

2015年1月30日

コンサルティングレポート

賃貸住宅における新たな価値提案 ～シェアハウスの可能性～

コンサルティング・国際事業本部 マーケティング戦略部 [東京] チーフコンサルタント 高橋 千枝子
コンサルタント 石浦 大毅
黒柳 美帆

【はじめに】

2011年に発生した東日本大震災を機に、日本では“絆”の重要性が叫ばれて久しい。“絆”は日本人に新たな価値観・ライフスタイルを根付かせるきっかけとなっており、住生活においては、他人と住まいをシェアし、コミュニケーションの深耕を図る文化(=シェアハウス)が根付きつつある。また、シェアハウスは現代社会が内包する問題を解決する一端を担っており、社会的に意義ある住まいの形である。そこで今回は、シェアハウスに着目し、以下でシェアハウスを取り巻く環境や業界プレイヤーの動向について紹介する。

【シェアハウスの定義】

シェアハウスには法律上の明確な定義は存在しない。日本シェアハウス・ゲストハウス連盟によると、シェアハウスの定義は、

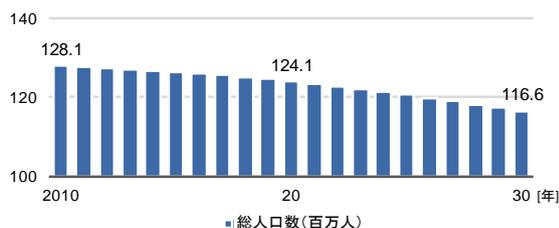
- ✓ 最短の契約期間を1ヶ月以上とする、中～長期型滞在向け賃貸物件であること
- ✓ 入居者同士の共有スペースがあり、交流が図れること
- ✓ 国籍を問わず、入居できること

とある。従って、一般的には「リビング・キッチン・バス・トイレ等の共用部をシェアする賃貸住宅」と理解できる。また、シェアハウスは、(1)業者が介在して運営するシェアハウス、(2)入居者が自治的に運営するシェアハウス(いわゆる「ルームシェア」)に大きく分類できる。前者「業者介在型」のシェアハウスは、入居者募集や運営(ときには共用部の清掃まで)といった物件管理業務を不動産会社等の専門業者が行うものである。近年、当該市場において急増しているのは「業者介在型」のシェアハウスであり、本レポートでは主にこのシェアハウスについて言及する。

【シェアハウスの外的環境】

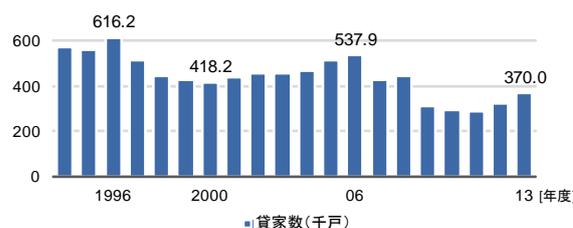
日本の総人口は減少期に突入しており、それに合わせる形で、賃貸住宅市場は1996年度をピークに減少トレンドになっている。一方で、戦後の高度経済成長を背景に住宅数は一貫して増加しており、人口減少期の現在においては、住宅の過剰供給を引き起こし、結果として空き家の増加に繋がっている。この空き家増加は、治安悪化や犯罪の温床になる危険性をはらんでおり、東日本大震災を経た近年では、防災上の危険性まで指摘され、政府ははじめ各自治体が喫緊の問題としてとらえている。(図表①～④を参照)

【図表①】日本の総人口数の将来統計



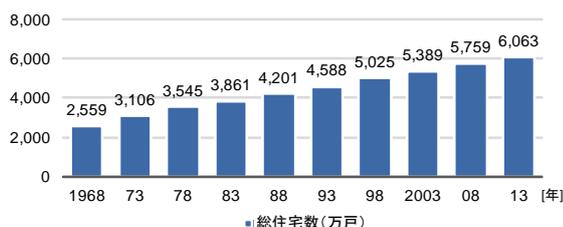
(出所)「日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)」国立社会保障・人口問題研究所

