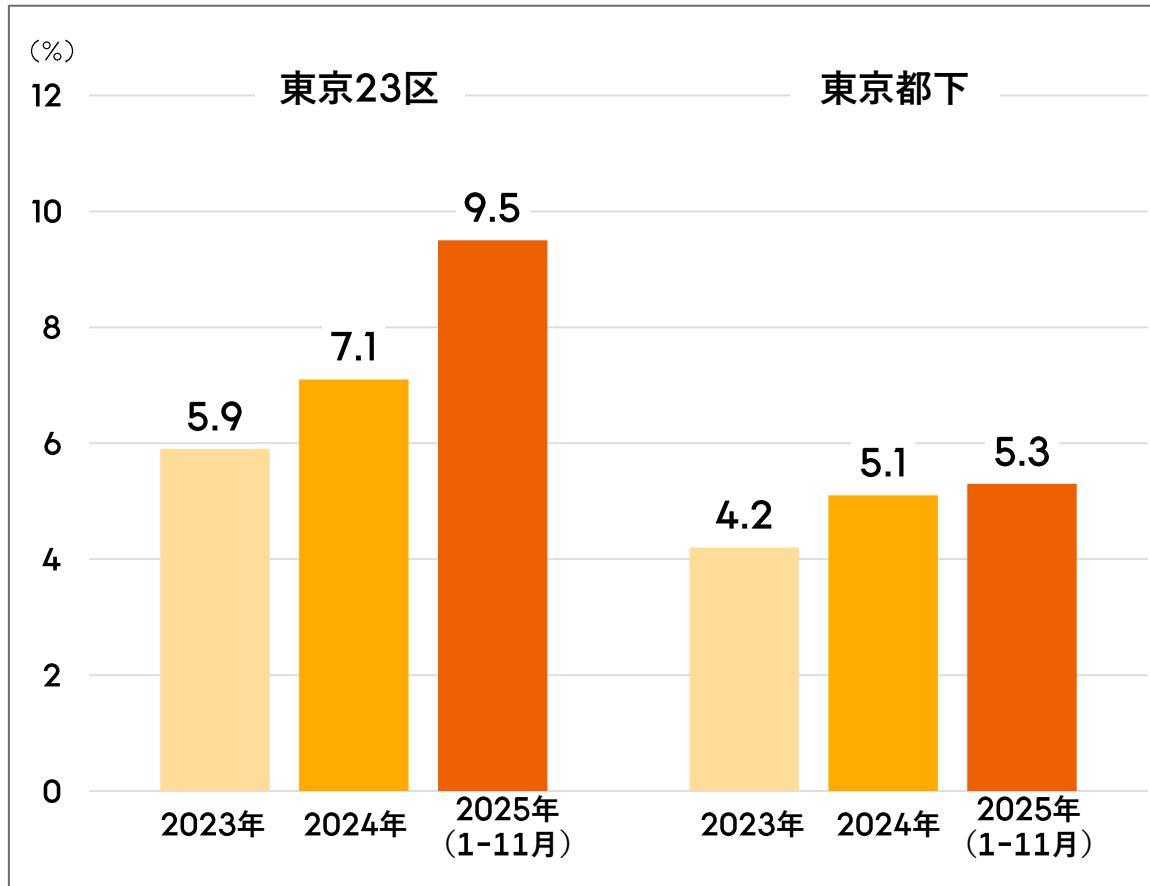


対象：LIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件
集計期間：2023年7-9月、2024年7-9月、2025年7-9月

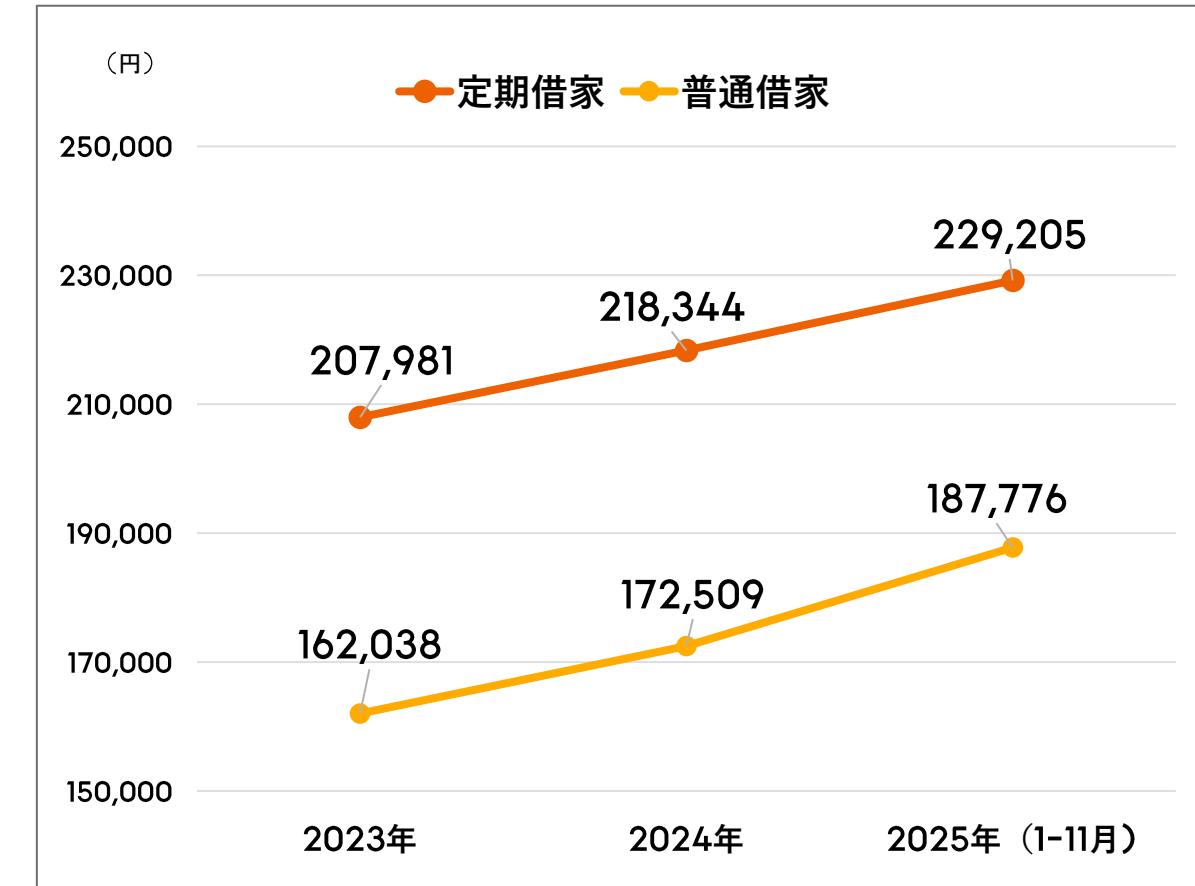
2025年賃貸マーケット

東京23区を中心に賃料が上げやすい、予め賃貸の期間を定めて行う「定期借家」が増加
普通借家も新規募集時の賃料は上昇している

▼東京都の掲載賃貸物件に占める定期借家の割合



▼東京都における契約形態別 掲載賃料推移





LIFULL HOME'S 総研
研究員

みやさこ

ゆうこ

宮廻 優子

<略歴>

国土交通省の推進する不動産IDの有用性を検証するモデル事業への採択など、「おとり物件」撲滅を加速。業界全体の透明性とデータ基盤の高度化を通じて、仕組みによる情報精度の向上と安心できる住まい探しの実現を推進。また、RSC（不動産情報流通推進協議会）において、省エネ性能ラベルの普及拡大を推進。

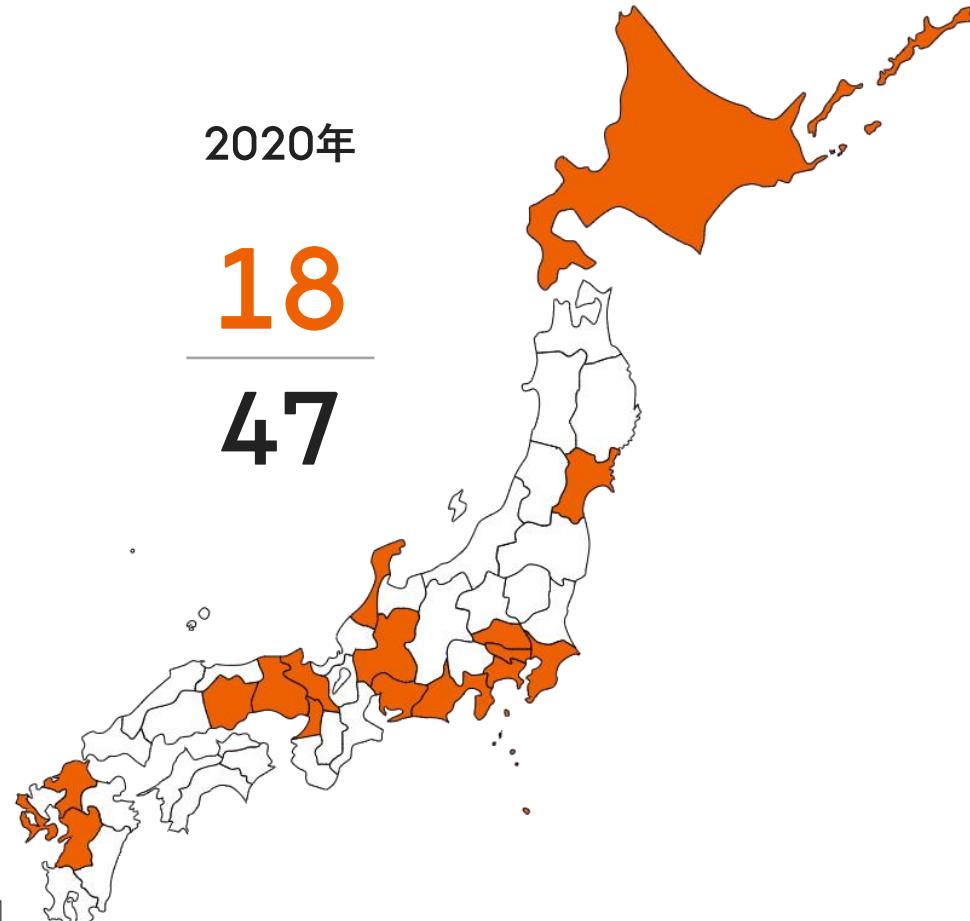
2025年も億ションは全国へ広がる



LIFULL HOME'Sに掲載された億ションのある都道府県

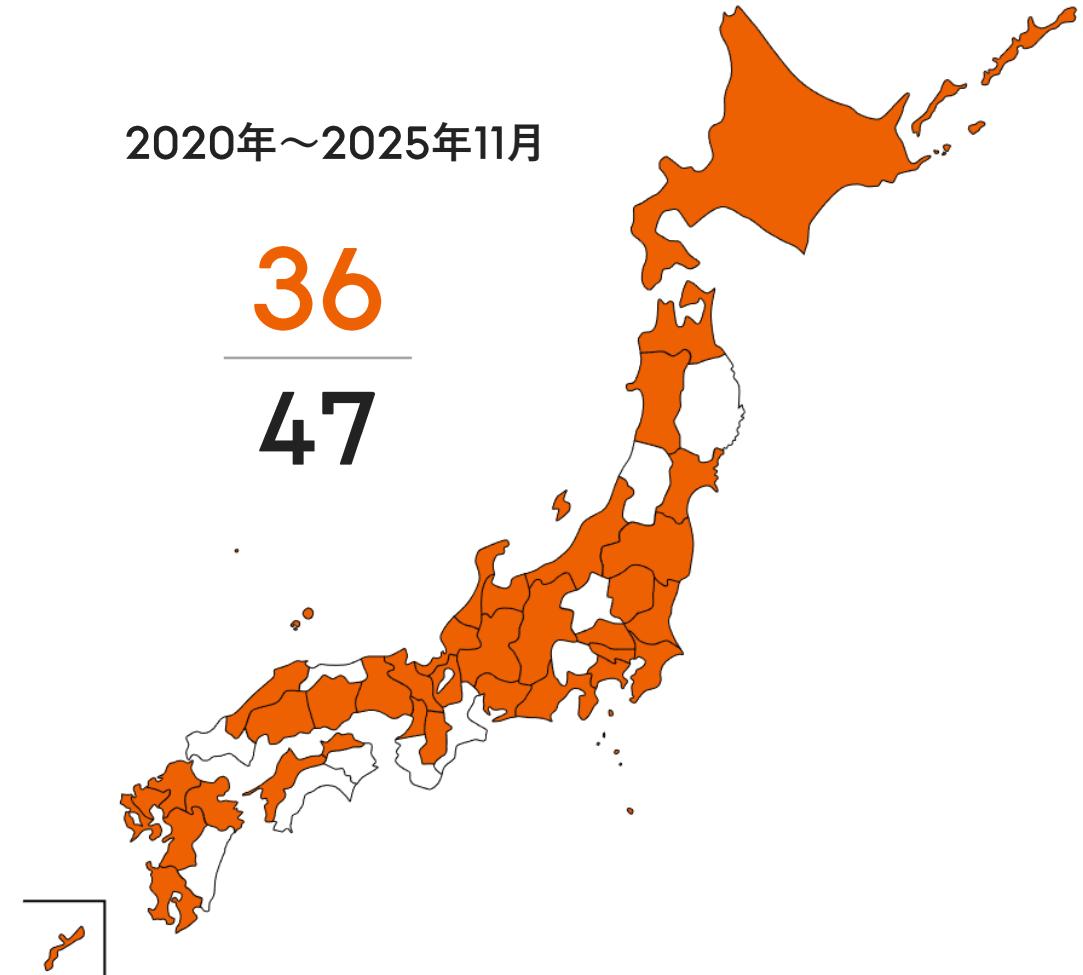
2020年

18
—
47



2020年～2025年11月

36
—
47



東京23区の新築マンション平均価格は1億4,402万円



都心3区、渋谷区が価格を牽引、平均専有面積は66.67m²で前期比1.14m²広くなる

2025年新築マンション 平均価格

区名	平均価格	平均平米単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	区名	平均価格	平均平米単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
港区	3億5,080万円	424万円	81.83m ²	142.5%	大田区	1億2,404万円	175万円	67.04m ²	140.2%
中央区	2億7,482万円	332万円	82.87m ²	139.0%	北区	1億1,027万円	164万円	64.51m ²	87.8%
渋谷区	2億4,507万円	351万円	70.06m ²	120.2%	台東区	1億477万円	184万円	55.94m ²	122.0%
千代田区	2億832万円	321万円	64.97m ²	107.8%	江東区	1億275万円	169万円	60.33m ²	128.4%
豊島区	1億6,936万円	247万円	65.49m ²	130.5%	荒川区	9,700万円	164万円	58.43m ²	131.1%
新宿区	1億6,751万円	226万円	72.25m ²	113.0%	板橋区	9,460万円	134万円	71.14m ²	117.9%
品川区	1億6,443万円	258万円	59.75m ²	126.5%	江戸川区	8,034万円	109万円	73.65m ²	106.1%
中野区	1億6,380万円	243万円	67.71m ²	135.1%	練馬区	7,554万円	124万円	60.72m ²	104.8%
世田谷区	1億5,888万円	193万円	78.17m ²	111.2%	足立区	7,433万円	116万円	64.39m ²	115.3%
目黒区	1億5,079万円	200万円	77.88m ²	108.7%	葛飾区	7,030万円	140万円	50.39m ²	155.3%
文京区	1億4,510万円	205万円	71.48m ²	108.6%	墨田区	5,060万円	112万円	45.15m ²	99.3%
杉並区	1億2,907万円	182万円	69.20m ²	109.9%	東京23区	1億4,402万円	207万円	66.67m ²	120.1%

集計対象：2025年1月～5月に東京23区で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'Sに掲載された物件を行政区単位で集計

集計条件：専有面積30m²未満の住戸および平均専有面積が30m²未満の分譲期は除外

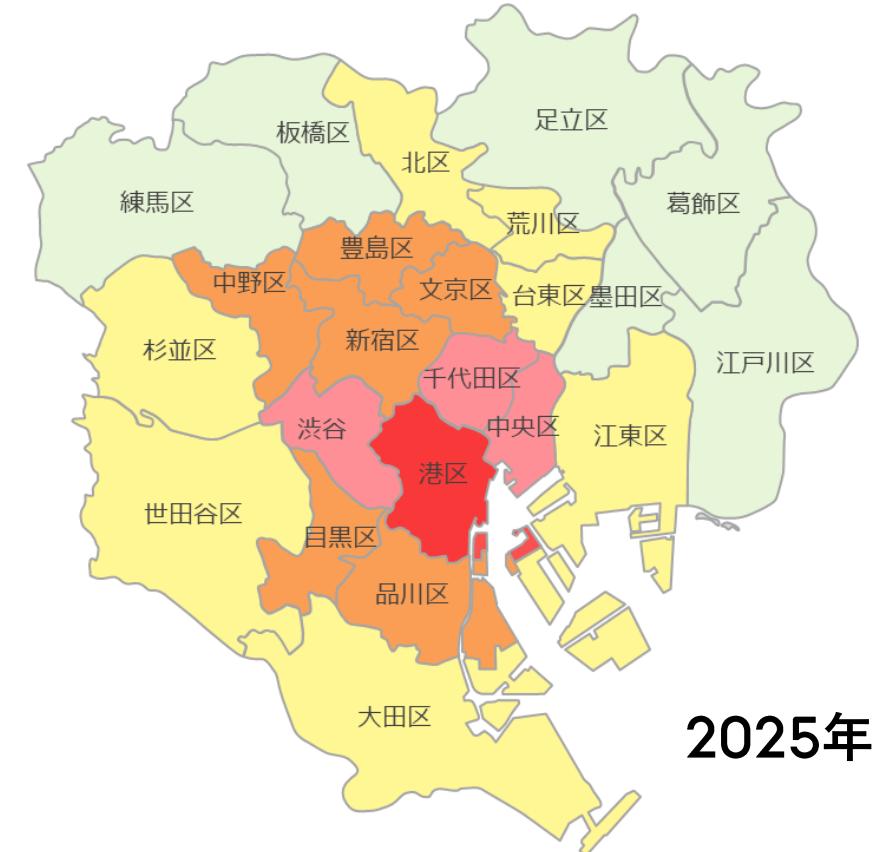
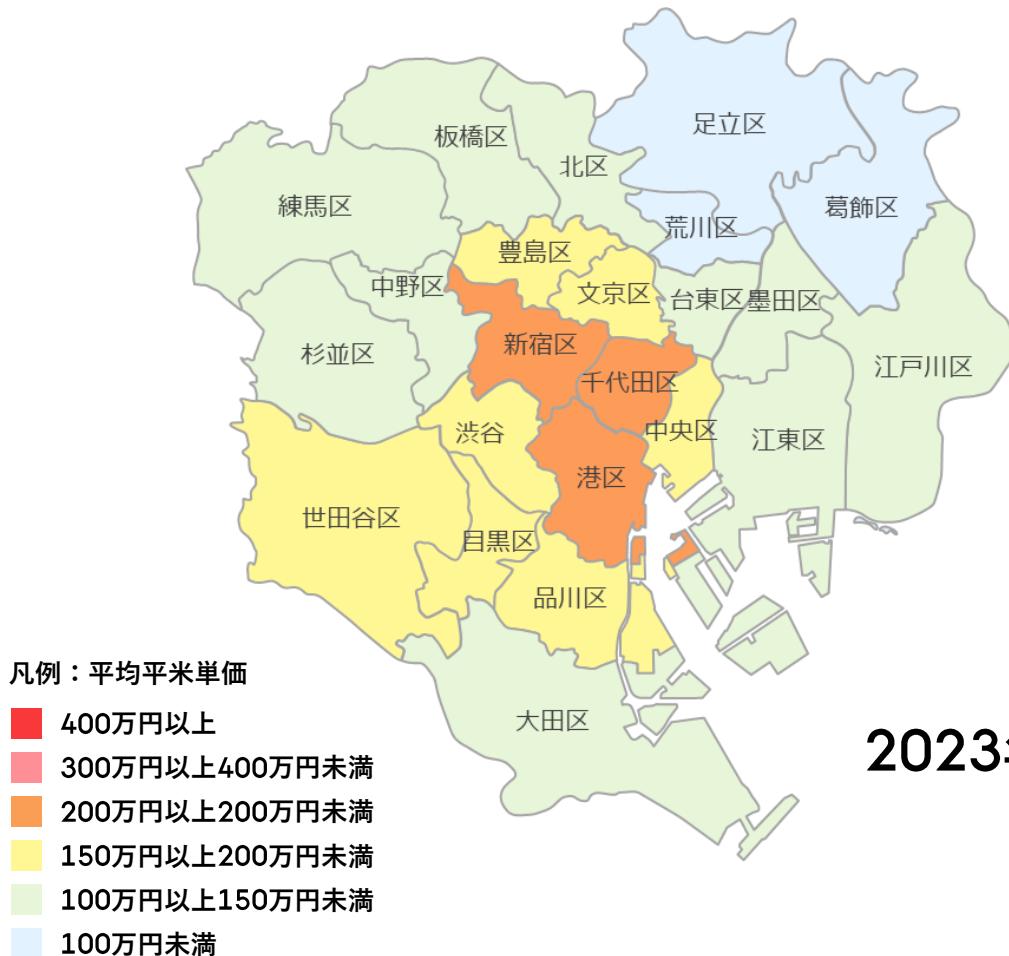
(関連プレスリリースは[こちら](#))

