

【2026 年版】 LIFULL HOME'S、首都圏「新築狭小戸建」調査

首都圏の新築狭小戸建の掲載個数とシェアは上昇傾向

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 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、首都圏で掲載された新築一戸建てにおける、専有敷地面積が60㎡未満のいわゆる「狭小戸建」について調査しました。

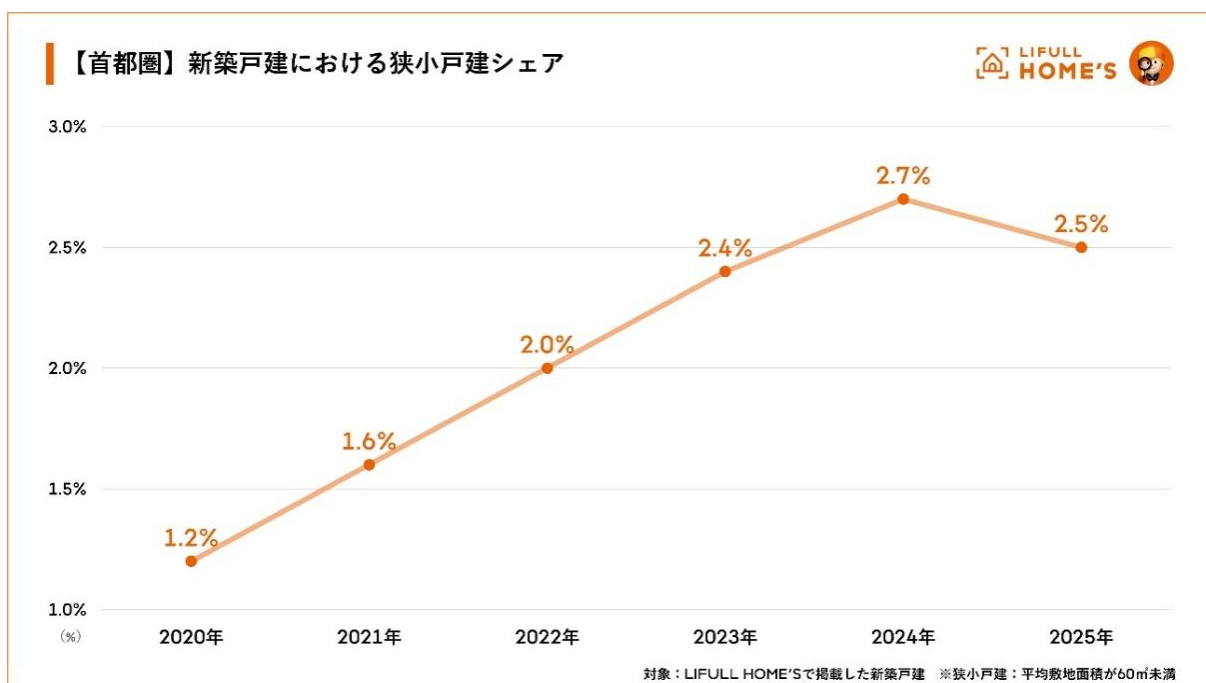
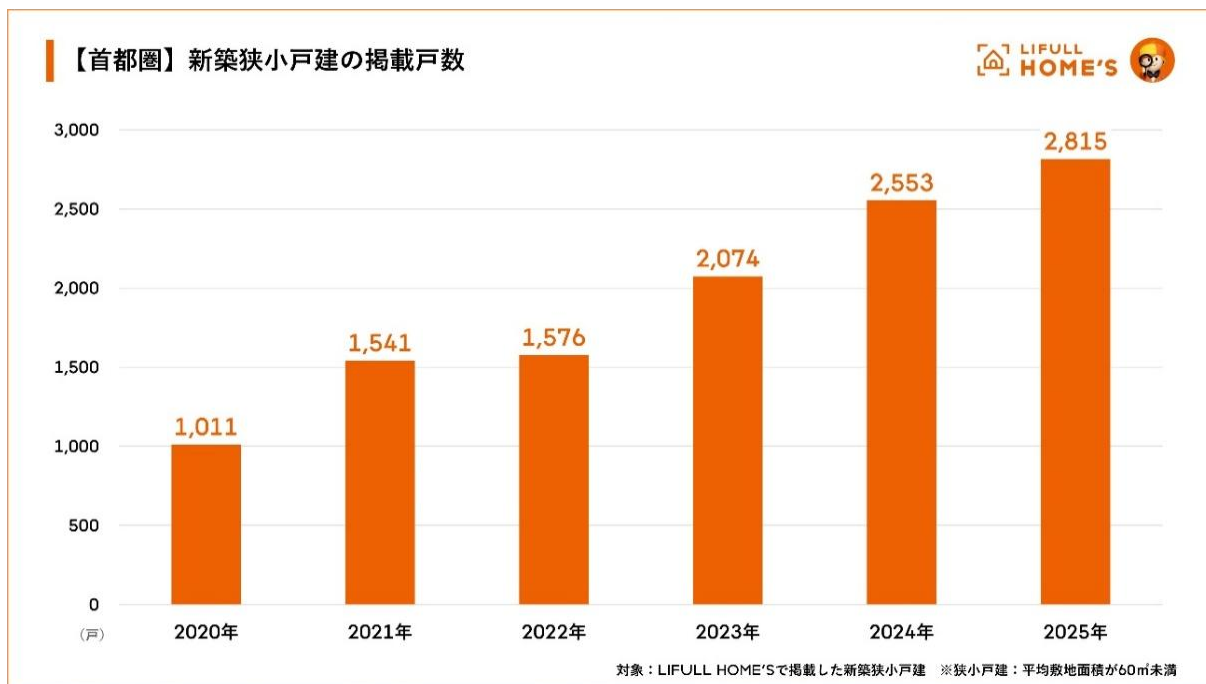
都心部においてマンション価格の高騰が続くなか、子育て世代には「都心に近い立地」で「家を持ちたい」というニーズが存在しています。そうしたなか、希望を叶える方法として限られた土地を最大限に活用し、延床面積を工夫して設計する「狭小戸建」への注目が高まっています。



