

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

管理物件
入居率
98.19%
(2025年3月時点)



《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
オーナ様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.102 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》コモディティ化による消費者の意識変化

■賃貸の歴史探訪～賃貸の始まりとその後の進化を追う～

■預かりくんリフォーム事例・分譲マンション預かりくん事例紹介

■世界のトレンド情報 LAから始まる革新的な移動手段の進化。自動運転タクシーが切り拓くこれからの未来

コモディティ化とは何?

コモディティ化とは、商品やサービスが市場で画一化することで、品質や機能による差別化が難しくなり、市場価値が低下することを指します。日本語では「一般化」「大衆化」とも呼ばれます。つまり、似たり寄つたりで個性を失っている状態のことをコモディティ化しているといいます。

市場に流通している商品がメーカーごとの個性を失い、消費者にとって、どこのメーカーの品を購入しても大差のない状態のことを言います。

英語ではコモディティ（commodity）は、「商品・有用なもの、役に立つもの」という意味を表しますが、別儀としては「必需品など生活に欠かせないもの」というニュアンスもあり、消費者の生活にとって

は、競合する企業の製品やサービスについて、性能、品質、ブランド力などに大差がなくなり、顧客からみて「どの会社の製品やサービスも似たようなもの」に映る状況をさします。したがって、コモディティ化した

なくては困るものという意味も持っています。

商品や住宅・サービスに与えた影響による変化とは?

消費者の意識変化



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

付加価値を持つていた

モジュール化の代表 格は賃貸住宅

商品は一定の需要は見込めますが、以前のように特殊性や付加価値で差別化されていない為に、市場価格が主な比較対象となるため低価格競争が余儀なくされます。

あると思います。市場参入時には各社が誇る最新技術で生まれたものであつても、大量供給によりコモディティ化と干渉化が進んでいくのです。ここで言う干渉化とは、建築材料・家具などの規格化された組み立てユニット。また、装置・機械・システムを構成する、機能的にまとまつた部分のことを言います。



製品の差別化が出来なくなる！？ 『コモディティ化』とは？



商品でも、画一化されたものが大量に供給されると市場価値がコモディティ化によって低下し、一般的な商品になり、過剰供給、価値観の変化、モジュール化が進みます。大手のハウスメーカーや建設会社また不動産投資会社などにより大量に供給される賃貸住宅・賃貸マンションは、正

モジュラー住宅は「モジュール」（または「パネル」と呼ばれるいくつかのセクションに分割されたプレハブ住宅のこと）を指します。モジュール化の要素は正に、大手ハウスメーカーを筆頭に賃貸住宅に活用されています。賃貸住宅は設備や仕様などが同一的であり、どうしても同一企画商品になってしまふためコモディティ化と干渉率化の代表格となるのです。

コモディティ化が引き起こす問題

市場がコモディティ化すると、商品サービスが似たようなものになるので顧客の選択肢は「価格」のみに変わつていきます。つまり、「やすい」という価値にしか重点を置いて商品の選択ができるなくなるということです。それにより、提供者同士の価格競争が起こつていくという流れで、デフレが進行しデフレスパ

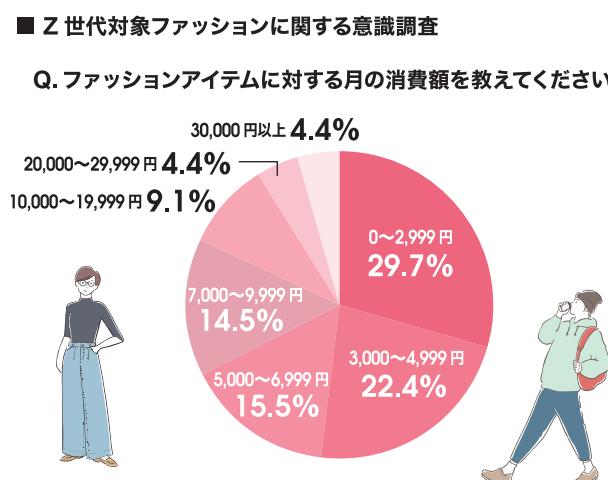
コモディティ化が社会に与えた影響
社会が成熟し高級ブランド志向が退化した
ニトリやユニクロ、などはコスト勝負で全国No.1の座を確立し、しまむらなどは特定の人々に低価格で提供する集中戦略で見事に成功しています。そして消費社会の変化によりファストファッションが台頭します。モノがあふれ物質的欲求

離れ」が起きました。今の若者はバブル期と比べて被服費が大幅に減少しているようです。若者のおしゃれ意識が変わった又は節約志向を背景とした「高級ブランド品を離れ」が原因なのでしょうか。バブル期では、歐米の高級ブランド品を持つことが、ある種のステータスでした。また、国内の百貨店でもDCブランドにも勢いがあり、良い物や最新の物を

