

シェアハウスに関する市場動向調査結果 について

0. 調査の概要	3
1. シェアハウスの市場動向	5
(1) 運営事業者アンケート結果	5
(2) 現入居者・入居経験者アンケート調査	18
2. シェアハウス運営事業者の取組	26
3. 諸外国におけるシェアハウスに類する 共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握	28

0. 調査の概要

調査の目的	若年層を中心に注目を集めるいわゆる「シェアハウス」（一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活し、入居や物件の管理に事業者が介在する居住形態）を対象として、我が国の市場動向や諸外国における制度・居住の実態等を明らかにする
調査項目	1. シェアハウスの市場動向 （1）シェアハウス運営事業者に対するアンケート調査 （2）シェアハウス入居者・入居経験者に対するアンケート調査 2. シェアハウス運営事業者の取組 3. 諸外国におけるシェアハウスに類する共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握

（1）シェアハウス運営事業者アンケート調査

調査時期	平成27年8月～9月
調査の方法	調査票の郵送配布、郵送・FAX・Eメール回収
調査の対象	シェアハウスを「プライベートなスペースを持ちつつも、他人とトイレ、シャワールーム等の空間を共用しながら住まう賃貸物件で、入居者一人ひとりが運営事業者と個室あるいはベッド単位で契約を結ぶもの」と位置づけ、インターネット上や新聞・雑誌記事等でシェアハウスを運営していることが確認できた520事業者
回収数	71事業者（回収率13.7%）

（2）シェアハウス入居者・入居経験者に対するアンケート調査

調査時期	平成27年8月
調査の方法	インターネット調査会社のモニターに対するアンケート調査により該当者を抽出し、インターネット上で回答を収集
調査の対象	シェアハウス物件に現在入居している、又は過去に入居したことにある全国の18歳以上の男女
回収数	1,500人

0. 調査の概要

(3) シェアハウス運営事業者に対するヒアリング調査

調査時期	平成27年8月
調査の方法	運営事業者のシェアハウス事業担当者への訪問ヒアリング調査
調査の対象	アンケート調査結果や文献調査により把握された、運営物件の建物形態、規模、運営形態等が異なる7事業者

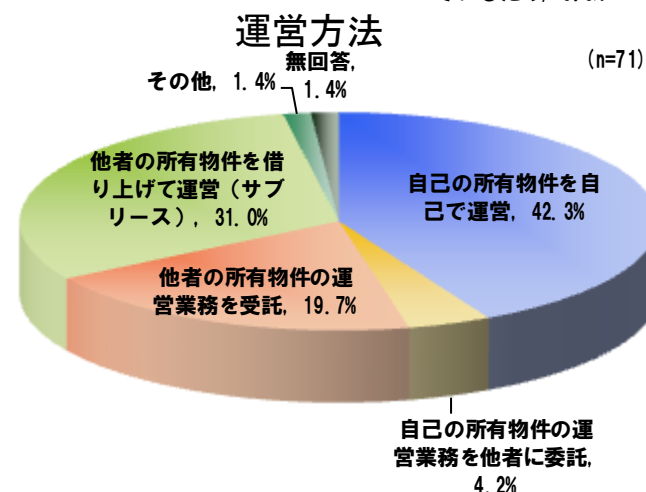
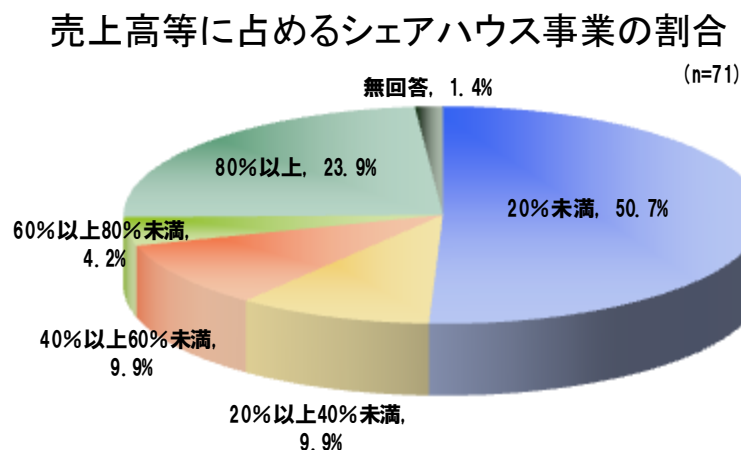
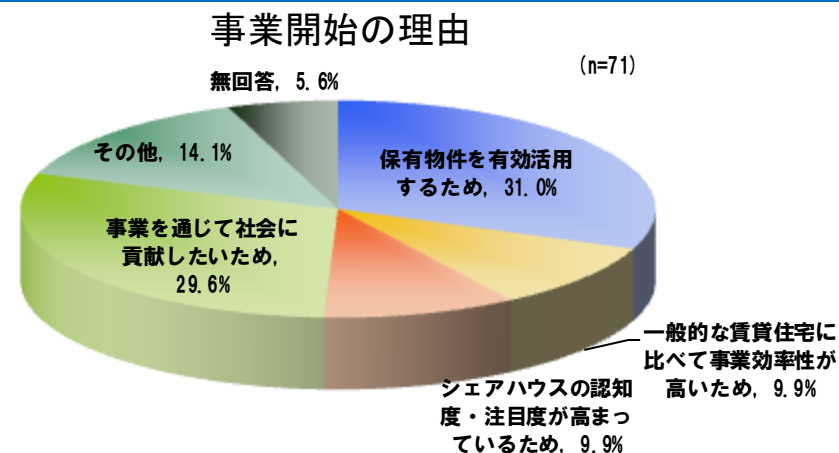
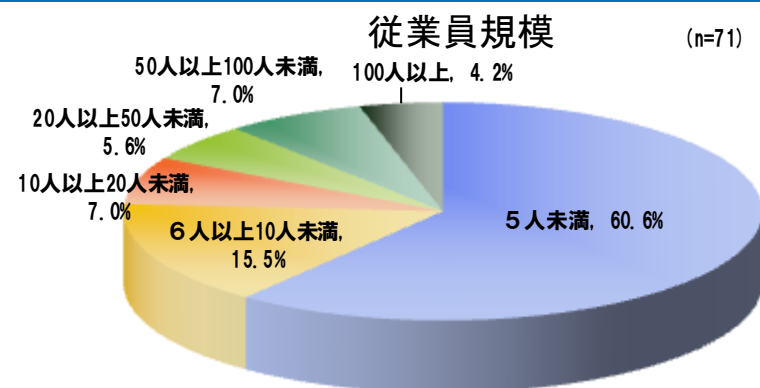
(4) 諸外国におけるシェアハウスに類する共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握

調査時期	平成27年11月～平成28年3月
調査の方法	文献調査・電話ヒアリング調査
調査の対象	・「民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査（平成24年3月）」の調査対象であったイギリス（イングランド）及びオーストラリア（ビクトリア州）の政策に係るフォローアップ ・米国（ニューヨーク州・市）におけるシェア居住物件に関する関連法制度
主な調査項目	1. イギリス（イングランド） ・家族ではない複数人が入居する住宅のオーナーに対する登録制度であるHouses in Multiple Occupation制度の概要、制度見直しの動き 2. オーストラリア（ビクトリア州） ・シェア居住に対するRooming House制度の概要、制度見直しの動き 3. アメリカ（ニューヨーク州・市） ・住宅政策上の課題、シェア居住の現状 ・州法におけるシェア居住仲介業者への管理監督制度（Sharing Agency） ・シェア居住に関する州・市の住宅法規制上の位置づけ ・シェア居住に関する州不動産法上の位置づけ

1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

① 運営事業者の特徴

- 従業員規模：事業者全体の6割が「5人未満」と回答。
- 売上高等に占めるシェアハウス事業の割合：事業者全体の5割が「20%未満」と回答。
- 事業開始の理由：事業者全体の各3割程度が「保有物件を有効活用するため」、「事業を通じて社会に貢献したいため」と回答。
- 運営方法：事業者全体の4割強が「自己の所有物件を自己で運営」と回答。また約3割が「他者の所有物件を借り上げて運営（サブリース）」と回答。

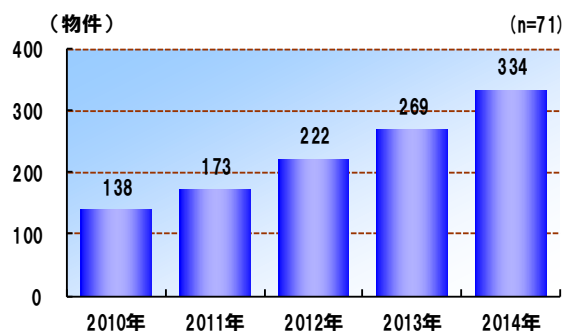


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

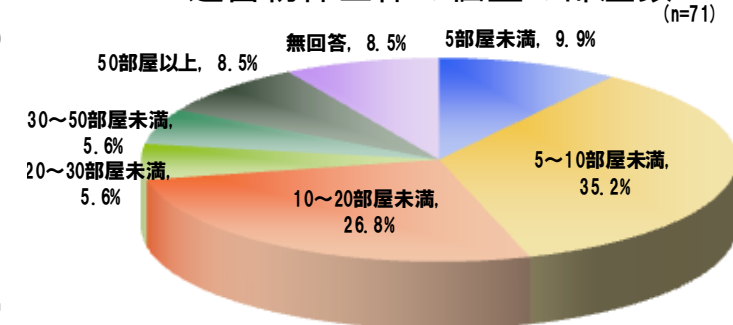
② 運営物件・部屋の状況(その1)

- 回答した運営事業者の過去5年間の運営物件数は増加傾向（2014年時点で71事業者・334物件）
- 運営物件全体の部屋数：各事業者が運営している個室（1人部屋）の部屋数については、事業者全体の3割台半ばが「5～10部屋未満」と回答。運営しているシェアハウスに相部屋（ドミトリタイプ）を有する事業者は全体の3割弱。
- 運営物件全体の総定員数：事業者全体の2割強が「10人未満」と回答。
- 運営物件全体の稼働率：事業者全体の4割台半ばが「90%以上」と回答。

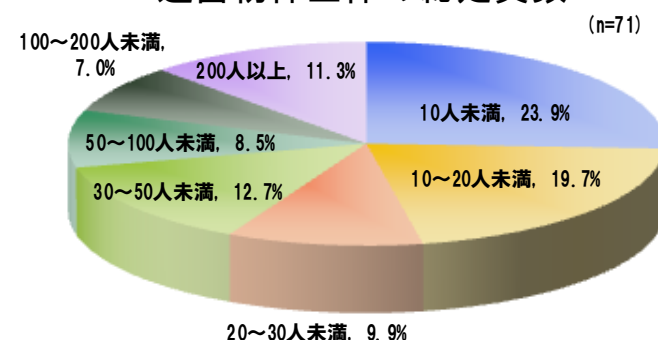
過去5年間の運営物件数の推移



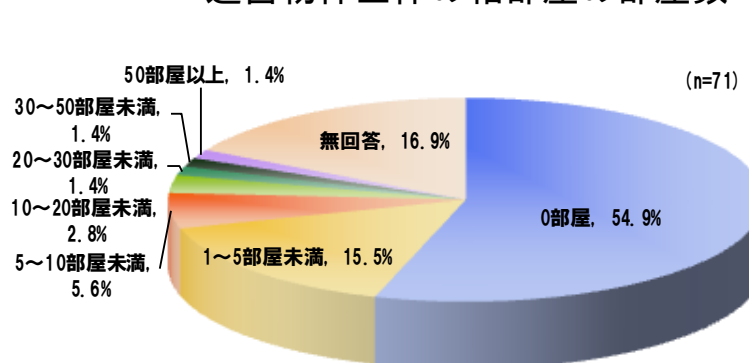
運営物件全体の個室の部屋数 (n=71)



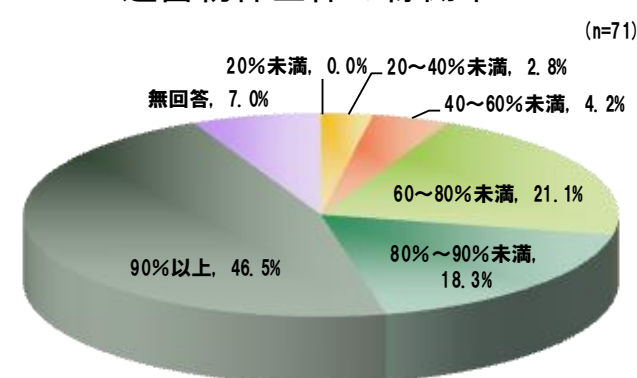
運営物件全体の総定員数 (n=71)



運営物件全体の相部屋の部屋数 (n=71)



