

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率
97.18%
(2025年1月時点)

新春特別号
2025
1・2
月号
Vol.101

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner
編集
発行株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



今年も喜ばせよう!

明けましておめでとうございます。
スタッフ一同皆様のお役に立てるよう頑張ります! 本年も宜しくお願い致します。

今号のお題目

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.101 専用
お問合せフォーム

《特集》縮小する市場で増加する賃貸住宅の空き家（空室）！

■ SNSで変化する情報サービス SNSの光と影/便利さの裏に潜む危険性

■ 〈預かりくんリフォーム事例紹介〉 部屋に入った瞬間からお客様のハートをがっちり掴んだ! 他と差をつけたオシャレ部屋



と、2023年10月1日現在に
されていきました。調査により
の調査結果がどうなるかが注
して、令和5年(2023年)
総務省は5年毎に調査を実施
の増加となりました。

空の家率は、総住宅数に占める空
き家の割合で13.8%と、過去
最高となっています。空き家の数
はなんと900万戸で、2018
年の調査結果と比べて51万戸
の増加となりました。

日本中で空き家が増えたこと
は今や周知の事実となっていま
す。前回の国の調査、平成30年
(2018年)住宅・土地統計調
査の結果で日本の空き家が
848万9千戸と過去最多とな
り、全国の住宅の13.6%を占
めていることが分かり、空き家率
がついに10%を超えたことが
大きく報じられました。そして今
回、2023年の調査では日本の

日本の空き家の実態は

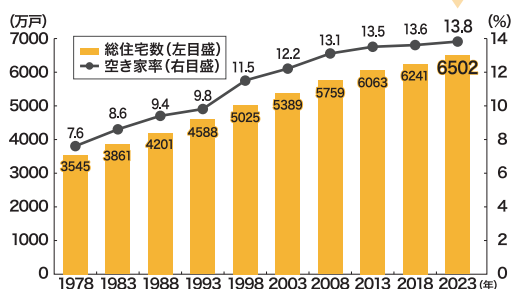
2025年・2040年問題が生み出す空き家の山
新しい需要を創出し生き残りをかける! 賃貸住宅の空室対策!

縮小する市場で増加する

賃貸住宅の空き家(空室)!

■ 総住宅数と空き家率

我が国の総住宅数は6502万戸
(2023年10月1日現在)



【出典】総務省 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)結果

おける我が国の総住宅数は
6502万戸と、2018年と比
べ、4.2%(261万戸)の増加
となっていました。総住宅数はこ
れまで一貫して増加が続いてお
り、過去最多となりました。

このように、まだ世帯数が増加
傾向にありますから、予測では恐
らく総住宅数に占める割合につ
いては、ここ数年は単身者の増加
などもあり、然程変わらず低下傾
向にあり、今後もこの傾向が続く

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■ 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■ 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■ 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■ 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■ 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■ 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

【本社】 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

とすれば空き家率の増加は収まり、2023年の空き家率は現在とほぼ変わらない13.7%になると予測されていますが、実際は13.8%と僅かな増加率でありましたが、世帯数の増加にもかかわらず、空き家が増え続け今後ますます増加してゆることが見えてきました。

意外と重視されていない、話題に上らない賃貸住宅の空き家率

空き家の約50%は賃貸用住宅

総務省の調査における「空き家」の定義は次のように分類されています。

●その他の住宅…上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転居・転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などで、これが「いわゆる空き家」と言