東京23区の新築マンションの平均平米単価は5階層に広がる

2025年の最高価格（港区:424万円）と最低価格（江戸川区:109万円）の差は300万円以上に拡大



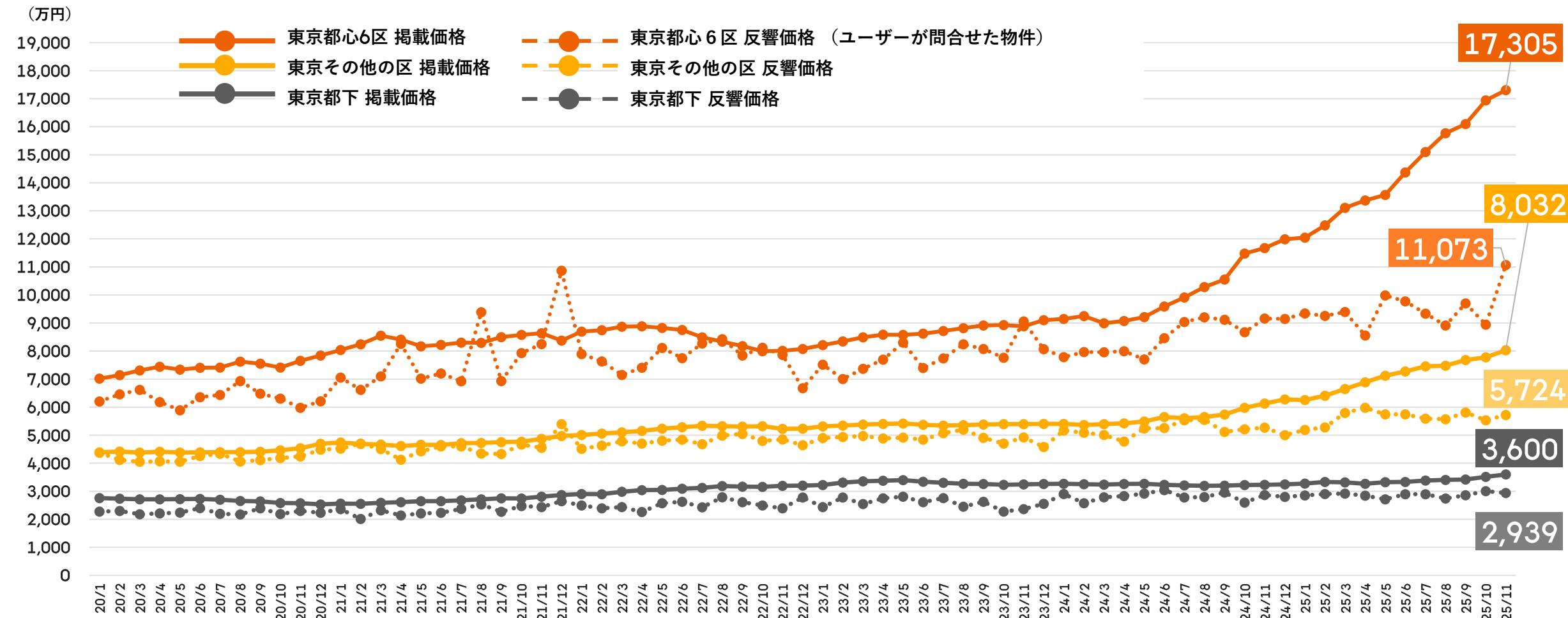
新築マンション平均平米価格（東京23区）



対象：LIFULL HOME'Sで各年1～5月に掲載した新築マンション

ファミリー向き中古マンションの掲載価格は過去最高に

東京都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区）とそれ以外の区、都下で分けると都心6区が大きく価格が上昇
東京都全体の価格を押し上げる要因になっている



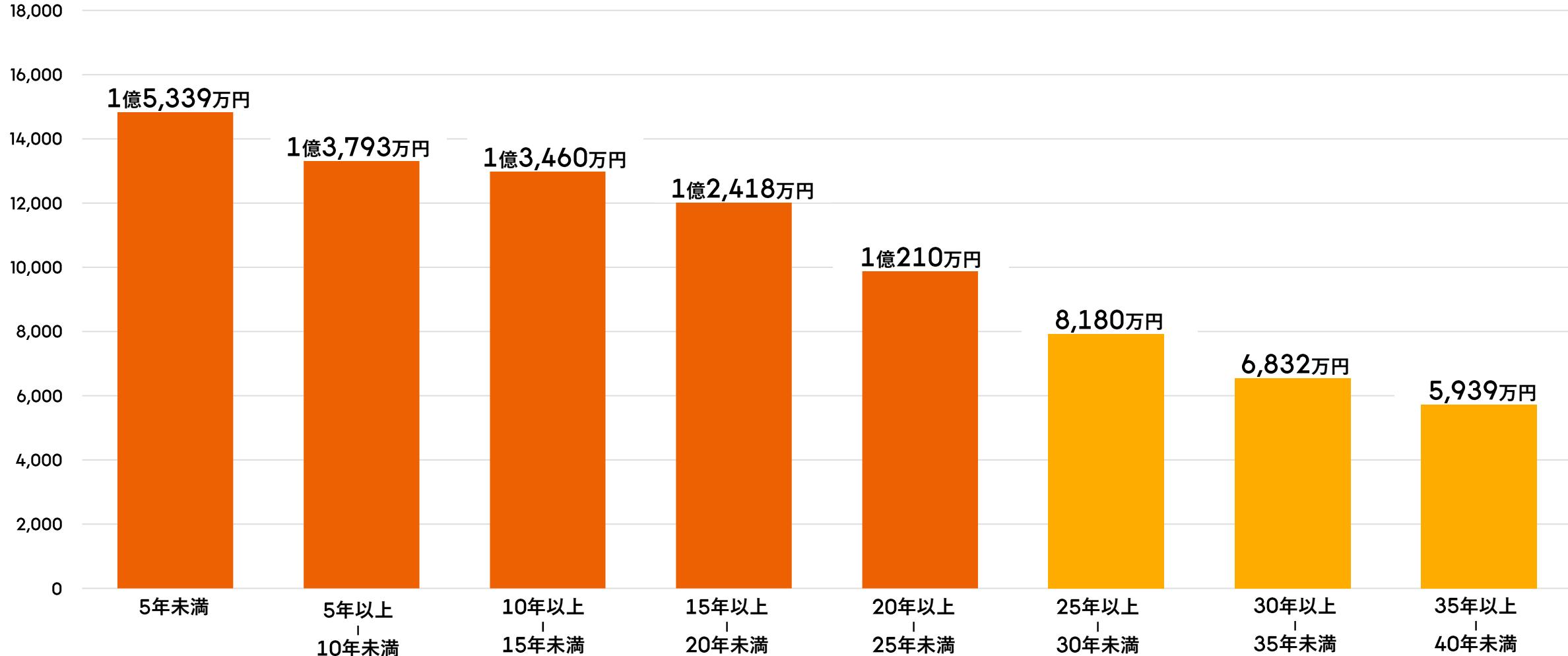
※ファミリー向き：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～ ※グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

出典：LIFULL HOME'Sマーケットレポート

©LIFULL Co., Ltd. All rights reserved. | 10

東京23区中古マンション平均価格は1億429万円

築25年未満で「億超え」、築浅・築古とも高値圏が拡大



対象：LIFULL HOME'Sで掲載した東京23区の中古マンション（30m²未満の物件を除く）※70m²換算

期間：2025年1月～11月10日

[（関連プレスリリースはこちら）](#)

2025年マンションマーケットまとめ



- ・東京のマンション市場は新築・中古ともに過去最高値を更新。
- ・東京23区の中古マンションの平均価格は1億429万円、都下でも3,516万円に達し、いずれも前年同月比で大幅に上昇。
- ・特に東京都心6区では1億6,940万円と高騰が顕著。
築浅物件だけでなく築25年未満まで「億の壁」が広がる状況。
新築マンションも価格が急騰しており、中古市場の価格押し上げにもつながっている。
- ・今後も低金利環境の継続や住宅需要の高止まりにより、都心部を中心に新築・中古とも価格上昇が続く可能性が高い。
金利上昇や景気変動が進めば、価格上昇のペースにブレーキがかかることも想定され、動向には注視を要する。