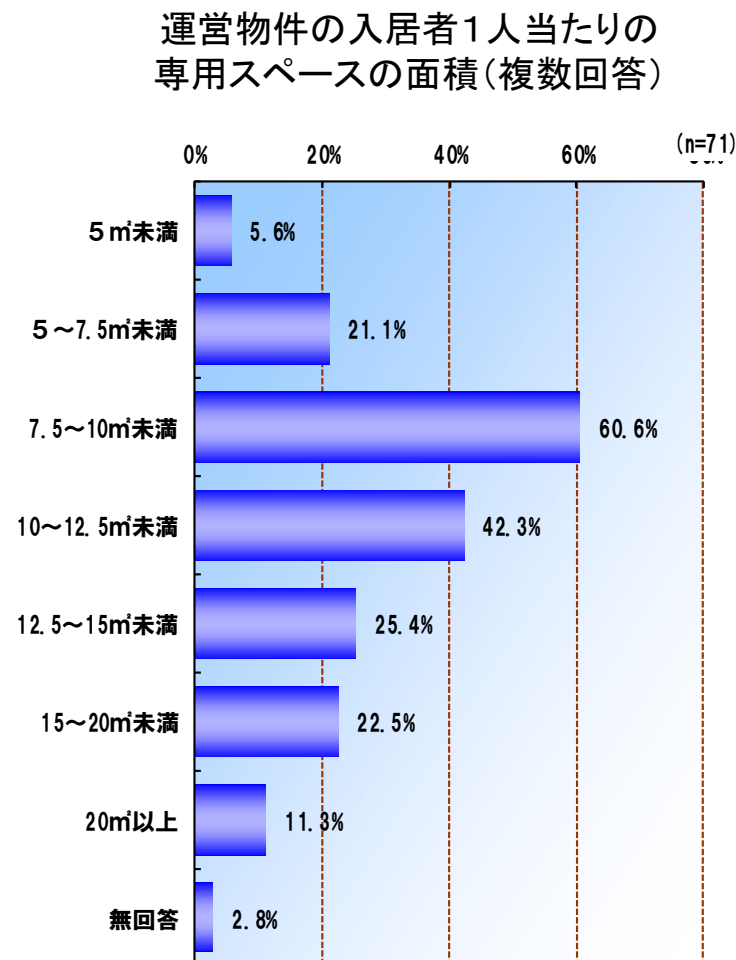
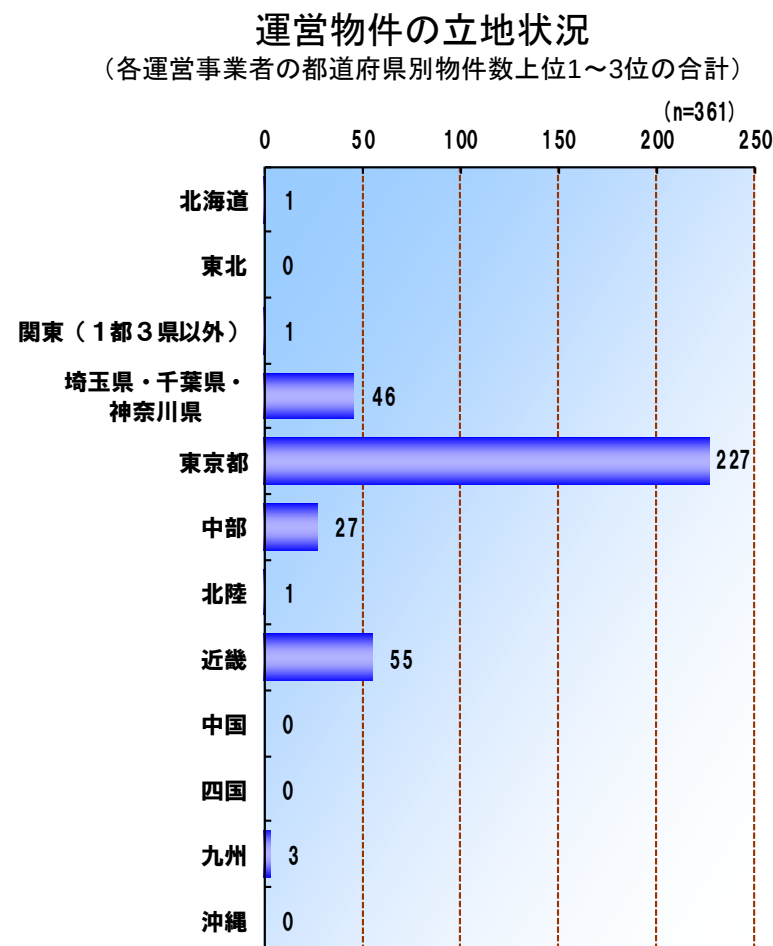
運営物件全体の稼働率 (n=71)



1. シェアハウスの市場動向 (1)運営事業者アンケート結果

②運営物件・部屋の状況(その2)

- 運営物件の立地状況（地域別）：都道府県別運営物件数（上位3位で回答）は、「東京都」が全体の6割強。
- 運営物件の入居者1人当たりの専用スペースの面積：事業者全体の6割が「7.5～10㎡未満」と回答（複数回答）。

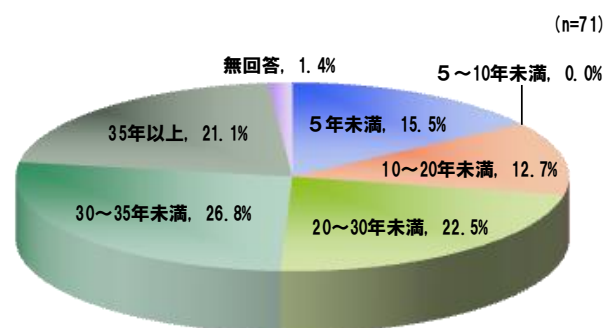


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

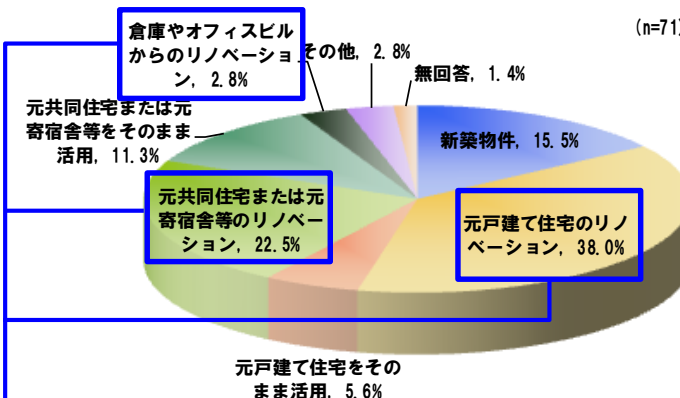
③ 典型的(運営形態の中で最も供給量が多く、標準的)な物件の特徴(その1)

- 典型的な物件の築年数：築20年以上の物件が、事業者全体の7割を占めている。
- 典型的な物件の建物の形態：事業者全体の4割弱が「元戸建て住宅のリノベーション」と回答。
物件のリノベーション後の経過年数については、3割台半ばが「4年以上」と回答。
- 典型的な物件の総定員数：事業者全体の4割弱が「5～10人未満」と回答。
- 典型的な物件の最寄駅までの移動手段：事業者全体の9割が「徒歩」と回答。
- 典型的な物件の最寄駅までの徒歩での所要時間：事業者全体の4割台半ばが「5～10分未満」と回答。

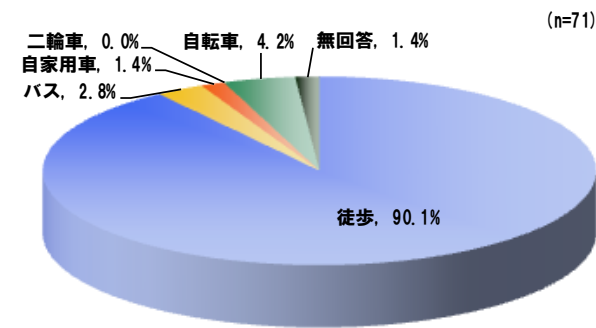
典型的な物件の築年数



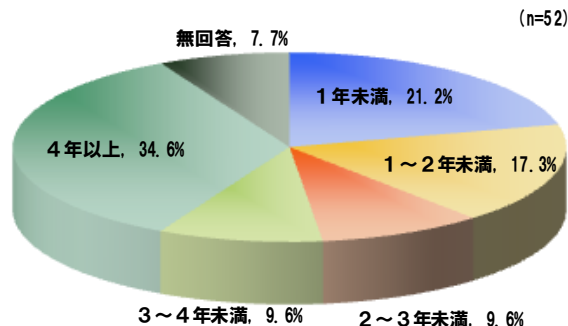
典型的な物件の建物の形態



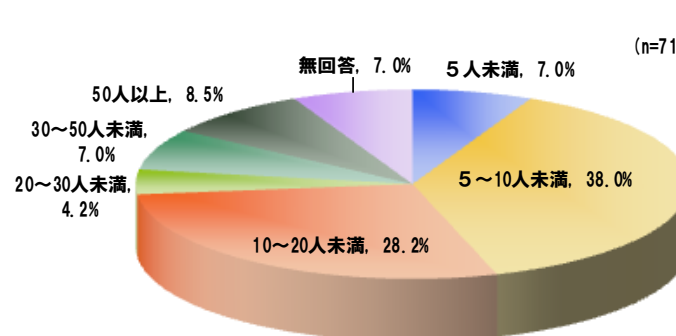
典型的な物件の最寄駅までの移動手段



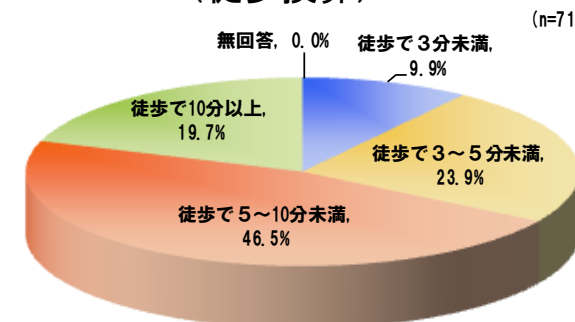
典型的な物件のリノベーション後の経過年数



典型的な物件の総定員数



典型的な物件の最寄駅までの所要時間 (徒歩換算)



1. シェアハウスの市場動向 (1)運営事業者アンケート結果

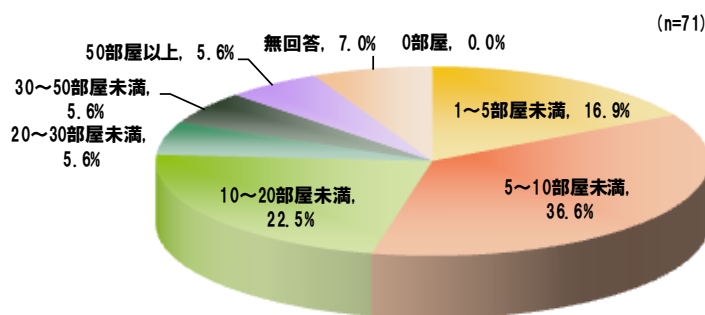
③典型的(運営形態の中で最も供給量が多く、標準的)な物件の特徴(その2)

＜個室(1人部屋)の概要(「部屋数」以外は、各事業者において最も多いタイプの部屋の特徴)＞

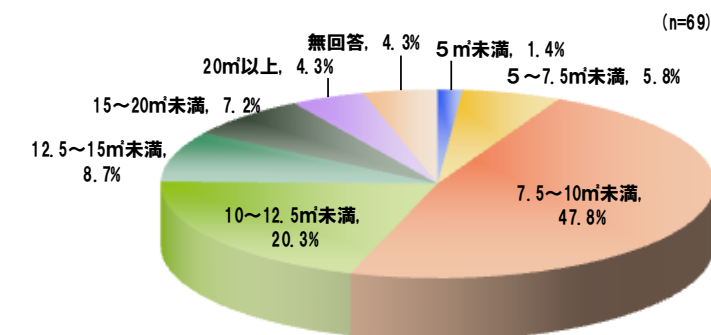
- 部屋数：事業者全体の3割台半ばが「5～10部屋未満」と回答。
- 面積：個室を運営する事業者の5割弱が「7.5～10㎡未満」と回答。
- 敷金・保証金(デポジット)：個室を運営する事業者の4割強が「3～5万円未満」と回答。
- 保証会社への支払額：個室を運営する事業者の8割台半ばが「不要」と回答。
- 礼金：個室を運営する事業者の9割台半ばが「不要」と回答。
- 家賃(月額)：個室を運営する事業者の3割弱が「5～6万円未満」と回答。
- 共益費・管理費・光熱費(月額)：個室を運営する事業者の5割が「1～2万円未満」と回答。

【各事業者の典型的な物件における、個室で最も多いタイプの部屋の特徴】

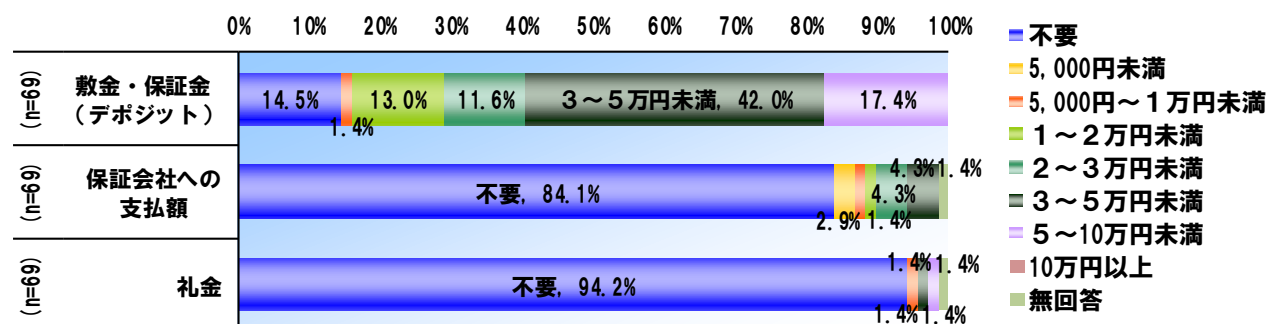
物件内の部屋数[個室]



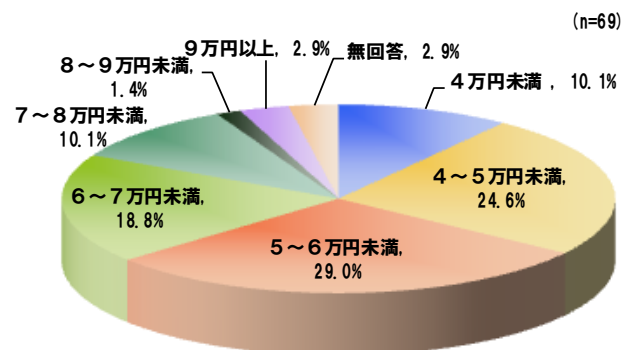
面積[個室]