うと誰しもが思い浮かべる放置されている住宅や古家であり、近年最も増加傾向にある種類です。

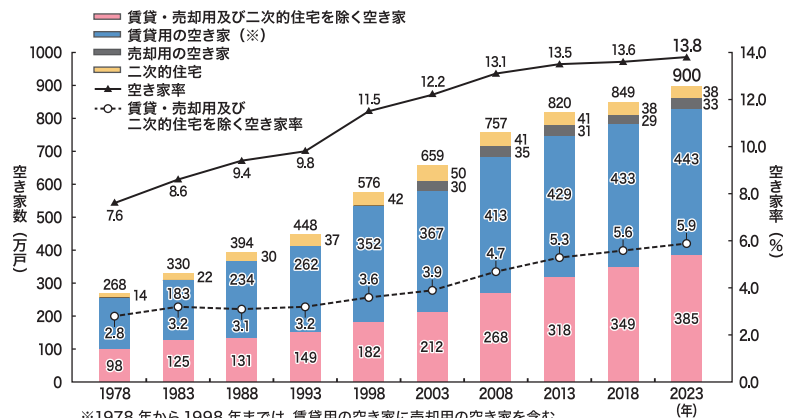
前段でもご案内したように、総住宅数のうち、空き家は900万戸と、2018年(849万戸)と比べ、51万戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

●賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている

13.8%と、2018年(13.6%)から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続き、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっています。また、空き家数のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は「いわゆる空き家」は385万戸と、2018年(349万戸)と比べ、37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

■空き家数及び空き家率の推移 全国(1978年～2023年)



【出典】総務省 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)結果

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

それでも賃貸住宅の供給は増え続けている

賃貸用の住宅の空き家が増えているにも拘らず、新築賃貸住宅の供給は留まるところを知らません。なぜアパートをはじめとする賃貸住宅の空き家がこれほど増えてしまったのでしょうか？また増え続けていくのでしょうか？もちろん、人口減少・高齢化により全国的に空き家は増加しているため、その傾向として賃貸住宅の空き家も増加しているのですが、賃貸住宅特有の問題もあるようです。それは、賃貸住宅にまつわる特徴として、相続税対策として建築するパターンが多く、最近では大手ハウズビルダーなどが金融資産5000万円～1億円の「小金持ち」と言われるようなプチ富裕層に対してまで売り込みをかけています。相続税対策と称して土地価格が下落した

縁もゆかりもない、伊那市のような地方の中小都市に土地付きで新築アパートを購入させるもの

ですから、ただでさえ飽和状態になっている賃貸市場をより悪化させ、空き家を増産しているような現象が起きています。ですから新築住宅着工戸数に占める賃貸用住宅の割合も高い水準を維持しているのです。しかし、この傾向は留まるところを知りません。人口が減少し、需要が減少してゆく日本社会にも関わらず、このように大手ハウズビルダーによる生き残りかけたアパート・マンションの新築ラッシュ・販売戦略の波が地方の中小都市にまで及び、賃貸住宅による供給過多を助長し、古いアパートの空き家率が跳ね上がっているのです。



さらに2040年には空き家率が40%超に！ 2025年問題〜2040年問題が生み出す空き家の山

2040年の予測では空き家率がついに40%を超えてくると言います。約半数が空き家となりま

る中で予想される一連の社会的・経済的問題を指します。2040年頃に今度は団塊ジュニア世代層（1971年から1974年生）が65歳を超え、全人口に占める65歳以上の高齢者の割合が約35%に達すると予測されています。

超高齢化社会の進行によつて、2040年には全国の「いわゆる空き家」数

2040年問題

65歳以上
(高齢者)

34.8%

高齢者の人口がピークに 団塊ジュニア世代



問題点 社会保証やインフラの維持が困難になる

制度が成り立たない

2025年問題

75歳以上
(後期高齢者)

18.1%

65歳以上だと30.3% 団塊世代



問題点 5人に1人が75歳以上 社会保障の急増

今後の賃貸需要の増加はあるか？
賃貸需要の減少と人口構造の関係を検証する。
生産年齢人口の減少と高齢者の増加が賃貸需要を減少させた

は今の2倍弱、712万戸となり、県庁所在地のおよそ7割で空き家数が2万戸以上になるという予測になっています。このことから今後、空き家問題は地方の過疎地から都市部へ広がり、しかも、これまでとは異なる「数」と「スピード」で空き家が増加する可能性があることが明らかになりました。

