

**シェアハウス等における契約実態等に関する調査
報告書**

**平成26年3月
国土交通省 住宅局**

目 次

本 編

序 調査概要等.....	1
第1章 貸しルーム（いわゆる「シェアハウス」）市場の概況.....	3
1 貸しルームの立地動向.....	3
2 貸しルーム運営事業者の状況.....	4
3 貸しルーム入居者像.....	7
第2章 貸しルーム入居者（経験者含む）へのWEBアンケート調査結果.....	9
1 調査及び結果の概要.....	9
2 設問ごとの集計・分析結果.....	11
第3章 貸しルーム入居者（経験者含む）へのWEBアンケート調査 クロス集計・分析結果.....	91
1 クロス集計・分析結果の概要.....	91
2 クロス集計ごとの集計・分析結果.....	93
第4章 貸しルームの契約等にかかる関連資料.....	149
1 貸しルーム物件の募集方法等.....	149
2 入居審査.....	151
3 契約手続き.....	154
4 貸しルームの管理・運営.....	161
第5章 貸しルーム等に関する課題.....	165
1 本調査から得られた貸しルーム等市場の傾向.....	165
2 貸しルーム等に関する課題.....	170

参考資料編

○貸しルーム入居者（経験者含む）へのWEBアンケート調査 調査票 （スクリーニング調査／本調査）.....	参考-1
--	------

序 調査概要等

□調査の目的

ひとつの賃貸物件に親族ではない複数のものが共同で生活するいわゆるシェアハウスなどと呼ばれる貸しルームが、若年層を中心に注目を集めている。居住に対するニーズが多様化し、市場において様々な居住形態が提案される中で、貸しルーム等の実態を調査し、今後の住宅政策を検討していくことが必要となっている。

本調査では、平成23年度に実施した「民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査」の結果を踏まえつつ、特にシェアハウス等と呼ばれる賃貸物件における契約実態を中心に調査するとともに、あわせて物件の概要や居住者像についても調査し、課題整理等を行うことにより、今後の住宅施策を展開していく上での基礎的資料を得ることを目的とする。