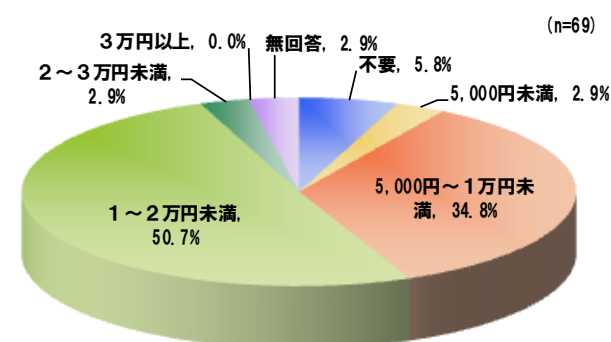
敷金・保証金、保証会社への支払額、礼金[個室]



家賃(月額)[個室]



共益費・管理費・光熱費(月額)[個室]



1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

③ 典型的(運営形態の中で最も供給量が多く、標準的)な物件の特徴(その3)

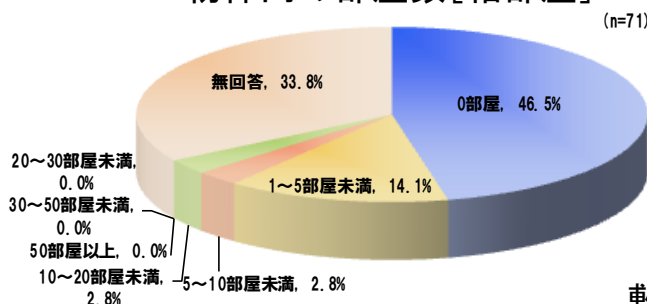
＜相部屋（ドミトリタイプ）の概要（「部屋数」以外は各事業者において最も多いタイプの部屋の特徴）＞

- 部屋数：事業者全体の4割台半ばが「0部屋（相部屋を運営していない）」と回答。部屋数の回答のあった事業者の中では、「1～5部屋未満」が1割台半ばで最多。
- 定員数：相部屋のある物件を運営する事業者のうち4割強が「2人未満」と回答。
- 面積：相部屋のある物件を運営する事業者の各約2割が「15～20㎡未満」、「20㎡以上」と回答。
- 敷金・保証金（デポジット）：相部屋のある物件を運営する事業者のそれぞれ2割弱が「1～2万円未満」、「3～5万円未満」、「5～10万円未満」と回答。
- 保証会社への支払額：相部屋のある物件を運営する事業者の6割強が「不要」と回答。
- 礼金：相部屋のある物件を運営する事業者の7割弱が「不要」と回答。
- 家賃(月額)：相部屋のある物件を運営する事業者の4割が「4万円未満」と回答。
- 共益費・管理費・光熱費（月額）：相部屋のある物件を運営する事業者の3割台半ばが「1～2万円未満」と回答。

【各事業者の典型的な物件における、相部屋で最も多いタイプの部屋の特徴】

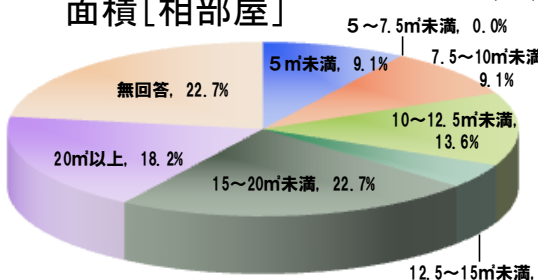
物件内の部屋数[相部屋]

(n=71)



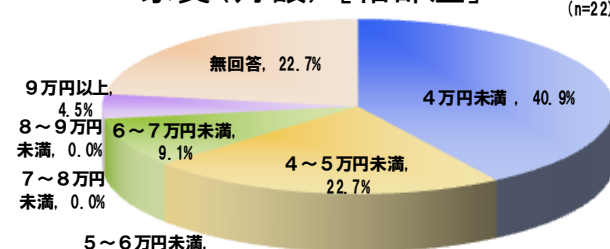
面積[相部屋]

(n=22)



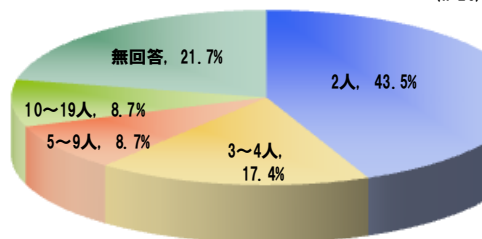
家賃(月額)[相部屋]

(n=22)

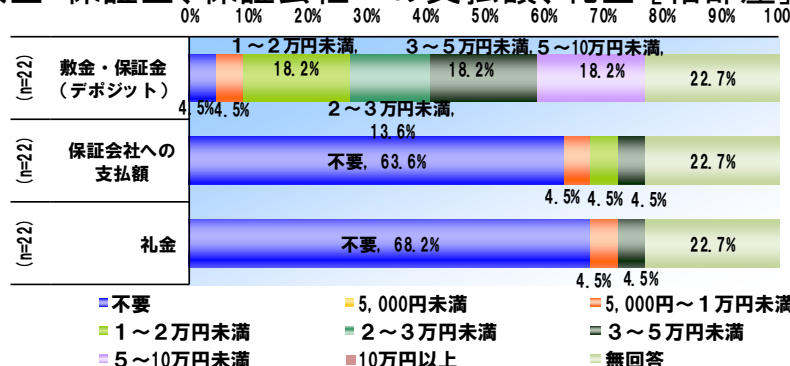


定員数[相部屋]

(n=23)

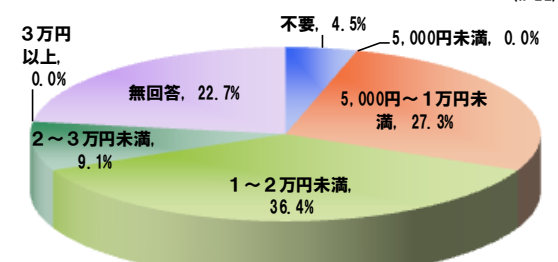


敷金・保証金、保証会社への支払額、礼金[相部屋]



共益費・管理費・光熱費 (月額)[相部屋]

(n=22)

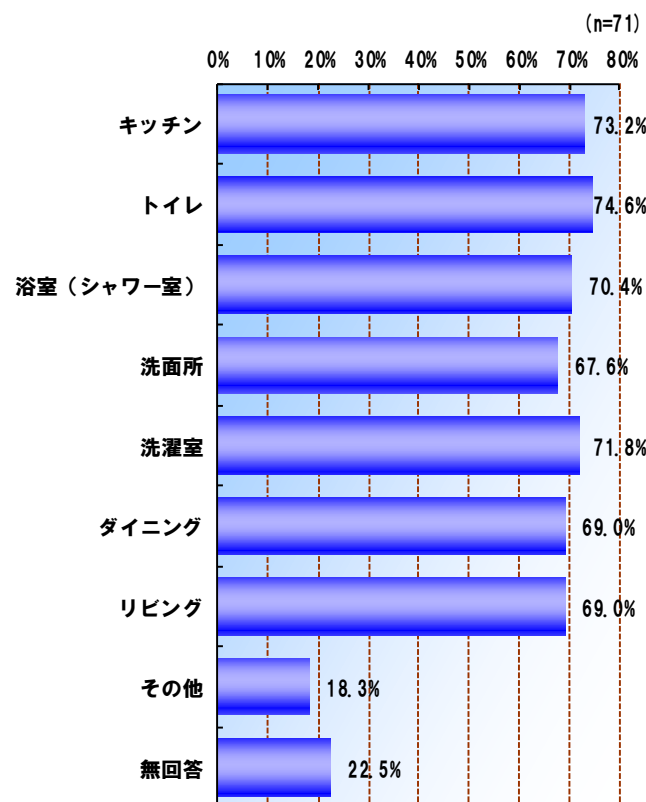


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

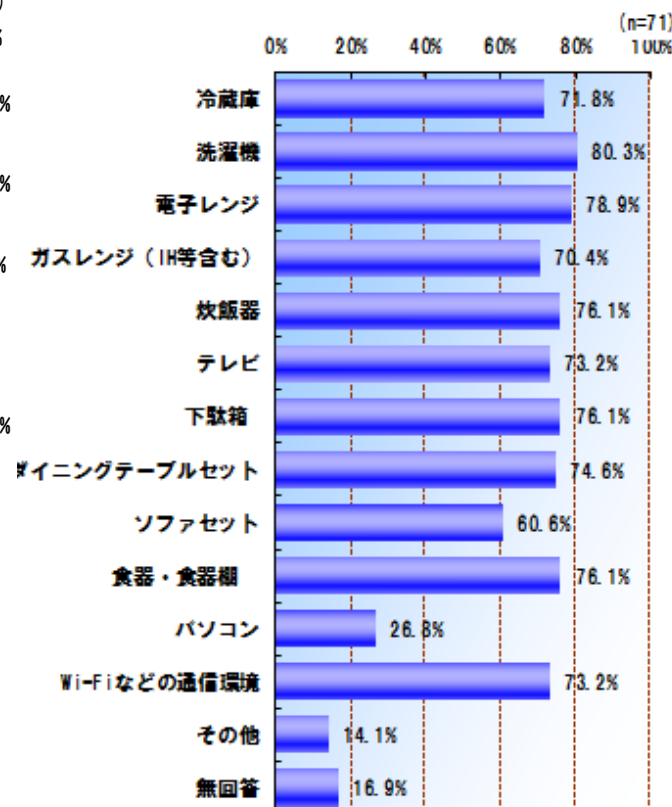
③ 典型的(運営形態の中で最も供給量が多く、標準的)な物件の特徴(その4)

- 典型的な物件の共用施設：事業者全体の約7割がトイレ、キッチン、洗濯室など、アンケートの選択肢として示したいずれの施設も整備。
- 典型的な物件の共用設備：洗濯機、電子レンジ、炊飯器、下駄箱、食器・食器棚をはじめとして、ソファセットやパソコンを除き、選択肢として示したいずれの設備も、事業者全体の約7～8割が整備。
- 典型的な物件の共有スペースの管理：事業者全体の5割強が「運営事業者や管理会社が行う」と回答。

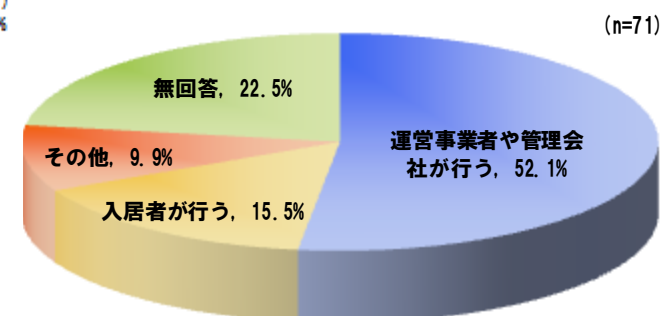
共用スペース内の施設



共用スペース内の設備



共用施設・設備の
清掃などの管理



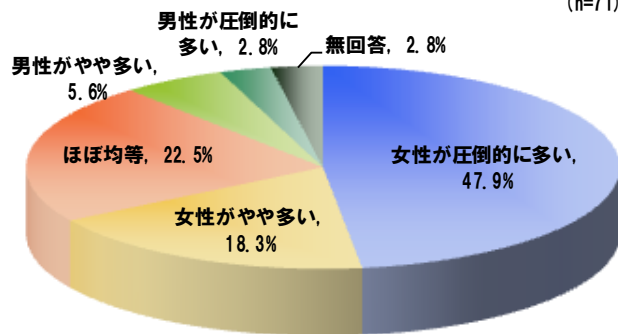
1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

④ 入居者の状況

- 入居者の男女比：事業者全体の5割弱が「女性が圧倒的に多い」と回答。
- 入居者の最多年齢層：事業者全体の5割弱が「25～30歳未満」と回答。
- 入居者の国籍：事業者全体の約3割が「日本人のみ」と回答。外国人の国籍は、台湾、韓国、中国及びアメリカの割合が各3割以上（複数回答）。
- 最も典型的な契約形態：事業者全体の8割弱は「定期借家契約」と回答。
- 最も典型的な契約期間・平均的な居住期間：契約期間については、事業者全体の4割弱が「6ヶ月～1年未満」と回答。平均的な居住期間については3割台半ばが「6ヶ月～1年未満」と回答。

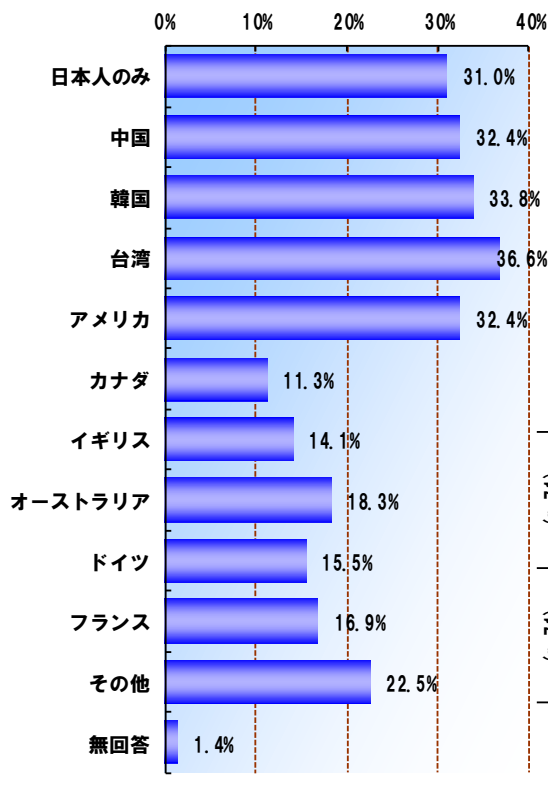
入居者の男女比

(n=71)



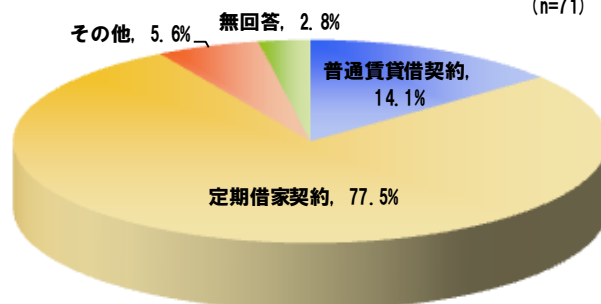
入居者の国籍(複数回答)