コモディティ化が引き起こす問題

コモディティ化が社会

ります。



ファッショニカ月額料金は月2,999円以下。
ユニクロやGUなど、ファストファッショニカが人気

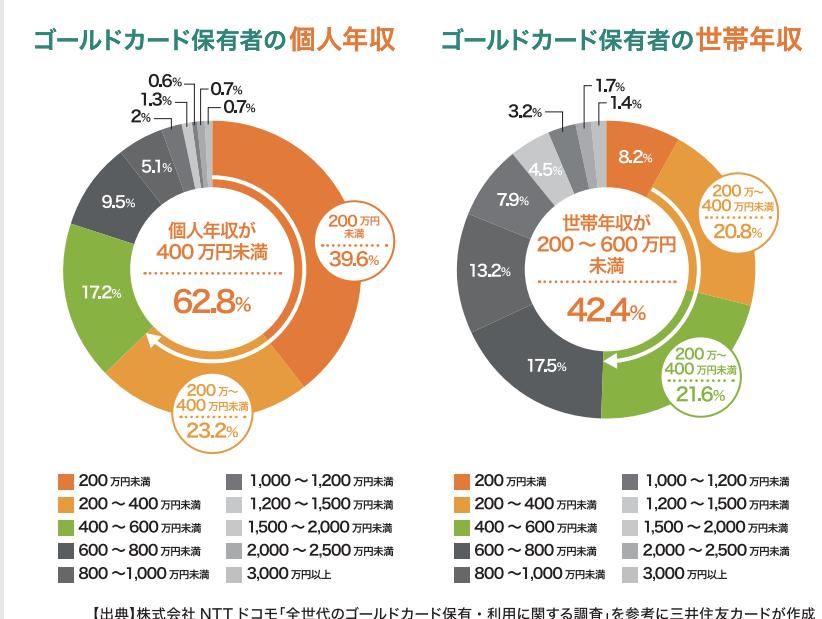
【出典】総務省『僕と私と株式会社』、『スタイルアリーナ』が共同で意識調査を実施

手に入れるには、高いお金を出す必要がありました。高い物は良い物であるという見方をしていた時代でした。しかし、その後、消費者の意識は進化し、別に人に見せびらかして自慢することも意味のないことに気づき、ブランド品でなくても機能的でおしゃれな実質的な商品が好まれるようになりました。洋服については、近年、ファスト・ファッショングが台頭しています。なお、ファスト・ファスト・フードにならって使われ始めた言葉で、最新の流行デザインだが低価格に抑えられた衣料品のことであり、短いサイクルで世界的に大量生産・販売されています。また、「クルマ離れ」も起こりました。今の若者は昔のように、成人した車を持ちたいという意識もかなり薄れています。ネットの普及によるライフスタイルの変化や

クレジットカードも確実にコモディティ化している

今やゴールドカードやブラックカードをステータスで持つ人はいません。カードを使う上で利

クルマ以外の魅力的な娛樂の増加などによって相対的にクルマへの関心が低下してきたのです。それに何と言つても車を所有することがステータスではなくなってきたのです。昔は「いつかはクラウン」などという言葉が流行り、最初は格安な小さな車でも、いずれ出世したならクラウンのような高級車に乗れるようになることが憧れでした。しかし今では価値観の多様化から、クラウンは憧れではなく、反つて高齢者が乗る車と思われるようになってしまいました。これも成熟した社会でのコモディティ化の表れなのでしょう。



住宅のコモディティ化
デザイン・住宅設備の標準化、高級住宅志向の衰退

住宅の「コモディティ化 (commoditization)」とは、住宅が一般的な商品 (コモディティ) として扱われる状況を指します。つまり、住宅市場が標準化され、大量生産や大量販売が行われ、住宅自体が類似性の高い製品として扱われることを指します。

用枠が合わなければカードの色を変えなければなりませんが、100万円程度の利用枠があれば有することがステータスではなくなってきたのです。昔は「いつかはクラウン」などという言葉が流行り、最初は格安な小さな車でも、いずれ出世したならクラウンのような高級車に乗れるようになります。近頃、ファスト・ファッショングが台頭しています。なお、ファスト・ファスト・フードにならって使われ始めた言葉で、最新の流行デザインだが低価格に抑えられた衣料品のことであり、短いサイクルで世界的に大量生産・販売されています。また、「クルマ離れ」も起こりました。今の若者は昔のように、成人した車を持ちたいという意識もかなり薄れています。ネットの普及によるライフスタイルの変化や

クルマ以外の魅力的な娛樂の増加などによって相対的にクルマへの関心が低下してきたのです。それに何と言つても車を所有することがステータスではなくなってきたのです。昔は「いつかはクラウン」などという言葉が流行り、最初は格安な小さな車でも、いずれ出世したならクラウンのような高級車に乗れるようになります。近頃、ファスト・ファッショングが台頭しています。なお、ファスト・ファスト・フードにならって使われ始めた言葉で、最新の流行デザインだが低価格に抑えられた衣料品のことであり、短いサイクルで世界的に大量生産・販売されています。また、「クルマ離れ」も起こりました。今の若者は昔のように、成人した車を持ちたいという意識もかなり薄れています。ネットの普及によるライフスタイルの変化や

きつかけや理由は「ポイントやマイルが貯まりやすいから (20.6%)」が最も多く、次いで「年会費に見合う特典が魅力だから (17.3%)」が多くなっています。一方、「ステータス感が魅力的だったから」と回答した人は4.2%に留まっていることから、ゴールドカードはかつては、類似性の高いデザインや仕様を持つていました。それだけ世の中が成熟してきて、合理的で実質的な価値観を持つ社会に成長して来たことが分かります。

のようには、一般的には次のように高収入者のステータスを象徴する憧れの存在ではなくなり、ポイン

トやマイルが貯まりやす



り、低コストで効率的に多くの住宅を提供することができます。もちろん大量生産ができるのは住宅資材を工場で量産できる大手ハウスメーカーに限られますから、昔のような個人大工が丁寧に手作りしていく住宅は、大工の減少による人手不足でほぼなくなつてきました。

