

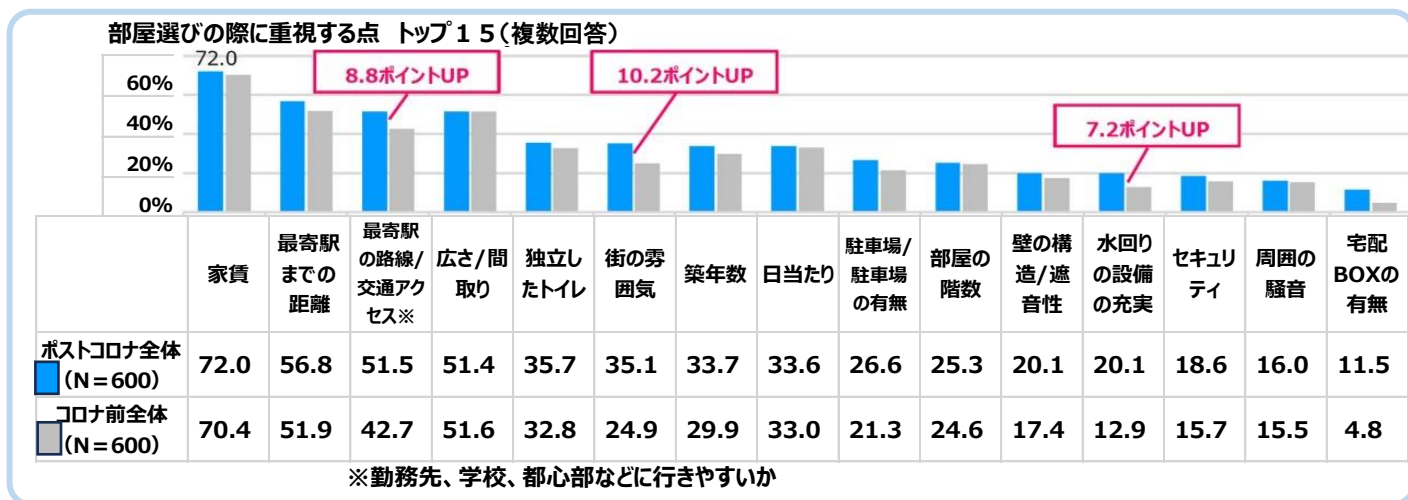
URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

コミュニティ型賃貸住宅とは

賃貸借契約をするにあたり、たくさんのご質問を入居者様からいただきます。その中には、「近隣トラブルとかありますか?」「周りの方にご挨拶へ行くべきですか?」とご近所に関するものが少なくありません。ポストコロナで賃貸物件に求められる条件が変化してきました。ハウコム株式会社が、全国の「ポストコロナ」(2021年4月以降)と「コロナ前」(2010年~2019年)の賃貸物件への引っ越し経験者それぞれ約600人を対象に『部屋選びとライフスタイルに関する調査』を実施しました。その結果、「街の雰囲気重視する人」が一番伸びていました。(下図参照)



立地・家賃・設備というより、環境・雰囲気を重視される入居者が増えてきていることから、問題を解消できるツールの1つとして「コミュニティ型賃貸住宅」をご紹介したいと思います。

◆ コミュニティー型賃貸住宅とは？

賃貸物件内の共用スペースを充実させ、入居者が集まりイベントを開催するなど、暮らしの中に“楽しさや温もり”を感じさせる住空間をつくり、大家さんが入居者と共にコミュニティを形成していく住宅です。コミュニティ型賃貸住宅がシェアハウスと違うのは、個人の居住部分（専有部分）の独立性が高くプライバシーを保つ一方、ほかの入居者とのコミュニケーションを積極的に図ろうとする仕組みがあります。

◆ シェアハウスとの違い

シェアハウスはコミュニケーションの形成よりも、居住空間を共有することによる「家賃の節約」効果を評価される面が大きいです。しかし、家賃面の理由を優先した場合でも、たまたま入居したシェアハウスの環境がよく、コミュニティが形成できる例もあるようです。一方コミュニティ型賃貸住宅は、入居者同士のコミュニケーションを重視しようとする目的に共感し入居を決めるケースが多く同じような意識の人たちが集まるため、よりコミュニティが形成しやすくなる効果が生まれます。

