

賃貸住宅の変遷

大阪市内の物件を題材としています。
東京都23区内でも、同様の動きで推移しています。



一級建築士事務所
有限会社向井建築設計事務所

[www. m u k a i . c o m](http://www.mukai.com)

〒133-0051 東京都江戸川区北小岩8-25-8
Tel 03-3659-3971 e-Mail mail@mukai.com

1995年頃

16平米程度のワンルーム

洋室は6畳前後・水回り3点セット・ミニキッチン

(ポイント)

2000年頃から不人気プランとなり

2010年には壊滅的な状況

賃料を下げても入らない物件多数



賃料: **1.4**万円(管理費・共益費: 4,000円) 敷金・礼金・保証金: **0**円(敷金: なし / 礼金: なし / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市浪速区恵美須西3丁目 [地図]		
交通	大国町駅/大阪市営御堂筋線 徒歩9分 恵美須町駅/大阪市営堺筋線 徒歩6分 新今宮駅/大阪環状線 徒歩3分		
間取り	1R (洋室5)	築年数	築20年(1995年10月)
専有面積	15.00m ²	所在階	3階部分

家賃は1.8万円・礼金敷金ゼロゼロ物件

30年ほど前に流行したプランだが

小さな床面積と設備の少なさ(室内ドア無し・キッチンなど廉価な設備)

に対して坪単価を高く設定できたため

不人気になってからも大量供給が続いた

2000年頃

20平米程度のワンルーム

洋室は6畳前後・水回り2点セット・ミニキッチン

(ポイント)

「浴室トイレ一体」を解消したプランの1つ
1Kタイプが標準化するまでの過渡期のプラン
この物件はキッチンが洋室内にあるのが致命的



賃料: **2.4**万円(管理費・共益費: 6,500円) 敷金・礼金・保証金: **0**円(敷金: なし/礼金: なし/保証金: -)

所在地	大阪府大阪市西区西本町2丁目 [地図]		
交通	阿波座駅/大阪市営千日前線 徒歩5分 阿波座駅/大阪市営中央線 徒歩5分 西大橋駅/大阪市営長堀鶴見緑地線 徒歩14分		
間取り	1R (洋室6.5)	築年数	築17年(1998年12月)
専有面積	19.77m ²	所在階	9階部分

マンションの9階、築17年にもかかわらず、
家賃は3万円・礼金敷金ゼロゼロ物件
高層マンションとなるとエレベータメンテなどのランニングコストも負担増となる

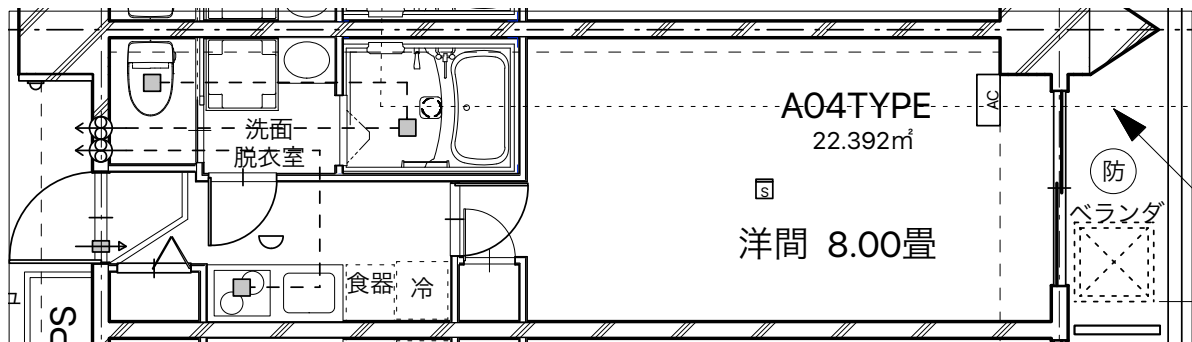
2000年頃（有限会社向井建築設計事務所）

22平米の1K

洋室8畳・洗面脱衣室・コンパクトキッチン

（ポイント）

世間で2010年頃から標準装備となった洗面脱衣室をどこよりも早く設置。ユニットバスは1014サイズ。他社が25平米必要とする内容を22平米にまとめています。ミニキッチンの廃止など、常に他社と比べて10年先行するプランニングをしています。