【図表②】日本における貸家数の推移



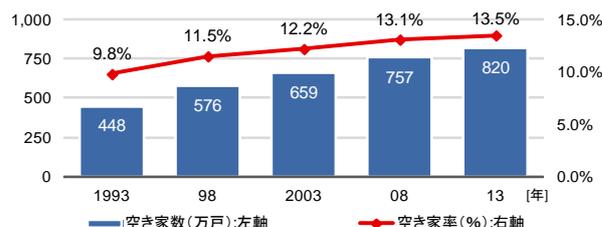
(出所)「建築着工統計調査」国土交通省

【図表③】総住宅数の推移



(出所)「平成25年住宅・土地統計調査」総務省統計局

【図表④】空き家数および空き家率の推移



(出所)「平成25年住宅・土地統計調査」総務省統計局

【日本におけるシェアハウスの歴史と形態の変遷】

最近のトレンドとしてシェアハウスという住居形態が語られることが多いが、その歴史は意外に古い。リクルート住まい研究所によると、1980年代に登場した「外人ハウス」に端を発するという。当時は来日した外国人が集住する場として、築古の下宿や学生寮等が活用され、共用部において住人同士の交流を楽しむという外国文化が日本に持ち込まれることになった。その後、中長期の海外渡航を経験した日本人が外人ハウスを利用するようになり、外国人専用の「外人ハウス」が日本人と外国人の交流の場としての「住居型ゲストハウス」へと変化していく。(「NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査」より当社要約)

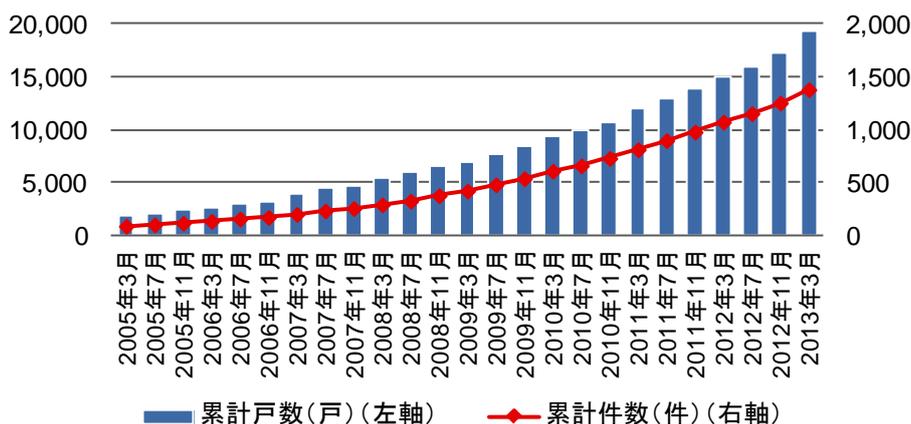
2000年代に入り、バブル崩壊後の若年層の低賃金化等を背景に、住居費の節約を主目的として、日本人の若者が賃貸住宅をシェアするという新しい住まい方が登場する。これらは「ルームシェア」「ハウスシェアリング」等と呼ばれ、トレンドドラマ等でも取り上げられ、シェアハウスという概念が一般に普及していく。

2010年代には、従来型シェアハウスに加え、「ソーシャルコミュニケーション」に比重を置いたシェアハウスが増加していく。これは、行き過ぎた個人主義の動きへの反発や東日本大震災等を経て、「人との繋がり」を重要視した結果と考えられる。従来型シェアハウスが、一戸建てやマンションの一室をシェアする形態が多いのに比べ、ソーシャル型シェアハウスは、通常のアパートのように完全な個室があり、個人のプライバシーは保たれつつも、ラウンジ・キッチン・バス・トイレは共用という形態が一般的である。また、中には豪華な共用施設を有した物件や、一定のコンセプト(「アウトドア好き」「シングルマザー」「料理好き」等)を有した物件もある。

【シェアハウスの市場規模】

前述の通り、シェアハウスは定義そのものが曖昧であるが、シェアハウス専門のポータルサイトである「ひつじ不動産」公開の情報によれば、2013年3月時点で同社の把握戸数は全国で19,208戸、物件数は1,378件となっている。市場への供給数は直近8年で約10倍と、急激に拡大していることがわかる(図表⑤)。

【図表⑤】累計物件数及び累計住戸数の推移*



*1 ひつじ不動産登録物件数をオープン日で集計、オープン日が不明な物件は割愛

【シェアハウス業界に影響を与える主要トピック】

■ 国土交通省による「違法貸しルーム」規制

2013年、事務所や倉庫など非住居用として届け出されていながら、実態は2~3畳の小さいスペースに仕切られ、居住用に貸し出されている、いわゆる「違法貸しルーム」問題がメディア等により顕在化した。

このため、同年9月、国土交通省は「建築基準法においてシェアハウスは寄宿舍の用途に該当する」とし、既存物件も含め基準を一律適用するよう各自治体に通知した。市場に出回る既存のシェアハウス物件の多くは、間仕切り壁の耐火性能、廊下の幅、避難経路等の点で基準を満たさないことから、一時は廃業の続出等が懸念された。

しかし、空き家や中古住宅の有効活用の可能性を閉ざすなどとして、業界サイドから基準緩和の要望が相次ぎ、2014年7月に建築基準法施行令の改正で一部規制が緩和された。東京都も、国の方針を受け条例の見直しを検討する方針を固める等、規制緩和の動きが見られる。

