

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

最近の賃貸動向 ～最新シェアハウスの傾向～

最近、ある入居者の方から一人暮らしの寂しさに耐えられない、寮に入りたいので退去したいというお申し出があった。「おかえりなさい」という声のある暖かさ、喜びはこれからの賃貸業界を考える上で最も重要な切り札と言えるのではないだろうか。

NHKでも「無縁社会」という番組が大変な反響を呼んだ。家族やふるさと、会社との関係が急速に切れていく社会を指すのだという。日本経済の激しい落ち込みや震災の影響で自殺や孤独死などが社会問題化している。日本社会は閉塞感に満ちており、政治的にも社会的にもその打開策は全く見出せない状況である。また「安全」という神話も崩壊して久しい。

そんな明日が見えない不安定な状況の中で、誰かと不安や孤独感を共有したいという新たなコミュニティを求める動きが俄に活発化してきている。長らく「個」「プライバシー」を尊重する時代が続いたが、今では、他者とのゆるいつながり、地縁でも血縁でも社縁でもない全く新しい他者との関係が求められている。そういった社会生態を捉えた潮流をあらゆる業界で事業化されつつある。

このようなニーズを満たす為、今、シェアハウスが注目されている。

「シェアハウス」とは複数の居住者が各自の個室を保有しつつ水周りを中心とした設備は入居者が共同で自由に使える居住形態を指す。

もちろん、シェアハウスそのものは別段目新しくない。今までのシェアハウスは「雑居型」「低所得者層向け」というイメージが強かったが、近頃「バージョンアップした」とでもいふべき「シェアハウス」に注目が集まっている。



安全やプライバシーを確実に確保しながら、安心や交流というニーズも提供できるシェア型賃貸住宅が台頭してきた。いわゆる「公」と「私」を自在に行き来できる「良い処取り」の住まいである。

この形態は、オーナーにとっても既存の建物の有効活用その他、新しい時代を反映した「社会的要請」を取り入れた住宅づくりができるというメリットがある。しかも地理上のデメリット、例えば駅から離れて空室が埋まることの難しい物件も比較的容易にクリアできる可能性が大である。さらにシェアハウス内に友達ができるようになることで長い入居、繋ぎ留めにつながる結果ともなる。リニューアルの際には水周りなどの設備が集約され建築コストも抑えることができ、部屋の面積もワンルームよりも小さくできることで坪単価が上がり、高い利回りが期待できる。

一方、入居者にとっても生活に必要な家電や設備を凡て揃える必要がないので初期費用を抑えられる。そして一人暮らしをいきなり始めるよりもシェアによる段階を踏むことで無理なく自立を促せるという側面もある。また若いうちになかなか経験することが難しい他者との共同生活は大きな意味での人格育成に役立ち、やがては社会基盤づくりに結びつく。

しかし、シェアハウスの住民となるのは、初めて一人暮らしを始めるような若者だけではなくなってきた点に注目したい。

昨今話題の晩婚化によって長い独身生活で「一人で暮らす」「狭いワンルームマンションで生活する」ということに飽きてしまった層にもニーズが高まっている。シェアハウス生活に魅力を感じつつも、契約上や生活上でトラブルが生じやすいと避けていた人々が、管理がきちんとしていれば住んでみたいという「全く新しいタイプ」の生活として選択肢の一つとなってきた。

課題となる安全策、トラブル回避策としては、例えば体験会を開いて新入居者、既存入居者のマッチングをはかったり、最初の契約は短い期間を設定したり、生活上の細かなところまでルールを制定しトラブル回避を目指したりもできる。また入居の際にはコミュニケーションスキル、ライフスタイル、性格や趣味趣向などを最初の段階で厳しくチェックする等の工夫をすることにより入居メンバーを厳選することも可能だ。

実際に住んでいる人たちの声を聞くと「通勤が楽になり、また家に帰れば仲間がおり孤独が救われ、休日には気のあった仲間たちとリフレッシュできる、病気の時に心強い」と好評である。



シェアハウスでは「共有部」に如何に工夫を凝らしコミュニティを支えるかが重要なセールスポイントになってくる。

例えば、書きこみができるような大きな周辺地図を用意しておき、そこに入居者が各自の個性を活かして情報を書きこめるスペース、屋上のジャグジーバスや展望風呂、システムキッチン、大型テレビ、高級AV機器、バーカウンター、ビリヤード台、お茶室などが用意されている。

ダンス教室や音楽スタジオ、ミニシアターなどの大掛かりな設備もシェア型住居であれば実現可能である。こういった施設をレンタルすることも経費の節約となり入居を促しやすい。

入居者各自の本やDVDなどを持ち寄って作る文化スペース、詳しい自己紹介を書いた入居者カードブックの設置、交換日記、またゲーム・バーベキューパーティ、朝食会、誕生日会等のイベントも行ったりもする。時には家族会議と称し、これからの運営方法を皆で話合うなど様々な工夫を凝らしコミュニティ活性化をはかる。

同じ将来の夢をもった仲間のシェアハウスや共通の趣味をもったシェアハウスという個人のつながりを超えて、シングルマザーとリタイアしたシニアがシェア住宅に住むことによって「互助」「共存」をはかり、社会問題の解決の一助となるような大きな取り組みもある。

多くの外国人と同居できるシェアハウスでは、まさに日本にいながらにして「海外留学」気分を楽しんだりと部屋を借りるといことが思わぬ大きな社会の入り口に繋がっている醍醐味が多くの人々をひきつけている。

現在、シェアハウスの主要なユーザー層である若い世代の人口は減少している一方で、単身者の世帯数は年々増加傾向にある。国立社会保障・人口問題研究所の調べによれば2005年時点で単身者の割合は総人口の29.5%だったのに対し、2030年時点での推計値は37.4%。将来的にシェアハウスを利用する可能性のある独身男女の市場が拡大傾向にある。都心に近く、学生や若い一人暮らしの住人が数多く住まう当社の横浜綱島地区・神奈川百合ヶ丘地区はここ数年内でシェアハウス型住居も急激に増えている。

中心的な家賃は6万円前後+管理費として1万5千円前後が相場である。現在見られるシェアハウスの運営形態には主に以下の4つがある。

1. オーナーは運営のすべてを任せ運営事業者は運営のすべてを一手に請け負う。
2. オーナーから物件を一括借受けした管理会社が家賃保証のみを行い、運営をプロの運営事業者に委託する。
3. オーナー自らが管理運営のすべてを行う。
4. オーナーが共用部分の清掃等、日常管理作業のみを運営事業者に委託する。

但し、以前は一般的だった「賄い付下宿」のようなオーナーと入居者の密な関係を求めるオーナーもいるがオーナー自身による管理は労力を考えて実際の例は少ないのが現状である。

現在、アーバン企画開発がこの事業に乗り出すとすれば、「2.」の方法でとりかかりをつけ、次第に運営に関わっていく方向でこのシェアハウスを空室対策の一つとして位置づけたい。

かつて伝説ともなった有名漫画家が次々と育てていった「トキワ荘」というアパートがあったが、将来、第二第三の「トキワ荘」がアーバン企画開発の手により実現出来ることを願っている。