

2026年6月29日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社  
分析: アットホームラボ株式会社

## トレンド調査

### AIで間取り図を解析！ 新築戸建のエリア別特徴 東京23区は3階建て、北海道は断熱重視、福岡県は平屋・和室が特徴的

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社：東京都大田区 代表取締役社長：鶴森 康史 以下、アットホーム)は、「AIで間取り図を解析！ 新築戸建のエリア別特徴」の調査結果を発表いたします。

本調査では、通常の物件情報の分析に加え、アットホームラボ株式会社(本社：東京都千代田区 代表取締役社長：大武 義隆 以下、アットホームラボ)の間取り図特徴抽出AIモデル(特許取得済み)を用いた約4,000枚の間取り図解析結果を反映し、東京23区・北海道・福岡県それぞれのエリアの気候や生活習慣を踏まえた新築分譲戸建の間取りの傾向をまとめています。※対象エリア・データ・定義はP6ご参照

<各エリアの間取り特徴>		
東京23区	北海道	福岡県
<p><b>狭い土地を有効活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3階建てが主流</li> <li>1階以外にリビング</li> <li>玄関の近くに水回り</li> </ul>	<p><b>暖房効率を重視した住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>階段はリビングに設置</li> <li>トイレやお風呂に窓がない</li> <li>バルコニーは設置なしが主流</li> </ul>	<p><b>平屋の増加と畳文化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>郊外中心に平屋が一定数存在</li> <li>畳ありの割合が高い</li> <li>リビングと和室が引き戸で隣接</li> </ul>

※本レポートでは東京23区の3階建て、北海道の2階建て、福岡県の平屋住宅・2階建てをAI間取り図解析対象としています。

<階建ての特徴>

- 東京23区は3階建てが過半数
- 北海道・福岡県では平屋が増加傾向

<間取りの配置方位>

- リビングは3エリアとも南側配置が最多
- 東京23区では北側リビングも約3割、狭小土地が要因

1階にリビング

畳がある

バルコニーがある

トイレが複数

階段

東京23区(3階建て) | 北海道(2階建て) | 福岡県(2階建て)

**【解説】アットホームラボ株式会社 執行役員 データマーケティング部 部長 磐前 淳子**

**AI間取り図解析で見た地域ごとの住まいのかたち**

間取りには、その地域の暮らしが反映されています。本レポートでは、アットホームラボの間取り図特徴抽出AIモデルを用いて、新築分譲戸建の特徴を可視化しました。

東京23区では、土地価格の高騰による敷地面積の制約を背景に、3階建て住宅でリビングを2階あるいは3階に配置した間取りが主流です。一方、寒冷地である北海道では、水回りに窓を設けない、バルコニーを設置しないなど暖房効率を意識した間取りが見られます。福岡県では、土地の広さを活かした平屋や和室のある住宅が多いなど、南北に広がる日本ならではの住まいの特徴の違いが表れました。

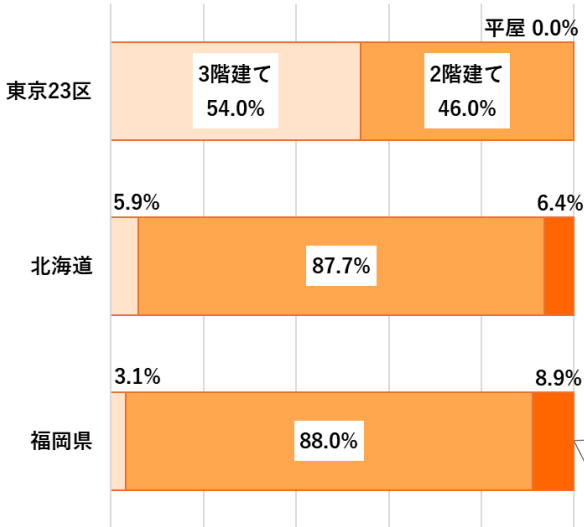
## 階建ての特徴

東京 23 区は 3 階建てが過半数、北海道・福岡県では平屋が増加傾向。

3 エリアの物件の階建て割合を見ると、東京 23 区では 3 階建てが 54.0%を占め、主流となっていることがわかります。東京 23 区は他 2 エリアに比べて土地面積が小さい一方で、建物面積には大きな差が見られません。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考えられます。