この時期、すでに1Kタイプは供給が増えつつあったが、近隣に存在する競合プランは20平米強の床面積の中には洋室6畳しか取れず、また、洗面脱衣室を設けることができなかった。このプランはトイレの奥行きやキッチン前の廊下幅を必要最小限の寸法とすることでスペースを捻り出し、洋間の面積に回している。

この「メゾンフォルテ」は再開発中の川崎駅西口に建築された物件。その後、道路沿いには1Kタイプのマンションが建ち並んだものの、築後数年間は家賃が上昇した。

10年目頃から競合が激しくなっているが、床面積を抑えた分、建築コストを安くあげており、競争力は非常に高い。

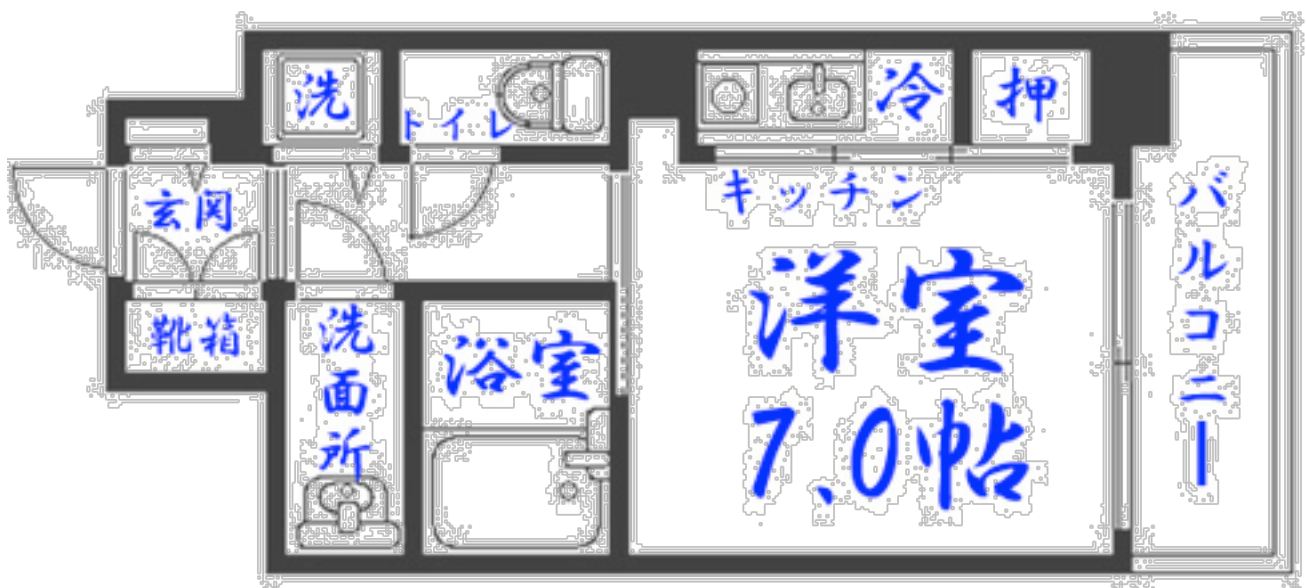
2005年頃 (タイプ1)

25平米程度のワンルーム

洋室は7畳前後・洗面所独立・ミニキッチン

(ポイント)

水回り3点セット及び洋室内キッチンを解消
洋室7畳を確保するしたものの25平米の中で1K
を成立させられず、キッチンを強引に扉で隠したプ
ラン



賃料: **2.4**万円 (管理費・共益費: 6,000円) 敷金・礼金・保証金: **0**円 (敷金: なし / 礼金: なし / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市中央区東平1丁目[地図]		
交通	谷町九丁目駅/大阪市営千日前線 徒歩6分 大阪上本町駅/近鉄大阪線 徒歩10分 谷町六丁目駅/大阪市営谷町線 徒歩8分		
間取り	1R (洋室7)	築年数	築10年(2006年03月)
専有面積	25.16m ²	所在階	3階部分

9階建RC造マンションの3階、築10年にもかかわらず、
家賃は3万円・礼金敷金ゼロゼロ物件
エレベータメンテなどの負担を考えると事業として非常に厳しい
洋室内キitchンプランも非常に不人気のため作ってはいけないプラン