でも空き家が急増。そして団塊世代が平均寿命を超過し、多くの相続問題が発生する2040年に向けては、更に拍車がかかるといわれています。

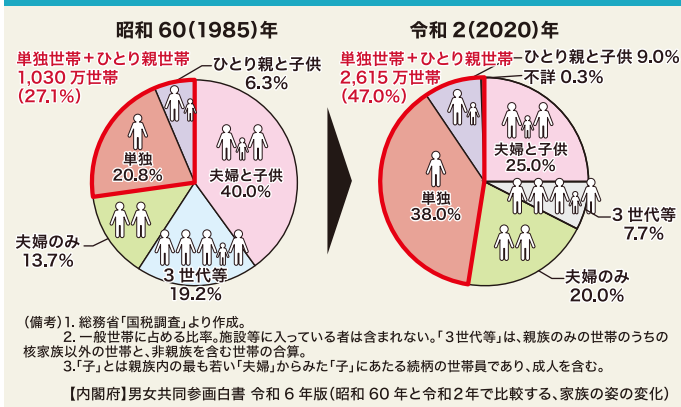
も相当数増えていくと思われるわ。賃貸需要が減少しているのは明らかですから、今のままのペースで、賃貸住宅の供給が続いていくことはないでしょうが、2040年と言つてももう高々15年先のことになっている現在ですから、今ある賃貸用住宅は需要の減少や老朽化と共に空き家・空き部屋が相当数増加してゆくものと思われ



人口が減少していく日本の社会において賃貸需要も減少していく訳ですが、果たして具体的にはどのような予測をしてか、私なりの予測をして見ました。

確かに今までの5年毎の調査では、世帯数は増

家族の変化



加してきました。しかし、実は世帯数の増加があるのは、嘗て日本が農業中心であった時代の三世代同居するような大家族から、戦後の勤労世帯のような夫婦と子供からなる核家族へ、そして今では高齢者の単身世帯、夫婦のみの世帯と変化していく中、家族構成が縮小して少人数世帯、単身世帯などが増加したためです。

したが、世帯は増加をしていくという社会現象となり、それで2023年に住宅総数が過去最多となりました。しかし、世帯数も今後は一気に減少していくという国立社会保障人口問題研究所の予測が出ています。若干のタイムラグはありますがどの道、人口が減れば世帯も減少していく状況が避けられないことは想像に難くありません。しかも、その世帯の増加も高齢者人口の割合が増えるにしたがって

高年齢世帯も増えていくことになり、賃貸需要のターゲットとなる生産年齢人口は、総人口の減少と同レベルで加速度的に減少していきま

す。賃貸住宅に暮らす年齢層の世帯数は大きく減っている

き、その傾向は今後益々大きくなるということが見て取れます。

これまで「人口減少」に関し

ては、消費に及ぼす影響や労働

力不足等の社会的影響について

認識されてきた

したが、「世帯減少」に関しては、

消費の影響や対策があまり論じ

られなかったような気がしま

す。考えてみれば、住宅は個人

単位ではなく世帯単位で必要と

されますから今後は世帯数その

ものが減少するため、住宅需要

が益々大きく低下し、空き家が

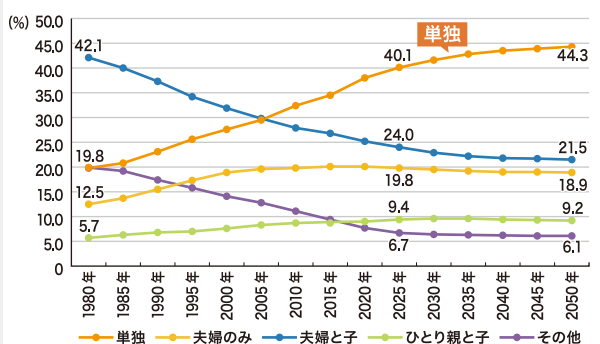
増えることが予想されます。ハ

ウスメーカーや我々不動産業界

に対してはより

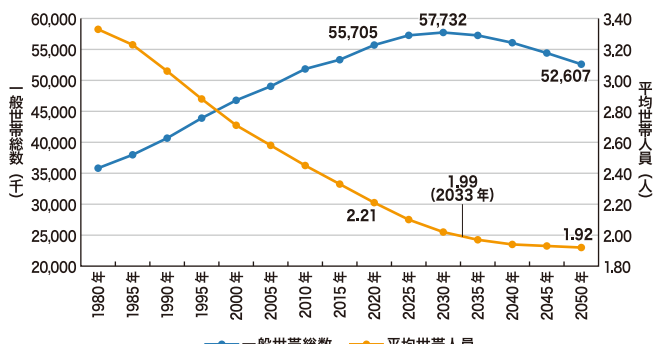
冷めた時代が忍び寄ってくるのです。

■家族類型別一般世帯割合の推移(1980～2050年)