(n=71)



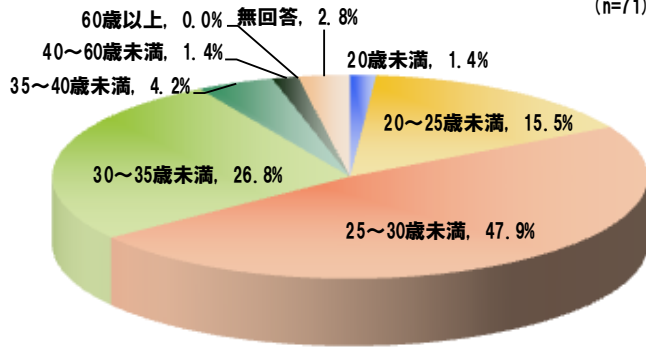
最も典型的な契約形態

(n=71)



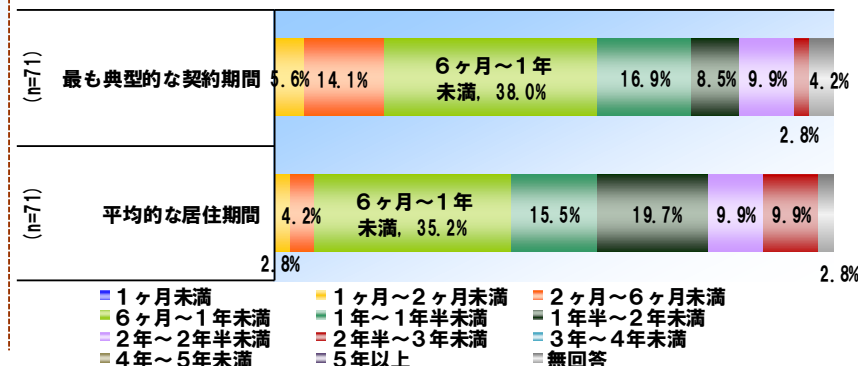
入居者のうち最も多い年齢層

(n=71)



最も典型的な契約期間・平均的な居住期間

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

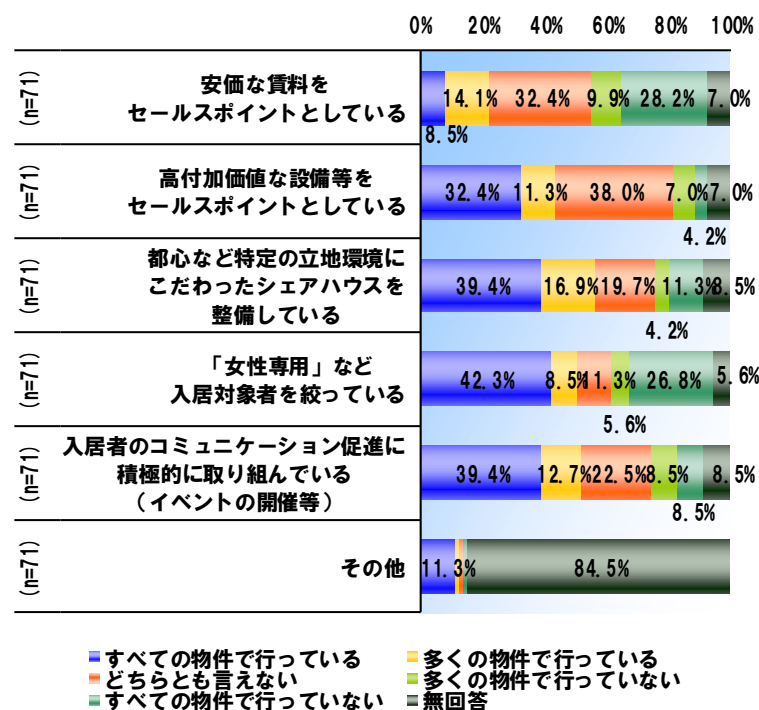


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

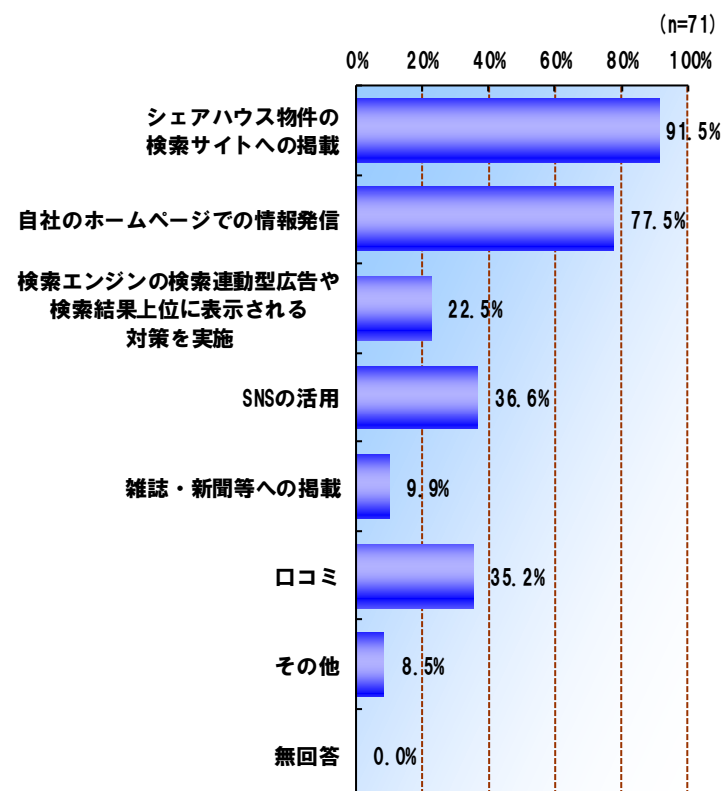
⑤ 運営物件の特徴、入居者募集(その1)

- 運営物件の特徴：「『女性専用』など入居対象者を絞っている」、「都心など特定の立地環境にこだわったシェアハウスを整備している」、「入居者のコミュニケーション促進に積極的に取り組んでいる（イベントの開催等）」について、事業者全体の各約4割前後が「すべての物件で行っている」と回答。
- 入居者募集時に活用している広告手段：事業者全体の9割強が「シェアハウス物件の検索サイトへの掲載」と回答（複数回答）。

運営物件の特徴



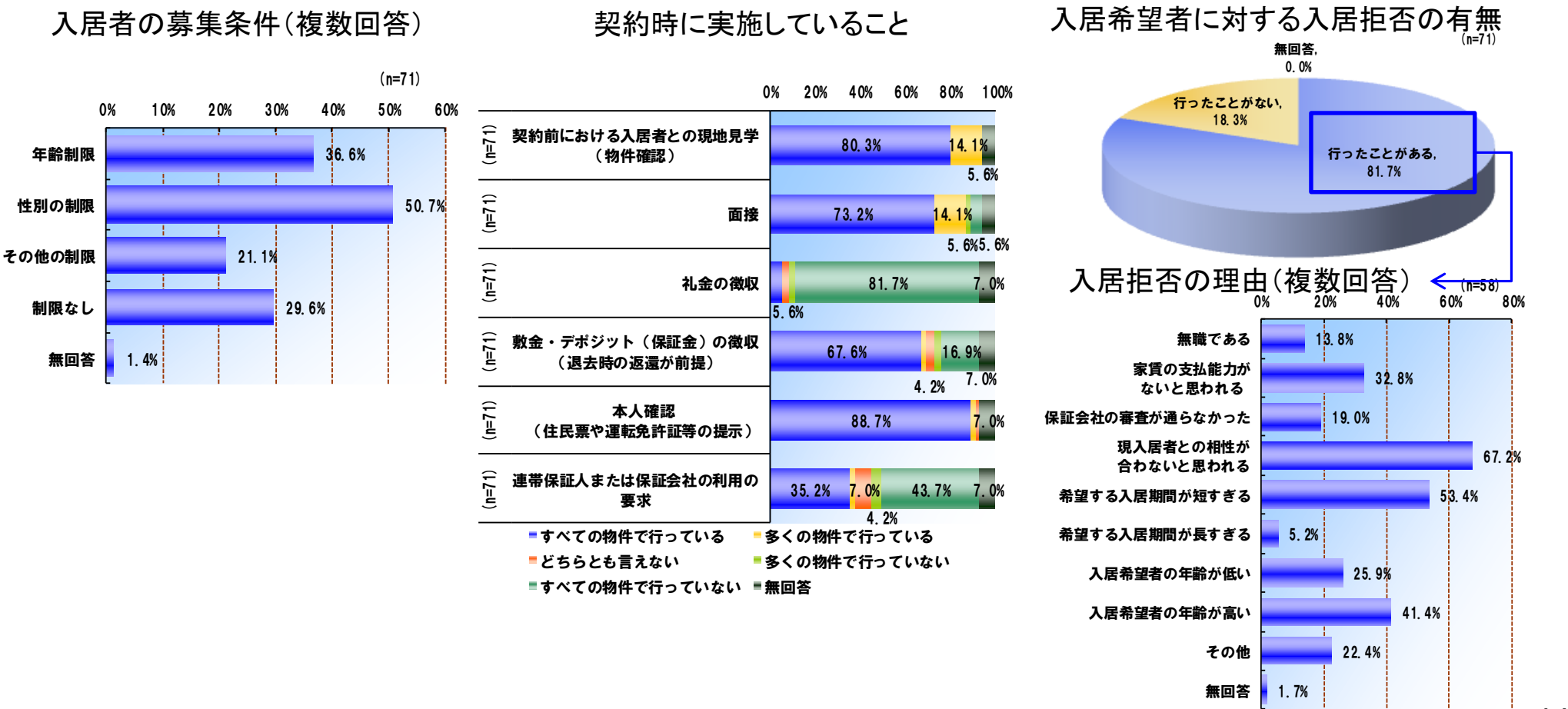
入居者募集時に活用している広告手段(複数回答)



1. シェアハウスの市場動向 (1)運営事業者アンケート結果

⑤運営物件の特徴、入居者募集(その2)

- 入居者の募集条件：事業者全体の5割が「性別の制限」を設定していると回答。
- 契約時に実施していること：「本人確認（住民票や運転免許証等の提示）」及び「契約前における入居者との現地見学（物件確認）」については、事業者全体の8割以上が「すべての物件で行っている」と回答。
- 入居希望者に対する入居拒否の有無とその理由：事業者全体の8割強が「行ったことがある」と回答。入居拒否の理由の上位として、7割弱が「現入居者との相性が合わないと思われる」、5割強が「希望する入居期間が短すぎる」と回答。

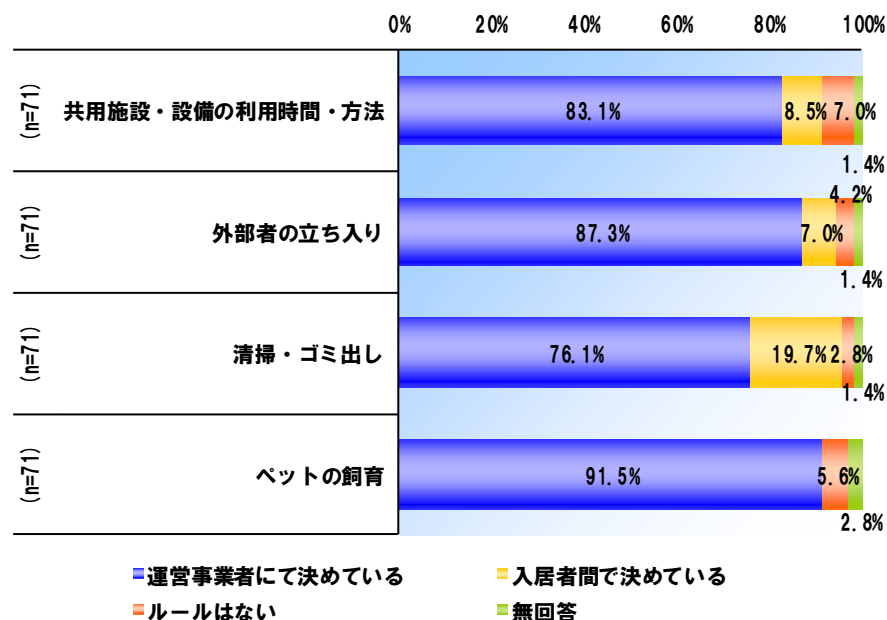


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

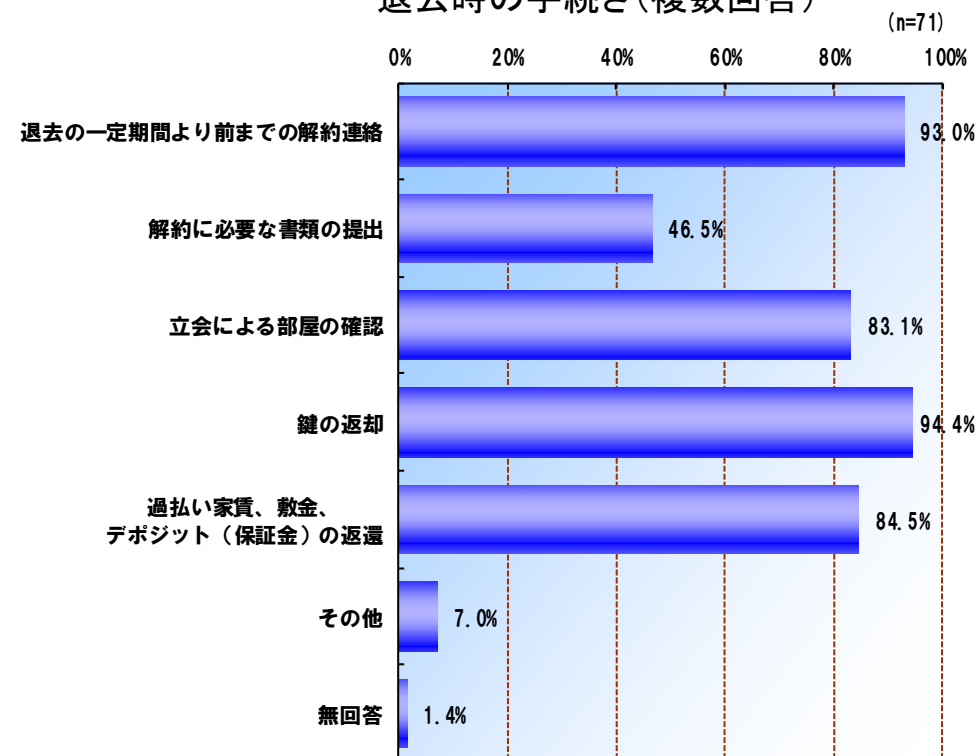
⑥ 入居時のルール、退去時の手続き

- 入居時のルール：ペットの飼育に関しては、事業者全体の9割強が「運営事業者にて決めている」と回答。「清掃・ゴミ出し」は、「運営事業者にて決めている」割合は7割台半ばであり、2割弱が「入居者間で決めている」と回答。
- 退去時の手続き：事業者全体の9割超が「鍵の返却」及び「退去の一定期間より前までの解約連絡」と回答。同様に、8割超は「過払い家賃、敷金、デポジット（保証金）の返還」、「立会による部屋の確認」と回答。