LIFULL HOME'S 総研
研究員

はちくぼ

せいこ

八久保 誠子

<略歴>

住宅・就職・結婚情報誌を経て、LIFULL入社。

LIFULL HOME'S PRESSを立ち上げ、編集長に就任。

街づくり・移住、二地域居住・空き家活用・建築などを媒体で発信。

様々なセミナーに登壇するほか、リノベーションオブザイマー審査員、

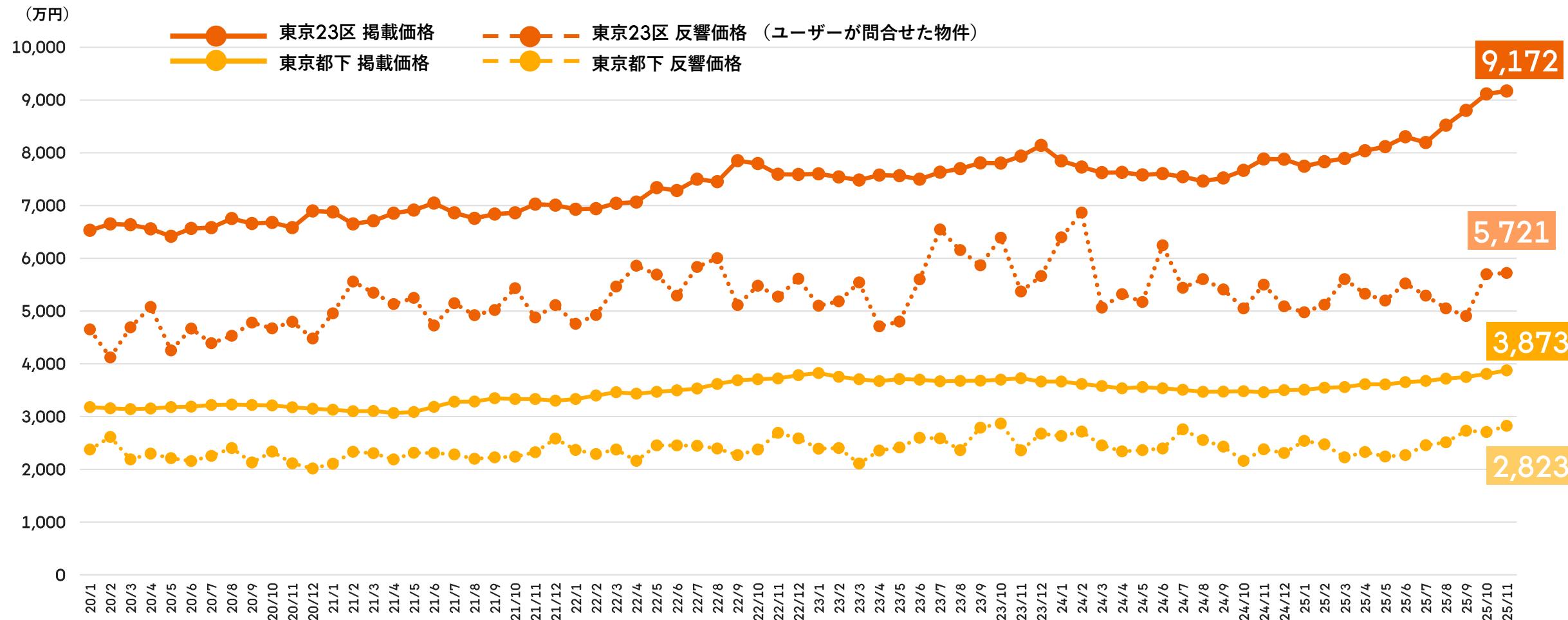
みんなの建築大賞 推薦委員、TDYリモデルデザインアワード審査員を務める。

東京都中古一戸建ての価格推移



東京23区・東京都下ともに中古一戸建ての価格は緩やかに上昇

中古マンション価格の上がり幅よりも中古一戸建ての価格の上がり幅は比較的緩やかに推移



※グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

出典：LIFULL HOME'Sマーケットレポート

©LIFULL Co., Ltd. All rights reserved. | 14

中古一戸建て・中古マンション価格比較

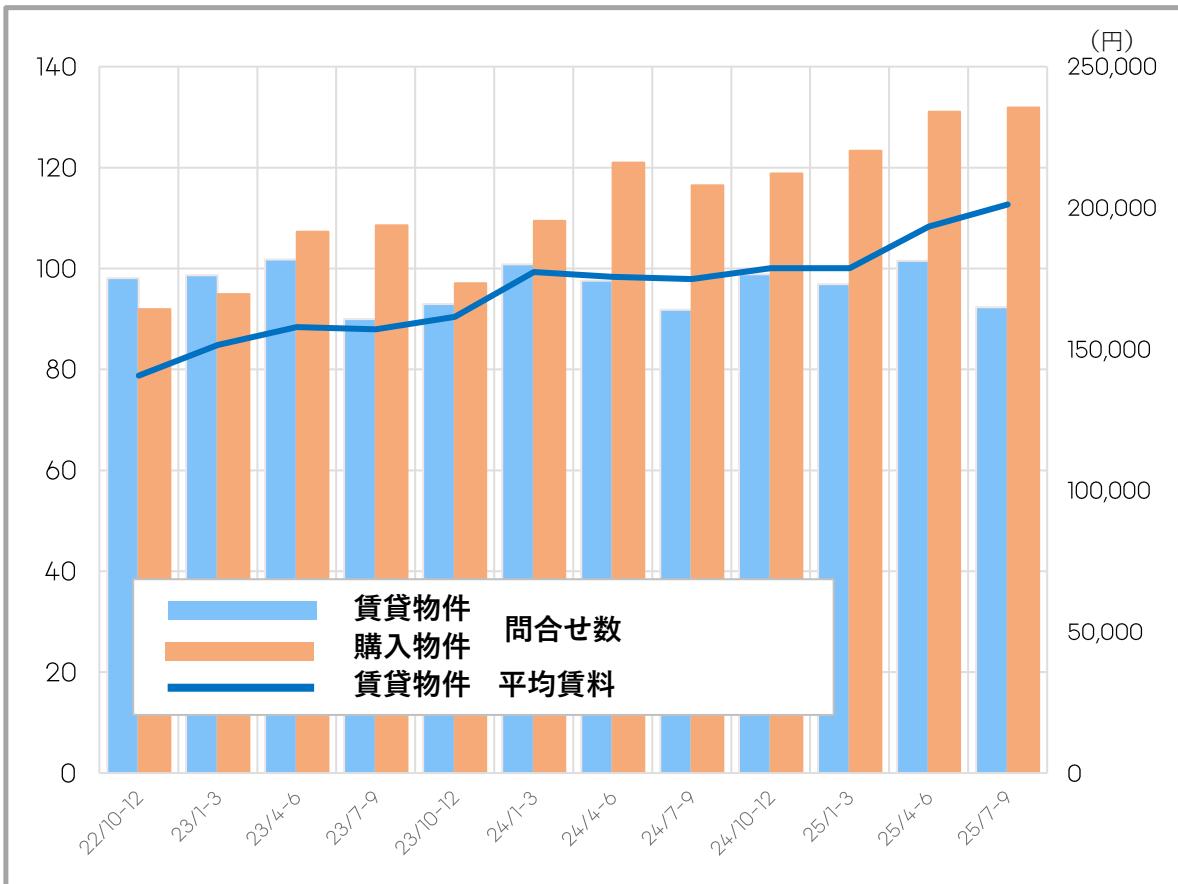


ファミリー向け物件では、賃貸物件よりも購入物件の問合せが増加傾向

中古マンションより中古一戸建ては価格の上がり幅は緩やか。中古一戸建ての問合せ数が中古マンションを上回る傾向に

東京都 ファミリー向き物件 タイプ別問合せ数（2021年10月～2022年9月の同期間の問合せ数を100としたとき）

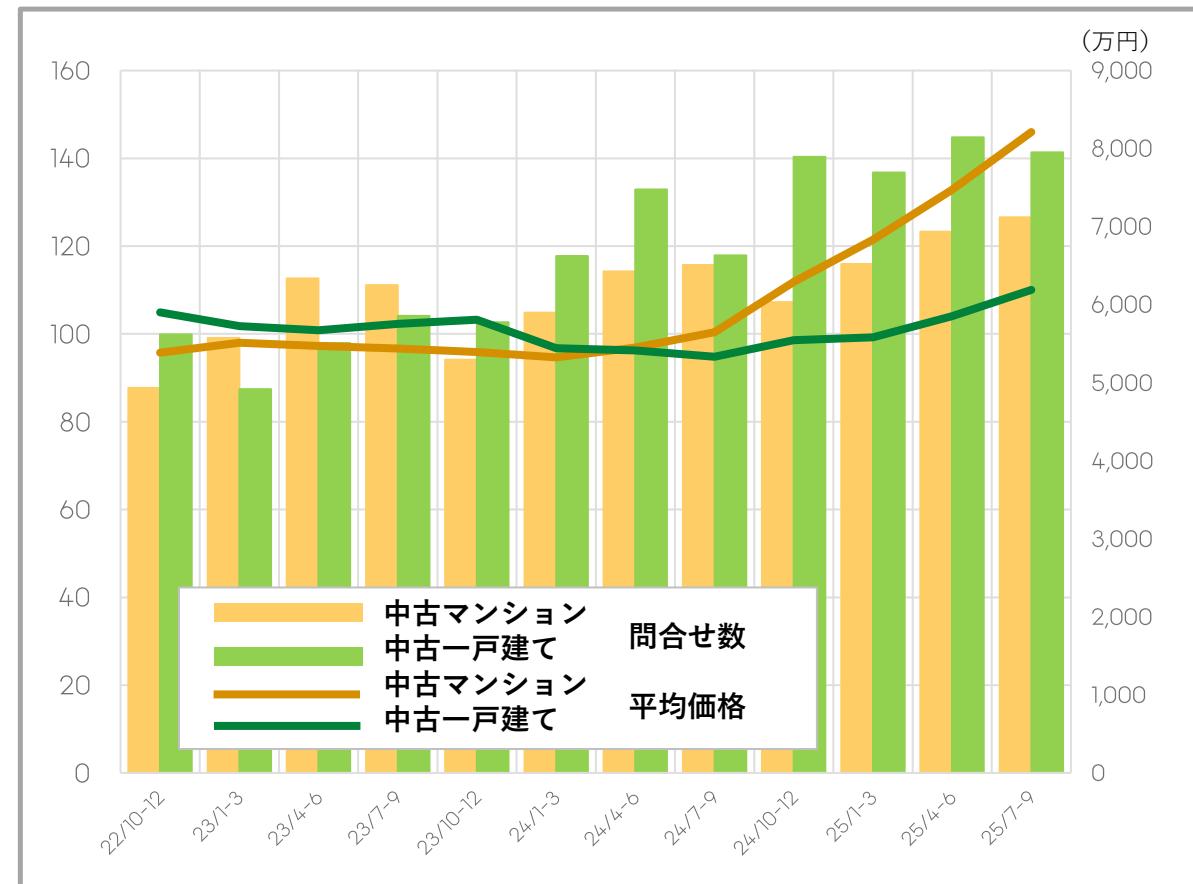
▼賃貸 vs 購入※



※ 購入：中古マンションと中古一戸建ての合計

対象：LIFULL HOME'Sで掲載した東京都の賃貸、購入物件

▼中古マンション vs 中古一戸建て



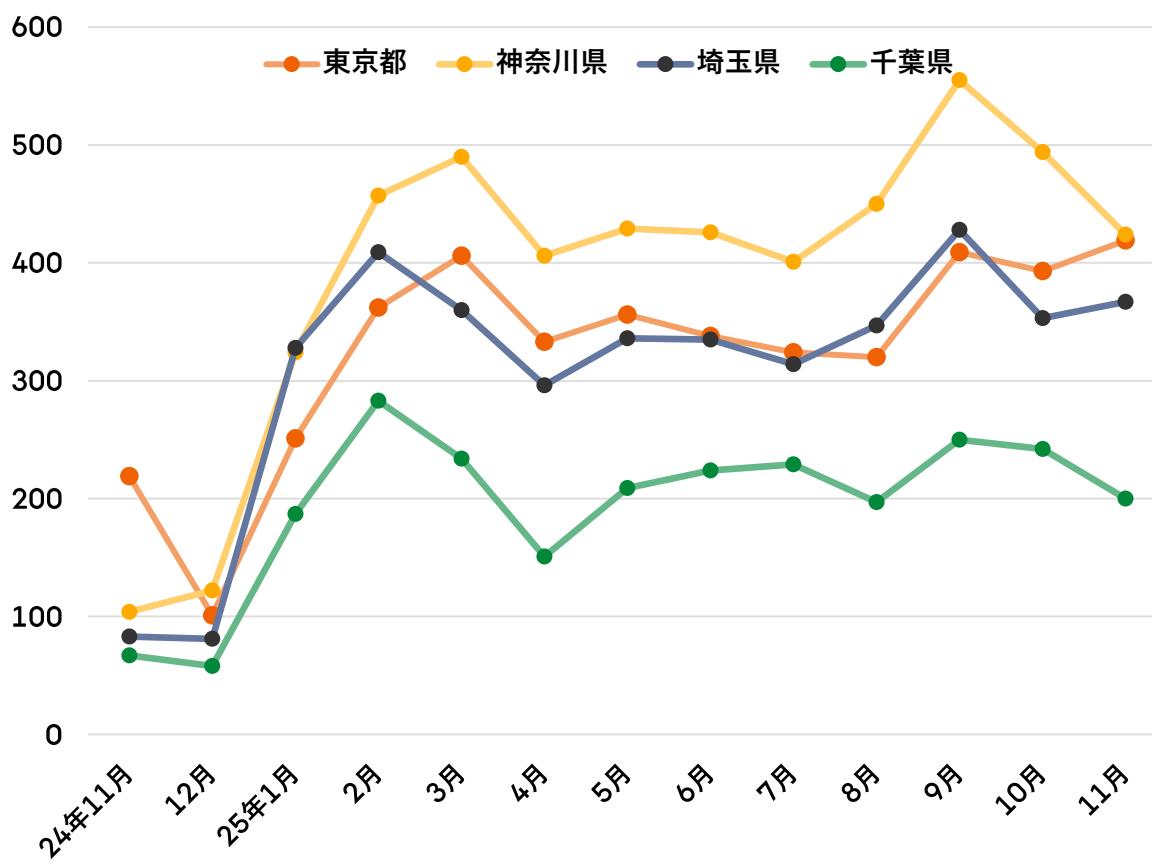
新築一戸建ての成約件数・在庫件数

首都圏全体の新築一戸建ての成約件数は2025年に入って増加

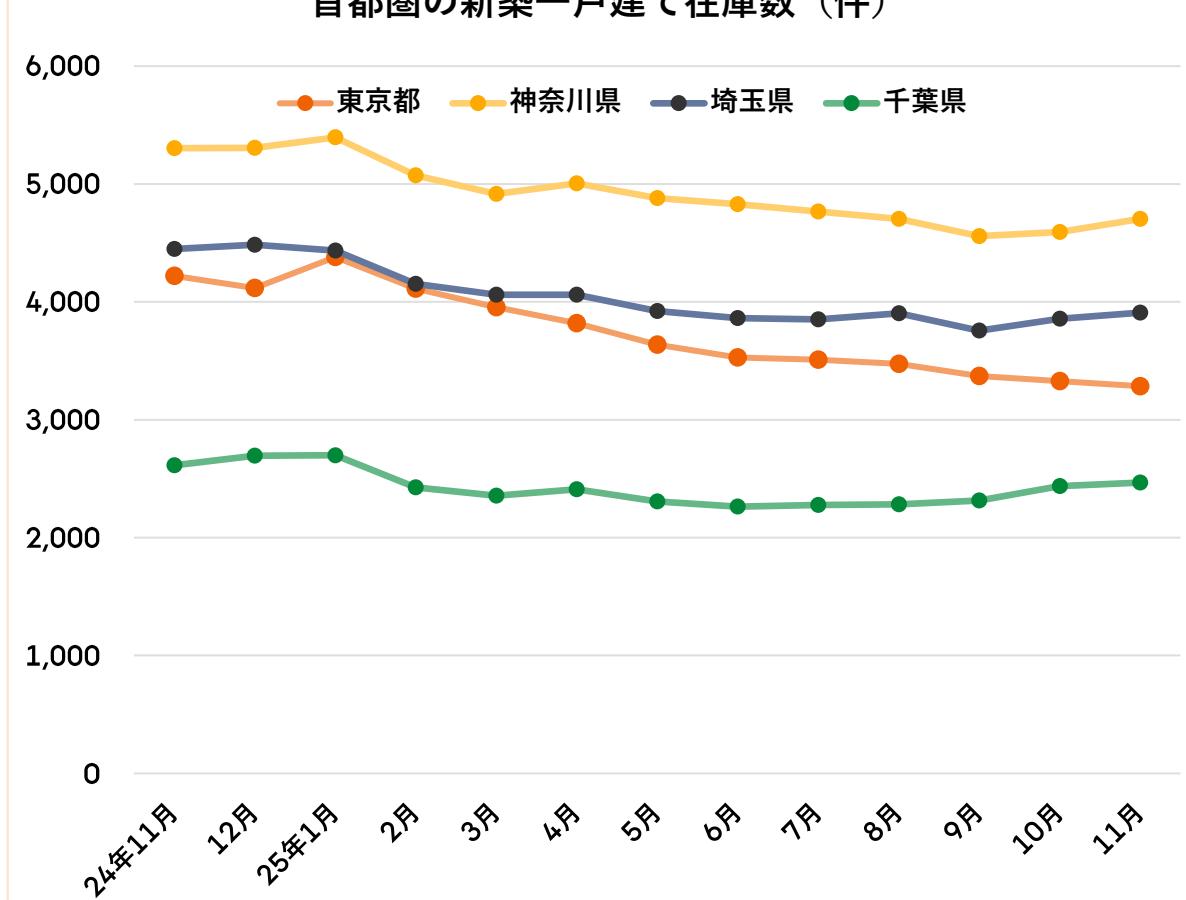
新築一戸建て成約件数増加の影響をうけて在庫件数は下がり、品薄な状態になっている

※レインズデータのため、専任媒介契約または専属専任媒介契約の新築一戸建てが主

首都圏の新築一戸建て成約数（件）



首都圏の新築一戸建て在庫数（件）



出典：REINSサマリーレポート（2025年10月度）

©LIFULL Co., Ltd. All rights reserved. | 16

都心部で高額マンション需要増、郊外は中古・新築含めて一戸建て需要増 消費者ニーズは二極化

- ・新築一戸建ての成約数が増加し、在庫数は減少傾向
- ・東京都の中古一戸建ての平均掲載価格は6,138万円で前年同月比115.7%、中古マンションの価格高騰145.4%に比べて**安定的に推移**
- ・中古一戸建ての価格は「底堅さ」があり、**条件の良い中古一戸建ての価格が上昇・安定する傾向**
- ・都心の新築マンションが1億超となり、中古マンションも価格高騰が続いている。マンションでは子育てファミリー層の広さニーズを満たせない状況になっている
- ・ファミリー層では、価格が比較的安定と広さが確保できる**郊外の新築・中古一戸建てへのシフト**がみられる
- ・今後は通勤利便性・快適性のバランスをとった郊外の一戸建て需要が高まる



LIFULL HOME'S総研 副所長 兼 チーフアナリスト

としあき

中山 登志朗

<略歴>

2014年9月にLIFULL HOME'S総研副所長に就任。
出版社を経て、1998年から不動産調査会社にて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、TV・新聞・
雑誌・Webメディアへコメント提供、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。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

2026年トレンド発表会

- ① 卒・タワマン所有主義
- ② こちくら郊外
- ③ 新築氷河期
- ④ OLDK
- ⑤ 住まい探しもAI相談



卒・タワマン所有主義





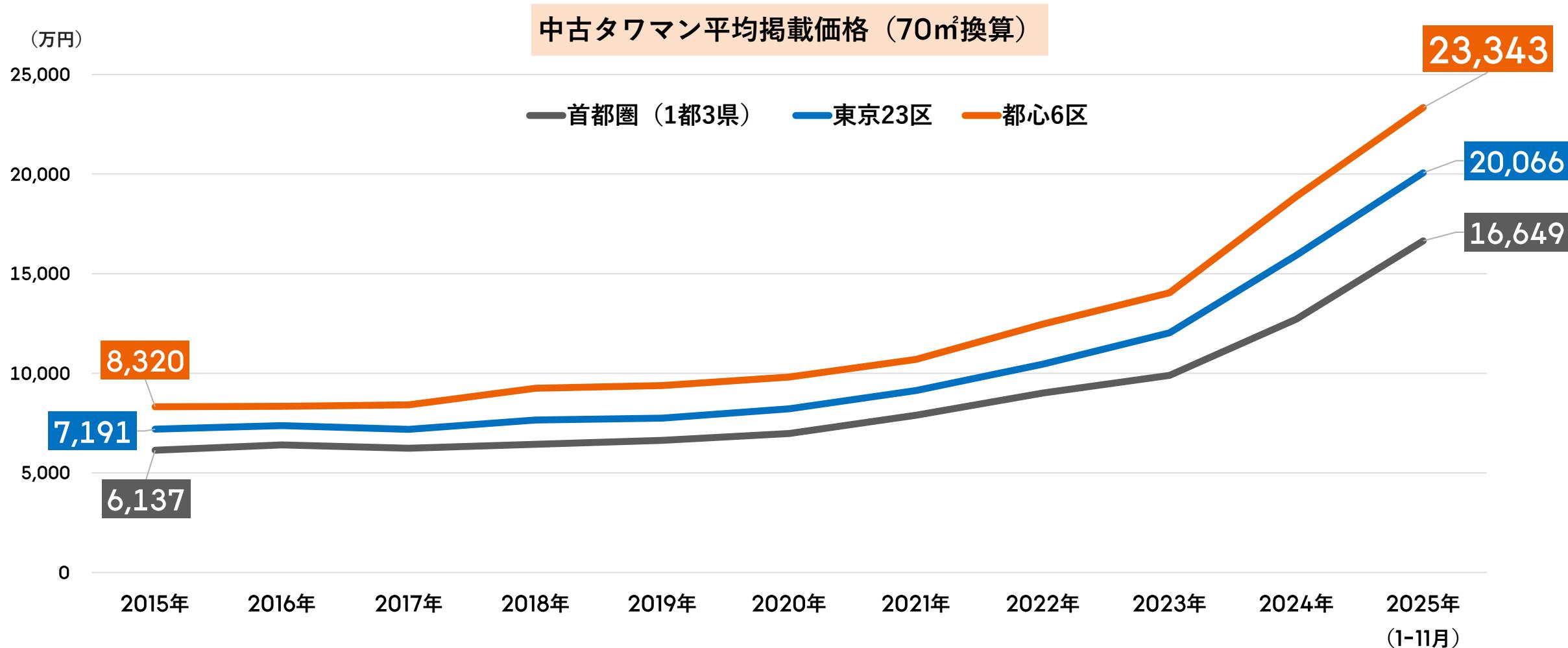
「卒・タワマン所有主義」とは？

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。

タワマン（※最高階数20階以上のマンション）は「高額化」



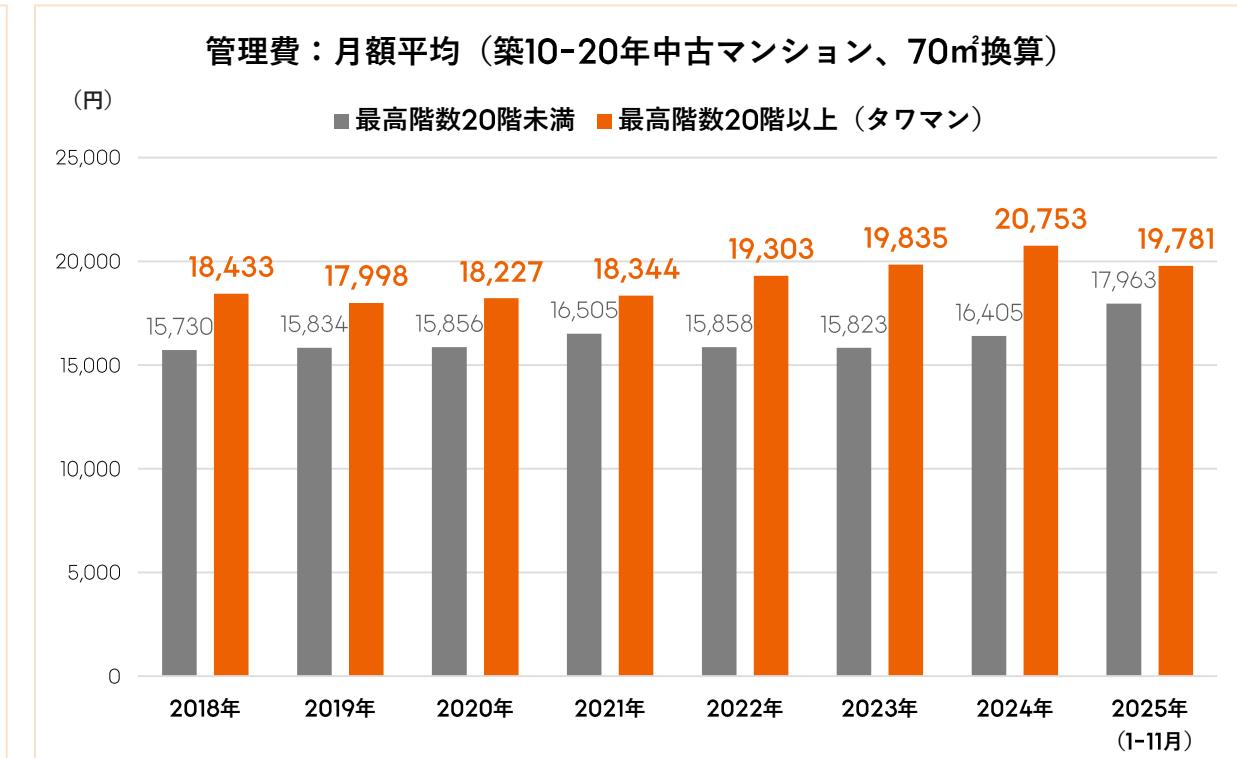
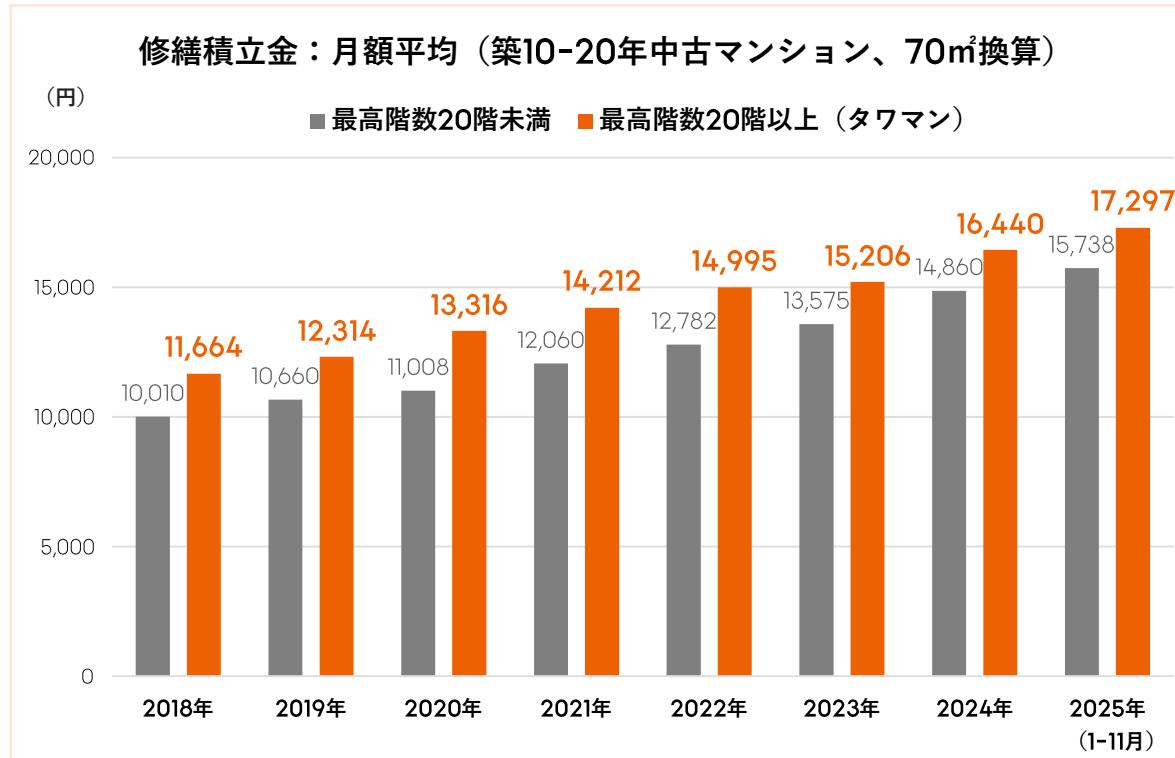
首都圏の中でも都心6区の高額化の傾向は顕著になっている