【出典】国立社会保障・人口問題研究所

■一般世帯総数と平均世帯人員の推移(1980～2050年)



【出典】国立社会保障・人口問題研究所

**新しい賃貸需要を創出し生き残りをかける！
賃貸住宅の空室対策！**

**レントライフは
フリーダム賃貸で新しい
需要を創出**

私共レントライフでは、アパート・マンションをフル稼働させるため、全く新しい発想で賃貸需要を創り出しています。古くなったアパートやマンションを今のライフスタイルに合わせ、きれいにリフォームして市場に復活させることは勿論ですが、それだけでは新築に勝る競争力を持たせることはできません。何か別の方法で利便性を高める必要があります。そこで、立地にもよりますが、私共が提供しているのが短期間でも入居することが可能なウィークリー・マンスリーや月単位で借りることができる月極賃貸です。マンスリーは今までもレオパレスなどで運用していますから一般的になっていま

すが、月単位で入居できる月極賃貸は最近私共が取り入れた新しい手法です。どちらも比較的短期利用者が多くなりますから、家具家電付きでの提供となります。レントライフの賃貸はとにかく自由、期間もお部屋もお客様次第、すなわちフリーダム(FREEDOM)！ですから私共では「フリーダム賃貸」と銘打ってブランディングを図っています。

レントライフのフリーダム賃貸は、

- ・一泊～3週間
- ・1～3ヶ月
- ・【マンスリー需要】
- ・4ヶ月～1年
- ・【月極賃貸】
- ・1年～2年…

【普通賃貸】と、とにかく自由、しかも1年以内の短期は全て家具・家電付きです。

新しい市場だから、既存の賃貸市場と競合（バッテリー）しない

通常、賃貸での契約期間は2年となっていることが多いと思います。普通賃貸借契約は借家人の居住権利を保護するため、借地借家法で1年以上の契約をしなければならぬと定めています。賃貸を仲介する不動産業者は、ほとんどがこの契約形態でお客様に物件の提供をしています。短期間で提供するには法的規制や家具家電のストックなどハードルが数多くあり、手が出しにくいからです。

しかし、契約には1年以内の短期でも入居できる仕組みがあり、定期借家契約制度というものが平成12年3月1日に施行されました。定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期

間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となり、様々な用途に応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されています。この形態を使って契約するのがウィークリー・マンズリー及び月極賃貸となります。さらに一週間など1か月以内の利用者については、旅館業や簡易宿舍の許可を得て提供しています。

定期借家契約

新しい賃貸需要

出張

旅行

学生

4ヶ月～期間自由 / 月単位

月極賃貸

普通賃貸借契約

既存の契約形態

転居

移住

通常2年契約

普通賃貸

● ジャパンマンズリーサイト



● FREEDOM 賃貸サイト



● 店舗サイト(長野店)



なぜこのような短期間での契約で入居して頂くのが新しい需要になるのでしょうか？それは通常賃貸で入居している人は転勤や移住に伴う転居などの理由で住居を移転しますので、転居前の住宅を解約して転居先の住宅に移転しますから新しい需要は生まれませんが、短期での利用では賃貸住宅に入居している人でも、出張や旅行など一時的な利用で重複して賃貸物件を借りるため、既存の賃貸市場と競合（バッテリー）しない