入居時のルール



退去時の手続き(複数回答)

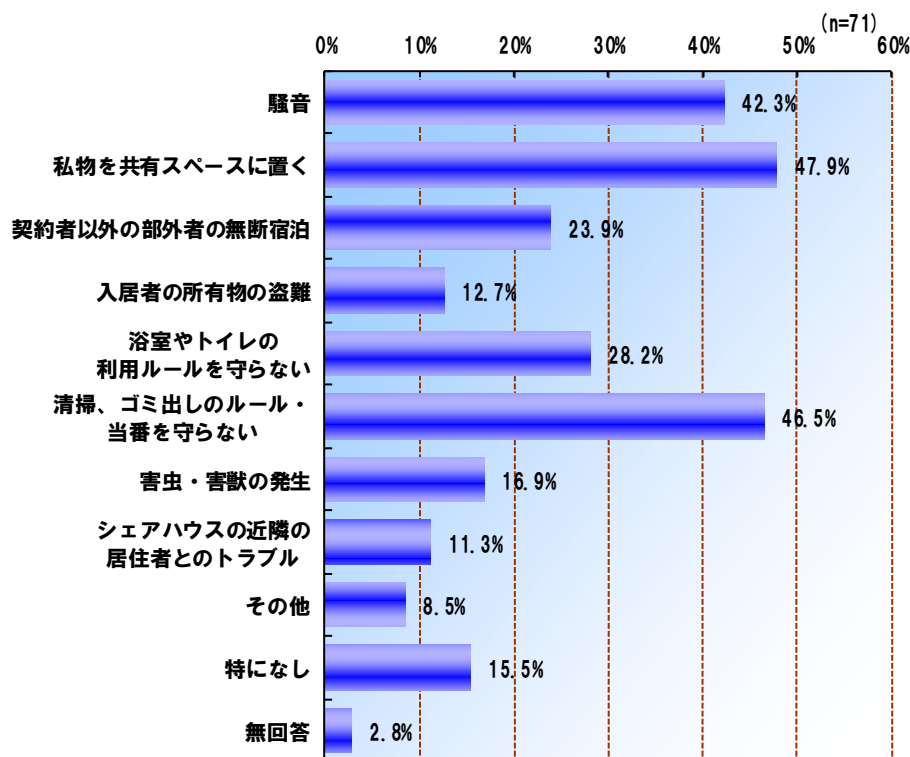


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

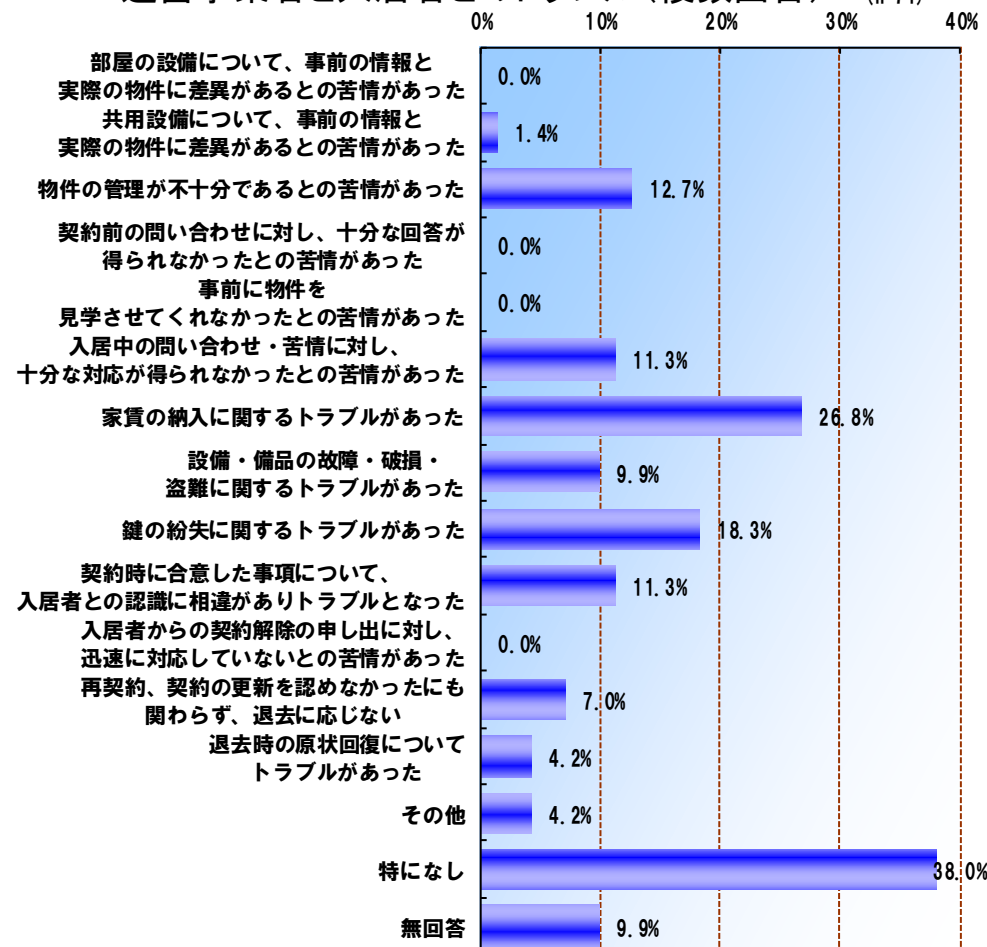
⑦ 入居中のトラブル

- 入居者間のトラブル：事業者全体の約4～5割が「私物を共有スペースに置く」、「清掃、ゴミ出しのルール・当番を守らない」、「騒音」と回答。
- 運営事業者と入居者とのトラブル：事業者全体の4割弱が「特になし」、2割台半ばが「家賃の納入に関するトラブルがあった」、2割弱が「鍵の紛失に関するトラブルがあった」と回答。

物件内における入居者間のトラブル(複数回答) (n=71)



運営事業者と入居者とのトラブル(複数回答) (n=71)

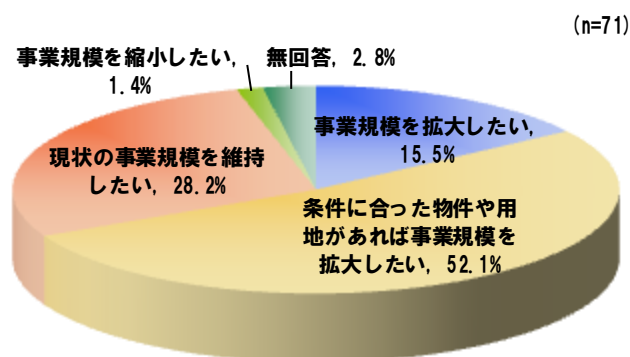


1. シェアハウスの市場動向 (1) 運営事業者アンケート結果

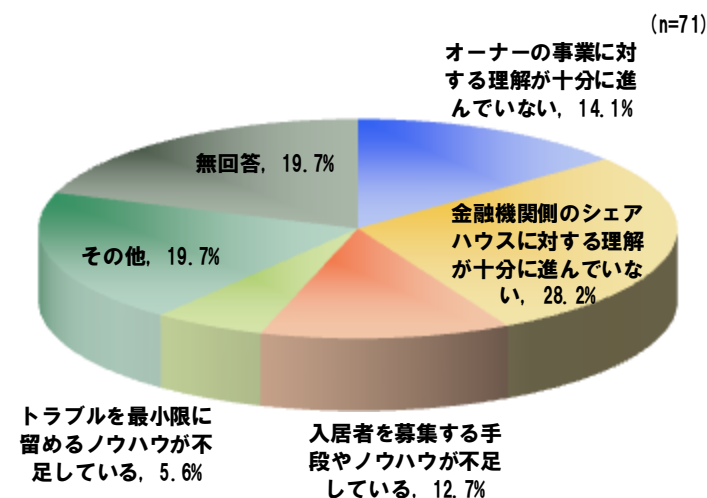
⑧ 今後のシェアハウス事業の見通し・課題

- シェアハウス事業の見通し：事業者全体の5割強が「条件に合った物件や用地があれば事業規模を拡大したい」と回答。
- シェアハウス事業を展開していく上での課題：事業者全体の3割弱が「金融機関側のシェアハウスに対する理解が十分に進んでいない」と回答。

シェアハウス事業の見通し



シェアハウス事業を展開していく上での課題

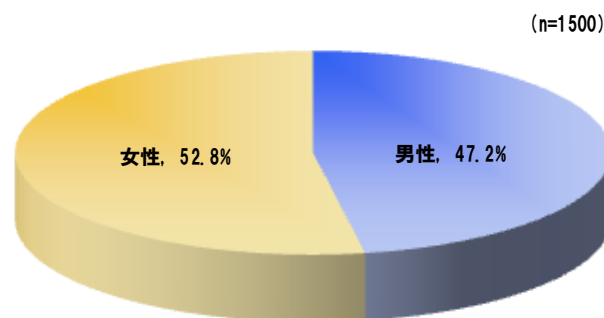


1. シェアハウスの市場動向 (2) 現入居者・入居経験者アンケート調査

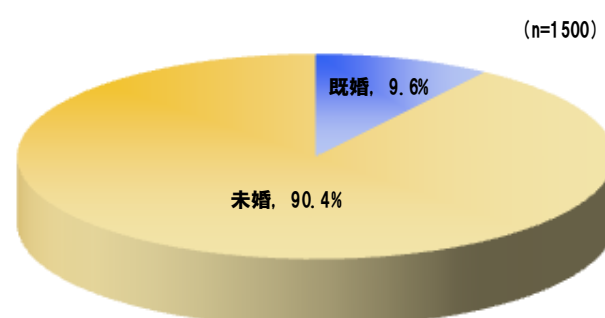
① 入居者の属性(性別、年齢、結婚、子どもの有無、居住地域、入居経験軒数)

- 性別・入居当時の年齢：回答者全体の5割強が「女性」。回答者全体の4割強が「20～25歳未満」。
- 入居当時の結婚の状況：回答者全体の9割が「未婚」。
- 入居期間中の同居している（同居していた）子どもの有無：回答者全体の9割強が「なし」。
- 居住地域：回答者全体の3割台半ばが「東京都」。
- シェアハウスの入居経験軒数：回答者全体の7割台半ばが「1軒」。