顧客ニーズの限定性：大量生産と大量販売による大手ハウスビルダーによりコモディティ化された

低価格：コモディティ化された住宅は、一般的に低価格で提供されます。大量生産や住宅設備の標準化により、コストを抑えることができるため、より多くの人々が手頃な価格で住宅を購入することができます。尚一方では、人口減少による住宅需要の減少で昔ながらの在来工法で住宅を建築してきた、地元の工務店の多くは業務自体を畱んでいます。

住宅のコモディティ化で差別化が困難に

LOWCOST / LOWCOST / LOWCOST



住宅は、一般的な需要に合わせて設計される傾向があります。個々の顧客のニーズや好みには十分に対応できない場合があります。今では一般的の工務店でも低価格を実現するため、住宅を規格化して販売するようになっています。

以上のような特徴により、住宅のコモディティ化は、住宅市場における効率性や情報やサービスの「使いやすさ」「利便性」の向上に貢献する一方で、個性や購入者の満足度すなわちクオリティが住宅のコモディティ化をもたらした

消費者の価値観の変化が住宅のコモディティ化をもたらした

小家族単位の住まい、一代限りの住まいで、**住宅も使い捨ての時代**が、**日本人の家族形態**は大きく変わつてきました。核家族化は、結婚に関連する問題やライフスタイルの変化、産業の都市部集中化などが要因で進んでいます。また、近年では結婚した夫婦が持つて昔のような大家族が暮らす大きな家は必要ありません。核家族とは、社会における家族の形態の一つ

面での欠落をもたらす可能性もあります。また、文化や地域の特性を反映した住宅の多様性や、個々の細かな要望に配慮した建築などの要素が欠けてしまう場合もあります。

で、「夫婦のみ」「夫婦と未婚の子供」「父親と母親とその未婚の子供」の世帯をさします。核家族化が進んだ理由は、未婚化や晚婚化の進行、結婚した夫婦が持っている子どもの数減少、ライフスタイルの変化、産業の都市部集中化などが考えられます。現在では人間関係の煩わしさを避ける傾向があり、地方圏出身者が中心となって、大都市圏に転入して定住し、核家族を作つていきました。そしてこれらの核家族の住まいはほとんどが一代限りの住まいとなり、子供が成長すれば夫婦世帯であれ、単身世帯であれ、それぞれ親世帯とは別の住まいを構えることになります。

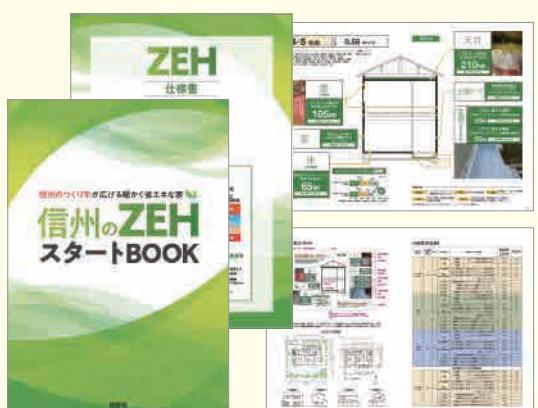
一代限りの住まいは小家族単位ですから住宅に対するこだわりもなくコモディティ化してゆき、住宅も使い捨ての時代となつてゆくのです。

また、近々に実施される、住宅の省エネ重視を見据えた2030年

は、住宅市場の効率化や低価格化を実現しましたが、個性や地域特性が失われてきました。これに対し、近年では特別な個性は求めませんが、利便性の高い機能や住宅に対する性能を重視する消費者が増え、高断熱住宅や太陽光発電を備えたエコ住宅、低価格で再生できるリノベーション住宅などの人気が高まっています。

そして、不動産市場にある建売分譲住宅、分譲マンションなども、皆同一の最新設備や安全構

長野県も省エネ住宅「ZEH(ゼッチ)住宅」を推奨



『信州のZEHスタートBOOK』

大工や工務店、建築士など県内のつくり手の誰もがZEHをつくることができるようになることを目指して、「信州のZEHスタートBOOK」を作成しました。

※長野県公式HPより抜粋

造、また断熱構造を備え
ていきますから、ますま
すコモディティ化してい
くものと思われます。

賃貸住宅のコモディティ化

ん。ですから入居する族形態によつて、ほぼ同一の間取りが提供されることは避けられません。したがつて賃料を極力抑え、何とか快適な空間を提供するため部屋はよりコンパクトで、使いやすい快適設備を備えた機能性重視の空間となります。特に需要の多い



リーマンショーンもこの範疇に入ります。近年では特に若者を中心にシェアに対する抵抗感が薄れ、借り等)をシェア(売買・貸し借り等)することで生まれる新しい経済の形です。例えば分かりやすいのが、自動車や自転車など、移動手段のシェアでタクシーの相乗り利用や、シェアサイクル、カー化する生活者の価値観

介して個人と個人・企業等との間で活用可能な資産(場所・モノ・スキル等)をシェア(売買・貸し借り等)することで生まれる新しい経済の形です。今後ますますホームシェアや家具家電付きのマンスリー賃貸が支持されてゆくものと思われます。それは、「モノ消費」から「コト消費」へと変化する生活者の価値観