一方、北海道と福岡県では 2 階建てが主流であるものの、平屋の割合も増加傾向にあります。一般的に九州地方では平屋が多いですが、福岡県でも郊外エリアで多くみられ、全体の 8.9%を占めています。背景には、比較的広い土地を確保しやすいことに加え、台風などの自然災害に備えた低層住宅の安心感や、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ます。

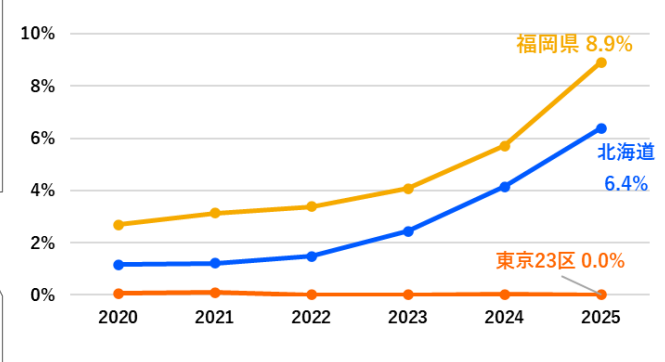
### 階建て割合



### 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

### 平屋の割合

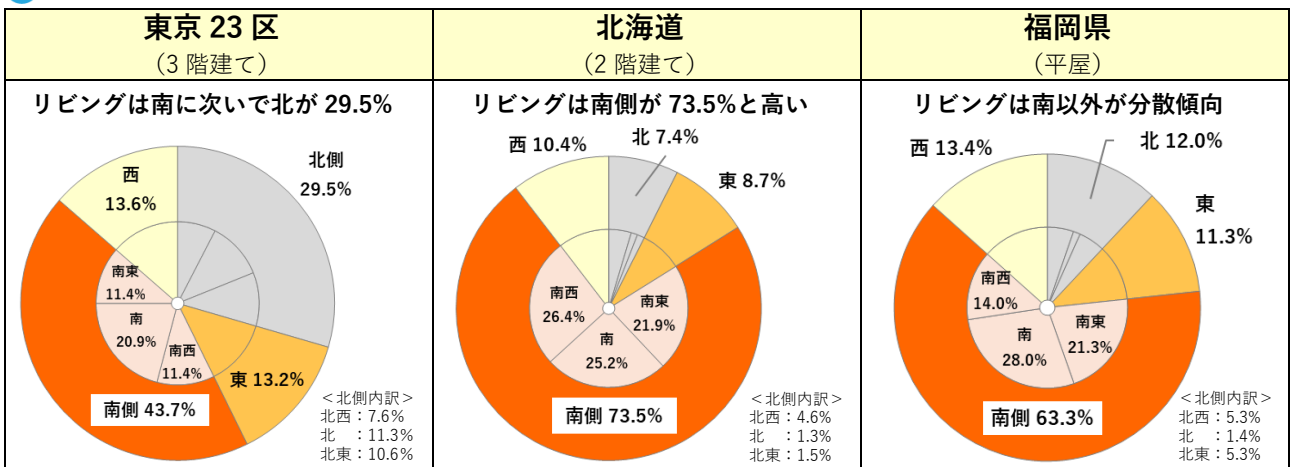


## 間取りの配置方位

リビングは 3 エリアとも南側配置が最多。東京 23 区では北側も約 3 割。

間取り図に記載された方位情報を元に、各階の中心位置から見たリビングの配置方位を解析したところ、全エリアで南側（南東・南西含む）が最多となりました。ただし、南側配置の割合には地域差があり、北海道および福岡県では 6 割以上を占める一方、東京 23 区では 43.7%と半数を下回り、北側（北東・北西含む）の配置は約 3 割にのぼりました。背景には、狭い土地を細かく区画割りすることで住宅が密集し、南側にリビングを配置しにくいことが要因にあると考えられます。

