

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

98.19%  
(2025年3月時点)

2025

3・4

月号

Vol.102

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](http://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



## 《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](http://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

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、どこか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

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、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、似たり寄っ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えます。

### コモディティ化とは何？

なくては困るものという意味も持っています。

又マーケティング用語としては、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

コモディティ化による  
消費者の意識変化

商品や住宅・サービスに与えた影響による変化とは？



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  
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2  
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10

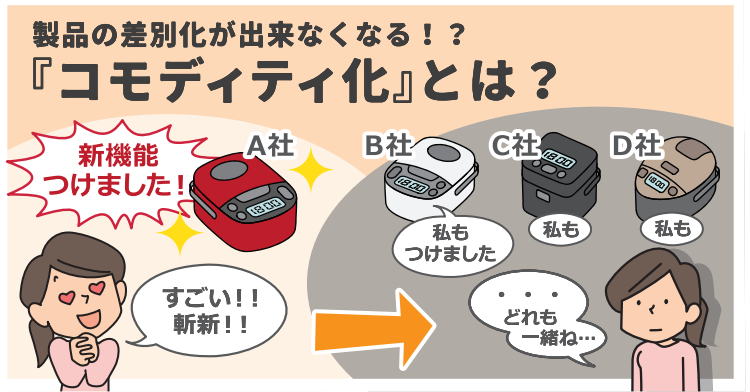
TEL.0265-77-2580  
TEL.0265-25-8050  
TEL.045-470-3213

[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

**コモディティ化とモジュール化の代表格は賃貸住宅**

たとえ市場参入時に高付加価値を持っていた

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。



商品ではあると思いますが。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っても、大量供給によりコモディティ化とモジュール化が進んでいくのです。ここで言うモジュール化とは、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、機能的にまとまった部分のことを言います。

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うためコモディティ化とモジュール化の代表格となるのです。

そして、コモディティ化は利益の縮小に繋がっていきます。コモディティ化の結果として市場は拡大するものの、競争が続くことで徐々に価格が低下し、利益が縮小していきます。そこから脱却するために、企業は差別化をして自社の特徴を打ち出すという持続的イノベーションが必要にな

## 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」のみに変わっていきま

## コモディティ化が社会に与えた影響

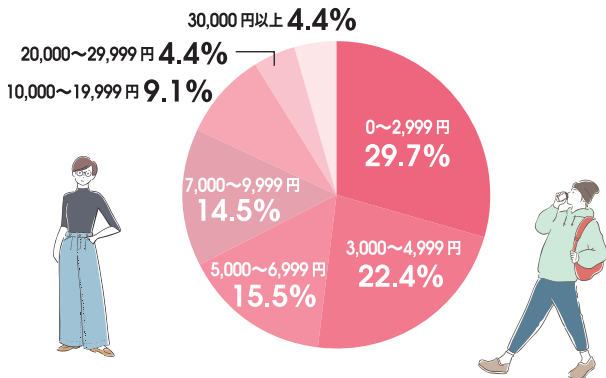
ニトリやユニクロ、などはコスト勝負で全国No.1の座を確立し、しまむらなどは特定の人々に低価格で提供する集中戦略で見事に成功しています。そして消費社会の変化によりファスト・ファッションが台頭し、モノがあふれ物質的欲求

ります。

が弱まり「高級ブランド離れ」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「高級ブランド離れ」が原因なのでしょう。バブル期では、欧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D|Cブランドにも勢いがあり、良い物や最新の物を

### ■ Z世代対象ファッションに関する意識調査

Q. ファッションアイテムに対する月の消費額を教えてください



ファッションにけるお金は月 2,999 円以下。  
ユニクロや GU など、ファストファッションが人気

【出典】総務省『僕と私と株式会社』、『スタイルアーナ』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す。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。洋服については、近年、ファスト・ファッションが台頭しています。なお、ファスト・ファッションとは、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。

クルマ以外の魅力的な娯楽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。それに何と言っても車を所有することがステータスではなくなくなってきています。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、反っ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。