2005年頃（タイプ2）

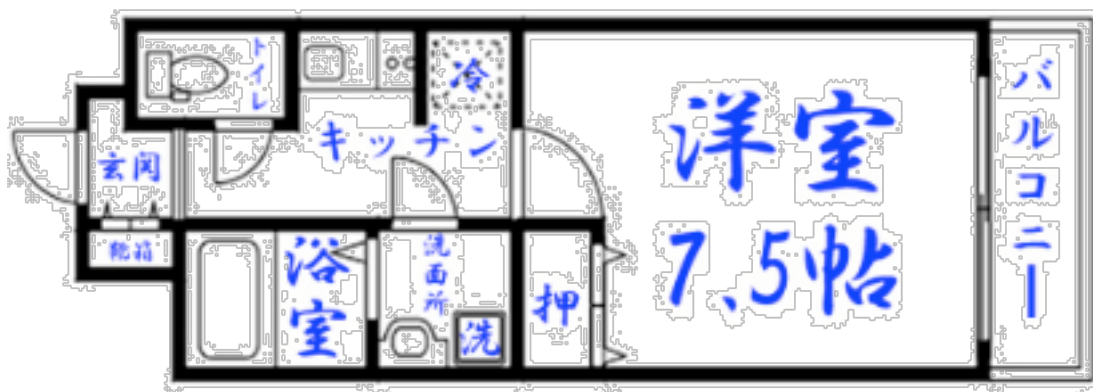
25平米程度の1K

洋室は8畳前後・洗面脱衣室・コンパクトキッチン

（ポイント）

1Kとしての完成系

これまでの不人気要素をすべて排して大人気となったプラン。しかし、大量供給されたことにより、2012年頃より急速に失速。



賃料: **2.3**万円(管理費・共益費: 6,000円) 敷金・礼金・保証金: **0**円(敷金: なし / 礼金: なし / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市中央区島之内1丁目 [地図]		
交通	長堀橋駅/大阪市営長堀鶴見緑地線 徒歩4分 日本橋駅/大阪市営千日前線 徒歩10分 心斎橋駅/大阪市営御堂筋線 徒歩10分		
間取り	1K (洋室7.5 K2)	築年数	築10年(2005年12月)
専有面積	26.33m ²	所在階	9階部分

11階建RC造マンションの9階、築10年にもかかわらず、家賃は2.9万円・礼金敷金ゼロゼロ物件
エレベータメンテなどの負担を考えると事業として非常に厳しい賃貸マンションの理想的プランの様にもてはやされたこのプランで追い込まれている大家さんは非常に多い

2010年頃

30平米程度の1K

洋室は10畳前後・洗面脱衣室・コンパクトキッチン

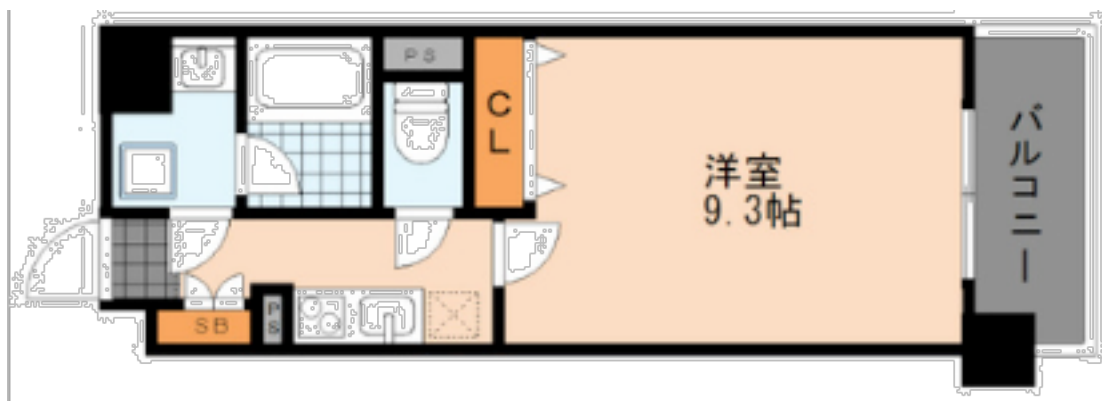
(ポイント)