対象：LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンション

タワマンならではのリスクも

タワマンは他物件と比べて修繕積立金・管理費が10%ほど高く、修繕積立金は年々上昇している



他にもさまざまなリスク



騒音・プライバシーの侵害



被災時トラブル



管理組合の合意形成の難しさ

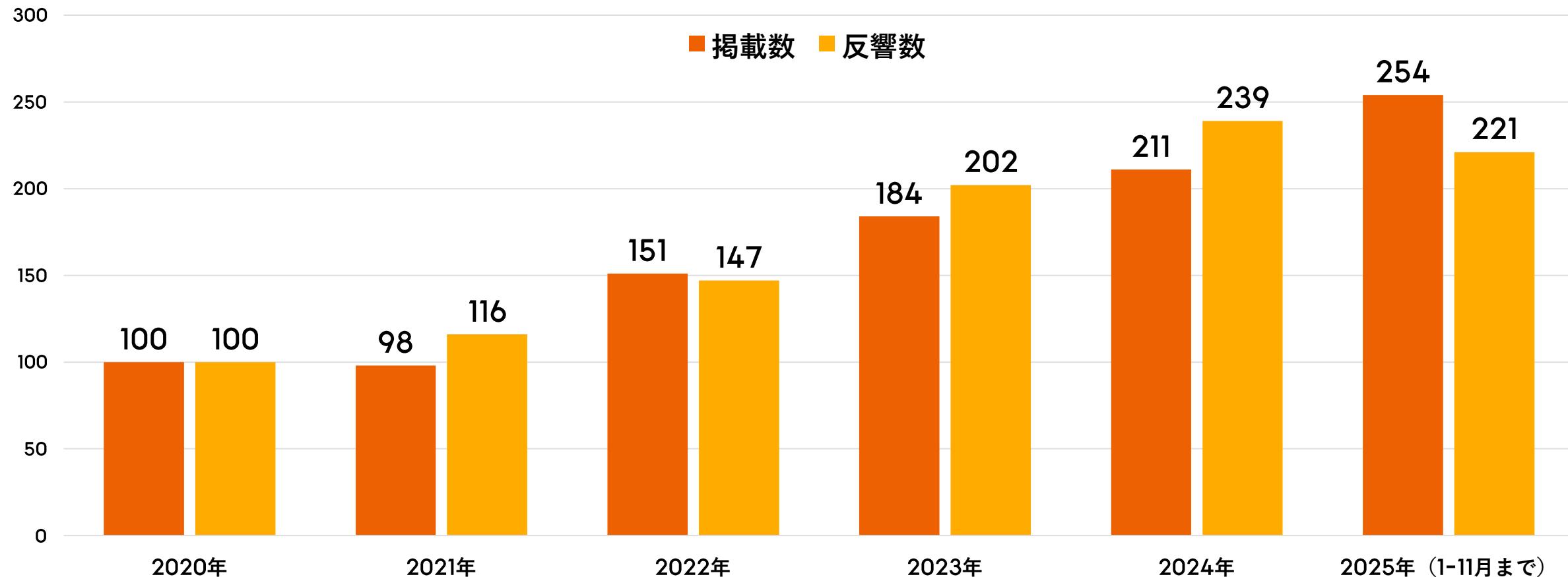
対象：LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンション

卒タワマンの行先：①億超え一戸建て



5年間で掲載数も反響数も2倍超え

億超え一戸建ての掲載数と反響数（2020年を100としてスコア化）

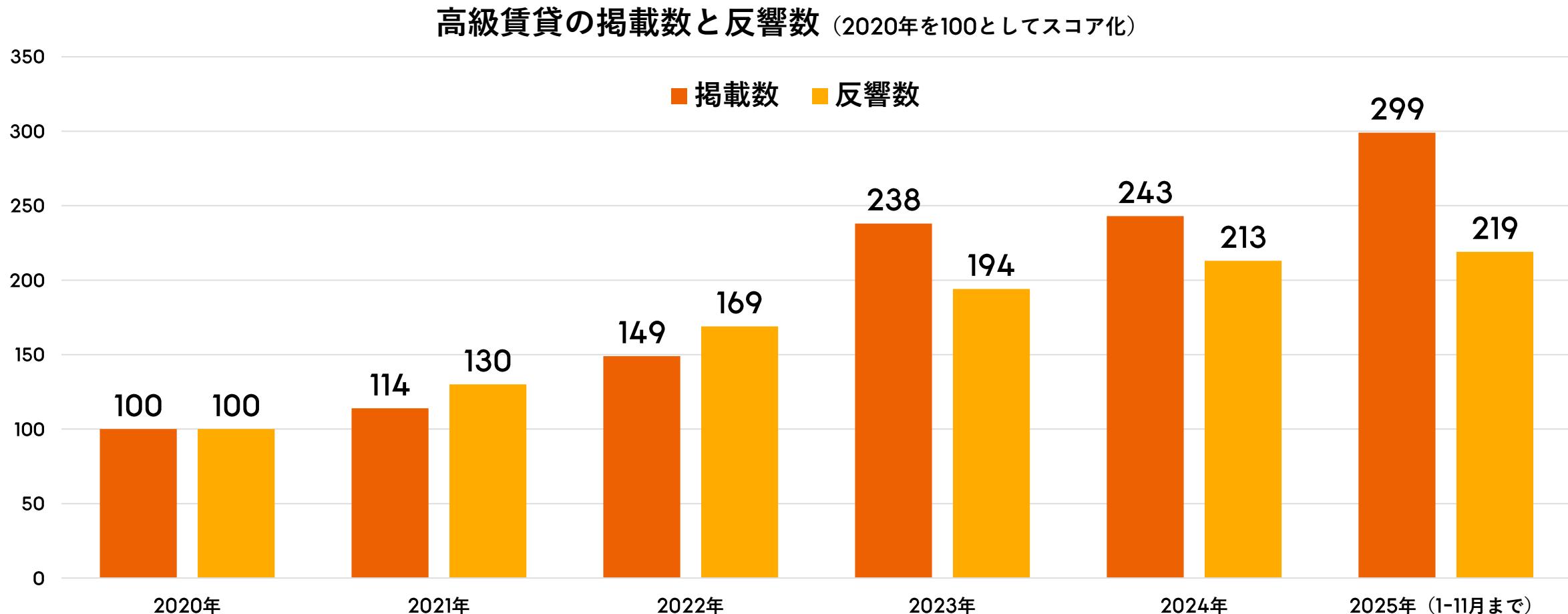


対象：LIFULL HOME'Sに掲載された東京23区の掲載価格1億円以上の一戸建て

卒タワマンの行先：②高級賃貸



ファミリー向け：月額70万円以上の物件は5年間で約3倍、反響数は約2.2倍



対象：LIFULL HOME'Sにて掲載された東京23区の賃貸物件
ファミリー向け：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～、高級賃貸：ファミリー向けは月額70万円以上

卒タワマンの行先：②高級賃貸



シングル向け、ファミリー向けとともに23区にある高級賃貸物件の35.8%は港区に集中

▼23区の高級賃貸物件における掲載シェア

【シングル向け】掲載シェア率 TOP5

1位	港区	35.8%
2位	渋谷区	19.2%
3位	新宿区	11.4%
4位	中央区	9.3%
5位	目黒区	7.9%

【ファミリー向け】掲載シェア率 TOP5

1位	港区	47.0%
2位	渋谷区	22.6%
3位	千代田区	10.9%
4位	目黒区	5.3%
5位	新宿区	4.9%

対象：LIFULL HOME'Sにて2025年1-11月に掲載された賃貸物件

シングル向け高級賃貸：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K、月額26.4万円以上、ファミリー向け高級賃貸：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～、月額70万円以上

物件価格の高騰を背景に「住宅すごろく」の上がりに変化

- ✓ 都心を中心に「タワマン」はさらに高額化。ランニングコスト（修繕積立金・管理費）も高騰
- ✓ 売却好機のなか、売却を選択する人が増加
- ✓ 売却後の住み替え先として、"現金化"した資金をタワマンよりもコスパ（経済合理性）の高い「賃貸」「一戸建て」に付け替える人も
- ✓ 従来の「都心・駅近・高層階」から「自分らしい」暮らしへ

こちくら郊外





「こちくら郊外」とは？

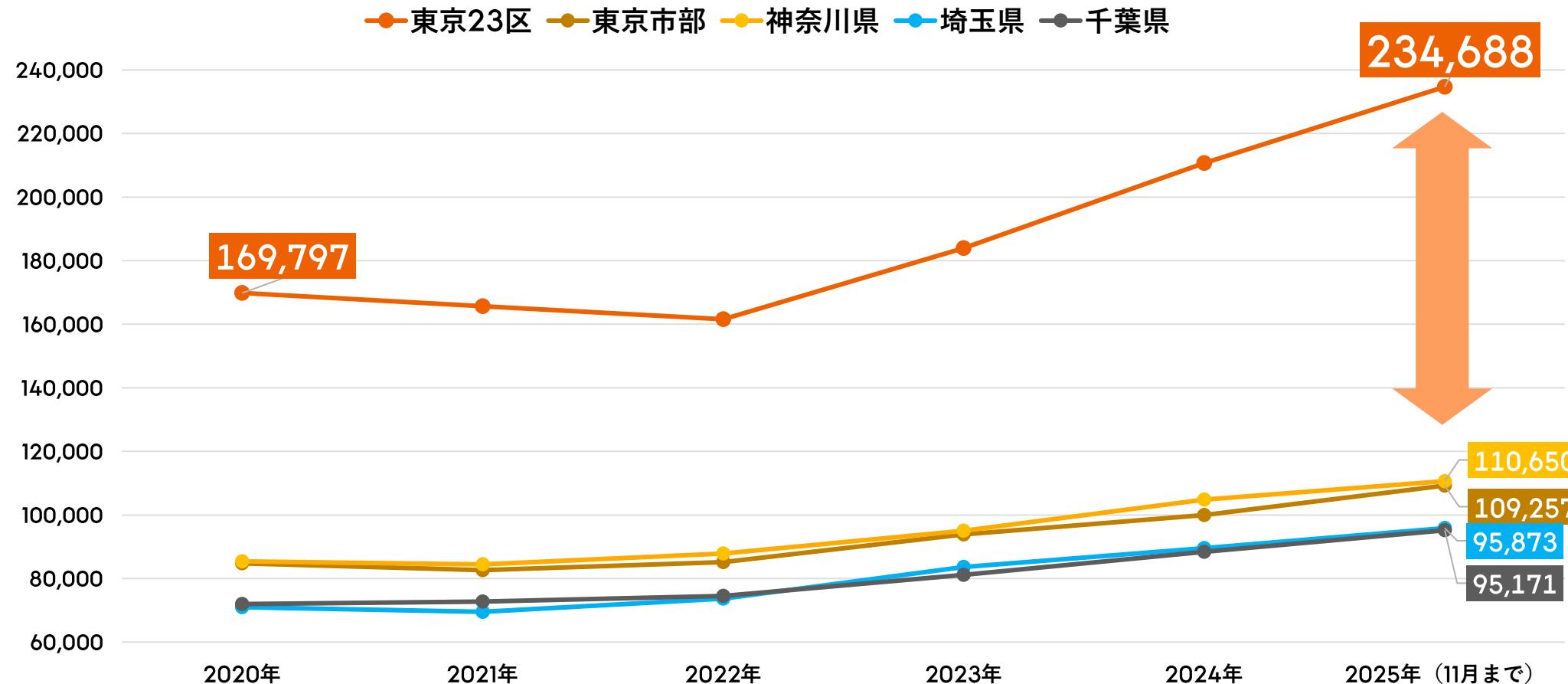
グリーン車や特急・新幹線利用による快適な通勤をしながら
“心地（ここち）よい暮らし”を得られる
郊外エリアのことを意味します。

東京都心の賃料は大きく上昇、郊外との賃料差が拡大



東京23区ファミリー向き賃貸物件の平均賃料は5年で38%アップ

首都圏 ファミリー向き賃貸物件の賃料（円）

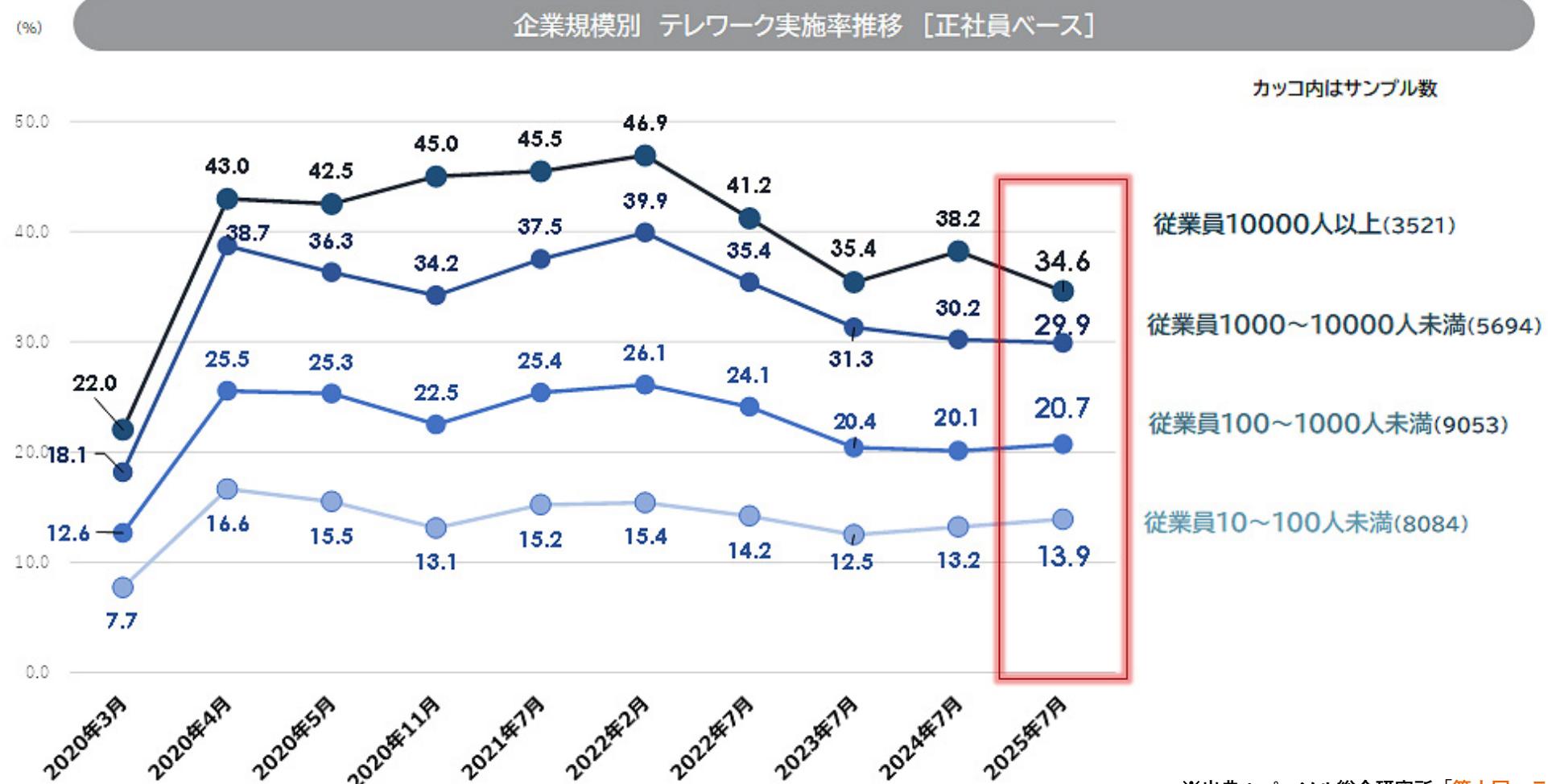


出典：LIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件

©LIFULL Co., Ltd. All rights reserved. | 30

フルテレワークへの動きは滞る、頻度は減少・出社回帰の動きも

テレワーク全体実施率は22.5%、「週1日以下」など低頻度のテレワーカーが増加し、テレワークの実施頻度は減少傾向



東京圏の有料着席サービスは、直近約10年で拡大

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」の取り組みが増加、通勤は「時間」より「質」へ



東京圏の主な有料着席サービス等の動向

1984年 京成「モーニングライナー」運行開始

1992年 京急「ウィング号」運行開始

2008年 東武「TJライナー」運行開始

2017年 西武「S-TRAIN」運行開始

2018年 京王「京王ライナー」運行開始
西武「拝島ライナー」運行開始
東急「Q SEAT」サービス開始

2020年 東武「THライナー」運行開始

2023年 「TJライナー」「京王ライナー」「ウィング号」
増発・運行区間拡大

2025年 JR中央線 グリーン車サービス開始

問合せ数が増加している有料特急・ライナー駅 <賃貸編>



はんのう
飯能

問合せ数前年比
110.7%

池袋まで
約50分

飯能

埼玉県飯能市

始発が多く、特急ラビューやS-TRAINが利用でき池袋まで座って乗車。飯能を出ると、入間市・所沢に止まるだけで「停まらない」ことでさらにストレスも軽減。平日朝は始発が8本、夜は池袋駅24時発までとダイヤが充実。

家賃相場 (1LDK) 7.66万円

けいせいふなばし
京成船橋

問合せ数前年比
162.9% 京成上野・日暮里まで
約30分

千葉県船橋市

京成線「モーニングライナー」で上野・日暮里まで約30分。そこから山手線・京浜東北線への乗換え。JR船橋駅も使えますが、座るなら京成のライナーが確実。再開発と都心への近さで今後も注目！