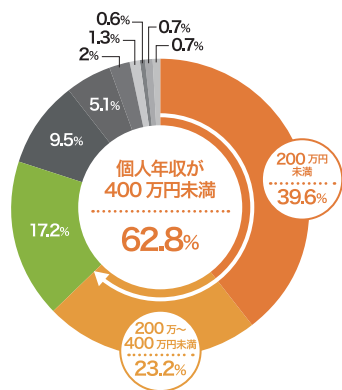
### クレジットカードも実際にコモディティ化している

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

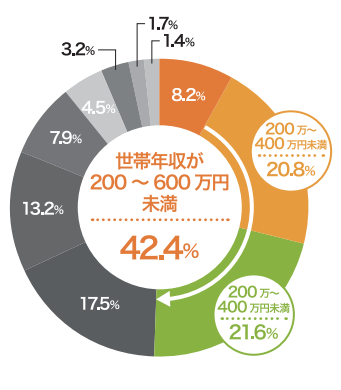
用枠が合わなければカードの色を変えなければなりません。100万円程度の利用枠があれば充分と言う人は高い会費を払ってまで、変える必要はないでしょう。カード利用の目的はあくまで利用枠にあるのです。

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的だから(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

ゴールドカード保有者の個人年収



ゴールドカード保有者の世帯年収



【出典】株式会社 NTTドコモ「全世代のゴールドカード保有・利用に関する調査」を参考に三井住友カードが作成

### 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。住宅のコモディティ化

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、ポイントや特典を重視して選ばれる傾向にあることがわかります。今時、ゴールドカードやブラックカードをちらつかせても誰も褒めてくれませんから。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ることが分かります。



住宅志向は確実に衰退しました。大量生産と大量販売：コモディティ化された住宅は、大量生産と大量販売が行われます。これによ

は、一般的には次のような特徴を持つことがあります。

#### 標準化されたデザイン：

コモディティ化された住宅は、類似性の高いデザインや仕様を持っています。これにより、建築コストを削減し、生産性を向上させることが可能ですが、以前のようにオリジナルのデザインを求め、自分の住宅にステータスを持つような、高級

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ず。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、昔のようない個人大工が丁寧に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ってきました。

**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ず。尚一方で、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豊んできています。

**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メーカーによりコモディティ化された

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きました。

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

## 住宅のコモディティ化で差別化が困難に



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。

## 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

### 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

日本人の家族形態は大きく変わってきました。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っている子どもの数も減少傾向にあります。したがっ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

で、「夫婦のみ」「夫婦と未婚の子供」「父親または、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、未婚化や晩婚化の進行、結婚した夫婦が持っている子ども数の減少、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が、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つて、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なり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

## 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をつくらることができることを目指して、「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

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。

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

のZEH基準義務化によつて、新築住宅は増々コモディティ化していくものと思われず。と言うのも、ZEH基準による住宅は高断熱重視で窓が小さく、窓の数が少ない、一面壁に覆われたような家でデザイン性のない単一的な外観となり、見ても魅力のない機能重視の家になってゆくからです。

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



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れます。

## 賃貸住宅のコモディティ化

賃貸住宅は典型的なコ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は、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族形態によって、ほぼ同一の間取りが提供されることは避けられません。したがって賃料を極力抑えて、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

単身者向きのワンルームや1LDKなどはその傾向が強くなります。

いずれにしても、賃貸住宅は建設費と賃料収入のバランスから創り出される空間ですから誰がどう考えても、差別化はかなり難しくなります。規格品の建物、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。

したがって、何もしなければ賃貸住宅の勝敗は、立地優位性か、低家賃で決まってしまうのです。

## 賃貸住宅のコモディティ化対策

コモディティ化の中では、コストで優位に立つか、差別化を図るか、どちらかの選択肢しかありません。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。1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。シェアリングエコノミーとは、インターネットを介して個人と個人・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、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



## II

### 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。コト消費とは、旅行やアクティビティ、エステ、教室などでの体験（コト）にお金を使う消費行動のこと。物品の購入・所有にお金を使う従来のモノ消費

**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ってい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。コモディティ化商品である賃貸住宅の空室対策といえ、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ところ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

どれも同じような間取…設備…お部屋探しの決め手は…？



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、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ったり、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

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う。そこで必要になるのが、入居者ニーズを取り入れた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から、今時の入居者ニーズに合った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。賃貸事情を知らない工務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度が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う人でも安心でしょう。オンラインゲームをする場合、たとえばRPGなどは70

〜100Mbpsが必要です。求められる速度が遅いと、メリットになるはずの無料インターネットも使えないと思われるまい、空室の原因になりかねません。

【スマートロック】暗証番号のほか、スマートフォンをかざして施錠したり、外出先からスマートフォンで開け閉めしたりできるタイプのもので、モニター付きインターホンと連動していれば、外出先でも誰が来たのか確認できますから安心です。



