

AI解析で読み解く新築戸建ての特徴

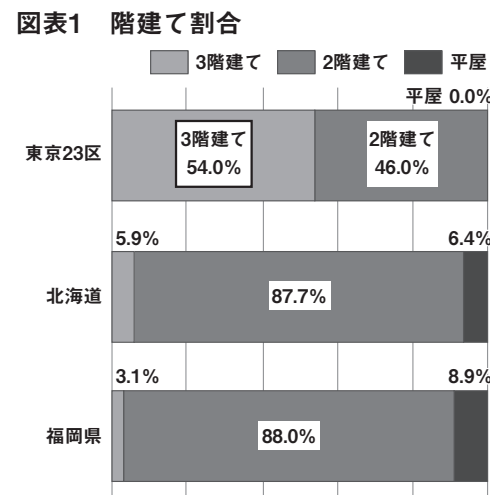
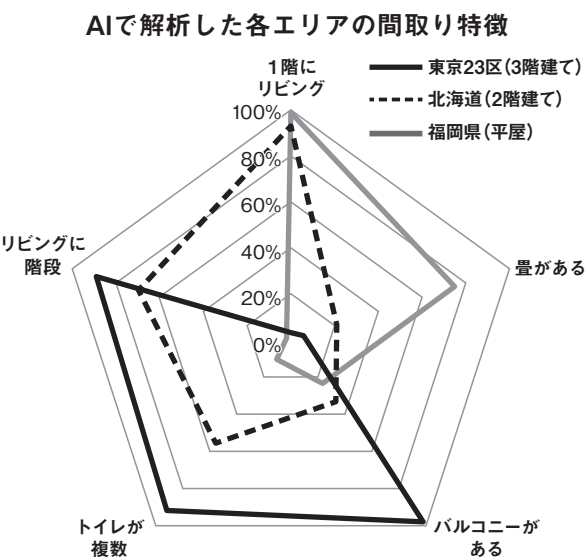
北海道は暖房効率を重視、福岡県は平屋・和室に特徴

新築分譲戸建ての間取りには、地域ごとの特徴が表れる。今回は、通常の物件情報の分析に加え、アットホームラボ様の「間取図特徴抽出AIモデル」(※1)を用いて約4,000枚の間取り図を解析。東京23区・北海道・福岡県の新築分譲戸建ての間取りの傾向を調査した(※2)。

東京23区は3階建てが過半数。
北海道・福岡県では平屋の割合が高い

3エリアの物件の階建て割合を見ると(図表1)、東京23区では3階建てが半数以上を占めた。東京23区は他2エリアに比べて土地面積が小さい一方、建物面積に大きな差はないことから、居住空間を確保するために3階建てが採用されているとみられる(図表2)。

一方、北海道と福岡県では2階建てが主流であり、3階建てよりも平屋の割合の方が高い。特に九州地方では平屋が多く、福岡県でも郊外エリアでよく見られる。背景には、比較的広い土地を確保しやすいことに加え、台風や地震による横方向の力に対して建物の重心が低く安定していることや、高齢化を背景とした階段のないワンフロア住宅への需要の高まりがあると考えられる。



図表2 各エリアの価格・土地面積・建物面積の平均

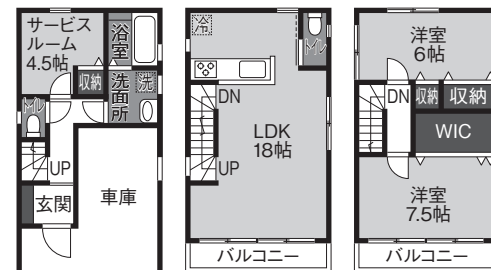
エリア	価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
東京23区	7,669	78.0	98.0
北海道	3,699	158.6	103.4
福岡県	3,549	162.4	102.8

※1 間取り図から特徴を読み取り言語化するAIモデル。間取り図画像から間取りの構成、リビング・各居室・キッチン・水回り・収納などの各領域、配置関係、つながりなどをAIで解析することで、間取りの特徴を可視化する。
特許番号：特許第7466940号

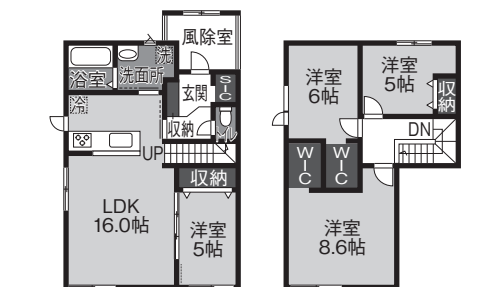
※2 「不動産情報サイト アットホーム」で25年1～12月に登録・公開された新築戸建てを対象に算出（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

リビングの位置や窓の有無にも見られる地域差

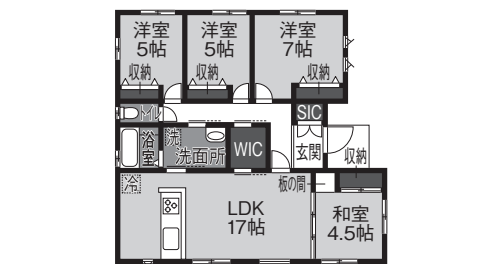
間取り図を解析した結果、各エリアには次のような特徴が見られた。



- 東京23区
- 土地の狭さや住宅の密集度に対応した3階建て
- ・1階に駐車スペースや、洗面所・浴室などの水回りを集約するケースが多い
 - ・敷地が狭く隣家との距離も近いため、採光や通風を確保しやすい2階にリビングを配置
 - ・畳がある間取りはほとんどない
 - ・トイレが複数あることが多い



- 北海道
- 寒冷地ゆえに暖房効率を重視
- ・1階にリビングを配置し、リビングに隣接して階段を設ける傾向
 - ・他エリアと比べてトイレや浴室などの水回りに窓がないケースが多い
 - ・バルコニーを設けない住宅が多い
 - ・トイレを複数設ける住宅は半数にとどまる
 - ・玄関に風除室を設けるなど、外気との接触を抑える工夫も



- 福岡県
- 土地の広さを活かした多様な平屋住宅
- ・畳がある割合が他エリアより高い
 - ・リビングに隣接して和室を設けるケースが多い
 - ・リビングを經由して各居室につながる間取りや廊下を挟んで個室を設けるなど、敷地条件に応じた多様な間取り

担当者はこう見る！



地域ごとの気候や住宅ニーズなどが間取りにも影響

普段私たちが何気なく目にしている間取り図には、物件概要だけでは伝わりにくい多くの情報が含まれている。今回、間取り図に表れる特徴を整理・比較したところ、リビングや階段の位置、窓の有無、和室とのつながりなどに地域ごとの傾向が見られた。こうした違いの背景には、気候や敷地条件、さらには地域ごとの住宅ニーズが影響していると考えられる。間取り図はただ部屋の配置を示すだけのものではなく、その地域ならではの住まいの特徴を映し出す情報源でもあると言えよう。（アットホームラボ(株) データマーケティング部 疋田 あゆみ）

※レポートの全文は、下の二次元コードを読み取り「AIで間取り図を解析！新築戸建のエリア別特徴」からご覧ください。

[アットホームラボ株式会社]
不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