今後も注視する必要があるが、厳しすぎる基準は緩和の流れにあり、むしろ一定の合法的な基準が明らかになることで、違法業者が市場から排除され、業界の健全化に寄与することが想定される。

■ 空き家再生・活用の動き

日本の空き家は2013年10月時点で820万戸にのぼり、住宅総数に占める割合は13.5%と過去最多になった。空き家は倒壊・不審者の侵入や害虫被害等、多くの問題を引き起こすことから、空き家対策は住宅政策の大きな課題の一つであり、国土交通省や自治体を中心に取り組みが広がっている。

空き家対策は大別して「活用・再生」と「撤去」があり、当該業界に影響を与えるのは主に前者である。先進的な自治体の中には、空き家物件の活用や住み替えをする者に対して経費補助を行うケースも出てきている。

また、今後はシェアハウス運営者と自治体が協調して、空き家を活用した地域活性化の取り組みや、福祉の受け皿としての互助型シェアハウスの提供等が考えられる。

【先行企業の取り組み事例】

今回、本レポートに掲載するにあたり、既にシェアハウス事業を手掛けている企業に対してインタビューを合わせて実施した。インタビューを通じて、公開文献以外に見えてきたことは、日本のシェアハウスは海外のそれとは異なる独自の形態で進化を遂げているということである。以下に、今回のインタビュー先の中で、特徴的であった企業を紹介する。

■ 事例①株式会社リビタ：リノベーション事業者という強みを活かした、上質なデザイン・設備が特徴

首都圏中心に15物件997戸（インタビュー時点）を供給。参入当時は、内装にこだわった物件が少なく、リノベーション事業者としての強みが最大限活かせる分野として、また遊休不動産活用の観点からシェアハウス事業の参入を決断。

同社のこだわりは、「1.建物の安全性・遵法性」「2.上質のデザイン・設備」「3.リビタならではの運営体制」「4.コミュニケーション促進の為に各種企画」の4つである。特に、コミュニティ意識の高い入居者を軸に、その場で起こる「こと」に注力しており、入居者の高い満足度を獲得している。

また、近年は「住む」「働く」以外のサードプレイスとして、「BUKATSUDO」を横浜市にオープン。シェアリテラシーのある方々に対し、住環境の提供のみならず、様々なアプローチでコミュニケーションツールを提供している。

■ 事例②第一恒産株式会社：サービス品質を最大限高めた、大規模物件が特徴

大都市中心に8物件1,029戸（インタビュー時点）を供給。シェアハウスにおける住環境のイメージ向上に寄与したいという想いから参入を決断。

現在は外国人留学生をメインターゲットに、大規模な物件（DKハウス東京・練馬の179戸が最大）を手掛けていることが大きな特徴である。また、住環境のイメージ向上を現実的なものとするために、競合が採算性の観点からも躊躇する、「管理人常駐型（直雇用）」のシェアハウスを全物件で採用している。更には外国人留学生に配慮すべく、バイリンガルスタッフも各物件に常駐している。加えて、安心・安全・清潔も重視しており、清掃は毎日外部提携先が実施している。

■ 事例③株式会社彩ファクトリー：目的達成支援型の物件運営が特徴

コンセプト型シェアハウスの先駆的企業として、首都圏中心に13物件250戸（インタビュー時点）を供給。創業者自らの原体験を多くの方々に経験してほしいという想いから同社を起業。

例えば、「起業家向け」や「英会話漬け」等のコンセプト型シェアハウスを数多く手掛けており、同じ目的意識を有した入居者同士が刺激し合い、共通の目的達成に向けた支援をする点が同社の特徴。また、起業家シェアハウスではビジネスプランコンテストやセミナー、起業家交流会など、英語漬けシェアハウスでは英会話レッスンや国際交流パーティーなど、ソフトサービスによって目標達成の支援を行っている。

【おわりに】

日本に根付きつつあるシェアハウスは今後更に伸長する可能性がある。従来は、比較的低い価格で住居を確保することが主目的であったが、近年はコミュニティ形成を目的に入居する人が増加しており、利用目的に変化が生じているためだ。また、他先進国の事例を鑑みれば、高齢者・子育て世代・単身者等の多世代が共に暮らす、多世代共生の考えに則った用途も考えられ、利用用途が広がった結果、アクティブシニアや富裕層等の取り込みも期待できる。但し、シェアハウス市場の伸長には、人口減少や法令改正への対応等、業界全体として取り組むべき課題が残っている。

以上

【参考文献】

一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟 ホームページ

「ひつじ不動産シェア住居統計資料」株式会社ひつじインキュベーション・スクエア

「NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査」リクルート住まい研究所 (<http://www.jresearch.net/>)

－ ご利用に際して－

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡下さい。