家賃相場 (1LDK) 13.30万円

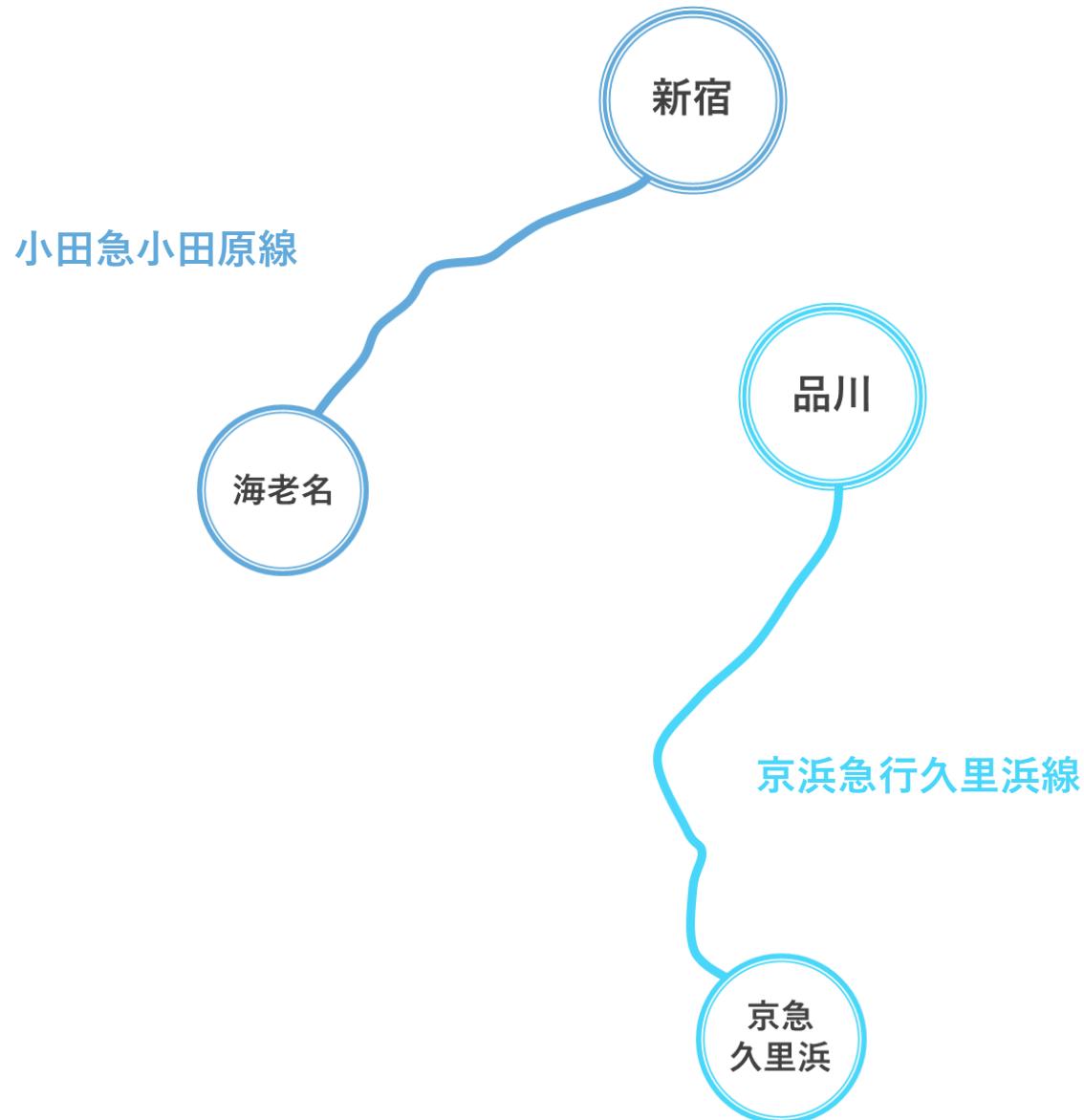
西武池袋線

池袋

日暮里
京成上野

京成本線

京成
船橋



問合せ数が増加している有料特急・ライナー駅 <購入編>



河辺

河辺

問合せ数前年比
145.2% 新宿まで 約75分

東京都青梅市

JR中央線・青梅線のグリーン車導入で「河辺始発でグリーン車に座る」通勤スタイルが可能に。ダイヤ改正で利便性もUP！

中古マンション価格相場 (70m²) 1,600万円

西武立川

問合せ数前年比
159.9% 西武新宿まで 約50分

東京都立川市

拝島ライナーの座席指定列車で西武新宿までゆったり通勤できる。400円で満員電車から解放！

中古マンション価格相場 (70m²) 2,496万円

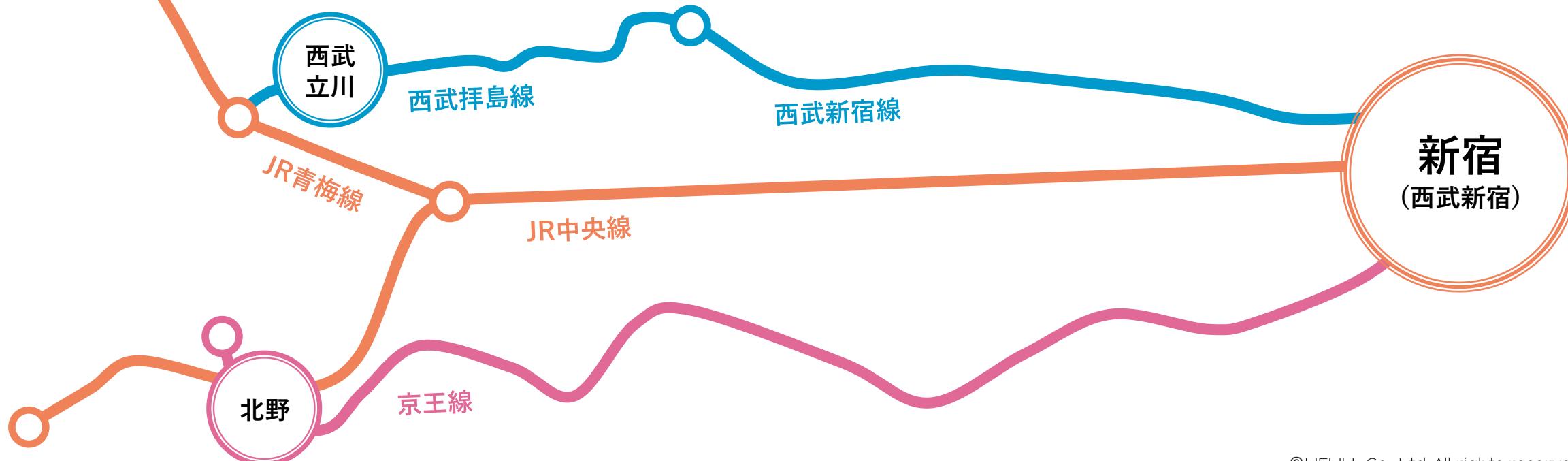
北野

問合せ数前年比
125.0% 新宿まで 約45分

東京都八王子市

京王ライナーは、コンセントやWiFi完備の車両で車内ワークにも最適！まさに「移動オフィス」

中古マンション価格相場 (70m²) 2,632万円





かみおおか
上大岡

問合せ数前年比

167.1%

品川まで

約30分

神奈川県横浜市港南区

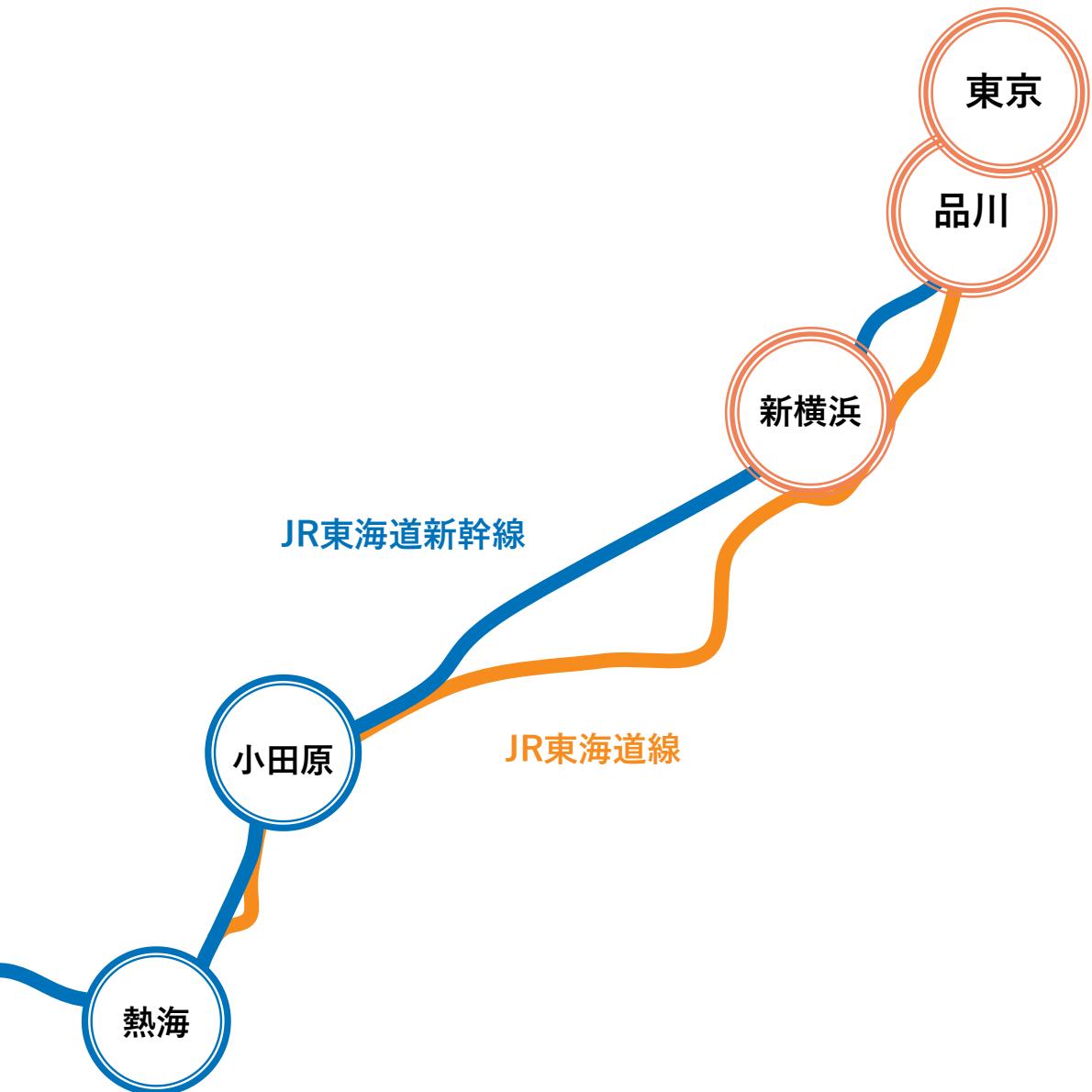
京急本線の座席指定列車「モーニング・ウイング号」で品川駅まで約30分。
横浜駅も通過し、品川までノンストップ。

さらに、帰宅時間帯の「イブニング・ウイング号」は30分間隔で8本運行。
費用は300円と他の私鉄ライナー（400~600円程度）よりも安価。

「1ヶ月券（Wing Pass）」と「1回券（Wing Ticket）」があり、出社頻度にあわせて利用できる点もポイント！

中古マンション価格相場 (70m²) 2,793万円

問合せ数が増加している新幹線駅 <購入編>



小田原

問合せ数前年比

136.9%

東京まで

約36分

神奈川県小田原市

駅周辺の利便性の良さや小田原城や海・山・温泉が日常になる贅沢な環境。小田原駅周辺の中古物件は、東京都内と比べて検討しやすい価格帯です。

- ◎新幹線の料金：3,280円 = 乗車券（1,520円）+特急料金（1,760円～）
- ◎1ヶ月（4週）週2回出社の場合：52,480円⇒年間約63万円程度

中古マンション価格相場（70m²）2,300万円

中古一戸建て（建物面積100m²）1,087万円 ※小田原市

熱海

問合せ数前年比

103.6%

東京まで

約45分

静岡県熱海市

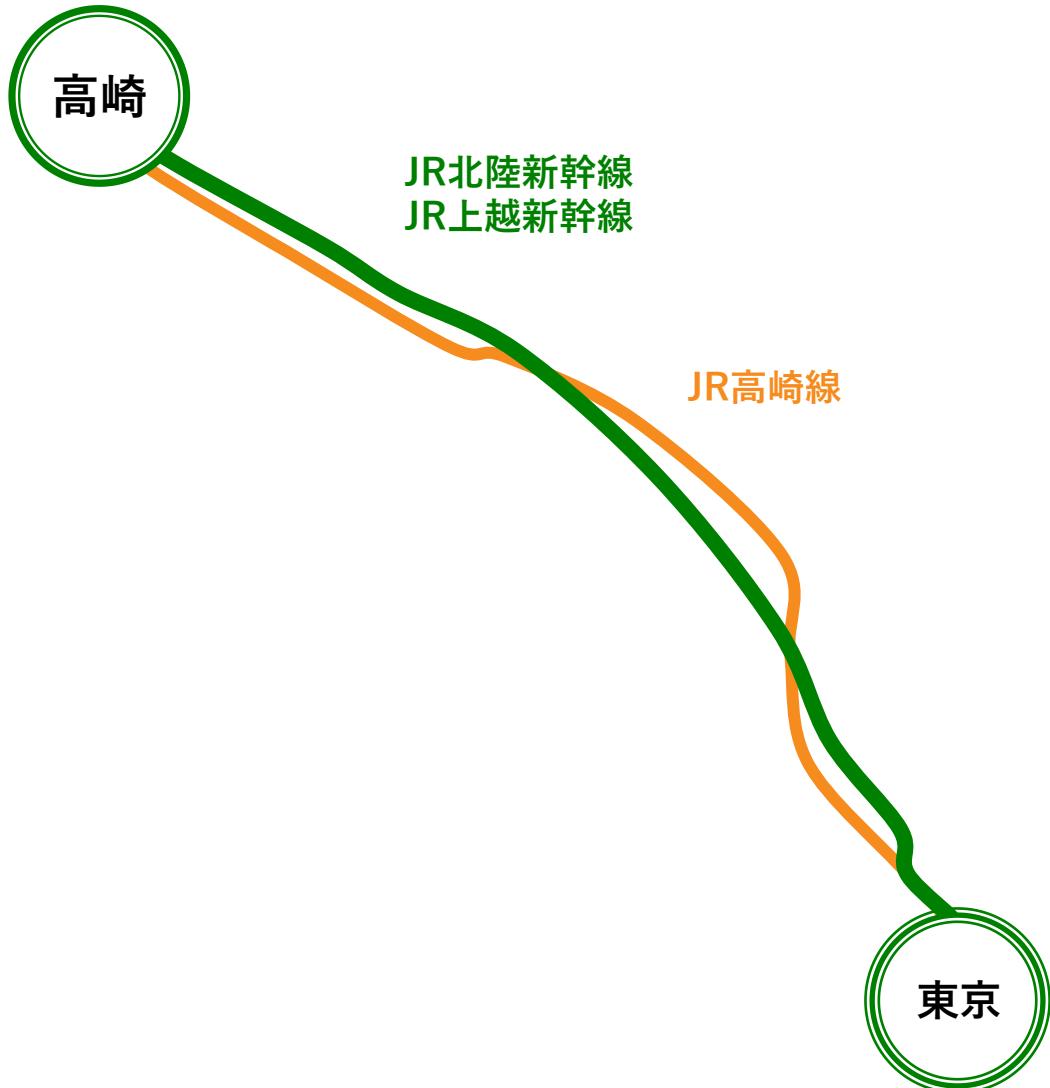
静岡県で最も東京に近い街で、全国有数の温泉リゾート。古くから熱海駅周辺を中心にマンション開発がコンスタントに継続し、ほどよく都会・ほどよくリゾートが移住者にも人気の街です。

- ◎新幹線の料金：3,740円 = 乗車券（1,980円）+特急料金（1,760円～）
- ◎1ヶ月（4週）週2回出社の場合：59,840円⇒年間約72万円程度

中古マンション価格相場（70m²）2,432万円

中古一戸建て（建物面積100m²）1,722万円 ※熱海市

問合せ数が増加している新幹線駅 <購入編>



たかさき
高崎 問合せ数前年比
 147.5% 東京まで
 約55分

群馬県高崎市

高崎駅周辺は商業施設が充実し、北関東有数の都会です。グルメや自然・レジャーへのアクセスもしやすい環境です。また高崎市は、東京圏からの移住促進に取り組み、住居購入の利子補給、移住支援金など移住支援制度が充実しています。

- ◎新幹線の料金：4,490円 = 乗車料金（1,980円）+ 特急料金（2,510円～）
- ◎1ヶ月（4週）週2回出社の場合：71,840円 ⇒ 年間86万円程度

中古マンション価格相場（70m²）2,635万円

中古一戸建て（建物面積100m²）1,589万円 ※高崎市

新幹線通勤補助制度のある自治体例



自治体名	利用新幹線	補助制度内容
埼玉県美里町	上越・北陸新幹線	美里町在住40歳未満に、新幹線定期券購入費の一部（上限2万円/月）を3年間補助
埼玉県熊谷市	上越・北陸新幹線	転入者に対し、新幹線通勤の補助制度あり（上限2万円/月）
栃木県宇都宮市	東北新幹線	都心（東京圏）への新幹線通勤・通学の定期代を補助。移住・定住促進のための制度
栃木県那須塩原市	東北新幹線	新幹線通勤定期券購入費用を月額最大1万円、最大5年間補助
栃木県小山市	東北・北海道新幹線	新幹線定期券の購入費用を1万円/月を上限として最大36ヶ月分補助
新潟県湯沢町	上越新幹線	上越新幹線通勤定期券購入費用から通勤手当を控除した額の1/2を補助（上限5万円/月）
長野県佐久市	北陸新幹線	補助対象経費の2分の1以内の額とし、上限2万円/月

※いずれも条件あり。詳しくは自治体のHPをご確認ください。

「地方に住み都心で働く」は遠・便（利）・快（適）な 「こちくら郊外」ヘシフト

- ✓ フルテレワークへの動きは滞る、頻度は減少・出社回帰の動きも
- ✓ 在来線通勤だと通勤圏時間や快適性の制約があったが、鉄道網の特急・新幹線通勤の制度整備により、
通勤は難しかった距離が**通勤圏**に
- ✓ 地方自治体の「新幹線通勤補助制度」も使いやすさUP、郊外への移住を促す動き
- ✓ 「広さ・自然・コストの安さ」と通勤の快適さ両立を目指す人には
“郊外+特急・新幹線通勤”が現実的な選択肢として浮上