◆ なぜコミュニティ型賃貸住宅が生まれたのか

・「孤立」「孤独」の防止

持ち家であれ、賃貸住宅であれ、居住する人にとっての重要なポイントの1つが「プライバシー」でした。しかし、プライバシー重視は“孤”の優先であり、重視しすぎると弊害も生まれるようになりました。「孤立」「孤独」の深化は新たな社会問題を生むようになり、プライバシーを確保しつつも「共生」や「共助」といった言葉に象徴されるように、他人との関わりも大事にしようとする暮らし方や考え方が求められるようになってきました。

・単身世帯の増加

単身世帯の増加も影響があります。単身世帯というと若年層と考えがちですが、実は高齢者や50歳代が増えています。単身世帯が求める住み方は、必ずしも“孤”の生活だけを優先させるわけではありません。プライバシーは保ちつつ“他人”との関わりを求めるのは人の自然な感情です。単身世帯といっても“1人”でいたいわけではありません。

その他にも、在宅ワーカーの増加・SNS(ソーシャルネットワークサービス)が普及(LINE, Facebook, Instagram など)してきたこともコミュニティ型賃貸住宅が産まれたきっかけになりました。

◆ コミュニティー型賃貸住宅の種類

1. コレクティブハウス

一般的な集合住宅と異なり、専用の住戸以外に共同の調理室で料理を楽しむ大勢で食事を楽しめるような「コモンスペース」が設備され、住民同士が集まってテレワークのできるコモンルームなど、共用スペースが充実した賃貸マンションを言います。共用スペースの管理運営は入居者が自ら行います。



2. コモン付き賃貸

コレクティブハウスのように入居者同士のつながりをより強くする仕組みは少ないですが、コモンスペースが設置されており、共同利用します。利用にあたっては簡単なルールをつくり、住民同士の良識に委ねる方式を採っています。

3. ソーシャルアパートメント

シェアハウスのように入居者は単身世帯で契約しますが、各住戸はキッチン・浴室などのプライベートな空間をしっかりと確保している一方、ラウンジなどの充実した共用スペースが設けられています。

◆ コミュニティー型賃貸住宅のメリット・デメリット

・メリット

コミュニティー型賃貸住宅に入居する住民は、住まいを求めると同時にコミュニティーを求めているので、気に入ると長期間の入居が期待できます。また、同じような感覚の住民が多くなり、何より「生活の場」を長く維持したいという思いが生まれます。その



ため、暮らしの拠点を大事にし、丁寧に使おうとする意識が強くなります。つまり大家さんにとっては「優良な入居者」が集まりやすくなります。競合物件が少ないのは大きなメリットと言え、差別化されることにより「空室対策」にもなります。

このようなメリットは住民にも感じてもらえることであり、家賃や管理費を上げる必要が出てきた場合には、受け入れやすいといった期待もできます。

・デメリット

従来型の賃貸物件と異なり、管理の方法には工夫が必要になり、手間もかかります。大家さんが「コミュニティー型賃貸住宅」を運営する意義を十分理解してスタートしないと、後悔することもあるかもしれません。また、従来型の賃貸と異なり投資額が膨らみ、維持管理経費が増えることも予想されます。

コミュニティー型賃貸住宅のコンセプトは“コミュニティーの形成”ですが、抽象的な概念のため入居者に伝わりづらく、理解しないが入居されるケースも考えられます。そのような場合には大家さんが描いていた姿とまったく異なる結果になることもあります。入居者にコンセプトを理解してもらい、軌道修正を図らなければいけないなど、予想をしていなかった手間が生じる可能性もあるかもしれません。

◆ まとめ

社会現象からこのような住居の形が生まれたので、少なからず一定のニーズはあると思います。単身で住む高齢者の孤独死防止にも繋がりますし、近隣トラブルの減少や、防犯対策にも向いている取り組みだと思われます。地域を好きになってもらう取り組みにもなり、この地域に住みたい！という需要が増え、地域の後継者作りにも適しています。少子高齢化が進むなか、将来の懸念を少しでも払拭できるような住み方で、多様化するニーズに寄り添える良い住み方です。

これらを導入した場合、管理会社としては、シェアスペースの管理はもちろん、使いやすくする為のルールの構築や、導入にあたるターゲット・維持費等のコスト算出も行うことで、オーナー様と入居者様の双方の不安解消に努めなければならないと思っています。

新百合ヶ丘店 秋野 千尋

参考文献

・スマイティ賃貸経営：https://owners.sumaity.com/cat_management/press_805/

・PR Times（ハウスコム株式会社）：<https://prt看mes.jp/main/html/rd/p/000000167.000029713.html>