【IoT対応のエアコンやユニットバス】暑い日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、外出先でもエアコンの温度・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い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って子どもたち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。

家賃保証付  
リフォーム  
システム

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



# 貸の歴史探訪

～貸の始まりとその後の進化を追う～

「貸借契約が始まる前、  
大昔の庶民や農民の  
暮らしは？」

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な立派なものではなく、粗末な木組みの小屋に近いものです。小規模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、壁は木の骨組みに土を塗ったもの（板壁や土壁）。床は基本的に土間（床がなく

地面のまま）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、家の修繕も家族や村人の協力で行うことが多かったようです。

## 【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、地面を掘っ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。最も原始的な竪穴住居は、地面を80～100cm程掘り下げ、上部を屋根で覆ったもので、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

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、弥生時代に始まった「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した。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。



竪穴式住居

## 【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

したが、平城京で働く庶民の住宅はそれとは少し異なっていました。彼らの宅地は平城京の端にあり、狭い土地で、貴族の邸宅と比べてかなり小規模でした。住居は「掘つ立て小屋」のような簡素な掘立柱建物が2～3棟建てられ、周囲には畑や井戸が設けられていたといわれています。平安時代に入っても、農民集落は相変わらず竪穴式住居の暮らしが主流でした。

しかし平安京内の庶民の間では「町家」が建てられ始めます。町家は、店舗と住居を兼ねたもので、土間と一段高くなった床という新しい住居空間を生み出しました。この二つの空間のみで構成される住居は『二室住居』と呼ばれ、現代の京町家にもその原型を見ることができます。おくどさんと呼ばれるかまどがある調理場が土間のまま残されていることは、日本人が土間と床座を中心とした生活様式を、非常に長い期間にわたって継続してきたことを示しています。



掘立柱建物

出典：日本の旅

## 【鎌倉時代～安土桃山時代】

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の様式が、規模を小さくしながらも、ようやく一般に広まったような印象です。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

## 「借家経営の起源とは？」「借りる」という文化の始まり

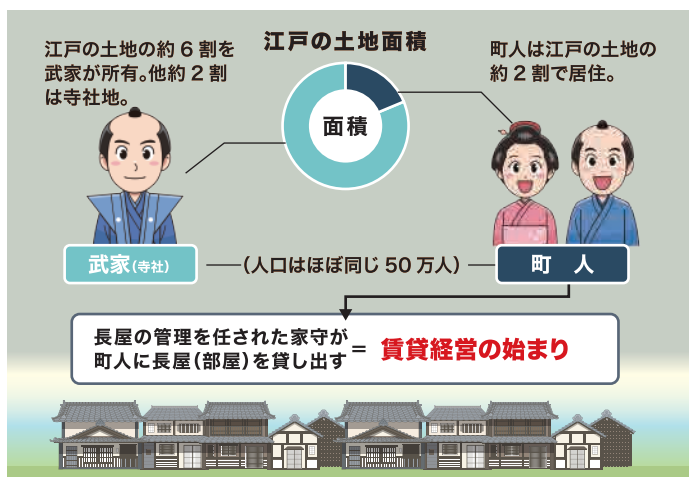
実は、不動産業というビジネスが始まったのは江戸時代が起源だったのです。江戸時代は、商業や文化が発展し、江戸（現東京）では人口が増加しました。しかし、土地の所有は不公平な状況にありました。特に江戸では、武士や寺社が土地の大部分を所有し、庶民が住む土地は非常に限られていました。そのような背景の中で生まれたのが、「長

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れる簡素な住宅で、家族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」）を雇って、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。

## 「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

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、武士たちが居住し、寺社地は約2割を占めていました。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ったのです。



## 「江戸時代の「長屋」の特徴

長屋は、1棟の建物を複数の住居に区割りしたもので、雪隠（せっちん・トイレ）や井戸は共用で中央に配置され、風呂はなく、寝室だけが仕切られた形式です。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

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売を行い、奥に居間、台所があり、2階に寝室があります。

この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、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。井戸は水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も言われています。裏長屋は表長屋より狭く粗末でしたが、家賃が月400文（600文（現在の8,000円）〜12,000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