（バッテリー）しない新しい需要が生まれるからです。縮小する賃貸市場の中で生き残るため、レントライフではこのような新市場を創出してブランド戦略を展開しています。

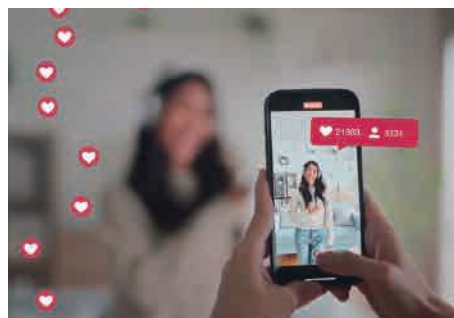
また、ウィークリー・マンズリー市場ではジャパンマンズリーのサイトを立ち上げ、長野発で全国展開をし、知名度を上げるための活動をしています。現在北海道から沖縄まで50社以上の業者が加盟しお客様に情報を提供しています。又、ホームページを全面リニューアルし、2025年からレントライフの賃貸は「フリーダム賃貸」として再出発させていた

ではありませんが、これらの自由な貸し方に興味のあるオーナー様は、どうぞお気軽に最寄りのレントライフ各店にご相談ください。



SNSで変化する情報サービス

～ SNSの光と影／便利さの裏に潜む危険性～



SNS（エスエヌエス）とは、Social Network Service（ソーシャル・ネットワークサービス）のことです。友だちなどがつながって、文章や写真、動画などで自分を表現し、コミュニケーションするサービスのことです。

SNSは、利便性を提供する一方で、リスクも潜む現代社会の象徴的な存在です。個人利用にもビジネスシーンにも欠かせないツールであると同時に、利用者には、情報を正しく見極める力や健全な利用方法が必要とされる時代です。



SNSをリードする『Z世代』

Z世代とは、主に欧米での呼び方でY世代（ミレニアル世代）の次に当たる、年齢が25歳以下の若い世代を指します。スマートフォンや、インターネット上のコミュニティサイトの普及期に生まれ育ったZ世代は「デジタルネイティブ世代」とも呼ばれ、デジタル技術に慣れ親しみ、それを使いこなしています。

SNSはZ世代にとって、自己表現と社会的つながりを築く「舞台」としての役割を果たしています。中国発のスマートフォン向けSNSアプリ「TikTok」や、写真や短尺動画を無料で共有できるSNSアプリ「Instagram」など

ど、短い動画を投稿・視聴するプラットフォームが圧倒的に支持されています。Z世代は自分にとって価値があるものを尊重する人が多く、複数のSNSを使い分け選択

SNSで広がる、新しいコミュニケーションスタイルとリスク

SNSと現代の「推し活」ブームの関連性

「推し活」とは、特定のアイドルやキャラクター、アーティストなど、自分が好きな存在を『推し』として応援する活動のことを指します。最近話題になっていいる言葉で、若者は勿論の事、老若男女問わず様々な人が「推し活」を楽しんでいます。推し活ブーム到来の理由としてSNSの普及が挙げられます。テレビや雑誌でしか見ることができなかったアイドルが、SNSを介してリアルタイムでプライベートを公開することで、より身近な存在として感じら



高齢者施設でのオンラインコンサートの様子▲

肢の幅を広げます。また「失敗したくない」という保守傾向も強く、商品を選ぶ際はあらゆる角度からリサーチします。短時間で効率よく情報収集することを重視し、タイム

れ、応援を超えて、自らが育てたい！支援したい！という気持ちが高まります。「推し活」には、推しにすべての救いを求めてしまうあまり熱狂的な信者と化し、依存沼に陥ってしまう危険性が伴います。SNSは、ファンの仲間意識とアイドルの距離

パフォーマンスを意味する「タイパ」という言葉も生まれました。今後、消費の中心層として影響力を持つZ世代は、市場において注目されているターゲット層です。

を縮める架け橋として機能する一方で、狂信者を生み出してしまいうリスクも抱えています。

SNS時代の罠／潜むリスクや危険性

SNSは私たちの生活を豊かにする一方で、必要以上にプライバシーを公開してしまいう危険性があります。その利用方法によっては被害者にも加害者にもなり得るものです。個人情報漏洩、ネット上での悪質な攻撃や中傷行為、私的な画像が拡散されデジタル上に残り続ける、などSNSに関連する被害は数多く存在します。その中でも、SNS上での詐欺行為は深刻な社会問題として注目されています。