た。嘗て消費は、生活用品を揃えるためのモノ消費でしたが、やがて「心を満たす消費にシフトしました。それが「コト消費」です。コト消費は商品・サービスによつて得られる「体験・経験に価値を見出します。旅行やリラクゼーションなど、カタチのない事柄への消費活動です。

増々競争が厳しくなることが予想されます。空室を早期に埋めるには空室対策を強化しなければなりません。コドモディテイ化商品である賃貸住宅の空室対策といえば、募集条件を緩和（値下げ）するかホームステージングを強化するなどが通常の対策となります。ホームステージングや募集条件緩和などは、低予算ですぐに対応する

モディティ化商品であると言えます。そもそも入居者を確保するために賃料を無制限に高くすることはできませんから無駄な空間はほとんど造りません。賃貸マンションやアパートに何十帖もあるゆとりの広間など造れる筈がありません。ですから入居する家ん。ですから入居する家

う考へても、差別化はかなり難しくなります。規格品的な建物、間取り、同一な設備では、差を付けようがなく、コモディティ化していくことは避けられないでしょう。

したがつて、何もしなければ賃貸住宅の勝敗は、立地優位性か、低家賃で決まつてしまふのです。

ません。住宅、特に賃貸住宅は完全なコモディティ商品であり、消費者の新しいニーズを取り込む必要があります。一つの方法として、近年、所 有から利用へと変化した消費行動によって、シェアリングエコノミーと いう新しいニーズ（市場）が生まれてきました。

品を揃えるためのモノ消
費行動のこと
有にお金を使う消
費行動のこと
従来のモノ消
費行動のこと
に取つて代わる消費のト
レンドとして注目され
ています。何でも自分の所
有物にしなければならな
いという感覚は薄れまし
た。嘗て消費は、生活用

るため空室率が悪化傾向となっています。野村総研の調査では賃貸空室率は2040年に40%前後になる予測を出しています。

空室率悪化は客付けできない物件が増えることを示唆しています。そのため今後の賃貸業界は増え競争が厳しくなることが予想されます。

賃貸住宅のコモディティ化対策



お部屋のシェアリングエコノミー

が新しい賃貸需要を生むからです。コト消費と

築年数の経った賃貸物件はコモディティ化脱却リノベーションで収益物件

近年の賃貸市場は需要より供給数が上回つて、そのため空室率が悪化傾向となっています。野村総研の調査では賃貸空室率は2040年に40%前後になる予測を出しています。

ことができるため、多く
の貸主が参入しやすくな
ります。ホームステージ
ングとは、不動産の売買
や賃貸を促進するため
に、壁紙や照明などのイ
ンテリアで物件を魅力的
に演出することです。し
かし、住宅設備の刷新は
絶対に必要でこれが古臭
かつたり、前時代的で使
い勝手が悪いものではコ
モディティ化の土俵にも
上ってきません。

コモディティ化で苦境 に立つのは、やはり築 古物件。

最適リノベーションで 収益物件に変身！

募集部屋の質を高め
ず、家賃値下げなどの募
集条件緩和を行い何とか
成約させたいと考えてい
る業者が多いようです。
特に自社取扱物件の数の
多さだけが集客手段であ
ると考えている業者は何
の提案もせず、値下げだ
けを要求してきます。し
かし、コモディティ化に
かかってきます。

なると果てしない低価格
競争から抜け出せなくな
るためリスクが大きく
なってしまいます。そこ
で必要になるのが、入居
者ニーズを取り入れたり
リノベーションです。
リノベーション物件の
魅力は、新築物件と同じ
ように、きれいで充実の
最新設備が整っているの
に、新築より「家賃が安
い」点にあります。だか
ら選んでくれるのです。
しかし、折角リノベー
ションするのですから、
今時の入居者ニーズに
合つたりリフォームや設備
の導入をしなければ、無
駄なお金を掛けて入居者
に選んでもらえないとい
う悲惨な結果に終わって
しまいます。リフォーム
する前に賃貸入居者と常
に向き合っている、ニー
ズを把握しているパート
ナーと相談しましょう。

店に任せきりのリフォーム
は危険です。
そして、特に若い单身

者やカップルをターゲッ
トにしているような部屋
では最新の設備が必要に
なります。最新の賃貸設
備には、スマートロック、
IoT対応のエアコン
やユニットバス、可動家
具、などがあります。ま
た無料のインターネット
設備は欠かせません。

【無料インターネット】

单身者にもファミリー向
けにも人気の無料イン
ターネットですが、回
線速度に注意が必要で
す。データをダウンロー
ドする速さが50～
70Mbps程度あれ
ば、動画視
聴が問題な
くできるた
め、仕事でイ
ンターネッ
トを使用す
る人でも安
心でしょう。

【可動家具】
ファミリー
向けの設備で、広いリビ
ングを仕切つて子どもの
成長に合わせて間取りを
変化させることができます
から、おしゃれで、時
代のニーズを先取りして
います。

もし、差をつけるとす
れば、成約ターゲットと
なる層を絞り込んで、そ
の人たちに合ったデザイン
や設備を提供する方法
が良いかもしれません。
リノベーションをお考え
のオーナー様は、お気軽
に最寄りのレントライフ
各店にご相談ください。