完成された1Kの発展系

大量供給された1Kが不人気になったことから

洋室の面積を拡大して魅力アップを狙ったプラン

しかし面積増となった分を家賃に転嫁できなかった



賃料: **2.8**万円(管理費・共益費: 8,000円) 敷金・礼金・保証金: **0**円(敷金: なし / 礼金: なし / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市中央区安堂寺町2丁目 [地図]		
交通	松屋町駅/大阪市営長堀鶴見緑地線 徒歩4分 谷町六丁目駅/大阪市営谷町線 徒歩7分 長堀橋駅/大阪市営堺筋線 徒歩10分		
間取り	1K (洋室9.3)	築年数	築5年(2010年12月)
専有面積	30.88m ²	所在階	5階部分

26階建タワーマンションの5階、築5年にもかかわらず、

家賃は3.6万円・礼金敷金ゼロゼロ物件

30平米超の広さがあれば1DKを作れるが大手デベロッパ各社は建築コストを抑えるために1Kタイプに拘り続けた

結果として広め洋室タイプの1Kも市場で飽和してしまった

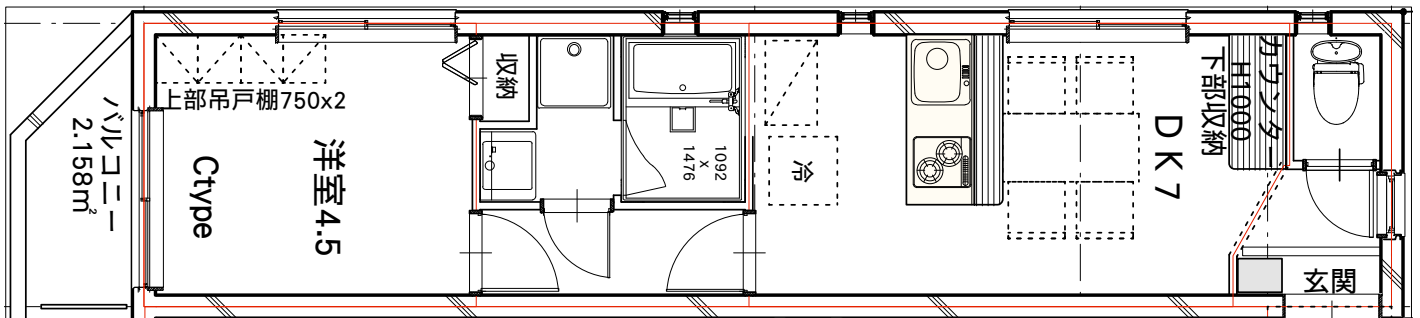
2010年頃（有限会社向井建築設計事務所）

27.5平米の1DK

DK7畳・洋室4.5畳・洗面脱衣室・カウンターキッチン

（ポイント）

世間で2015年頃から急激に増えている「コンパクト1DK」タイプの間取り。5年前に実現していました。洋室は快適性のため最低でも4.5畳確保。収納不足は壁面上部に吊戸収納を設けることで解消しています。



2016年現在、大手が大量供給している「コンパクト1DK」の改良タイプと言える間取り。

ここ数年動きが速くなってきているものの、この改良タイプに大手が追随して来るまで、数年は掛かると思われる。

ただし、そのとき、大手は同じプランを27.5平米という面積に納める事は出来ないこと、また建築単価の差があること、先行者利益により価格競争力は圧倒的なまま、逃げ切ることができると想定されます。

この「エスペランサ」は都心の落ち着いた住宅街に建っています。低層の戸建てが並ぶ地域に、RC造地上3階、半地下1階建として建築されました。

2015年頃 (タイプ1)

30平米程度の1DK

洋室2畳・DK8畳・洗面脱衣室・カウンターキッチン

(ポイント)

人気のカウンターキッチンを装備した、2016年現在、一番供給量の多いタイプの間取り
DKでくつろぐことができるが、洋室はベッドでいっぱいになってしまうサイズ



賃料: **7.1**万円 (管理費・共益費: 9,000円) 敷金・礼金・保証金: **13**万円 (敷金: なし / 礼金: 13万円 / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市北区本庄東3丁目[地図]		
交通	天神橋筋六丁目駅/大阪市営堺筋線 徒歩5分 中崎町駅/大阪市営谷町線 徒歩10分 梅田駅/阪急神戸本線 徒歩15分		
間取り	1LDK (洋2.4 LDK8.6)	築年数	築3年(2013年05月)
専有面積	30.00m ²	所在階	5階部分