### 各エリアのリビング配置



※間取り図に記載された方位マークを基準に、各階の中心点から見た各部屋の配置方位を解析

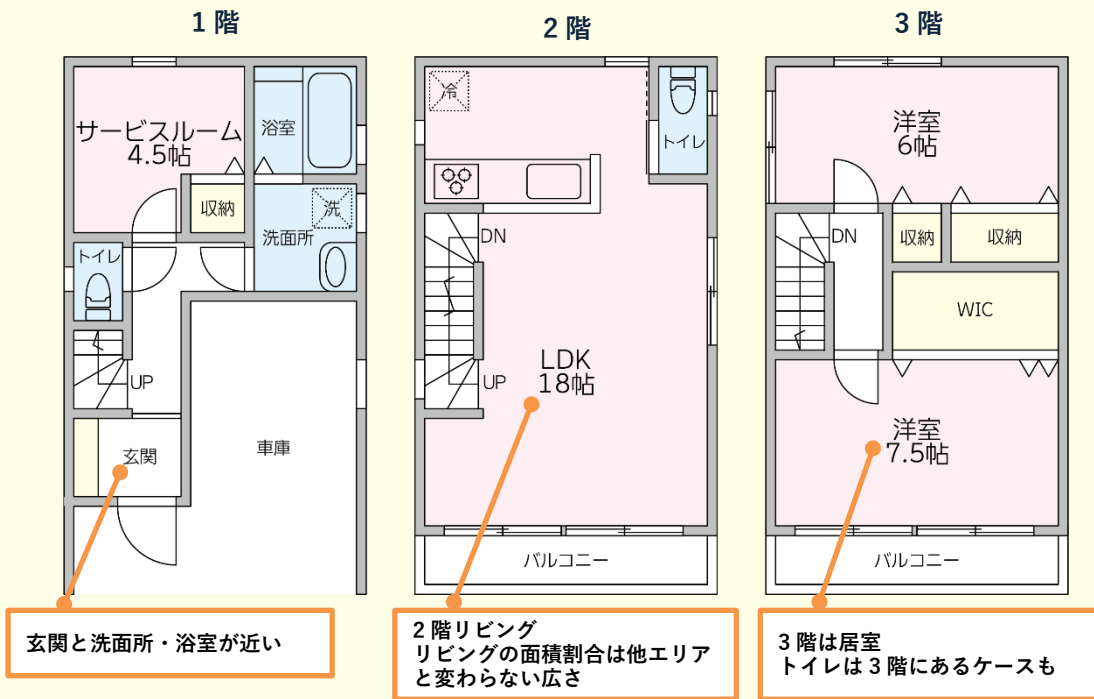
※間取り図に方位マークがあるもののみ解析

※東京 23 区：3 階建て 北海道：2 階建て 福岡県：平屋で集計

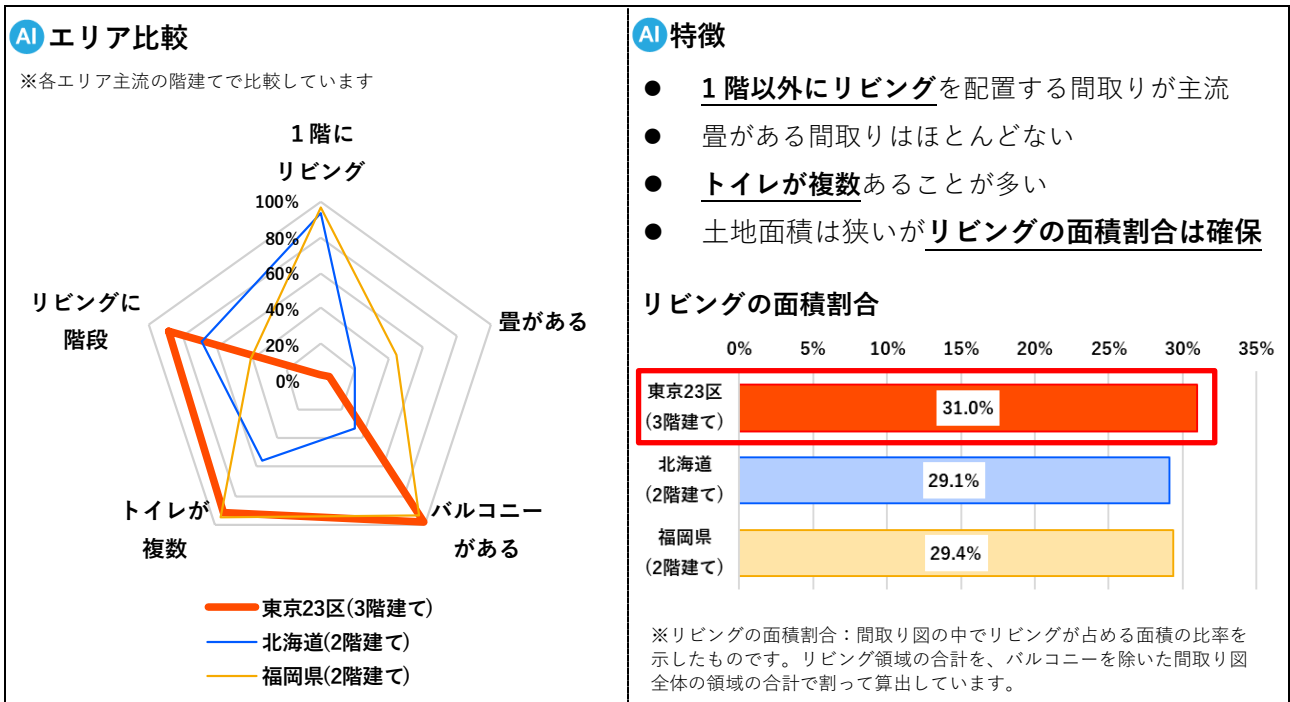
※南東、南西は南、北東、北西は北として集計

【東京 23 区】

間取りイメージ



※WIC=ウォークインクローゼット



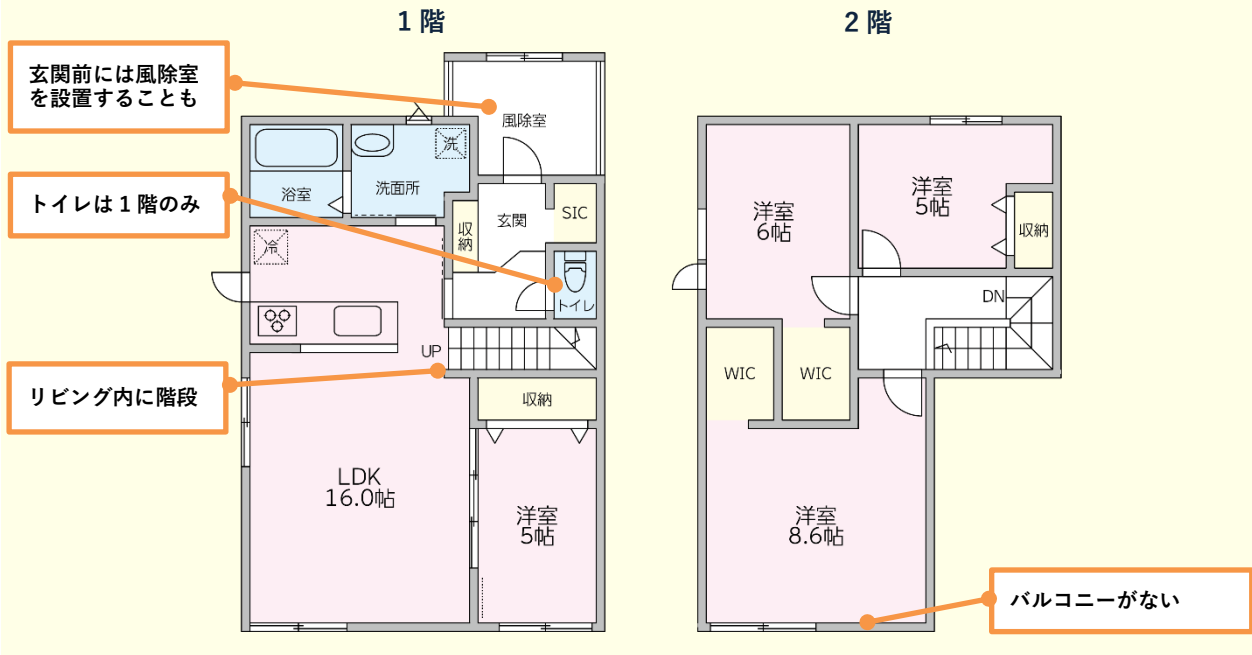
プロが解説 土地の狭さや住宅の密集度に対応した3階建ての間取り

東京 23 区では、建物が密集し、住宅用地として確保できる土地が限られていることに加え、地価も高いため、建物を縦方向に伸ばす 3 階建て住宅が主流となっています。