100Mbpsが必要
です。求められる速度が
遅いと、メリットになる
や寒い日に帰宅する前に
作動させることができます
から帰宅時に部屋の環
境が心地よくなります。
また、ペット共生型賃貸
住宅では、外出先でも工
アコンの温度・風量の設
定を調整できますから
ペットと同居したい入居
者は間違なく選んでく
れます。

【IoT対応のエアコン
やユニットバス】暑い日
に帰宅する前に
作動させることができます
から帰宅時に部屋の環
境が心地よくなります。
また、ペット共生型賃貸
住宅では、外出先でも工
アコンの温度・風量の設
定を調整できますから
ペットと同居したい入居
者は間違なく選んでく
れます。

【IOT対応のエアコン
やユニットバス】暑い日
に帰宅する前に
作動させることができます
から帰宅時に部屋の環
境が心地よくなります。
また、ペット共生型賃貸
住宅では、外出先でも工
アコンの温度・風量の設
定を調整できますから
ペットと同居したい入居
者は間違なく選んでく
れます。

【可動家具】
ファミリー
向けの設備で、広いリビ
ングを仕切つて子どもの
成長に合わせて間取りを
変化させることができます
から、おしゃれで、時
代のニーズを先取りして
います。

もし、差をつけるとす
れば、成約ターゲットと
なる層を絞り込んで、そ
の人たちに合ったデザイ
ンや設備を提供する方法
が良いかもしれません。
リノベーションをお考え
のオーナー様は、お気軽
に最寄りのレントライフ
各店にご相談ください。

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

家賃保証付
リフォーム
システム



詳しくはHPへ



賃貸借契約が始まる前、 大昔の庶民や農民の 暮らしへ？

江戸時代以前の農民の家は、今の家のように「契約して借りるもの」ではなく、自分たちで建てて住むのが当たり前の時代だったのです。「結（ゆい）」と呼ばれる相互扶助の仕組みを利用し、村の人々が協力して建築を行います。当時の農民の家は基本的に住んでいる人のものとされ、家の材料（木材、茅、竹、土など）は近隣の山や川から採取し、できるだけ金銭をかけずに建てるのが普通でした。木造建築ですが、貴族や武士の家のように立派なものではなく、粗末な木組みの小屋な平屋建てが基本で、間取りは1~2部屋程度。屋根は茅葺きで、壁は木基本的に土間（床がなく

板張りの部屋がある程度でした。火災や風雨で崩れやすく、茅葺き屋根は雨風に弱い為、数年ごとに葺き替えが必要な生活の中、家の修繕も家族や約して借りるもの」ではなく、自分たちで建てて住むのが当たり前の時代だったのです。「結（ゆい）」と呼ばれる相互扶助の仕組みを利用し、村の人々が協力して建築を行います。当時の農民の家は基本的に住んでいる人のものとされ、家の材料（木材、茅、竹、土など）は近隣の山や川から採取し、できるだけ金銭をかけずに建てるのが普通でした。木造建築ですが、貴族や武士の家のように立派なものではなく、粗末な木組みの小屋な平屋建てが基本で、間取りは1~2部屋程度。屋根は茅葺きで、壁は木基本的に土間（床がなく

地面上のまま）で、一部に板張りの部屋がある程度でした。火災や風雨で崩れやすく、茅葺き屋根は雨風に弱い為、数年ごとに葺き替えが必要な生活の中、家の修繕も家族や約して借りるもの」ではなく、自分たちで建てて住むのが当たり前の時代だったのです。

【縄文時代～弥生時代】

縄文時代から弥生時代にかけて、日本の住居は「竪穴式住居」が基本でした。しかし、弥生時代になると「平地住居」や「高床式倉庫」が登場し、生活環境に大きな変化が生まれました。縄文時代の「竪穴式住居」は、地面を掘つて作ったくぼみに木の枝や茅で作った屋根をかぶせた半地下式の住居です。最も原初的な竪穴住居は、地

面を80~100cm程掘り下げ、上部を屋根で覆つたもので、土の上で生活していました。弥生時代に登場した「平地住居」においては、寝床

【奈良時代～平安時代】

奈良時代でも農村では竪穴式住居が一般的で



地面上のまま）で、一部に板張りの部屋がある程度でした。火災や風雨で崩れやすく、茅葺き屋根は雨風に弱い為、数年ごとに葺き替えが必要な生活の中、家の修繕も家族や約して借りるもの」ではなく、自分たちで建てて住むのが当たり前の時代だったのです。

【縄文時代～弥生時代】

縄文時代から弥生時代にかけて、日本の住居は「竪穴式住居」が基本でした。しかし、弥生時代になると「平地住居」や「高床式倉庫」が登場し、生活環境に大きな変化が生まれました。縄文時代の「竪穴式住居」は、地面を掘つて作ったくぼみに木の枝や茅で作った屋根をかぶせた半地下式の住居です。最も原初的な竪穴住居は、地

に簡単な板床を設置する例が現れ始めました。これが床の起源であり、大陸文化の影響など、多様な要素が重なり合って生まれたと考えられています。また、弥生時代に始まつた「高床式倉庫」は、当時の建築技術の高さを物語っています。地面から高い位置に床を設けることで、通気性を確保し、穀物の腐敗を防ぐ工夫が凝らされています。集落の首長や王など、地位の高い人の住まいとして使われていたそうです。