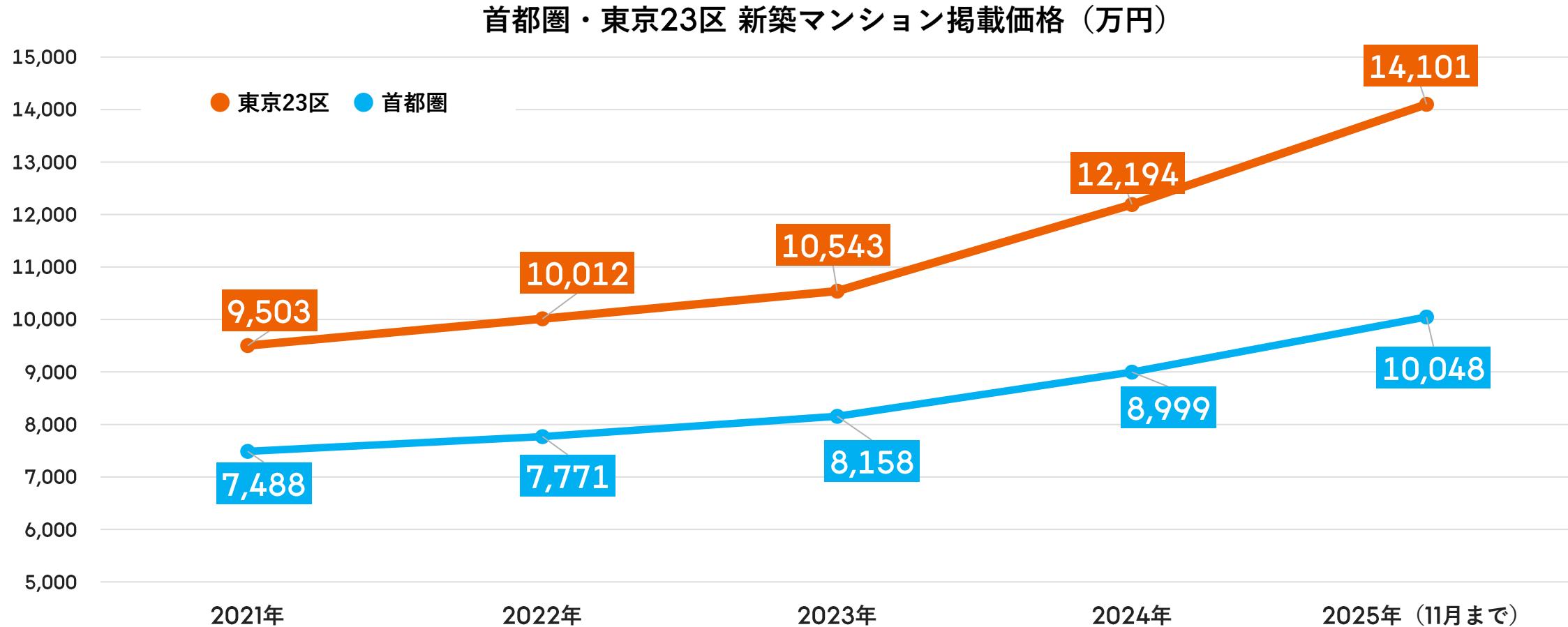
新築氷河期



新築マンションの掲載価格（首都圏・東京23区）



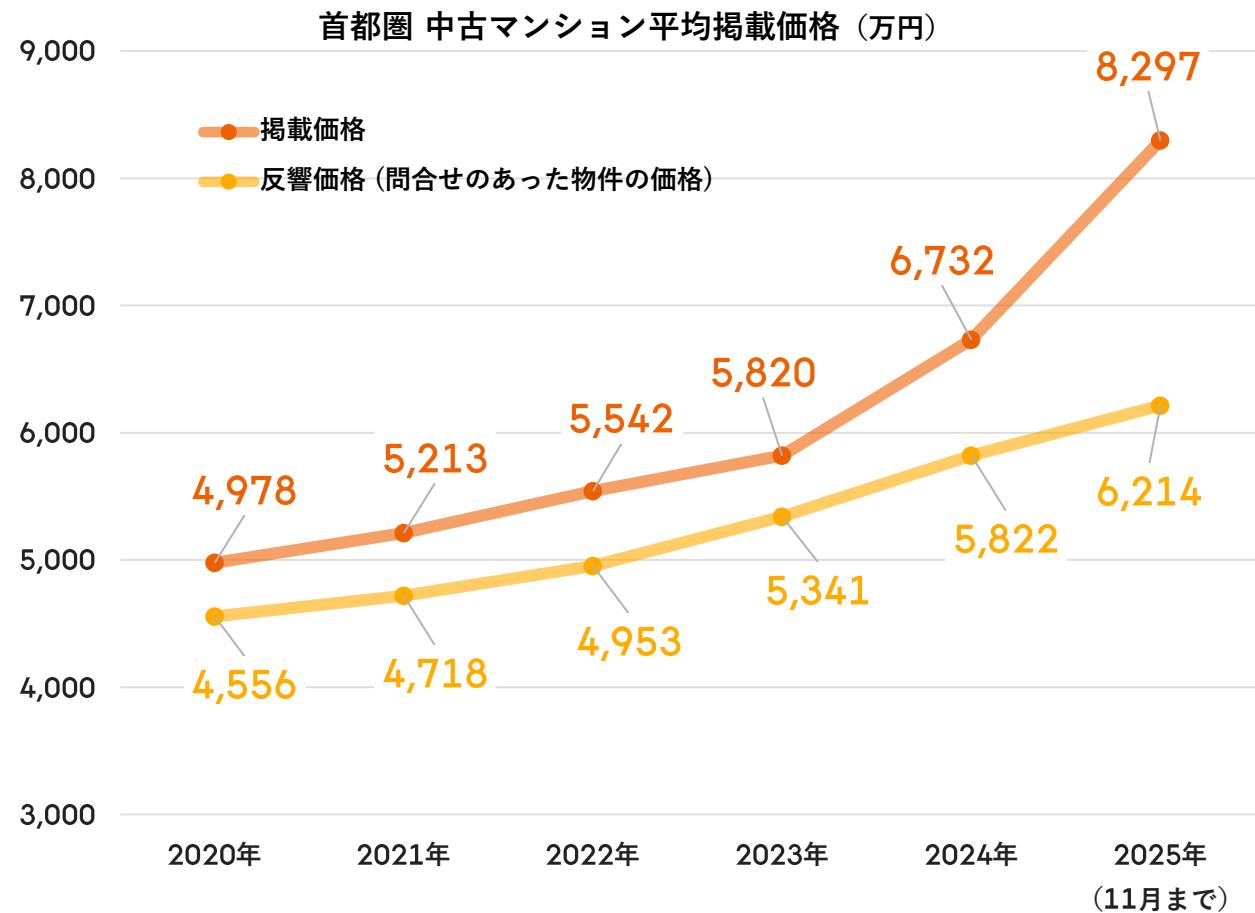
資材高、人件費高、地価上昇、円安により東京23区の新築マンションの価格は高騰



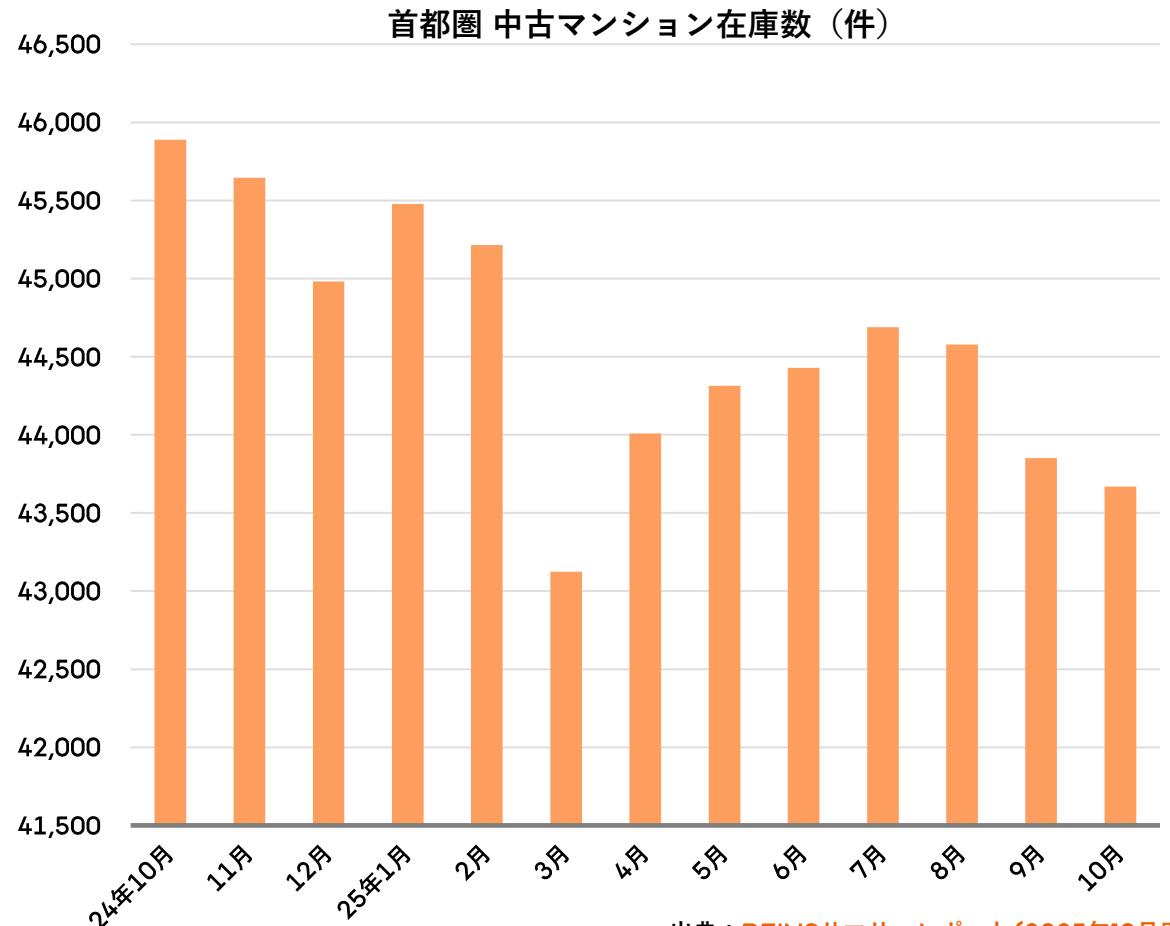
対象：LIFULL HOME'Sで掲載した新築マンション（70m²換算）

「中古」も高騰、そして在庫不足

新築が高すぎるため、需要が中古市場に流入。結果、中古マンション価格も新築に引っ張られる形で高騰している。
特に条件の良い物件（新耐震、駅近）は市場に出てもすぐに売れてしまい、在庫不足が発生



対象：LIFULL HOME'Sで掲載した築10年以内、徒歩10分以内の中古マンション

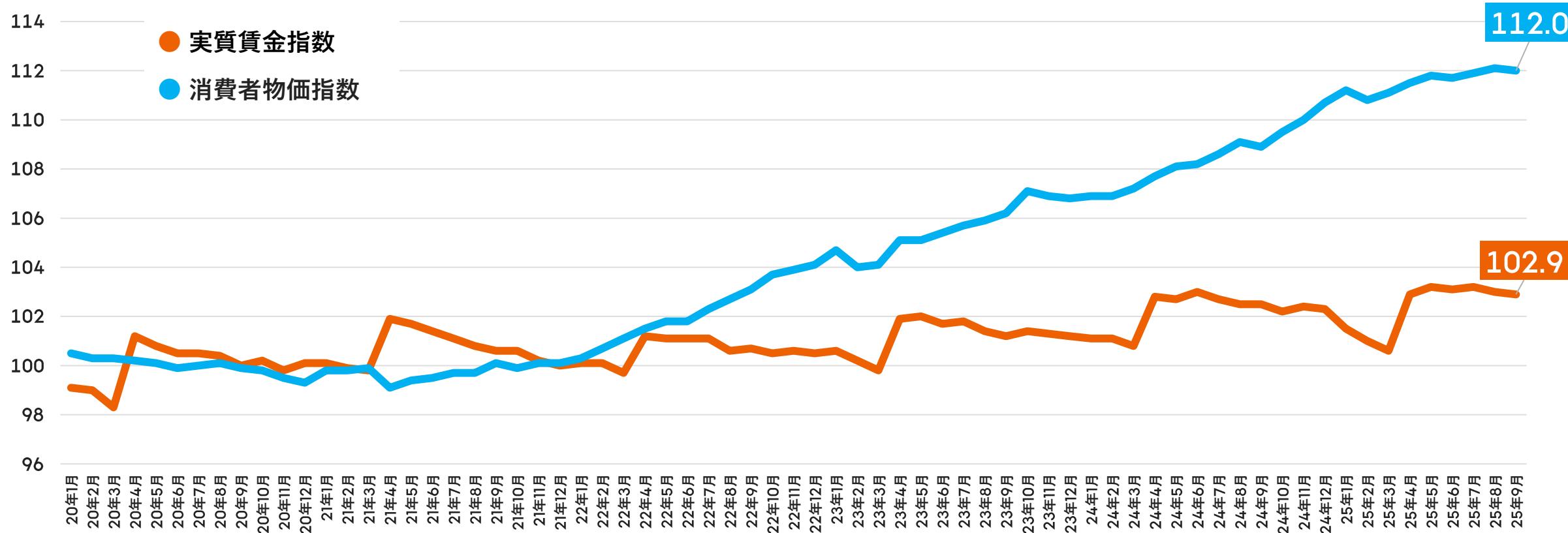


出典：[REINSサマリーレポート\(2025年10月度\)](#)

実質賃金の上昇は僅か、消費者物価指数（CPI）は上昇の一途

2020年平均を100とした場合、2025年9月の実質賃金は12.0pt上昇に対して、2025年9月の消費者物価指数は2.9pt上昇。

消費者物価が毎月徐々に上昇し、可処分所得が増えないため、住宅にかけるコストを増やすことは困難



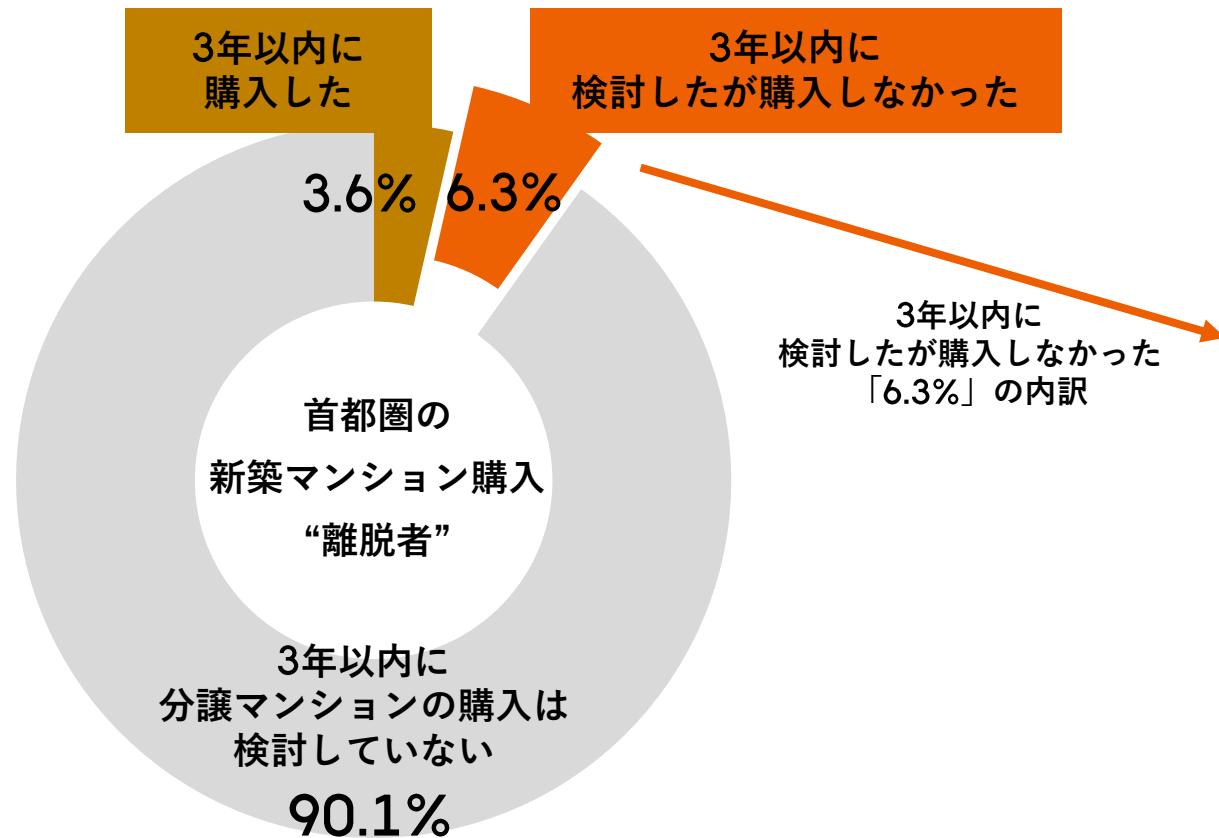
※2020年平均 = 100

集計 : LIFULL HOME'S総研

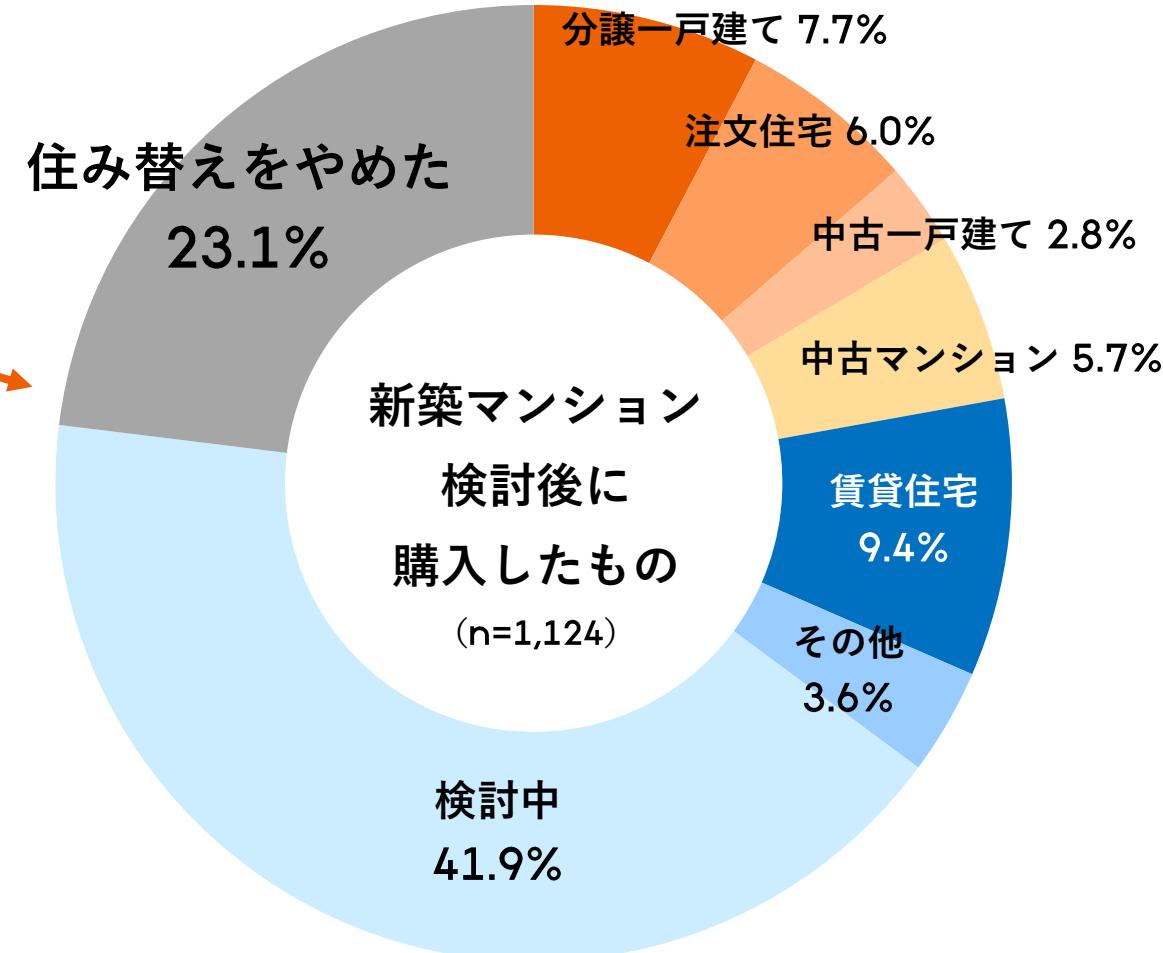
新築マンション購入“離脱者”的23%は住み替えを断念

新築マンションを購入できた人は3.6%、そもそも9割のユーザーは新築マンション購入を考えていない。

住み替えをやめた人も2割、過度なローンによる所有リスクの回避のため1割は賃貸へ

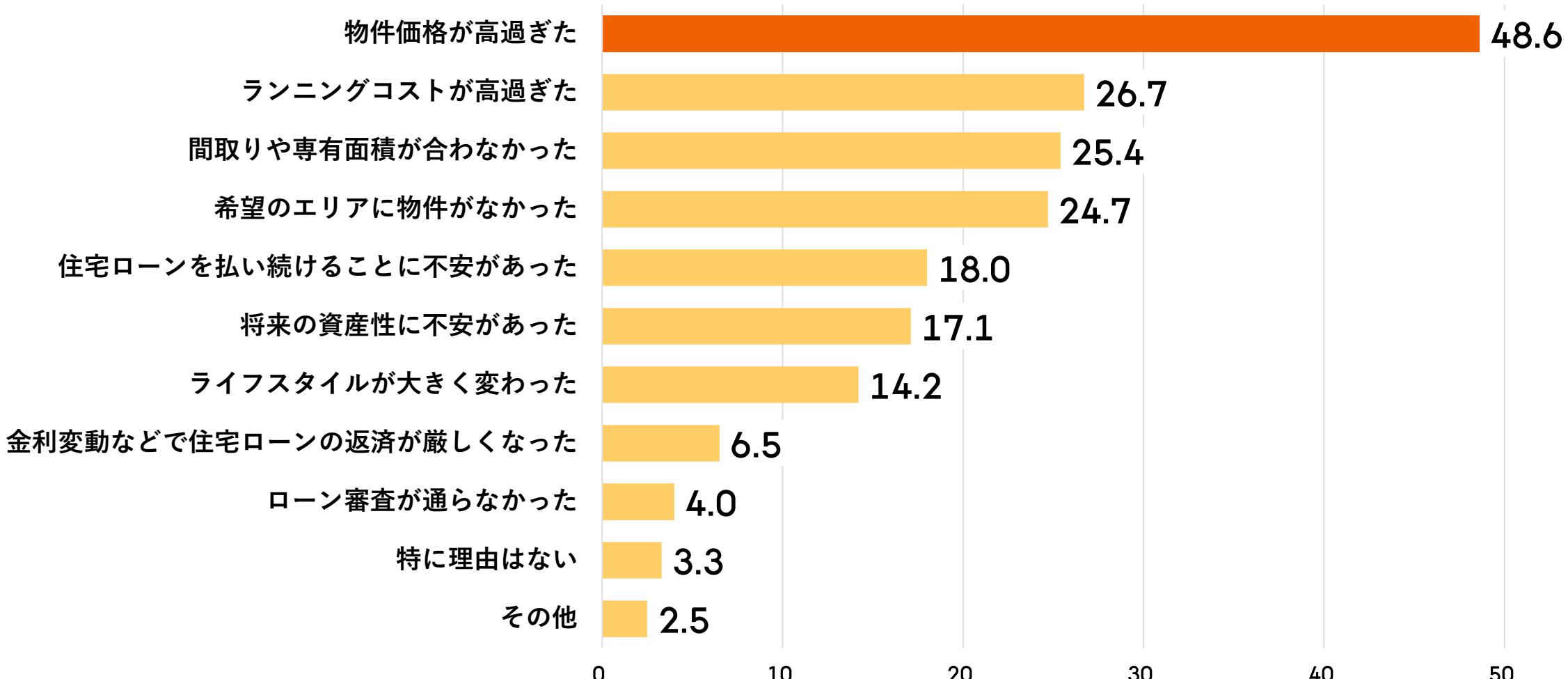


3年内に
検討したが購入しなかった
「6.3%」の内訳





新築マンション購入を断念した理由 (n=300、MA) (%)