3 階建てでは、1 階に駐車スペースや、洗面・浴室などの水回りを集約するケースが多く、リビングが配置されることはほとんどありません。都市部では敷地が狭く隣家との距離も近いため、採光や風通しを確保しやすい 2 階にリビングを配置する傾向が見られます。また、2 階リビングにすることで、限られた面積の中でもリビングやキッチンの広さを確保していると考えられます。また、各居室は他エリアと比べて狭く、サービスルーム（納戸）も書斎などとして利用されるケースが多くなっています。

【北海道】

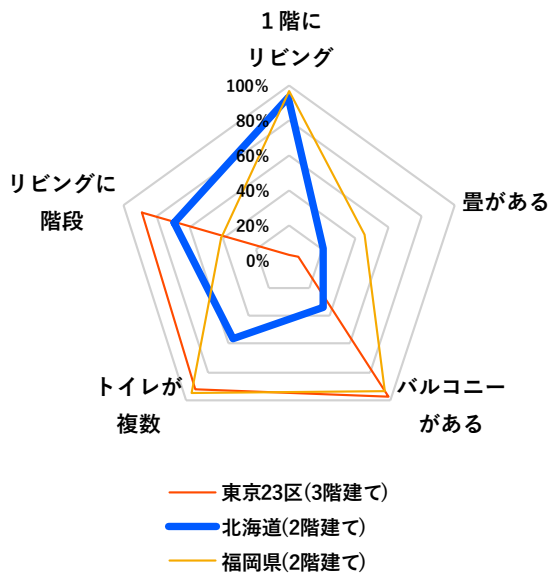
間取りイメージ



※WIC=ウォークインクローゼット SIC=シューズインクローゼット  
 ※風除室：外気の侵入を防ぎ室温を保つため、建物の玄関前に設置されるガラス張りの空間。玄関フード。

AI エリア比較

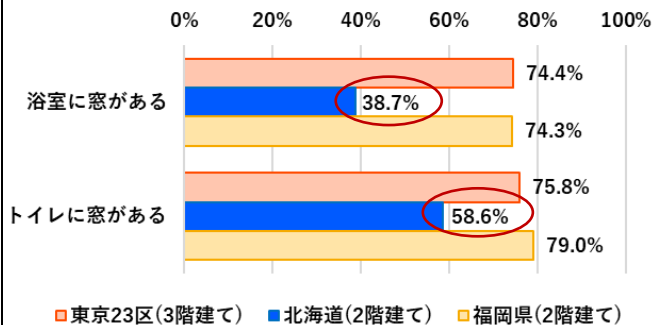
※各エリア主流の階建てで比較しています



AI 特徴

- 1階にリビングを配置する間取りが主流
- リビングに階段が約7割
- トイレが複数ある住宅が他エリアより少ない
- バルコニーがある住宅が少ない
- 水回りに窓がある住宅が他エリアより少ない

水回りに窓がある割合



プロが解説

寒冷地に適応した、暖房効率を重視した間取り

北海道では1階にリビングを配置し、リビング内に階段を設ける傾向があります。また、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や、バルコニーを設けない住宅も多く見られました。北海道の住宅は高断熱・高气密仕様が得意など、暖房効率の良さが重視されるため、これらも住宅全体の温度差を小さくする工夫と考えられます。さらに、トイレを複数設ける住宅は半数と、他エリアよりも少ない傾向が見られました。また、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北海道の分譲戸建に見られる特徴です。