【鎌倉時代～安土桃山時代】

鎌倉時代の「板葺き屋根の平屋建て」で、依然として二室の簡素な住まいに暮らしていました。平城京や平安京の庶民が使っていた住居様式が、規模を小さくしながらも、ようやく一般に広まつたような印象で、この時代の箱木家住宅をはじめとする古い民家は、その平面の半分を土間が占め、閉鎖的な壁に囲まれています。これは、住居が本来持つ、身

を守るためのシェルター
という根本的な性質を色
濃く残していることを示
しています。



出典:日本の旅

「長屋」という住居形態です。
長屋は、細長い土地に複数の住戸を並べて建てら
ごとに仕切られた空間が
提供されました。江戸時
代の富裕層の商人は「長
屋」を所有し、大家（当
時は「オーナー」ではな
く、管理を任される「差
配人」）を雇つて、庶民
に賃貸するという商売を
していました。これが不
動産業の起源とされてい
ます。

士たちが居住し、寺社地
は約2割を占めています。
町人地はその残りの
2割にあたります。江戸
の人口は100万人以
上で、その約半分が町人
でした。しかし町人が住
む土地は狭く、工夫が必
要でした。その結果、町
人たちは「長屋」を考案
し、これが現代の集合住
宅の基礎となつたので
す。

「長屋」の住宅スタイル
が生まれた背景を
詳しく探る

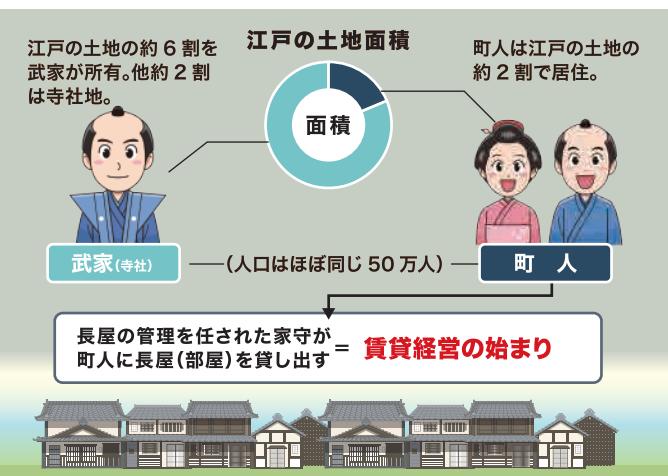
1603年、徳川家
康が江戸幕府を開き戦国
の世が終わると、江戸城
を中心には城下町が作ら
れ、大名や商人、町人が
暮らしやすい環境が整え
られました。こうして、
江戸の住民の住まいとし
て借家が生まれ、次第に
江戸の住まいとして定着していきます。江戸
の町は、「武家地」「寺
社地」「町人地」の3つ

江戸の土地の約6割を
武家が所有。他約2割
は寺社地。

武家(寺社) 町人

（人口はほぼ同じ50万人）

長屋の管理を任された家守が
町人に長屋(部屋)を貸し出す
= 賃貸経営の始まり



雇い、職人
など様々な
人々が居住
したのです。
「表長屋」は
主に平屋建
てで、通り
に面した1
階の土間の
スペースで
商業を行い、
奥に居間、
台所があり、
2階に寝室
があります。

江戸の住まいとして
借家が生まれ、次第に
江戸の住まいとして定着していきます。江戸
の町は、「武家地」「寺
社地」「町人地」の3つ

このところには瓦屋根が登
場し、壁は厚い土蔵の
しっかりとした造りです。
「裏長屋」は、1棟
の建物を約3坪ごとに区
切られた形式です。表通
りに面した区画は「表長
屋」と呼ばれ、日用品を
取り扱う小商人が商売を
しながら暮らしていまし
た。通りに面していない
奥の部分には「裏長屋」
が建てられ、行商人や日
本の交流の場であったこと
から「井戸端会議」とい
う言葉が生まれたと言わ
れています。裏長屋は表
長屋より狭く粗末でした
が、家賃が月400円
（600文（現在の8,000
円）と安く、庶民に広く
受け入れられました。江
戸に次ぐ大都市・上方（大
坂）でも長屋が建てられ、
町人の多くが長屋で暮ら
しました。大坂の長屋で
は、大家が外側の設備を
整え、室内の家具や設備
は住人が自分で用意する
「裸貸」という方式が発

に分かれており、江戸の
町の約6割を占める武家
地には、将軍や大名、武

「江戸時代の「長屋」の特徴」

このところには瓦屋根が登
場し、壁は厚い土蔵の
しっかりとした造りです。
「裏長屋」は、1棟

の建物を約3坪ごとに区
分けした住居で、屋根や
壁、床は板張りで、床に
は畳の代わりに筵（むし
ろ）を敷いていました。
生活音が響きやすい環境
で、風呂はなく、井戸や
雪隠、ごみ捨て場が共
同。井戸は汲みと住民
の交流の場であったこと
から「井戸端会議」とい
う言葉が生まれたと言わ
れています。裏長屋は表
長屋より狭く粗末でした
が、家賃が月400円
（600文（現在の8,000
円）と安く、庶民に広く
受け入れられました。江
戸に次ぐ大都市・上方（大
坂）でも長屋が建てられ、
町人の多くが長屋で暮ら
しました。大坂の長屋で
は、大家が外側の設備を
整え、室内の家具や設備
は住人が自分で用意する
「裸貸」という方式が発

空き家をお持ちのオーナー様へ

その空き家、リフォームして
貸しませんか？

家主様ご負担は取り壊し相当額以下!!
空き家有効活用システム「空き家預かりくん」

レントライフに
おまかせください!
リフォーム費用を
立て替えます!