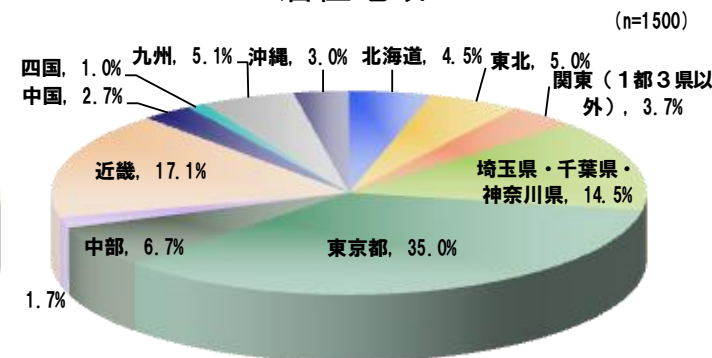
性別



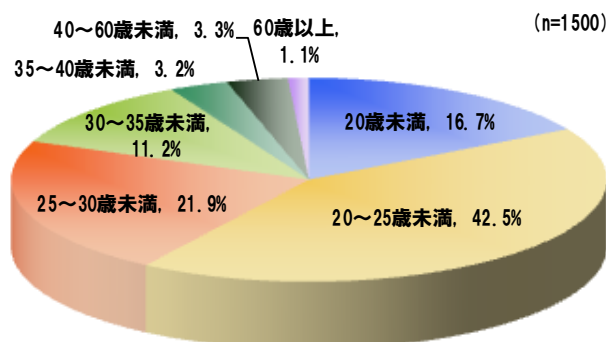
入居当時の結婚の状況



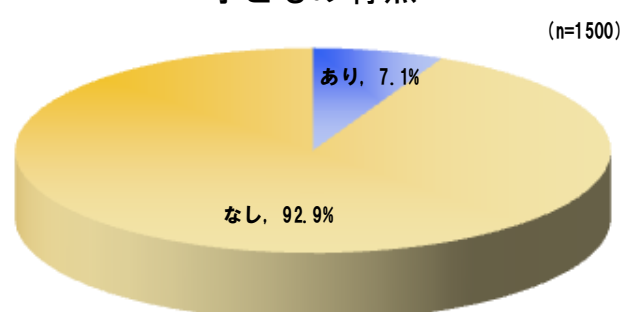
居住地域



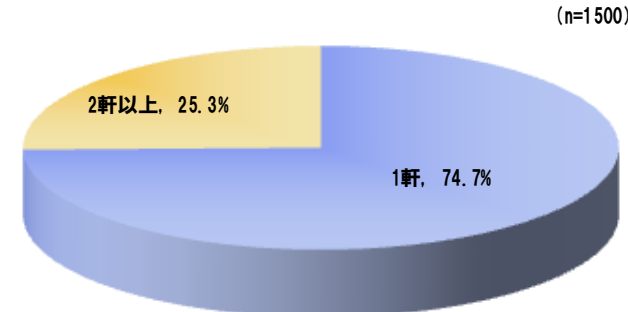
入居当時の年齢



入居期間中に同居している(していた)子どもの有無



シェアハウスの入居経験軒数

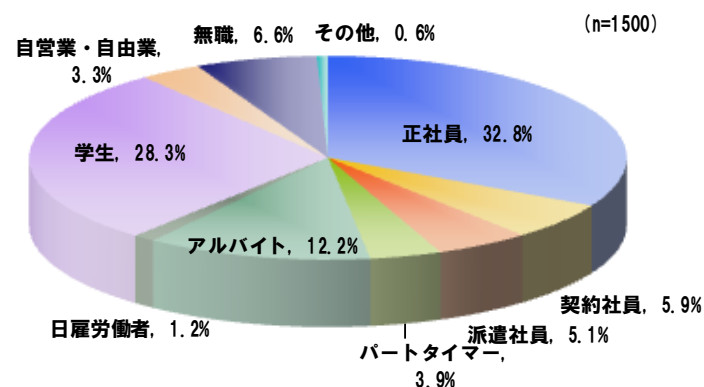


1. シェアハウスの市場動向 (2)現入居者・入居経験者アンケート調査

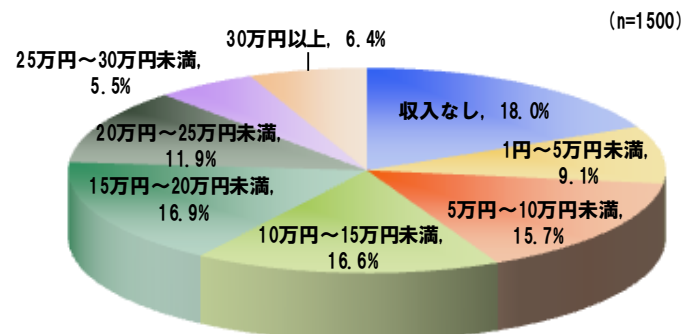
②入居者の属性(就業形態、平均月収、生活に要する費用)

- 入居当時の就業形態：回答者全体の3割強が「正社員」。
- 入居当時の平均月収：回答者全体の2割弱が「収入なし」。4割程度が15万円以上。
- 生活費(月額)：食費は、他の費目に比べて支出額が大きく、回答者全体の4割強が15,000円以上と回答。一方、交通費及び通信費は他の費目に比べて支出額が小さく、回答者全体の3割超が「5,000円未満」と回答。

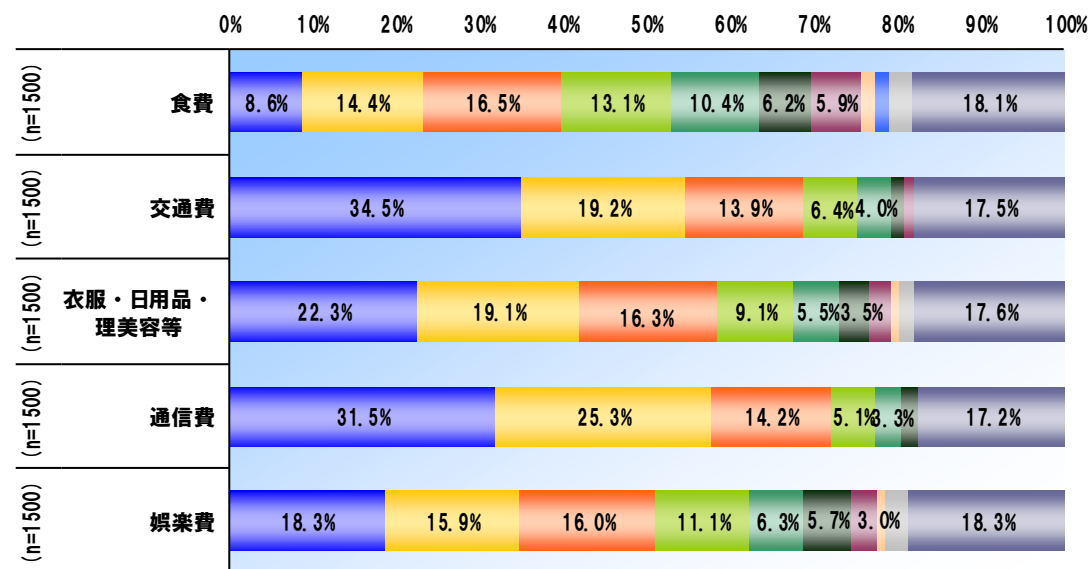
入居当時の就業形態



入居当時の平均月収



生活費(月額)



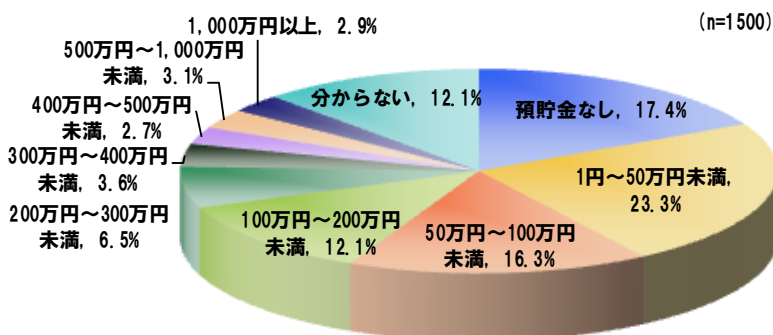
■ 5,000円未満 ■ 5,000～10,000円未満 ■ 10,000～15,000円未満 ■ 15,000～20,000円未満
 ■ 20,000～25,000円未満 ■ 25,000～30,000円未満 ■ 30,000～35,000円未満 ■ 35,000～40,000円未満
 ■ 40,000～45,000円未満 ■ 45,000～50,000円未満 ■ 50,000円以上 ■ 分からない

1. シェアハウスの市場動向 (2)現入居者・入居経験者アンケート調査

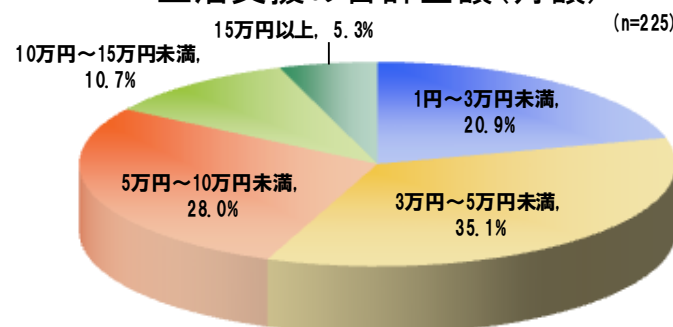
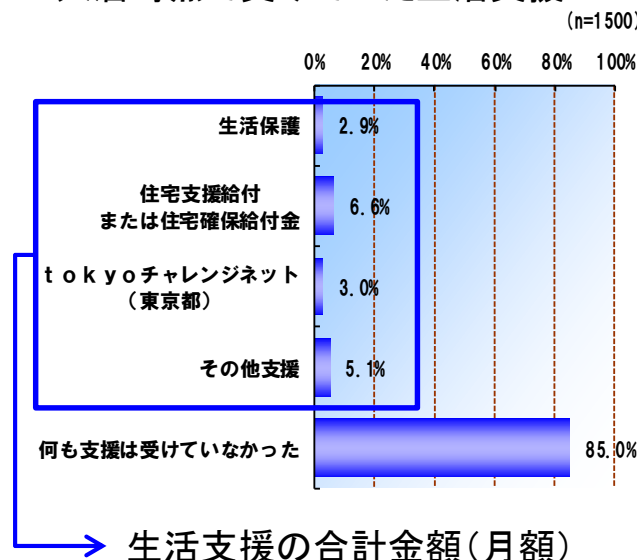
③入居者の属性(預貯金、生活支援の活用状況、保険加入状況)

- 入居当時の預貯金：回答者全体の2割強が「1円～50万円未満」。
- 入居時に受けていた生活支援：回答者全体の8割台半ばは「何も支援を受けていなかった」と回答。
生活支援を受けている場合の合計金額（月額）：3割台半ばが「3万円～5万円未満」と回答。
- 入居時点で加入していた保険等：回答者の5割弱は「国民健康保険（社会保険、共済保険を含む）」に、また各約3割前後は「雇用保険」、「年金」に加入。一方で、3割台半ばは「何も加入していなかった」と回答。

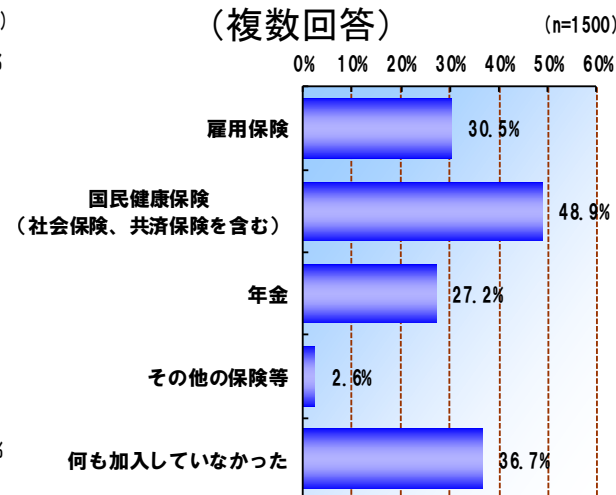
入居当時の預貯金



入居時点で受けていた生活支援



入居時点で加入していた保険等
(複数回答)

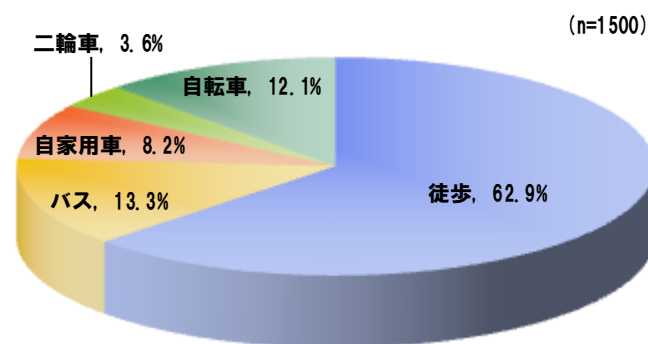


1. シェアハウスの市場動向 (2) 現入居者・入居経験者アンケート調査

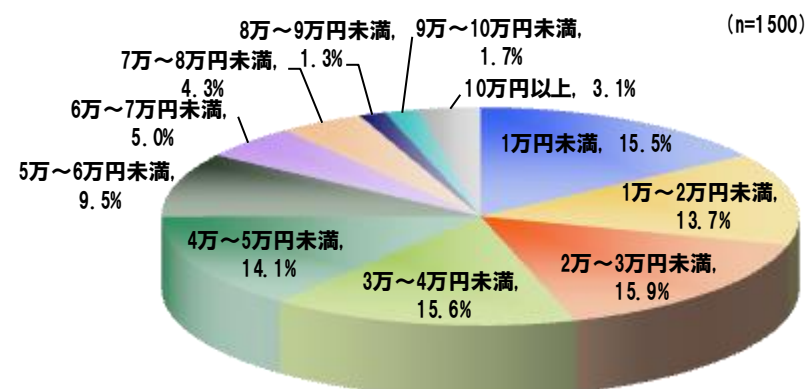
④ 入居物件の状況

- 最寄駅までの移動手段：回答者全体の6割強が「徒歩」と回答。
- 最寄駅までの所要時間：回答者全体の3割台半ばが「徒歩で10分以上」と回答。一方、3割台半ばが徒歩5分未満、3割弱が「徒歩で5～10分未満」と回答。
- シェアハウスに係る費用（月額）：回答者全体の7割台半ばは5万円未満と回答。

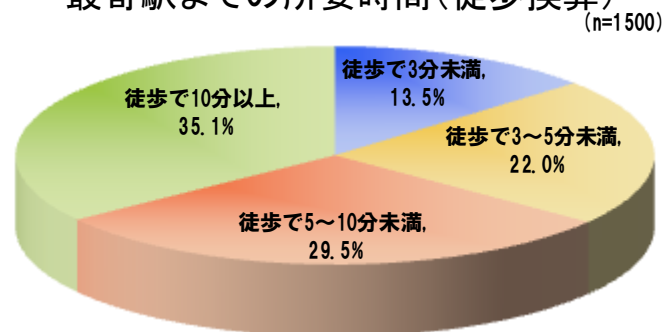
最寄駅までの移動手段



シェアハウスに係る費用(月額)



最寄駅までの所要時間(徒歩換算)