【福岡県】

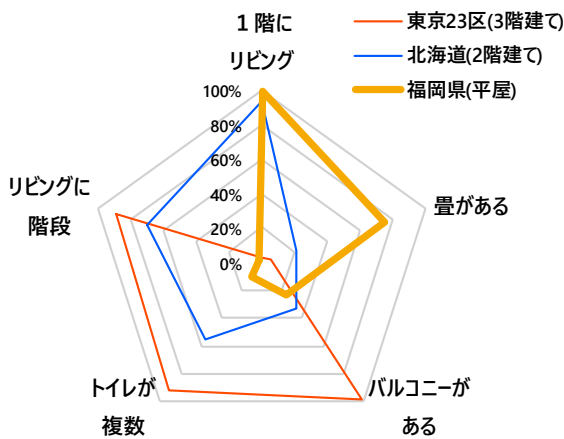
間取りイメージ



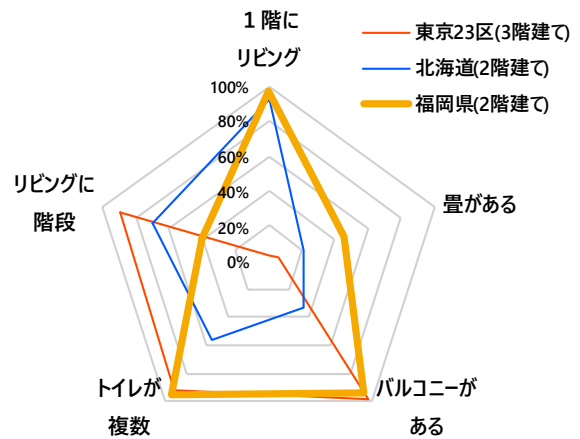
※WIC=ウォークインクローゼット SIC=シューズインクローゼット

AI エリア比較

平屋と他エリア主流の階建て比較



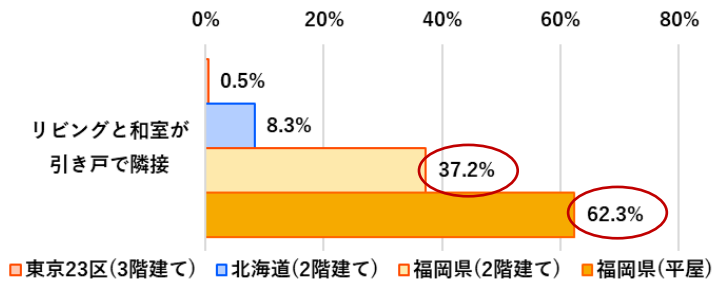
2階建てと他エリア主流の階建て比較



AI 特徴

- 福岡県は平屋、2階建てとともに **畳がある割合が他エリアより多く、特に平屋では74.9%**と高い
- **リビングと和室が引き戸で隣接**するケースが多い

リビングと和室の隣接割合



プロが解説

土地の広さを活かした多様な平屋住宅の間取り

福岡県では、郊外エリアを中心に平屋住宅が多く見られました。平屋では畳がある割合が高く、リビングに隣接して和室を設けるケースが多いようです。平屋は階段がないため足腰の弱い高齢者も暮らしやすく、また和室は子どもの昼寝など育児スペースとしても活用しやすいのであらゆる世代に支持されています。平屋では一つの階に各居室を配置するため、リビングを経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間取りなど、敷地条件に応じた多様な間取りが見られました。