テレビCM
放送中!!

空き家預かりくん

検索



「江戸時代から現代へ、 借家という住まいの歩み」

江戸時代に登場した借家は、都市部の発展とともに増加し、庶民の生活に深く根付いていきました。明治、大正、昭和、そして現代へと、借家は時代のニーズに合わせてその姿を変えながら、人々の暮らしを支え続けています。

時代のニーズに合わせてその姿を変えながら、人々の暮らしを支え続けています。

長と東京・大阪の人口集中により不動産の取引需要が高まり、不動産業が急速に発展します。明治時代初期の借家は江戸時代と同じく平屋建ての長屋が一般的でした。その後、2階建て長屋が登場

〔大正時代の借家の歴史〕

卷之三

東京大空襲で焼失し、現在は存在しません。完成日である11月6日は「アパート記念日」として定められています。

ました。その技術革新を背景に、大正13年に「財団法人同潤会」が設立され、昭和元年には「中之郷アパート」が竣工し

洋風建築の賃貸アパートには、官公吏や会社員、ロシア人やフランス人も住んでいたと言われています。関東大震災を契機に、鉄筋コンクリート造の建

明治末期から大正時代、鉄筋コンクリート造の技術が欧米から導入され、鉄筋コンクリートの建物が次々と建設されます。大正5年、日本初の鉄筋コンクリート造集合住宅「炭鉱住宅」が長崎



出典 3-11. 百科事典『ウイキペディア (Wikpedia)』

「日本の賃貸住宅」「時代と共に変わる住まい」と暮らし

日本の賃貸の歴史は、

繩文・弥生時代の竪穴式住居における共同利用の慣習にその萌芽が見られ、古代には、一部の特権階級において、家屋を貸し借りする慣習が生まれ始めました。貴族や寺社が所有する屋敷の一部を、身分の低い者が借りて住む形態が広まる中

様々なタイプの賃貸住宅が登場し、賃貸の契約プランも選択肢が広がっています。日本の賃貸の歴史は、社会の変遷とともに常に変化し、人々の生活様式や価値観を反映しながら、これからも進化し続けるでしょう。

経済成長期には、都市部への人口集中に伴い、住宅不足が深刻化し、公営住宅の建設や民間賃貸住宅の供給が拡大しました。現代では、少子高齢化や核家族化、ライフスタイルの多様化など、社会の変化に対応するため

ライター／N a m i

県の端島（軍艦島）に建設されました。後に、大正12年、東京で初の鉄筋コンクリート造の市営共同住宅「東京市営古

ました。その後、東京都内で「青山アパートメント（現・表参道ヒルズ）」や「代官山アパートメント」など、同潤会による

で、江戸時代には、都市部を中心に長屋などの賃貸住宅が普及し、庶民の生活を支える重要な役割を果たしました。明治時

アパートマンション預かりくん紹介例

連載 vol.50 家賃保証付自己資金0円リフォーム

相続で引き継ぎ困り果てていたアパートが、住み心地抜群のやつたり2LDKに大変身！

今回ご紹介する事例は、築25年の鉄骨造アパートです。以前貸家をリフォームし管理させていただいているご縁で、当物件についても

私共へご相談いただきました。現オーナー様は相続で賃貸経営を引き継がれましたが、その後どうしていいのか分からず、長期の空室にも関

た上で、2室はフルリノベーションで大変身し、1室は小規模リフォームを施すことになりました。当物件は、最寄駅から遠いなど立地面で

居心地の良い空間へと大変身！

リフォーム前のお部屋は昔ながらの田の字間取の3LDKで、部

まで清潔感がなく、しかも和室が残り、壁・天井も汚れが目立つてきました。そこで、内装や設備を大きく刷新する大規模リフォームを実施致しました。

まず、DKと隣り合う洋室の壁を取り払い、広々としたLDKを造作しました。システムキッチンと洗面化粧台を新品へと交換し、和室は洋室へ変更しました。フローリングと建具はナチュラル色で統一しました。浴室本体は交換せずクリーニングしてくつろげる空間になりました。浴室本体は交換せずクリーニングしました。上で水栓金具交換、アクセントの化粧シート貼りと換気扇の交換を行いました。トイレはウォシュレットを交換し、クツションフロアの

屋が細かく区切られているため今の入居者は使いづらい間取でした。ささらに、不人気のブロツクキッチンに、浴室や洗面・トイレも古いため、清潔感がなく、しかも和室が残り、壁・天井も汚れが目立つてきました。そこで、内装や設備を大きく刷新する大規模リフォームを実施致しました。オーナー様からは、「綺麗にしてもうつてありがとうございます。」と、嬉しいお言葉をいただきました。また、室内だけではなく、共用部の階段がボロボロだつたため、こちらもご提案させていただきました。室内、室外共にきれいになりました。

Before

2室をつなげて広々LDK造作。キッチン入替、洗面台入替、壁・天井・床全室貼替え、アクセントクロス新規、建具入替 etc

After

POINT



立地の悪さに負けない！住みたくなるお部屋づくり／



工事費用

260万円

預かりくんシミュレーション

| 《自己資金》 | 《募集家賃》 | 《保証家賃》 | 《保証期間》 |
|--------|--------|--------|----------|
| 260万円 | 4.8万円 | 3.84万円 | 60ヶ月(5年) |