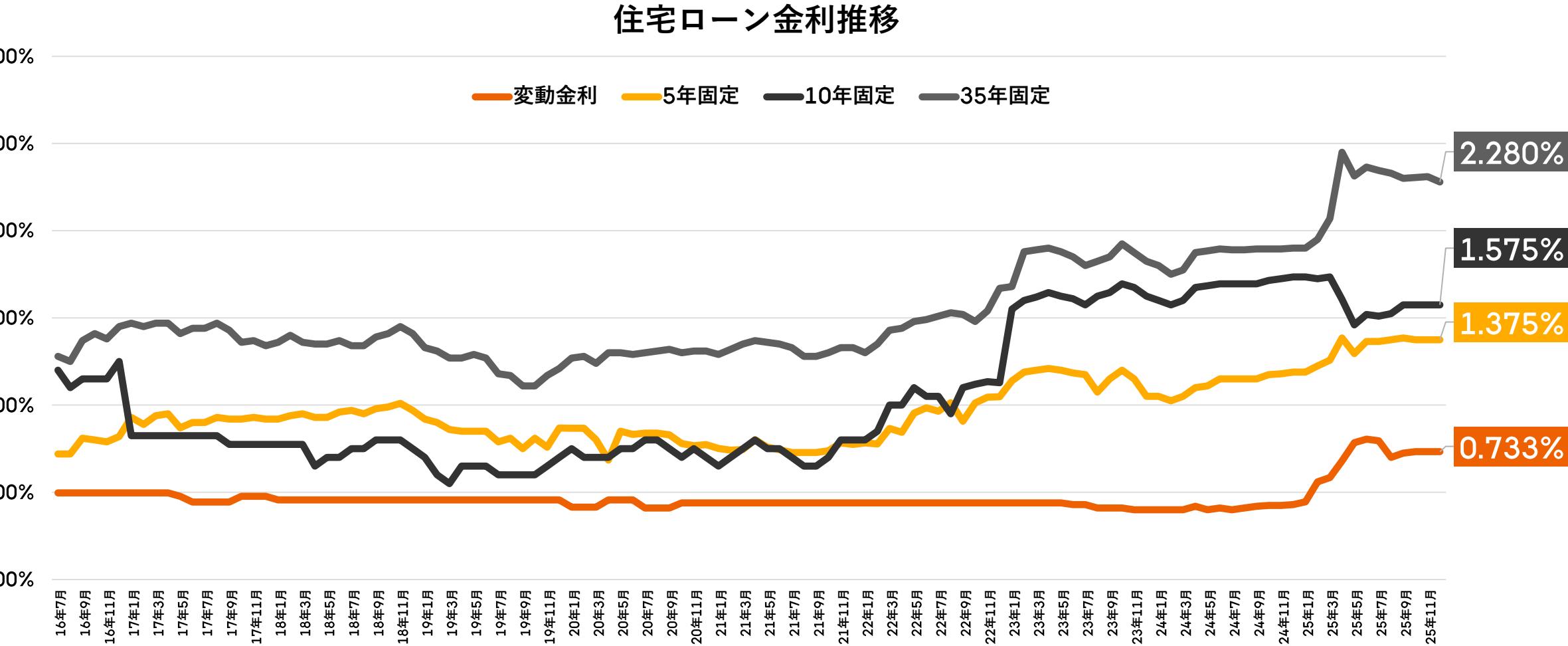
※LIFULL HOME'S総研調べ

対象：1都3県の居住者、調査期間：2025年10月、調査方法：インターネット調査

高まる金利不安と将来リスク



日銀の政策転換により、固定金利は上昇傾向、変動金利にも将来的な上昇リスクが顕在化



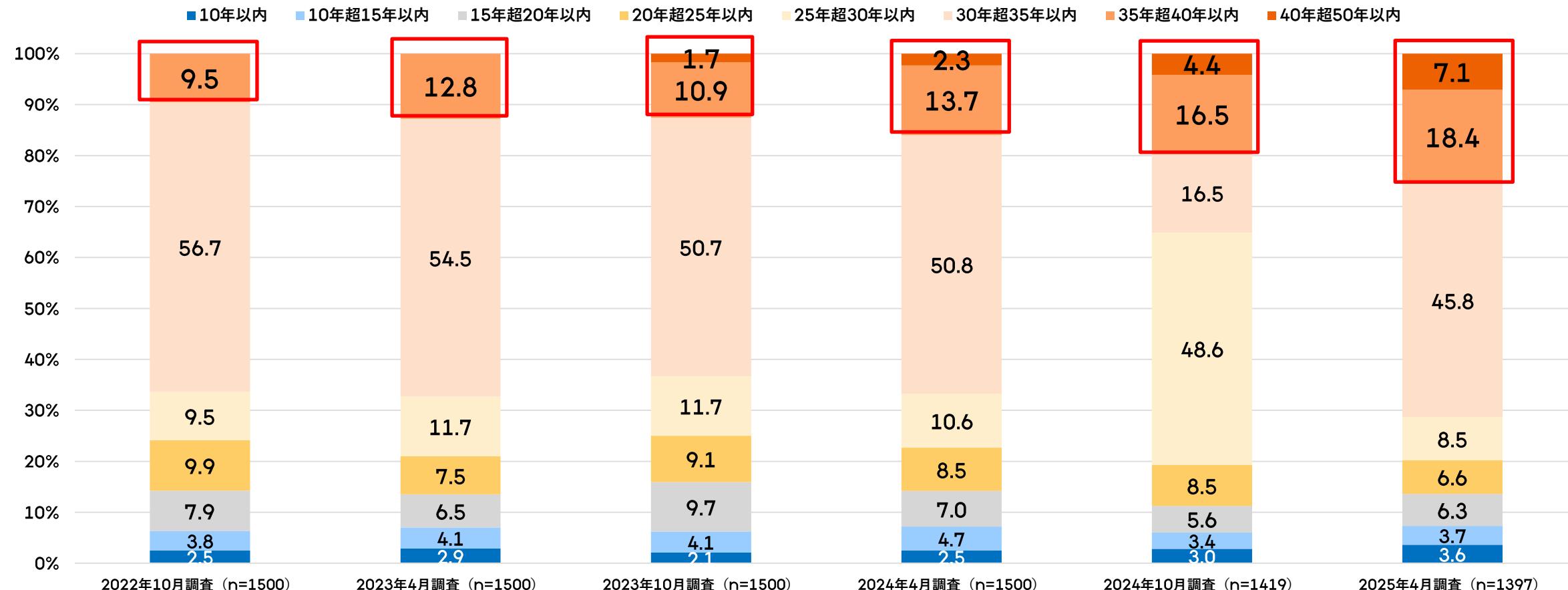
※LIFULL HOME'S総研作成

毎月の支払額を抑える「超長期ローン」の利用

35年超のローンを選択する割合が全体の25.5%にシェアが拡大

月の支払額を抑えるのと引き換えに、大きくなる総支払額に注意！

利用した住宅ローン返済期間

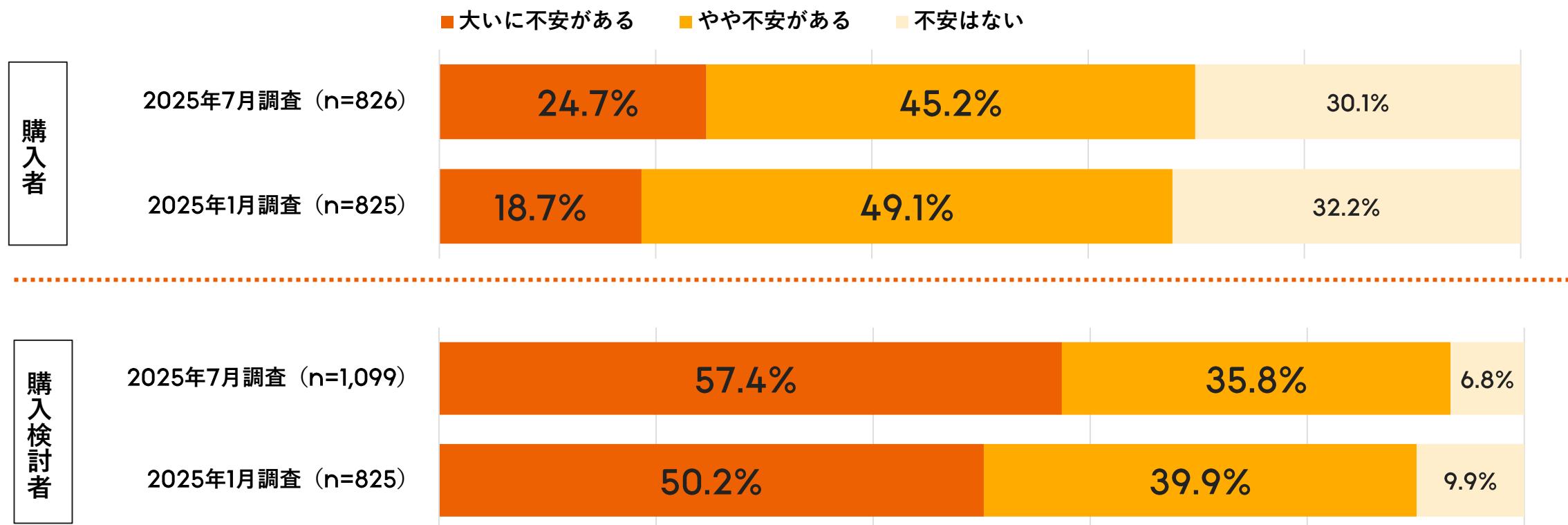


出典：住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」

ローン返済への不安も高まる

長期ローンでの借り入れが増える一方で、払いきれるか不安も高まっている

住宅ローンを払いきれるかの不安について



※購入者：10年以内に家を購入し、住宅ローンを利用している方

購入検討者：5年以内に家の購入意向があり、住宅ローンを利用予定の方

出典：LIFULL HOME'S「[住宅ローン調査（2025年7月）](#)」

多角的な目線で戦略的に組み合わせることが現在の住宅市場を生き抜く現実策

1. 賃貸の自由度：買うことを急がず、『自由度』を確保する

賃料は上がっているが、購入より割安なエリアはまだ多い。

- ・「長く住むつもり」と管理会社に匂わせておく
- ・更新通知が来たら極力交渉
- ・日常のやりとりやトラブル対応で管理会社と敵対せず「良い入居者」になる

2. 中古マンションの管理力：「築20～30年 × 管理の強い物件」

中古の価値は「管理と立地の掛け算で決まる」と言えるが管理状態が良い物件は立地の良いエリアではさらに希少で高額。築20～30年かつ管理を最優先し、立地は生活利便性を考慮して一定妥協するとバランスがよい

3.ローン期間の柔軟性：超長期ローンは「返済期間を伸ばせる権利」を買う気持ちで

返済期間を50年まで伸ばして「月々軽く」、繰上げ返済で「期間短縮」という使い方が妥当。

4.立地選択の工夫：どうしても新築なら「ずらし駅」戦略

ブランド駅を外し、徒歩10～15分や同路線で数駅ずらす、都心隣接区など「生活利便性>駅名ブランド」で選ぶと資産価値の落ち幅を抑えられる。

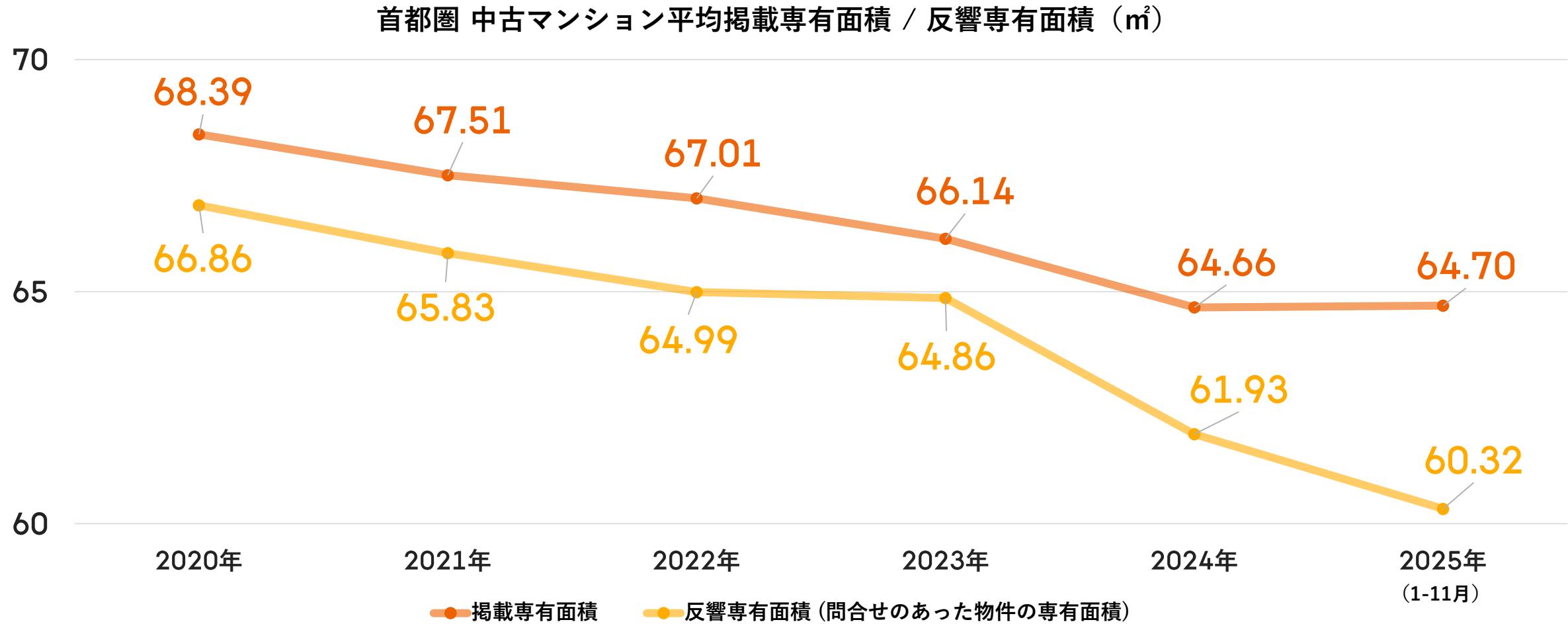
ゼロ

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

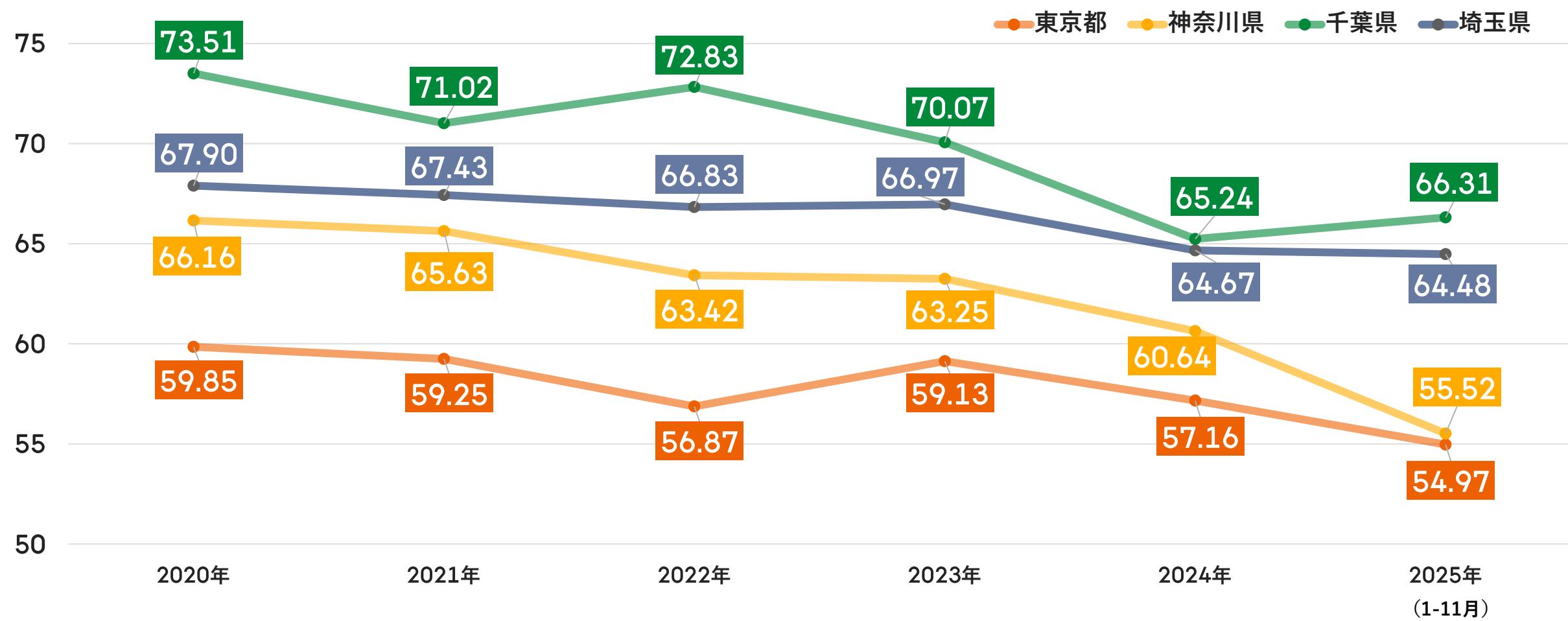
問合せがあった物件の専有面積は5年で 66.9m^2 から 60.3m^2 と小さくなっている