首都圏の「新築狭小戸建」掲載数は増加傾向

首都圏における「新築狭小戸建」のLIFULL HOME'S掲載戸数を調査したところ、2020年が1,011戸だったのに対し、2025年は2,815戸となり、2.8倍に増加しています。また、新築一戸建てにおける新築狭小戸建の掲載割合も、2020年の1.2%から2025年の2.5%になっていることも分かりました。

狭小戸建の数や割合は、市場全体の供給件数に対してまだ僅かですが、建築コストや地価上昇などによる住宅価格高騰を背景に、少しずつ需要が高まっていると考えられます。

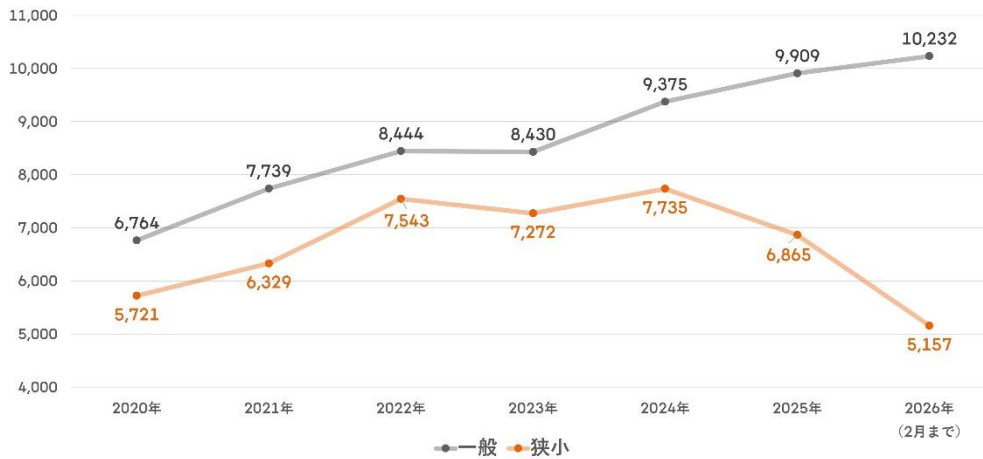


LIFULL HOME'S 総研 中山登志朗の解説コメント

東京 23 区の狭小戸建の価格は安定推移 立地条件に優れコスパ良好

新築狭小戸建（狭小 3 階建て）は、市街地でのアクセスの良さと生活利便性を考慮し、やや狭くても敷地を有効活用＝3 階建てにすることによって延床面積を増やし居住快適性を高めた住宅です。東京 23 区で敷地面積が 100 ㎡前後の一般的な戸建住宅は年々価格が上昇する傾向にあり、2026 年の初動では平均で 1 億円を突破する状況ですが、同じ新築でも狭小戸建は約半額の 5,157 万円となっていて、住宅価格が高騰を続ける現在にあって価格優位性が極めて高いと言えます。

【東京23区】新築狭小戸建の掲載価格（万円/平均）



対象：LIFULL HOME'Sで掲載した新築戸建 ※狭小戸建：平均敷地面積が60㎡未満

ただし、戸建住宅の購入を希望する世帯は、その多くが子育て世帯でもあり、独立した子供部屋や近隣に気兼ねなく子育てできるような庭や周辺環境、また家族で移動するための駐車スペースなどを必要とするケースが増えているため、ユーティリティスペースも含めて「広さ」を求めることが多く、狭小戸建の供給シェアは依然として2%超の水準に留まっています。

一方、狭小戸建を求めるユーザー層は、都心周辺や駅近など生活利便性と交通利便性が高いレベルで整っているエリアで、予算内・低コストでマイホームを購入することを優先しています。本来であれば2つの利便性が高いエリアであるほど住宅価格も高くなりますが、狭小戸建は立地条件を大きく譲ることなく、比較的安価に住宅を購入できるのが最大のメリットです。

また、狭小戸建は圧倒的多数が3階建て（平均2.8階）であり、延床面積は一般的な戸建が104.75㎡であるのに対して、狭小戸建は94.39㎡と10㎡ほどしか変わりません。もちろん階段など生活動線のスペースは必要ですが、階段下を可動棚や引き出しなどで収納に活用する、在宅時のワークスペースにするなど、工夫次第で実質的な居住空間を広げることができるため、狭小戸建は決して狭小ではないのです。

生活と交通利便性を確保しつつ居住快適性も追求できる「狭小戸建」は、敷地面積がやや狭いことで固定資産税など税金面でも効率が良く、空間を有効活用できるという点でも優れた居住スタイルとすることができます。

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にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。2014年9月にHOME'S 総研副所長に就任。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。国土交通省、経済産業省、東京都ほか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。

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（一部は2026年2月まで）

LIFULL HOME'S について (<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 \(ライフフル ホームズ\)](#)」

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 (<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。