## ■住宅の変化年表■

昭和	大正	明治	江戸	安土桃山◀鎌倉	平安◀奈良	弥生◀縄文
 (同潤会アパート) 鉄筋コンクリート造	 (炭鉱住宅) 鉄筋コンクリート造の市営共同住宅	 洋風建築の賃貸アパート	 賃貸のはじまり 長屋	 板葺き屋根の平屋建	 掘立柱建物	 竪穴式住居

## 「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。

## 【明治時代の借家の歴史】

明治時代には、民法制定を受けて土地売買が自由化され、不動産取引が盛んになります。土地所有者は積極的に借地や借家を提供し、商工業の成長と東京・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

達しました。今で言う「スケルトン貸し」です。

し、各部屋にトイレが設置されるようになります。また、開国に伴い外国人が日本に定住し、長崎や横浜の旧外国人居留地では洋風建築の借家が建設されました。明治43年、東京・上野に日本初の木造アパート「上野倶楽部」が完成します。5階建て70室、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。「上野倶楽部」は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。

## 【大正時代の借家の歴史】

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

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「東京市営古石場住宅」が江東区に建設されました。キッチンやトイレが各戸に設置され、従来の長屋から近代的なアパートへと変わります。先駆けとなります。

## 【昭和時代の借家の歴史】

関東大震災を契機に、鉄筋コンクリート造の建築技術は飛躍的に進化した。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



出典 フリー百科事典『ウィキペディア (Wikipedia)』

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、同潤会による建設ラッシュが始まります。なかでも日本初の女性専用アパート「大塚女子アパート」は注目を集めました。同潤会アパートの供給増加とアパートメントブームにより、昭和8年には東京都内のアパートが914棟、17,512戸に達したと言われています。

## 「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、縄文・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

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。明治時代以降は、西洋の建築様式や都市計画の影響を受け、アパートやマンションといった新たな賃貸住宅が提供され、多様化が進みました。戦後の高度経済成長期には、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。

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

**相続で引き継ぎ困り果てていたアパートが、住み心地抜群のゆったり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のですが、その後で、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

わらずまったく物件に手を付けていませんでした。全4戸中3戸が空室でしたので、室内の状況とオーナー様のご意向をお聞かせいただいた上で、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

弱かったのですが、今回は、「立地の悪さに負けない、お部屋づくり」をコンセプトとして掲げ、リフォームを実施させていただきました。

### 居心地の良い空間へと大変身！

屋が細かく区切られているため今の入居者には使いづらい間取でした。さらに、不人気のブルックキッチンに、浴室や洗面・トイレも古いまま清潔感がなく、しかも和室が残り、壁・天井も汚れが目立っていました。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しました。

張替えとアクセントクロスを採用して、殺風景な空間から脱却し、まるで新築のような空間へと大変身を遂げました。リフォーム完成前からお問い合わせいただき、無事に入居者が決まりました。オーナー様からは、「綺麗にしてもらっ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ったため、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、無事満室となりました。

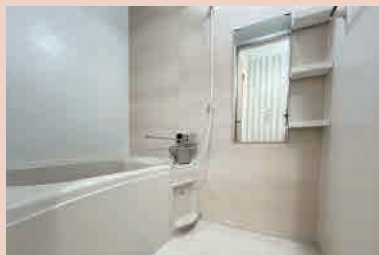
Before

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



＼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》

260万円

《募集家賃》

4.8万円

《保証家賃》

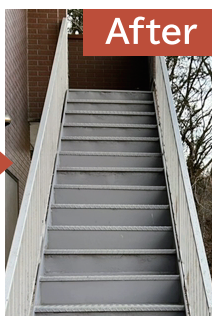
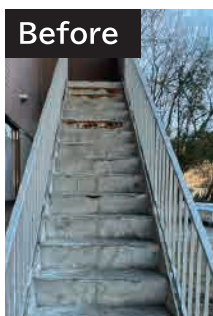
3.84万円

《保証期間》

60ヶ月(5年)

Before

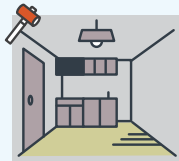
After





## 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

費用の大部分をレントライフ立替えて  
お部屋をリフォームオーナー様ご負担  
リフォーム費用の  
1割相当額残りは  
レントライフ  
が立替え

賃貸

賃貸家賃で  
立替え分返済

預かり期間終了



支払い終了

満額家賃収入!