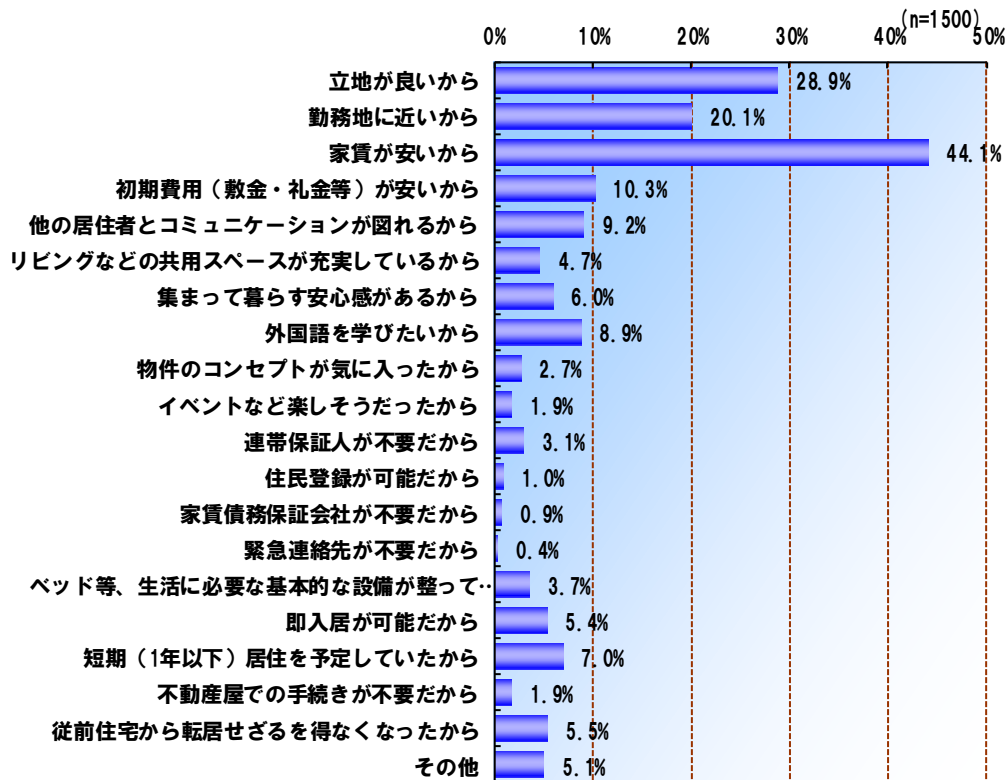


1. シェアハウスの市場動向 (2) 現入居者・入居経験者アンケート調査

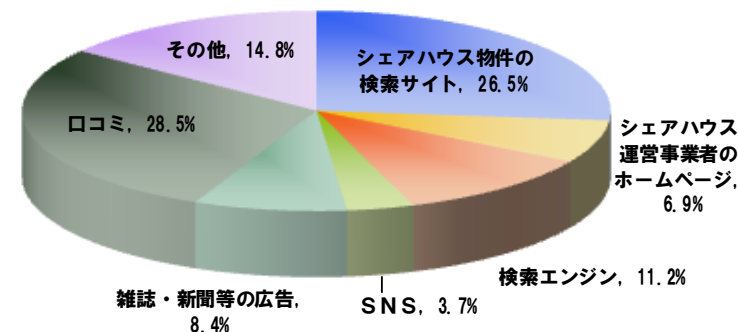
⑤ 入居検討時の状況、事業者との対面状況

- 入居した動機・理由（最も重視したもの）：回答者全体の4割台半ばが「家賃が安いから」、3割弱が「立地が良いから」、2割が「勤務地に近いから」と回答（最大2つまで回答）。
- 物件探しに最も活用した媒体：回答者全体の3割弱は「口コミ」、次いで「シェアハウス物件の検索サイト」と回答。
- 不動産会社や運営事業者の担当者との対面状況：物件の見学時や契約事項の説明時に、回答者全体の5割強が「直接対面した」と回答。一方、入居中の問い合わせ時は4割が対面している。

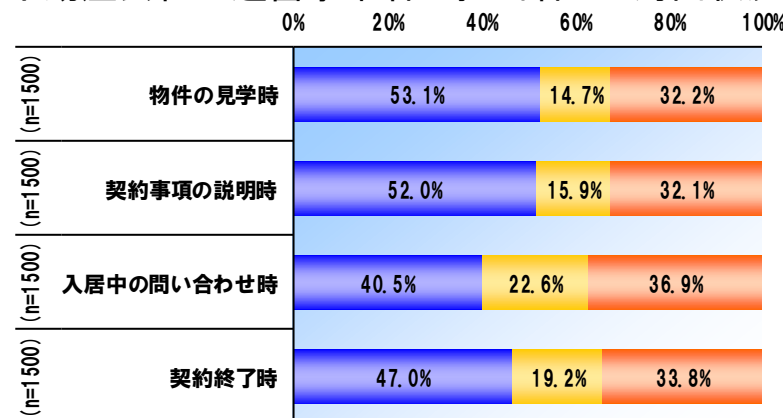
入居した動機・理由（最も重視したもの最大2つまで）



物件を探す際に最も活用した媒体 (n=1500)



不動産会社や運営事業者の担当者との対面状況



■直接対面した ■直接対面しなかった ■該当する状況はなかった

1. シェアハウスの市場動向 (2)現入居者・入居経験者アンケート調査

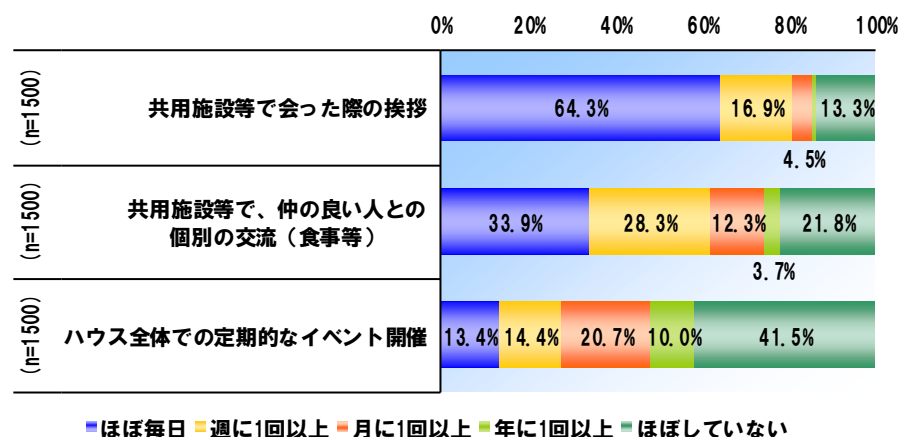
⑥他の入居者との交流・人間関係

○他の入居者との交流状況：

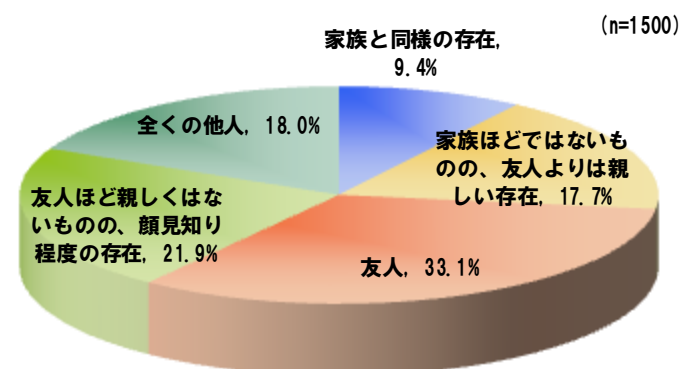
- ・共用施設等での挨拶は、回答者全体の6割台半ばが「ほぼ毎日」行っている。
- ・共用施設等で、仲の良い人との個別の交流（食事等）については、3割強が「ほぼ毎日」行っている。
- ・ハウス全体での定期的なイベント開催については、4割程度が「ほぼしていない」と回答。

○他の入居者との人間関係：回答者全体の3割強が「友人」と回答。

他の入居者との交流状況



他の入居者との人間関係

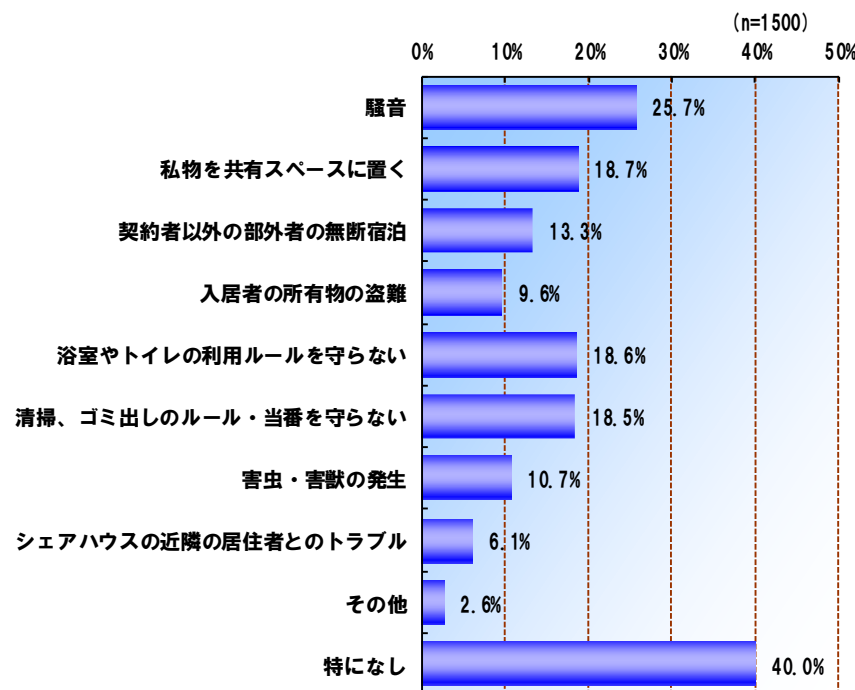


1. シェアハウスの市場動向 (2) 現入居者・入居経験者アンケート調査

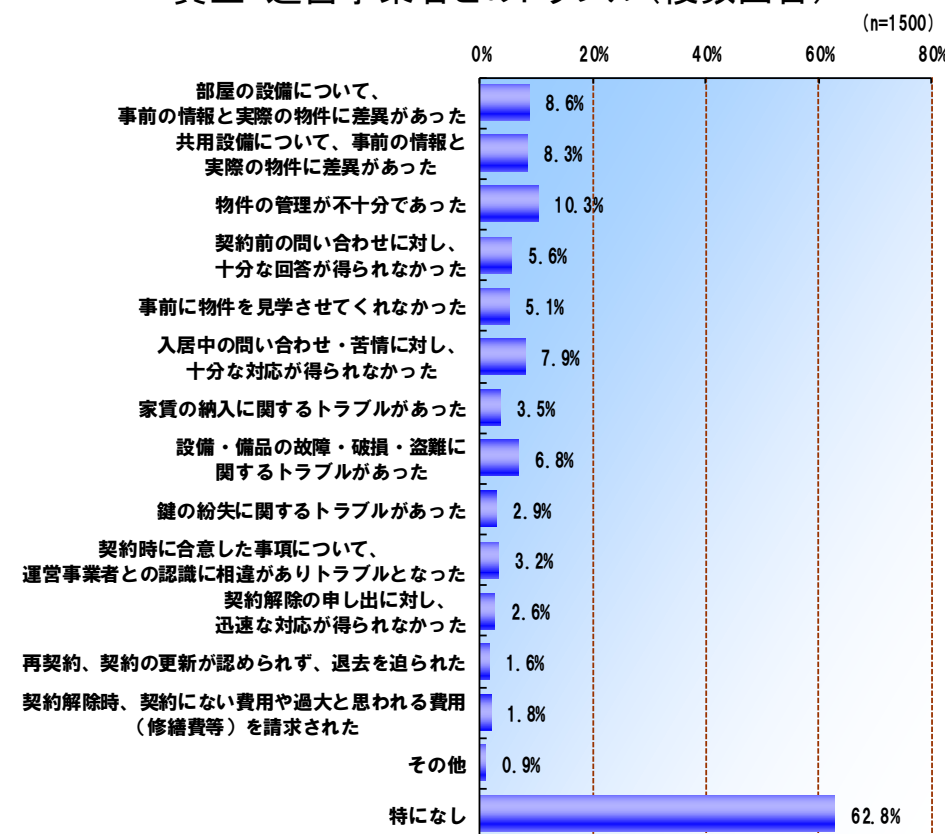
⑦入居中のトラブル

- 入居者間のトラブル：回答者全体の4割が「特になし」の一方、「騒音」が2割台半ば、「私物を共有スペースに置く」、「浴室やトイレの利用ルールを守らない」、「清掃、ゴミ出しのルール・当番を守らない」との回答は各2割弱。
- 契約時や入居期間中、契約解除時の貸主・運営事業者とのトラブル：回答者全体の6割強が「特になし」。「物件の管理が不十分であった」、「部屋の設備について、事前の情報と実際の物件に差異があった」、「共用設備について、事前の情報と実際の物件に差異があった」との回答はそれぞれ1割程度。

入居期間中の入居者間のトラブル(複数回答)



契約時や入居期間中の契約解除時の貸主・運営事業者とのトラブル(複数回答)