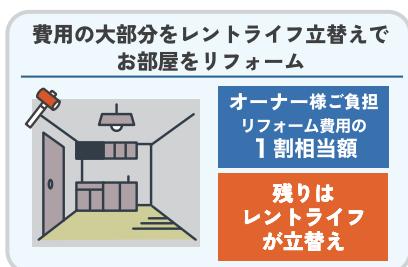
Before



After



分譲マンション預かりくんの仕組み



期間中は賃貸として運用



オーナー様のご負担は1割相当額程度です。残りの費用はレントライフが立替えます。但し空室期間は除きます。月々の賃料で費用を回収する共同投資型リフォームです。(回収期間最長5年)※自己資金無しでもご利用できます。

Before

和室→洋室に変更、押入をクローゼットへ変更、
キッチン入替、壁・天井・床全室貼替え etc

After



和室が残る古めかしい室内…



和室を洋室へ変更。
カウンターキッチンで
開放的な空間に!!



オーナー様負担が1割程度の《基本型》



リフォーム費用509万円

- 預かり期間: 27ヶ月(2年3ヶ月)で、工事費用支払い終了
※空室期間は除く
- 募集家賃: 17万円/月
[期間中所有者税負担ゼロ]
- 期間終了後年間家賃収入: 204万円

《リフォーム前》
家賃 14万円《リフォーム後》
家賃 17万円

同エリア平均家賃 15万円

次にご紹介するのは、築46年の新横浜の分譲マンションです。こちらの所有者様は、転勤で家を空けることになつた為、悩んでいたところ

リフオームで資産価値が上がるから家賃収入アップ! 将来の売値も上がる!

ろ、弊社の分譲マンション預かりくんを目にされてご相談をいただきました。『分譲マンション預かりくん』は、リフォーム費用立替え型

で、所有者様の負担はリフォーム費用の1割程度で抑えられるため、大きな出費にならず安心してご利用いただけます。

今回リフォーム費用が509万円でしたので、50万円の負担のみで、残りはレントライフで立替ました。立替分は、賃貸運用中の家賃で

返済していただきます。分譲マンションは人気の為、リフオームでキレイに生まれ変わったのを相談をしてご利用いただけます。

リフオーム費用立替え型

分譲マンション預かりくん紹介



《リフオーム費用立替え型リフオーム》

で、所有者様の負担はリ

度で抑えられるため、大きな出費にならず安心してご利用いただけます。

リフオーム費用立替え型



▲ウェイモが提供する自動運転タクシー(日経新聞より)



長野県でも自動運転がすでに実施されている

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入

ロサンゼルスで自動運転タクシーの商業運行が正式にスタートしました。このサービスはWaymoの親会社Alphabetの傘下であるWaymoが提供しており、専用アプリを通じて簡単に利用できます。運行エリアはロサンゼルス郡を中心としており、主要な観光地やビジネスエリアをカバーし

ています。特にハリウッドやダウンタウン、ビバリー・ヒルズなどの繁華街が含まれており、多くの利用者に支持されています。

サービス開始後、SNS上には「未来の交通手段を体験した」という興奮混じりの投稿が多く見られるようになりました。特にその安全性と快適な運行が高く評価されており、一部の利用者は「技術がここまで進

化したのは驚きだ」と述べています。一方で、一部の時間帯や特定エリアでは、利用者が集中することで、待ち時間の長さが課題として挙げられています。それでも、自動運転タクシーが持つ可能性に対する期待は非常に高く、公共交通の一部としての役割も期待されています。また、交通事故が多い地域においては、事故削減の手段としても注目されています。また、交通事故が多く見られるようになります。特にその安全性と快適な運行が高く評価されており、一部の利用者は「技術がここまで進



▲塩尻市で行われた自動運転バスの実証実験の様子

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入

一方、日本国内でも自動運転技術が着実に進化しています。注目すべき事例の一つが、長野県塩尻市における自動運転バスの実証実験です。この地域では2020年度から自動運転技術の導入



2024年11月、

ロサンゼルスで自動運転タクシーの商業運行が正式にスタートしました。

このサービスはWaymoの親会社Alphabetの傘下であるWaymoが提供しています。

ドやダウンタウン、ビバリー・ヒルズなどの繁華街が含まれており、多くの利用者に支持されています。

サービス開始後、SNS上には「未来の交通手段を体験した」という興奮混じりの投稿が多く見られるようになりました。特にその安全性と快適な運行が高く評価されており、一部の利用者は「技術がここまで進



▲塩尻市で行われた自動運転バスの実証実験の様子

を集めしており、今後の日本全体での普及にもつながると見られています。さらに、今年2025年には東京都心でもWaymoと日本交通、GO株式会社の共同テスト運行が計画されます。都市部での課題抽出や技術検証が進む中

で行われている取り組みは、未来の交通手段としての実現可能性を大きく示しています。これらの先進的な事例を基に、日本の技術革新がどのように進んでいくか、業化に向けた重要なステップとなるでしょう。都市部では多様な移動手段として、日本特有の法整備や規制の見直しが今後の商

業化に向けた重要なステップとなるでしょう。都市部では多様な移動手段として、日本特有の法整備や規制の見直しが今後の商

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 