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。

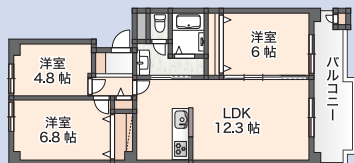
Before

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》

オーナー様  
ご負担分レントライフ  
立替分

## 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

分譲マンションをお持ちのオーナー様、相続税対策で投資用に購入をご検討中のオーナー様は、ぜひお気軽にご相談下さい。空き家など不動産のご相談も承ります。

分譲マンションをお持ちのオーナー様、相続税対策で投資用に購入をご検討中のオーナー様は、ぜひお気軽にご相談下さい。空き家など不動産のご相談も承ります。

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った為、悩んでいたところ、弊社がご紹介した「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

**分譲マンション預かりくん**  
リフォ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!



《リフォーム費用立替え型リフォーム》

事例紹介

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

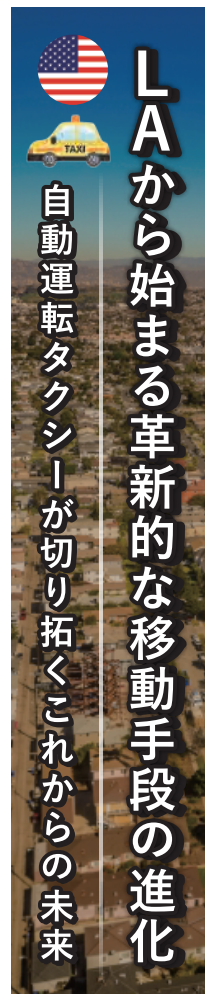
返済していただきます。分譲マンションは人気の為、リフォームでキレイに生まれ変わったので家賃もアップし、同エリアの平均家賃よりも高く募集することが出来ました。約2年で返済が完了するので、その後は満額家賃収入です。お部屋の管理は、もちろん引き続き私共で責任を

もって行わせていただく予定です。将来、転勤から戻られてご自分で住むにしても、売却するにしても、物件価値が上がっているため売値も上がるので、なにもせずそのまま売却してしまうよりも賢い選択といえます。今回のリフォームは、間取自体の変更はせず、

使える設備や建具はそのまま利用しました。2室の和室を洋室に変更し、襖など和仕様の設備は既存の建具に合わせて交換しました。また、壁付のキッチンをカウンターキッチンへ変更することで、開放的なリビング空間を造り出しました。フローリングや壁・天井は張替えて、明るく気持ちの良い室内へ大変身しました。賃貸の入居者も無事に決まり、所有者様も喜びただけ、安心して転勤先へお引越されました。



▲ウェイモが提供する自動運転タクシー（日経新聞より）



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Google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。

サービを開始後、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による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。

### 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



▲塩尻市で行われた自動運転バスの実証実験の様子

が進められ、2024年には国内初の量産型自動運転EVバスを用いた試験走行がスタートしました。塩尻市の試験では、塩尻駅と市役所間を中心としたルートで実施され、レベル4の自動運転技術が用いられています。特に高齢者や免許を返納した住民にとって、重要な移動手段として期待されています。また、高精度三次元地図の活用や、歩行者が混在する複雑な環境での運行が検証されており、安全性の向上が注目されています。

塩尻市の取り組みは、地方都市におけるモデルケースとして大きな注目を集めており、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ています。都市部での課題抽出や技術検証が進む中で、日本特有の法整備や規制の見直しも今後の商業化に向けた重要なステップとなるでしょう。

をまとめており、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ています。都市部での課題抽出や技術検証が進む中で、日本特有の法整備や規制の見直しも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ニーズをカバーすることが期待されており、渋滞緩和や環境負荷軽減といった側面でも技術の活躍が期待されています。地方においては、高齢化や過疎化が進む中で自動運転技術が解決策として注目されています。公共交通の縮小が進む地域では、自動運転バスやタクシーが住民の日常生活を支える重要な手段となるでしょう。また、観光業でも効果が期待さ

れています。観光地でのアクセス向上や利便性の提供を通じて、観光客の増加や地域経済の活性化が見込まれています。

自動運転が長野県ですでに試験走行されていたことに大変驚きました。都市部でもテスト運行が実施されるとのこと、渋滞改善などに活躍しますが、地方を復活させる革命的な特効薬になりそうな予感がします。マンガやアニメの中で想像されていたことをこの目で見られる日が楽しみです。

編集後記

宮澤



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 