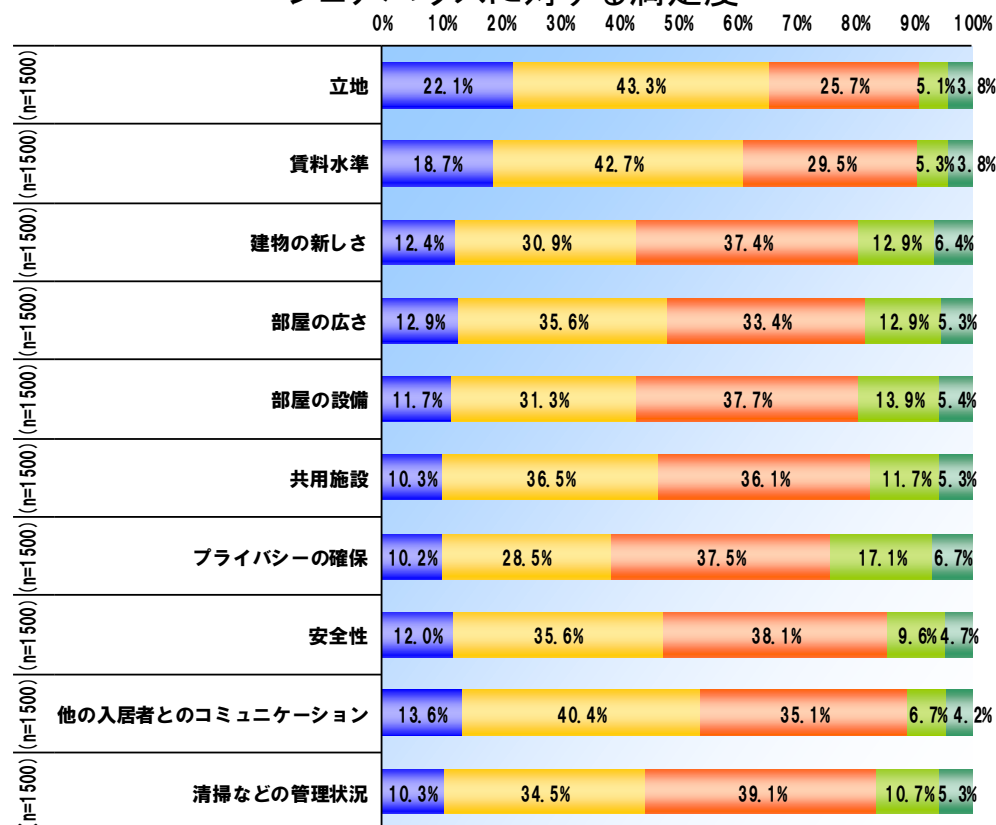


1. シェアハウスの市場動向 (2)現入居者・入居経験者アンケート調査

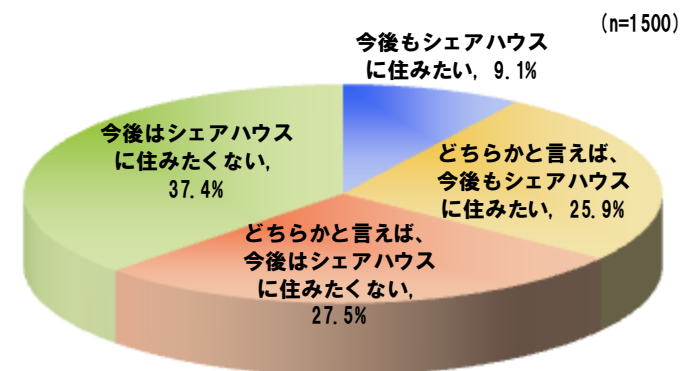
⑧シェアハウスに対する満足度、今後の居留意向

- シェアハウスに対する満足度：「立地」、「賃料水準」、「他の入居者とのコミュニケーション」については、「大変満足している」と「満足している」の合計が全体の5割を超えている。一方、「プライバシーの確保」については「大変不満である」と「不満である」の合計が2割強を占める。
- 今後のシェアハウスへの居留意向：「今後もシェアハウスに住みたい」と「どちらかと言えば今後もシェアハウスに住みたい」の合計が3割台半ば。一方、「今後はシェアハウスに住みたくない」と「どちらかと言えば今後はシェアハウスに住みたくない」を合わせた居留意向の低い回答者が6割台半ばを占める。

シェアハウスに対する満足度



今後のシェアハウスへの居留意向



2. シェアハウス運営事業者の取組

- 各社は遊休不動産や既存建物の有効活用策の一つとして事業に参入。従前の建物形態は戸建に加え、近年は建築基準への適合を重視して寄宿舍・社員寮、集合住宅等を活用する物件が多く、物件規模も数室程度から数十室以上と多様化。
- 整備費用等事業リスクの観点から、有利な既存物件のリノベーションが中心。新築物件を供給する一部の事業者においても、設計を標準化するなど安定した集客や収益が見込める物件を企画。
- 物件のコンセプトも多様化が進み、経済性を重視した物件のほか、プライバシー・セキュリティを重視した物件や居住者間の交流や物件内での体験を付加価値とする物件も登場。
- 専有部分に水回りを備える物件は少ないものの、概ね寝具、家具、エアコン等の最低限の設備が揃い、共用部分にはリビングやキッチン、トイレ、浴室等を備えた物件が主流。
- 全般に若年単身者をターゲットとする運営事業者が多い一方、ひとり親世帯や2名での入居を認める物件も登場。

ヒアリング調査対象の運営事業者・物件の概要(その1)

		A社	B社	C社
事業開始時期		2000年	2010年	2006年
運営物件数・室数		12棟・約100室	1物件・約30室	15棟・約1,000室
建物形態		中古戸建住宅	集合住宅内住戸	中古社宅・寮
専有・共用部分の状況	【専有部分の面積・設備】	全物件個室タイプで、1室当たり5～10㎡。室内にはベッド、家具等を備えている。	1ユニットは3K・3LDK（50～60㎡）の住戸を活用し、10㎡程度の3室を設置。室内には寝具・家具等を設置せず、入居者の持込、棚等の設置を認め、原状回復不要。	10～13㎡で、ほぼ全物件にベッド、机、冷蔵庫、クローゼットを整備（一部に私物持込可の家具なし住戸を設ける物件あり）
	【共用部分の施設・設備】	冷蔵庫、洗濯機、調理機器、テレビ、下駄箱、ダイニングテーブル、食器・食器棚、Wi-Fiによる通信環境を整えている。	リビング・キッチンに冷蔵庫、調理機器を備え、トイレ・浴室はリノベーションを実施。	ラウンジ・キッチン、トイレ、洗面シャワー室、ランドリーのほか、一部物件ではシアタールーム、ライブラリー、菜園、屋外デッキ、共用の電動アシスト自転車等を設置。
居住費用・入居契約等	【家賃・管理費等】	家賃は5～6万円/月、共益費約5千円/月。入居時に2～3万円のデポジットを徴収。	家賃は6.5～7.5万円/月、共益費9千円（男性は1.2万円/月）。入居時にデポジット5万円を徴収し、退去時にクリーニング代を差し引き4万円を返却。	家賃は3万円台～10万円台の範囲で設定し、別途共益費を徴収。入居時には保証金5万円を徴収し、原状回復費用を差し引いて返還。
	【契約形態・期間】	定期借家契約（6か月）	定期借家契約（2年）	定期借家契約（1年）
主な入居者像		30歳代以下の単身者（学生・留学生等）	20～30歳代の単身者（社会人）	30歳代単身者（社会人）
運営形態		サブリース	自己所有・管理	サブリース、管理業務委託

2. シェアハウス運営事業者の取組

ヒアリング調査対象の運営事業者・物件の概要(その2)

		D社	E社	F社	G社
事業開始時期		2012年	2013年	2014年	2006年
運営物件数・室数		2棟・約150室	約40棟・約200室	2棟・約100室	約30棟・約350室
建物形態		中古社宅・寮	新築	中古社宅・寮	中古戸建住宅・新築
専有・共用部分の状況	【専有部分の面積・設備】	10～26㎡（6.0～15.8畳）と物件により広めに設定。個室には電子カードキーを採用し、ベッド、机、椅子、ミニ冷蔵庫、照明、空調、クローゼット・下駄箱を設け、インターネット環境も整備。	面積7㎡と標準化し、施錠可能な室内にベッド、テレビ、冷蔵庫、机、エアコン、LANケーブル差込口、釣り干し、自室から来客者を確認なカメラ型インターフォンを設置。	物件に応じて8.9～16㎡と設定（一部住戸では2名入居可）。個室は施錠可能で、Wi-Fi、エアコンのほか、ひとり親世帯向けの物件ではベッドも設置（私物の持込にも対応）。	原則として7㎡以上。ベッド、机、椅子、棚、エアコン等を設置。
	【共用部分の施設・設備】	キッチン、トイレ、浴室、ダイニング、リビング、ライブラリー、オープンテラスを設け、食器や家具、消耗品を揃えている。	トイレ、キッチン、浴室、調理器具や洗濯機、ドライヤー、掃除機を設置。	トイレ、キッチン、浴室、冷蔵庫、洗濯機・乾燥機、洗面所等の水回りのほか、ダイニングスペースやワークスペースも整備。	ラウンジにはソファ、テーブル等の家具や最新の家電を備えるほか、トイレ、キッチン、浴室、洗濯機・乾燥機を設置し、インターネット環境も整備。
居住費用・入居契約等	【家賃・管理費等】	専有部の広さ等に応じて5～8万円台の範囲で設定し、別途共益費を徴収（1.5～1.8万円）。入居時には保証金5万円を徴収し、退去時に2万円返金。	家賃は4～5万円程度。別途管理費（5千円）を徴収。入居時にはデポジット3万円を徴収し、退去時に一律1万円返却。	家賃は物件により5～10万円程度で設定。別途管理費を徴収（単身1.5万円、2人2.5万円）。このほか敷金（家賃1ヶ月分）を徴収。	家賃は物件に応じて4～9万円台で設定。別途管理費を徴収（1～1.5万円）。入居時に保証金（4万円）を徴収するほか、家財保険への加入が必須。
	【契約形態・期間】	定期借家契約（1年）	定期借家契約（当初契約3ヶ月、再契約6ヶ月）	定期借家契約（当初契約6ヶ月、再契約1～2年）	定期借家契約（6ヶ月）
主な入居者像		20歳代後半～30歳代単身者（社会人）	20～30歳代単身女性	ひとり親世帯、20～30歳代単身者（社会人）	20～30代単身者（社会人・学生・留学生）
運営形態		サブリース（D社は、物件所有者として企画に関与）	サブリース	管理業務委託	サブリース、管理業務委託

3. 諸外国におけるシェアハウスに類する共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握

(1) イギリス(イングランド)

- イギリスでは、1999年にスコットランドの大学周辺のシェア居住形態の住宅において火災による死亡事故が発生したことを契機として、住宅の安全面に対する規制強化の観点から、2004年住宅法において家族ではない複数人が入居する住宅（Houses in Multiple Occupation : HMO）の管理運営者に対する免許制度が導入された。
- HMOは、建築物基準、在住基準、複数世帯基準及び対価基準の4点についての一定要件を満たす住宅と定義されている。HMOの中でも特に火災等のリスクが高いものとして、「階建てが3階建以上」、「居住者数が5名以上」かつ「2世帯以上が入居する」に該当する物件を運営する事業者に免許取得を義務付けている。
- 免許を取得した事業者は、1）ガス器具安全証明書の取得、2）電気器具や家具の安全性を維持し、地方自治体からの求めに応じて届出を提出、3）火災報知器を設置し、設置場所・状態を地方自治体へ届出、4）入居者に対して契約内容を文書で提示することが義務付けられている。
- 現在、小規模な物件や地方部に立地するHMOにおいても防火性の低さが問題視され、英国コミュニティ・自治省（Department for Communities and Local Government）を中心に、2016年中を目処に免許取得義務付け対象物件の見直しが進められている。2015年11月に同省がウェブサイト上で公開したディスカッションペーパー「Extending mandatory licensing of houses in multiple occupation and related reforms」によれば、HMO制度の見直しの方向性として、免許取得義務付け対象を従来よりも階建てが低い物件や居住者数の少ない物件、集合住戸内の業務用途フロアの上下階の物件などへの拡大及び最低居室面積の設定についても検討が進められている。

3. 諸外国におけるシェアハウスに類する共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握

(2) オーストラリア(ビクトリア州)

- オーストラリアでは、国の定めた「オーストラリア建築基準」に基づき各州が建築物の具体的な規制を行っている。中でも、ビクトリア州では、シェア居住に該当する「Rooming House」制度を導入し、2011年にガイドラインを公表している。
- Rooming House制度は、賃貸用に1部屋以上あり、かつ当該物件の入居者合計が4名以上の住宅を対象に、建築物の安全基準、滞在期間に応じた寝室面積・最大収容人数、水回り等の基準を定めるものである。
- Rooming Houseの運営事業者は当該地域の地方自治体に対して、全入居者と直近1年間の退去者に関する氏名・入退去日・移転先住所の登録や、市町村や消防当局が実施する建築安全性に関する検査を受ける義務などが課される。2015年12月現在のRooming Houseの登録者数（法人・個人）は計1,384者である。
- ビクトリア州はRooming Houseの物件品質の向上を図るため、2013年3月に運営事業者に対してプライバシー性、セキュリティ、安全性、アメニティなど8項目について設定された「最低基準」を定めた。また州ウェブサイトにて、最低基準に対応した「優良事例（Good Practice Guidance）」を紹介している。

3. 諸外国におけるシェアハウスに類する共同居住形態の実態・関連政策の動向の把握

(3) アメリカ(ニューヨーク州・市)

- 全米内でも、低・中所得層向け住宅供給の必要性が高いとされるニューヨーク市では、1969年にニューヨーク州法として制定された家賃安定化法に基づき、一定の条件を満たした住宅に対して、家賃規制（家賃上限額、家賃上昇率の設定）が実施されてきた。家賃安定化法対象物件の収益性の低さが物件所有者の経営を圧迫したことから、同法適用外の物件の家賃高騰が深刻化した。こうした状況のもとで、居住費用の負担軽減や住宅確保を目的として、親族ではない者が1住戸内に同居する住まい方がニューヨーク市を中心に広く浸透した。
- 1970年代当時、入居希望者は集合住宅（アパートメント）についての物件情報を新聞広告などから収集することが主流であり、有料物件情報提供サービスは、ニューヨーク州不動産法に基づく宅地建物取引事業者の行為の一つとして規定されていた。しかし、シェア居住物件に関する不正確な情報を含む物件リストを入居希望者へ販売する事業者が出現したため、州政府は不動産法を改正し、民間賃貸物件情報の有償提供を行う「アパート・インフォメーション・ベンダー（Apartment Information Vendor : AIV）」と、シェア居住物件の仲介に特化した事業者「シェアリング・エージェンシー（Sharing Agency : SA）」に対する免許制度を規定した。AIV及びSAは、指定金融機関への一定額以上の預金が義務付けられ、免許は1年ごとに更新が必要である。またSAの手数料収入は当該物件の家賃1ヶ月分が上限とされている。
- 2016年3月現在のニューヨーク市内の免許取得事業者のうちAIVが法人11者、個人10者、SAは法人8者、個人7者である。情報通信技術が発達した現在では、住宅情報の提供はウェブサイトなどを用いて無償で行われるケースが主流となりつつあり、免許取得事業者も減少している。しかし、この免許制度は英語に不慣れな留学生や移民に対して安全で手頃なシェア居住物件情報を適切に提供するために一定の役割を果たしている。
- シェア居住に関連する居住形態に関して、ニューヨーク州の集合住宅法、建築規則及び不動産管理規則並びにこれらに相当するニューヨーク市の建築規則及び住宅管理規則により、住戸や居室の壁・天井・床に関する防火性能や、居室が最低限満たすべき規模・居住人員に関する基準等について規定されている。