RC造8階建の5階、築3年で家賃は8万円・礼金敷金13万円は及第点
非常に無駄なくまとまっているプランだが、3畳未満しかない洋室の
1DKは特殊な間取りと言える
その特殊な間取りをデベロッパ各社が市場へ大量供給しているため、この
タイプは最速で1Kと同じ状況になると見込まれる

2015年頃 (タイプ2)

30平米程度の1DK

洋室5畳・DK3畳・洗面脱衣室・コンパクトキッチン

(ポイント)

人気のなくなった1Kの代替プラン

大量供給された1Kが不人気になったことから

1DK表記できる様にした

しかしDKも洋室もどちらも狭くなり窮屈なプラン



賃料: **2.8**万円 (管理費・共益費: 8,000円) 敷金・礼金・保証金: **0**円 (敷金: なし / 礼金: なし / 保証金: なし)

所在地	大阪府大阪市中央区松屋町 [地図]		
交通	松屋町駅/大阪市営長堀鶴見緑地線 徒歩2分 長堀橋駅/大阪市営堺筋線 徒歩6分 谷町六丁目駅/大阪市営谷町線 徒歩8分		
間取り	1DK (洋室5.6 DK3)	築年数	築1年(2014年07月)
専有面積	31.74m ²	所在階	3階部分

RC造10階建5階、築1年にもかかわらず、

家賃は3.6万円・礼金敷金ゼロゼロ物件

不人気な1Kを避けようとしたが、1DKとは名ばかりで、DKでも洋室でもくつろげない間取りとしてしまった

DKと言いながらキッチンが外にあること、洋室に収納がないことも不人気な要素・・・この間取り特有の問題としては水回りの無駄が多すぎる

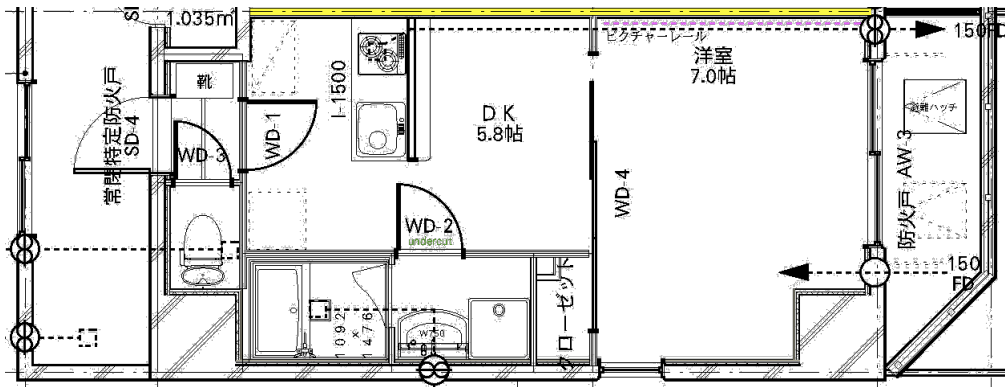
2015年頃（有限会社向井建築設計事務所）

28平米前後の1DK

DK約6畳・洋室7畳・洗面脱衣室・カウンターキッチン

（ポイント）

コンパクト1DKタイプの間取りの進化系。
LDKと洋室を一体としても使えるように可動間仕切りを
設けています。住戸の幅を広めにとることで空間効率をよ
り高めました。



2010年頃から間取りとしては大きな進化をしておりません。
1DKとして、いかに少ない床面積で、より大きな空間を取れるか、
敷地条件に合わせて検討しています。
マンションの入居者が好む「洗面脱衣室とは独立したトイレ」などと
合わせ、賃貸で人気の装備も全て設置しています。
賃貸マンションの宿命として、床面積をむやみに拡大すると
家賃は「分譲マンションのローン金額」を超えてしまいます。
このため、必然的に許される床面積には上限があり、
「無駄を徹底的に排した1DK以上3DK未満」の間取りが、
「賃貸マンションの平面図」として最終形になると思われます。