## (付録) AI 間取り図解析結果

### AI 間取り図の特徴

No	項目	東京23区 3階建て	北海道 2階建て	福岡県 平屋
1	1階にリビング	3.1%	93.0%	98.8%
2	リビングに階段	89.0%	69.7%	2.0%
3	畳がある	5.8%	21.0%	74.9%
4	リビングと居室が引き戸で隣接	5.5%	48.1%	72.1%
5	リビングと和室が引き戸で隣接	0.5%	8.3%	62.3%
6	リビングと居室がー続き	5.0%	6.5%	9.7%
7	リビングと和室がー続き	0.4%	1.8%	4.9%
8	キッチンと洗面が近い	29.2%	69.2%	54.3%
9	キッチンと浴室が近い	28.9%	67.3%	51.0%
10	リビングを経由せずトイレに行ける	92.0%	76.9%	77.3%
11	トイレが複数	91.8%	55.6%	10.5%
12	キッチンに窓がある	84.2%	78.5%	76.1%
13	トイレに窓がある	75.8%	58.6%	65.2%
14	浴室に窓がある	74.4%	38.7%	76.1%
15	全居室に収納スペース	65.1%	66.4%	76.1%
16	玄関と洗面が近い	61.9%	35.4%	28.3%
17	玄関と浴室が近い	58.2%	33.1%	25.5%
18	玄関とトイレが近い	84.5%	71.1%	49.4%
19	シューズインクローゼット	9.6%	16.7%	12.1%
20	バルコニーがある	97.9%	33.3%	23.5%

### AI 間取り図における各部屋の面積割合

No	項目	東京23区 3階建て	北海道 2階建て	福岡県 平屋
1	玄関	1.8%	2.0%	2.3%
2	キッチン	6.1%	4.6%	4.0%
3	リビング	31.0%	29.1%	33.3%
4	浴室	1.5%	1.4%	1.5%
5	バルコニー	5.9%	1.7%	1.0%

### AI 間取り図における各部屋の方位

	方位	東京23区	北海道	福岡県
		3階建て	2階建て	平屋
玄関の配置	北	36.2%	44.6%	33.3%
	東	12.7%	17.2%	14.4%
	南	40.1%	25.4%	36.6%
	西	11.0%	12.8%	15.7%
キッチンの配置	北	56.6%	31.2%	25.3%
	東	10.5%	15.6%	19.3%
	南	22.2%	38.1%	44.7%
	西	10.7%	15.1%	10.7%
リビングの配置	北	29.5%	7.4%	12.0%
	東	13.2%	8.7%	11.3%
	南	43.7%	73.5%	63.3%
	西	13.6%	10.4%	13.4%
洗面の配置	北	42.0%	71.6%	59.5%
	東	12.9%	11.3%	12.6%
	南	32.4%	8.1%	15.2%
	西	12.7%	9.0%	12.7%
浴室の配置	北	47.3%	65.4%	60.0%
	東	11.2%	15.8%	14.2%
	南	31.1%	7.9%	16.8%
	西	10.4%	10.9%	9.0%

※間取り図に記載された方位マークを基準に、各階の中心点から見た各部屋の配置方位 ※方位は間取り図に方位マークがあるもののみ解析  
 ※東京23区：3階建て 北海道：2階建て 福岡県：平屋で集計 ※南東、南西は南、北東、北西は北として集計

#### <対象エリア・データ・定義>

##### ◆対象エリア

東京23区、北海道、福岡県

##### ◆対象データ

不動産情報サイト アットホームで消費者向けに2025年1月～12月に登録・公開された新築戸建  
 (所有権のみ・重複物件はユニーク化)

##### ◆AI 間取り図解析における定義

本レポートでは、アットホームラボが独自に開発したAIモデルを用いて間取り図を解析しています

※各エリアの指定階建てごとに土地面積の下位・上位それぞれ25%を除外

※解析対象は建物内部の間取り図(敷地配置図は対象外)