知らぬ間に騙される？SNS詐欺の典型的事例

『投資詐欺』・・・架空の投資案件や過大なリターンを約束し資金を騙し取る

『闇バイト』・・・

SNS上で高収入を謳って違法な仕事をもちかけ犯罪行為を強制する

『ロマンス詐欺』・・・

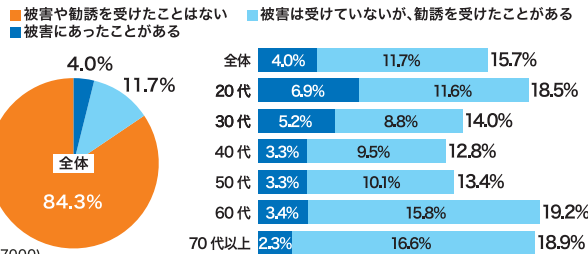
マッチングアプリやSNSなどで恋愛感情を利用して金銭を騙し取る

SNSの普及により気軽に投資情報にアクセスできる一方で、誤った情報に誘導される可能性が増

大しています。経済的損失だけでなく将来の資産形成にも大きな影響を及ぼす可能性があります。

投資詐欺への遭遇率

Q. これまでに投資詐欺の被害にあったり、勧誘を受けたりしたことはありますか？



【調査概要】調査方法：インターネット調査／調査対象：全国20歳以上の男女
調査人数：7000人／調査日：2024年9月28日～10月1日

長野県内でもSNSを悪用した詐欺被害が拡大！

SNSを悪用した投資詐欺・ロマンス詐欺の被害が長野県内でも急増しています。県内における昨年の被害額(累計)は令和6年10月末時点で、なんと約13億円超！1件当たりの被害額は1、

000万円を超える高額被害が特徴です。SNS詐欺は、都会だけの話ではなく、どこにでも潜んでいる問題なのです。決して珍しいことではありません！

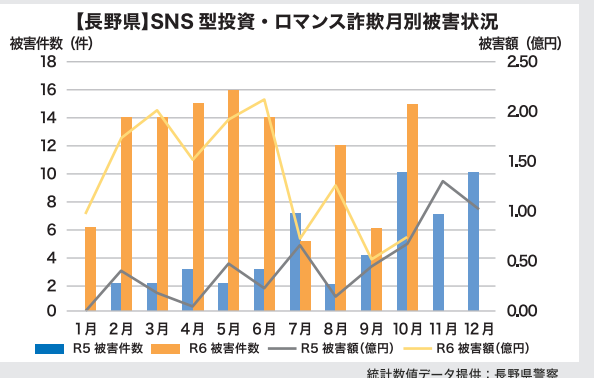
危険な罠を回避！詐欺を見抜くチェックポイント

長野県ではホームページで次のようなチェックポイントを記載し、注意を呼び掛けています。

Check 1 投資先が実在しているか・国の登録業者かどうか(金融庁のウェブサイトで確認！)

Check 2 「必ず・絶対・確実にもうかる」「あなただけ」といった文言に注意！(投資に必ず・絶対・確実はありません！)

Check 3 投資を勧めている「著名人」がなりすま



SNSを安全に楽しむためには？

怪しいサイトに近づかない！アカウントはしっかり管理！勧誘DMは無視！フェイクニュースに騙されない！などに注意

SNSで快適な空間を創出 レントライフのオンラインサービス

レントライフでは、オンラインでの様々なサービスを展開しています。Instagram・TikTok・YouTubeを活用した物件情報の紹介。ショート動画・静止画ともに、週に1・2本のペースで撮影・投稿を実施。Instagramでは特定のユーザーに合わせた広告配信を行うことで、より高いコンバージョン率を実現し、多くのお問い合わせを頂き成約につなげています。ニーズに合わせた提供方法で様々な媒体を介して宣伝すること、選択肢の自由度を高