東京都、神奈川県の築浅中古マンションの専有面積は60m²以下に

東京都だけでなく、神奈川県の専有面積も60m²を切り、55m²台へ。埼玉県でも縮小傾向が強まる

首都圏の中古マンション平均反響面積 (m²)



間取りに縛られない新しい間取り「OLDK」

Before



After



リフォーム済みの1LDK。駅徒歩10分の立地、経済的な築古マンション。既存の間取りは細かく区切られて空間が狭く、共用廊下側には窓はない。空間を広く感じることができ、かつ必要な空間分けを実現を目指して、トイレ・UB等の設備は配置を変えず既存を再利用し、最小限の建具で構成。

築年月 1973年11月 構造 SRC
リノベーション面積 44.00m²

出典：「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2024」受賞作品

「仕切る」ことではなく「空間効率（スペパ）」を最大化



限られた面積でも壁を取り払い、間取りの工夫や収納設備、可動家具などを活用して広々とした感じを出せる



出典：「[リノベーション・オブ・ザ・イヤー2024](#)」受賞作品

ライフスタイルの変化にも対応する選択肢がある間取り「OLDK」



Before



After



限られた空間で家族3人が快適に暮らすために、個室を持たない『OLDK』というコンセプトの部屋をもう再リノベーション。

ガラスのパーティションでゾーニングされていたリビングの一角(家族の寝室)に、ロフトを新設。上部をパーソナルスペース、下部をベッドスペースとし縦空間を有効的に活用。『OLDK』のコンセプトのもと完全に個室化はせず、LDKとのつながりを意識したパーソナル空間に。

築年月 1980年2月 構造 RC造
リノベーション面積 57.12m²

出典：「[リノベーション・オブ・ザ・イヤー2024](#)」受賞作品

家族の成長、ライフスタイルの変化にも対応

あえて部屋の役割を分けない、今後成長する「子ども部屋」の賞味期限にも対応可能



出典：「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2024」受賞作品

限られた面積を最大有効活用する選択肢「OLDK」



物件価格の高騰のなかでも間取りからの解放。発想の転換で暮らしと住まいを選ぶ「OLDK」の3つの価値

①実質空間の最大化（Space）

- ✓廊下や壁によるデッドスペースを排除。
- ✓物理的な平米数が小さくとも（特に都心・17区エリアにおいて）、視覚的・体感的に最も広く暮らせる合理的な選択肢の一つに。

②人生の変化に家を合わせる空間の可変性（Flexibility）

- ✓「寝室・仕事場・リビング」の配分を、固定壁ではなく、家具や可動間仕切りで自由に編集可能。
- ✓ライフステージやその日の気分に合わせて、「人が間取りに合わせる」のではなく「間取りを人に合わせる」暮らしが実現。

③「部屋数」ではなく「質と立地」を選ぶ（Quality）

- ✓部屋数のために駅遠や築古を選ぶのではなく、利便性の高い立地で内装や空間の質を重視する。

「OLDK」はこんな人に向いている

- ・パートナーとの距離が近い「DINKs・夫婦」

個室に籠もるよりも、同じ空間で互いの気配を感じながら、それぞれの時間を過ごすことを好むカップル。

- ・利便性と開放感を両立したい「都心アクティブ層（単身・二人）」

通勤時間や立地（駅近）は妥協したくないが、狭い部屋では満足できない人。

- ・持ち物を厳選して暮らす「ミニマリスト志向」

不要な家具や物置部屋を持たず、シンプルで質の高い空間を好む人。

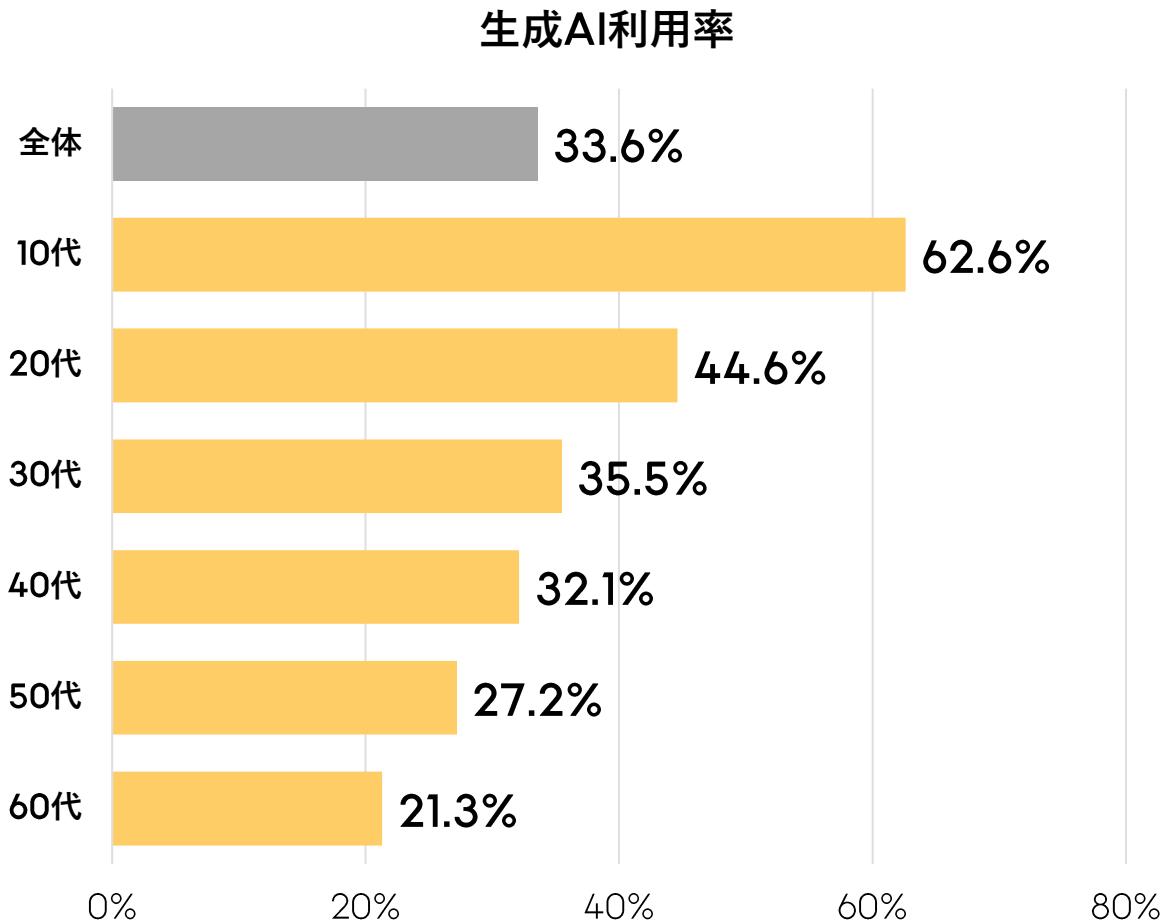
住まい探しもAI相談



若年層ほど生成AIは「日常のツール」として定着

生成AIの10代・20代での浸透度は圧倒的、10代は6割を超え、もはや「インフラ」

「悩みを相談できる相手」として身近な存在の側面も強い



生成AI利用者全体 (n=2,200)	
1 便利な道具	43.6%
2 自分向けのおすすめや疑問を解決してくれるアドバイザー	22.2%
3 悩みを相談できる存在	16.6%
4 面倒なことを処理する作業員、事務的な職員、サービスマン	16.0%
5 自分のやりたいこをサポートしてくれる部下	15.7%
6 人手不足を補ってくれる存在	15.6%
7 自分を強めてくれる自分の一部	10.4%
8 遊び相手（友人）	9.9%
9 自分を導いてくれる先生	9.1%
10 一緒に目標を達成する仲間・パートナー・相棒	6.8%

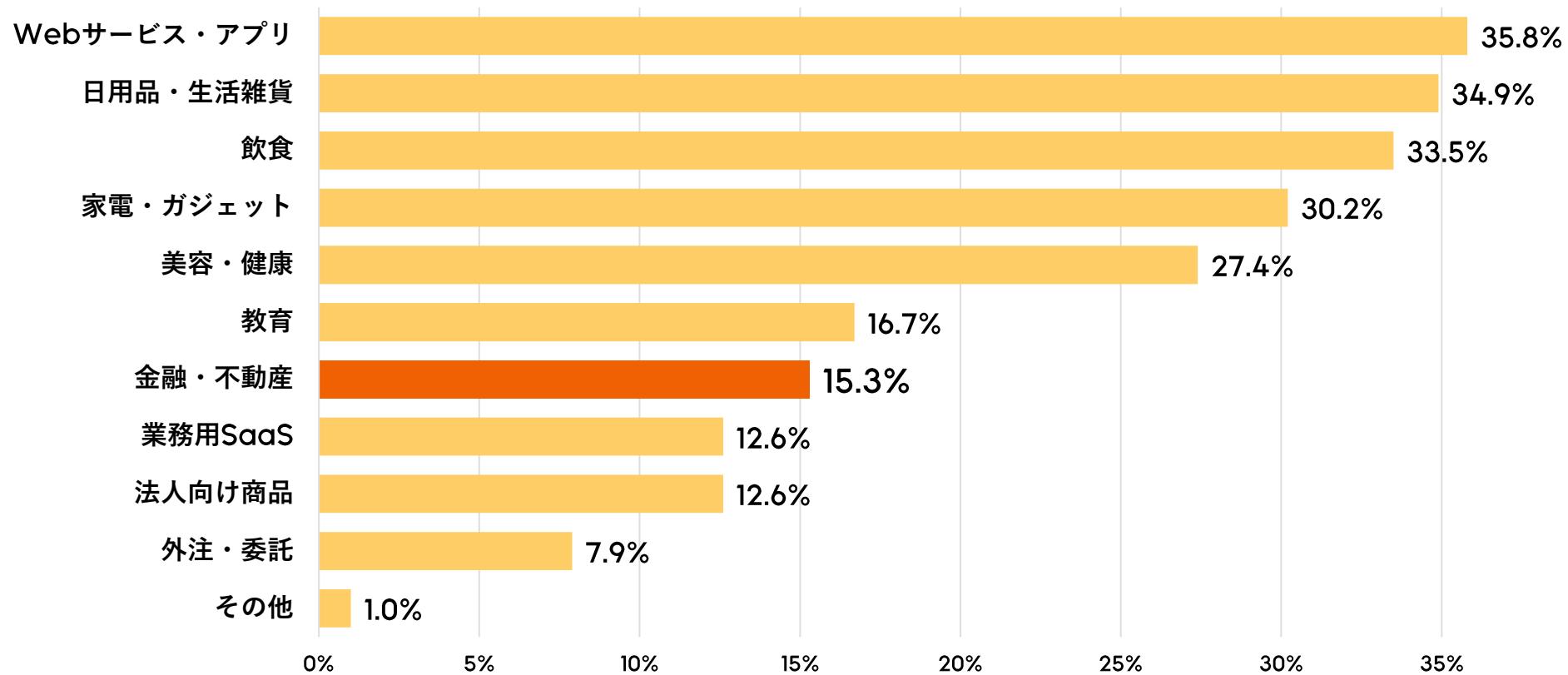
出典：博報堂DYホールディングス「生成AI生活者意識調査」（2025年11月発表）

商品選びで若年層の約3割がAIに相談



生成AIで検索・比較した商品・サービスはWebサービス、日用品・雑貨、飲食が上位に
自分で情報を掘り起こさず、AIに整理・相談へ

生成AIで検索・比較した商品・サービス・企業のジャンル



生成AIで商品・サービス・企業を検索・比較した経験がある人 (n=215／複数回答)

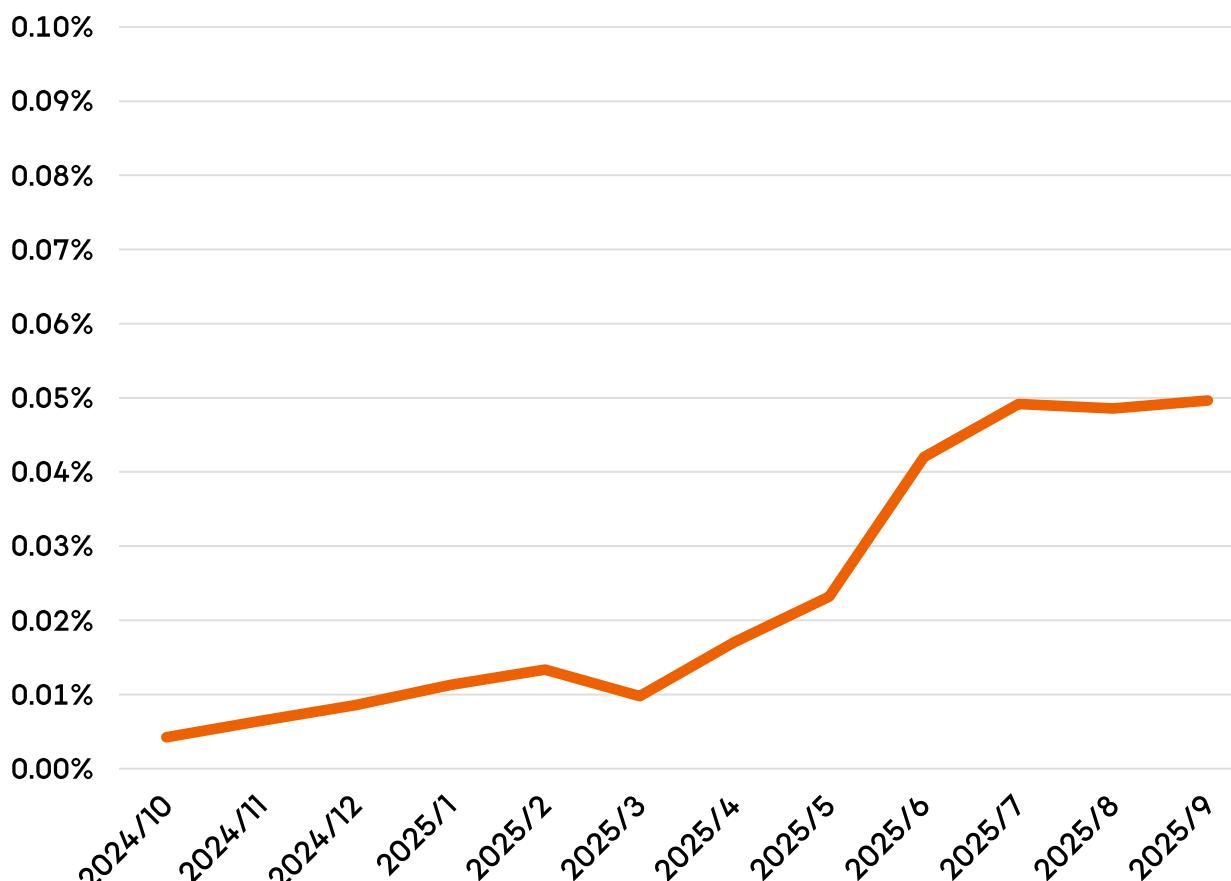
出典：株式会社メディアリーチ「[若年層の生成AI利用実態調査](#)」

住まい探しにおける生成AI利用の「現在地」

大規模言語モデル（LLM）での流入割合は今はまだ少ないが1年で5倍に伸長

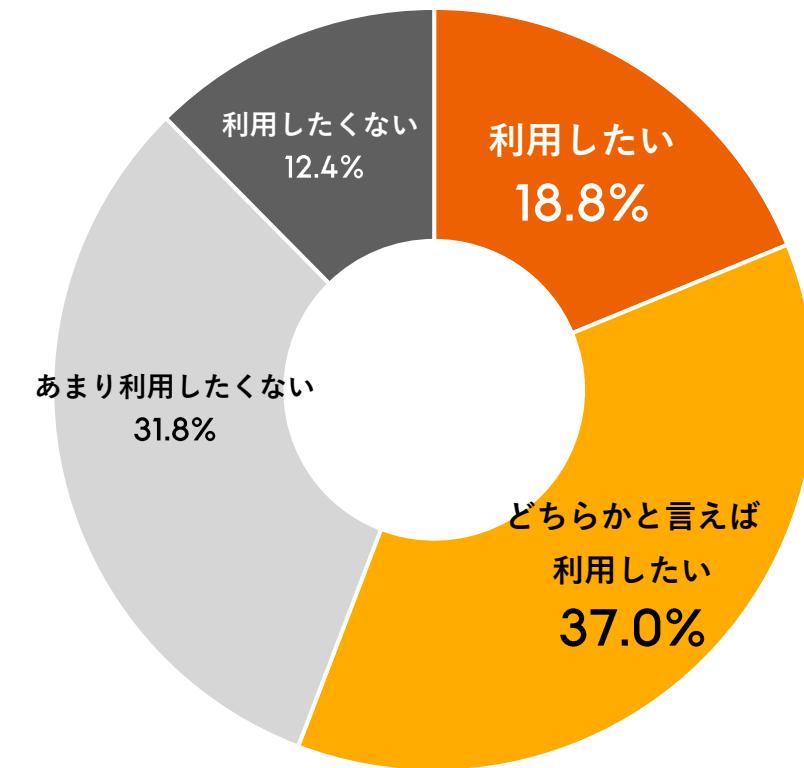
住まい探しでの生成AI利用の潜在意向は高い

LIFULL HOME'SへのLLM経由の流入割合の推移



出典：LIFULL HOME'S

生成AIによる物件問合せ対応や物件説明がある場合、利用したいと思いますか？



出典：2025年11月17日公開いえらぶ調べ「不動産業界の生成AIに関するアンケート調査」

ポータルサイトに代わる統合型AIエージェントが登場



住み替えなどの大きなライフイベントは専門性が高く、検討事項が複雑に絡み合い情報収集のしづらさが課題

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

LIFULL AI

LIFULL のあらゆるデータにアクセスできるAIエージェント

2025.12.17 発表LIFULLが掲げる
"次世代の住まい探し構想"統合型AIエージェント「LIFULL AI」
<https://lifull.com/news/45744/>

統合型AIエージェント「LIFULL AI」について



「LIFULL AI」のコンセプトムービーURL
<https://youtu.be/D6UiaSdt6t4>



LIFULL AI

LIFULLのあらゆるデータにアクセスできるAIエージェント

The screenshots show the following sequence of interactions:

- The first screenshot shows a woman smiling at her phone, with a cartoon character of Home'sくん (Home's-kun) appearing next to her ear.
- The second screenshot shows the AI character asking "こんにちは。お手伝いできることはありますか？" (Hello. Is there anything I can help you with?) and a message input field "ホームズくんに質問する". Below are buttons for "一人暮らし" (Single living), "子供が生まれた" (Child born), "家を売りたい" (Want to sell my house), and "ハザードマップ" (Hazard map).
- The third screenshot shows the AI character again asking the same question and the message input field "ホームズくんに質問する". Below are buttons for "一人暮らし" (Single living), "子供が生まれた" (Child born), "家を売りたい" (Want to sell my house), and "ハザードマップ" (Hazard map).
- The fourth screenshot shows a summary report for "駒町駅周辺のエリアレポートを出してほしい" (Please provide a report for the area around Komachi Station). It includes sections for "エリア概要" (Area overview), "住みやすさ・治安" (Living environment and safety), and "生活利便性" (Convenience of life). The fifth screenshot shows a list of new listings: "新着物件" (New listings) dated 2025/12/17, featuring "中古マンション ライフルコーポ 4480万円" (Used apartment building RIFLE CO., LTD. 44.8 million yen) and "中古マンション ライフルマンション 5120万円" (Used apartment building RIFLE MANSION 51.2 million yen).

LIFULL HOME'S

2026年トレンド発表会

- ① 卒・タワマン所有主義
- ② こちくら郊外
- ③ 新築氷河期
- ④ OLDK
- ⑤ 住まい探しもAI相談