## 「間取図特徴抽出 AI モデル」のご紹介

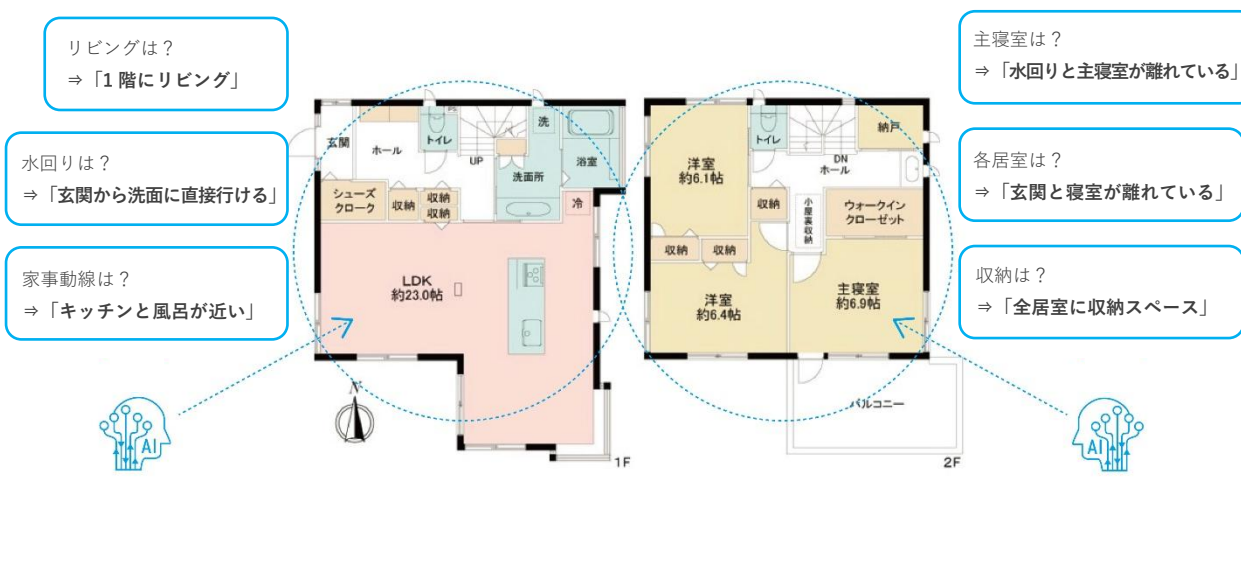
アットホームラボでは、間取り図から特徴を読み取り言語化する AI モデル「間取り図特徴抽出 AI モデル」を提供しています。本サービスは、間取り図画像から間取りの構成、リビング・各居室・キッチン・水回り・収納などの各領域、配置関係、つながりなどを AI で解析し、間取りの特徴として 60 種以上の物件特徴をタグとして出力します。AI モデルを活用することで、物件情報の登録漏れを補填することや、間取りの特徴を可視化することで物件アピールの幅を広げることができます。

なお、本プログラムは当社が開発し、抽出された特徴には下記特許技術を用いたものが含まれております。

- ① 間取り図内の扉・窓の向きを含めて精度よく認識、解析する技術
- ② 領域間の上下・左右の位置関係を検出する技術

### 【特許の概要】

- 登録日 : 2024 年 4 月 5 日
- 特許番号 : 特許第 7466940 号
- 発明の名称 : 「間取り図画像を処理する情報処理装置、情報処理方法及び情報処理プログラム」



### 【アットホーム株式会社について】

■名称	アットホーム株式会社 (At Home Co.,Ltd.)
■創業	1967年12月
■資本金	1億円
■従業員数	1,870名(2026年5月末現在)
■代表取締役社長	鶴森 康史
■本社所在地	東京都大田区西六郷 4-34-12
■事業内容	1.不動産会社間情報流通サービス 2.消費者向け不動産情報サービス 3.不動産業務支援サービス
■会社案内	<a href="https://www.athome.co.jp/corporate/">https://www.athome.co.jp/corporate/</a>

### 【アットホームラボ株式会社について】

■名称	アットホームラボ株式会社 (At Home Lab Co.,Ltd.)
■創業	2019年5月
■資本金	3,000万円
■従業員数	12名(2026年5月末現在)
■代表取締役社長	大武 義隆
■所在地	東京都千代田区内幸町 1-3-2 内幸町東急ビル
■事業内容	1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理 2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売 3.不動産市場動向の調査、分析 4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
■会社案内	<a href="https://www.athomelab.co.jp">https://www.athomelab.co.jp</a>

#### ◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

#### 【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:倉地・長崎  
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

#### 【本リリース・データ利用に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋  
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

#### 【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:磐前(いわさき)・大澤・疋田  
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。