し、有効に活用しましょう。SNSはコミュニケーションツールとして非常に便利なものです。これらの注意点を心掛け、安全で楽しいSNSライフを送ってください！

め、多くのお客様に周知していただける機会が増えました。また、お部屋で見学できるWEB内見・契約・重要事項説明書など、全国どこからでもお問い合わせ頂けて、店頭にお越しただかずにオンラインで手軽にご利用できるサービスは、高い評価をいただいております。レントライフは、新しいスタイルで全てをオンラインで提供し、IT技術を活かした革新的な不動産サービスを展開しています。手軽で簡単！便利なサービスが若い方を中心に、多くのお客様から選ばれております。

連載 Vol.50 家賃保証付 自己資金0円リフォーム

アパートマンション 預かりくん 事例紹介

部屋に入った瞬間からお客様のハートをがっちり掴んだ！他に差をつけたオシャレ部屋

今回ご紹介する事例は、築28年のアパートです。これまで何室も弊社にリフォームをご依頼頂いているリピーターオーナー様です。今回空室に

なったお部屋もお声掛け頂きました。
退去後の室内は、ステレンス天板のブロックキッチンに古めかしい木目のフローリングやフ

ラッシュ建具など、ひと昔前の設備が残ったままでした。さらに、DKはそのまま使うには空間を持って余し、ダイニングセットを置くには狭く、使いづらい広さでした。また、DKとリビングの間に建具がなく、キッチン周りの生活感がすべてリビングから丸見えでした。

これが築28年！？まるで新築の個性派部屋
そこで、間取を一から見直し、今のニーズに合ったリノベーションを実施しました。
まず、DKとリビングの間の壁を取り払い、広々1LDKへと変更し、古めかしいブロックキッチンはシステムキッチンへ入替えました。

さらに、キッチンスペースのフロアを一段上げることで、排水経路を確保しつつ、カウンターと壁を造作し居室とキッチン空間を自然に分けることで、まるでキッチンがステージのような、他社の賃貸では見られない個性的なキッチン空間を造り上げました。

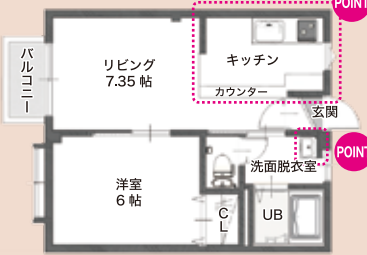
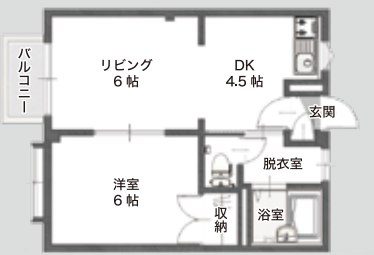
その他の水まわりも入替えやクリーニングで清潔な空間へと変身。フローリングや建具はすべて入替え、洋室は濃いグレーのカラーアクセントクロスでスパイスを効かせ、収納も使いやすいクローゼットへと変更しました。まるで新築マンションかと思わせる、柔らかなイメージの過ごしやすい明るい室内空間へと大変身しました。

リフォーム中から多くのお問い合わせを頂ける人気の物件へと生まれ変わりました。空室に困りのオーナー様はぜひ一度ご相談ください。

Before

2室をつなげて広々リビング造作。キッチン入替・洗面台新設・ウォシュレット交換。壁・天井・床全室貼替え・建具入替 etc

After



毎日人を呼びたくなる！個性派オシャレ部屋に大変身！



工事費用

250万円

預かりくんシミュレーション

《自己資金》

26万円

《募集家賃》

4.7万円

《保証家賃》

3.76万円

《保証期間》

60ヶ月

5年で返済完了

編集後記

皆様、あけましておめでとうございます。今年第一号のレントライフ便りをお読みいただきありがとうございます。今後とも賃貸をメインに不動産に関する有益な情報をお伝えしていければと思います。本年もレントライフを宜しくお願い致します。

宮澤

自己資金0円でリフォームできる

究極の空室対策

アパート・マンション 預かりくん 預かりくん アドバンス



詳しくはHPへ

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する 