□調査の構成・概要

本調査については、以下の流れに従って実施した。

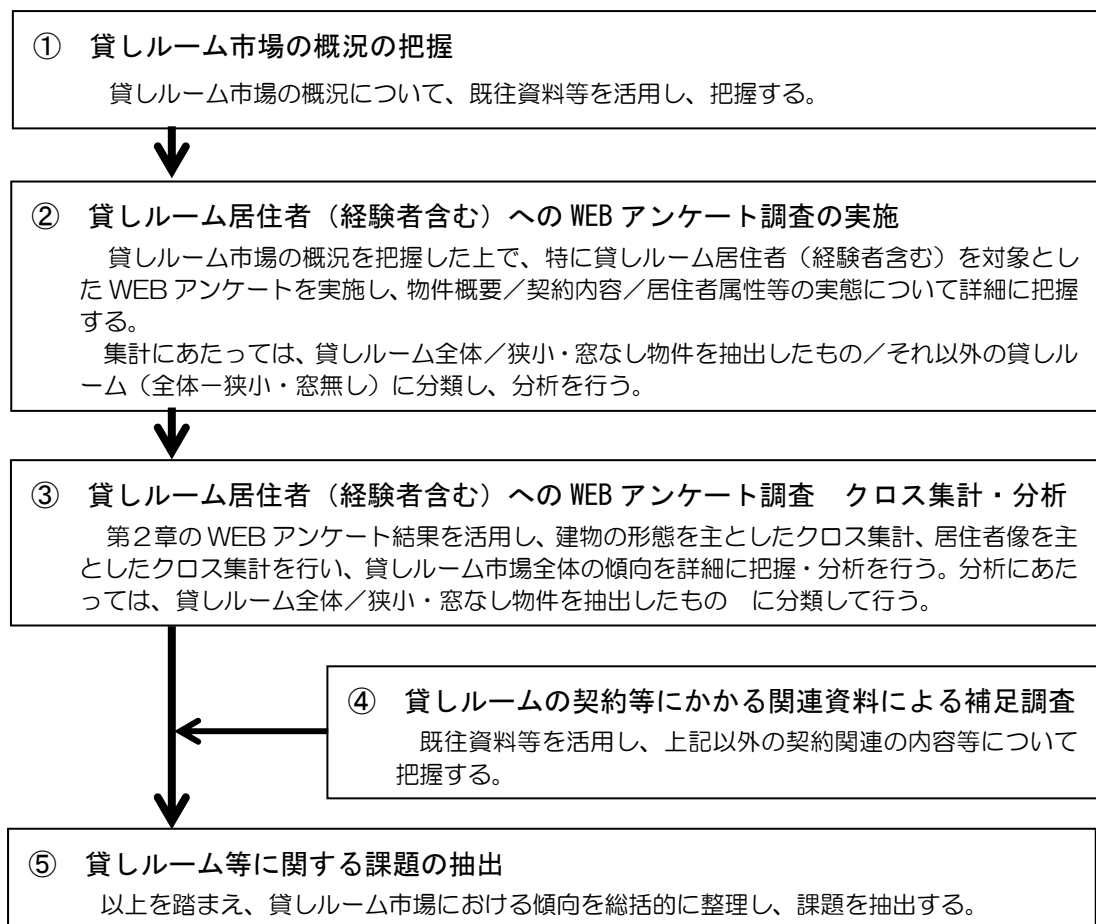
①では②の導入として、貸しルーム市場の概況を既往資料等から把握した。

②では、貸しルームの特に居住者に着目しWEBアンケート調査を実施し、物件概要、契約内容、居住者属性について分析を行った。

③では、②で実施したアンケート結果をクロス集計し、貸しルーム居住者について詳細に分析した。

④では、アンケート調査では把握できなかった契約関連の内容について、既往資料等から、補足調査を行い本調査に役立てた。

⑤では、①～④を踏まえ、貸しルーム市場における傾向を整理し、本調査から導き出される課題を抽出した。



第1章 貸しルーム（いわゆる「シェアハウス」）市場の概況

近年若者を中心に人気のある貸しルーム（いわゆる「シェアハウス」）を調査するにあたり、第1章では、既往資料等より貸しルーム市場の概況として、貸しルームの立地動向、貸しルーム運営事業者の状況、貸しルーム入居者像について整理した。

1 貸しルームの立地動向

● 貸しルームは、全国に散在するが、首都圏、特に東京23区内に多い。

- ・ 貸しルーム物件の立地状況は、全国で約3,000件ある。
- ・ 東京都が約2,000件で3/4を占め一番多く、次いで神奈川県（約250件）、埼玉県（約130件）と続き、圧倒的に首都圏に多い。なかでも、東京23区内に約1,900件が立地し、東京都内の物件の9割を占める。



注) 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟調べ。

東京	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
2057	10	0	1	4	0	2	0
茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	神奈川県	新潟県	富山県
2	2	1	129	65	244	6	5
石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県
1	0	1	3	1	2	31	2
滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県
1	37	97	18	0	0	0	0
岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県
2	4	1	1	1	1	1	6
佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	
1	0	1	1	0	1	1	

図1-1 貸しルーム物件の立地状況（2013年8月末時点）

出典：シェアハウス市場調査2013年版（一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア）

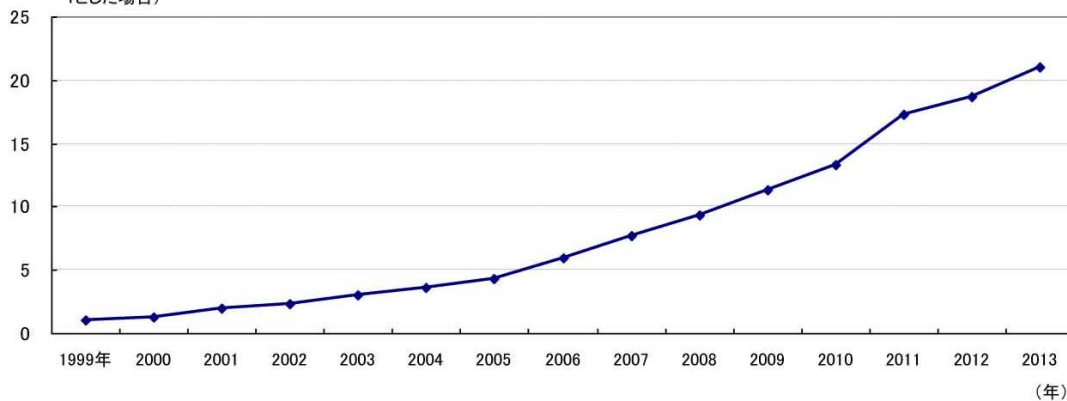
2 貸しルーム運営事業者の状況

- 貸しルーム運営事業者は、2006 年以降新規参入事業者が増加し、それに伴い、貸しルーム供給数も上昇の一途をたどっている。近年、急成長している業界といえる。
- 一貫した貸しルーム事業のコンセプトがあるなど、事業戦略をもつ運営事業者も多い。

(1) 貸しルーム事業者数及び供給物件数

- ・日本シェアハウス・ゲストハウス連盟調べによると、主な貸しルーム事業者は、全国で約 600 事業者ある（2013 年 8 月末時点）。2006 年以降、新規参入事業者が大幅に増加している。
- ・ひつじインキュベーション・スクエア調べによると、2013 年 3 月末時点で、累計供給物件数は約 1,400 物件、約 19,000 戸である。近年は、年率 30%程度で供給数が増加している。

(1999年時点の事業者数を
1とした場合)

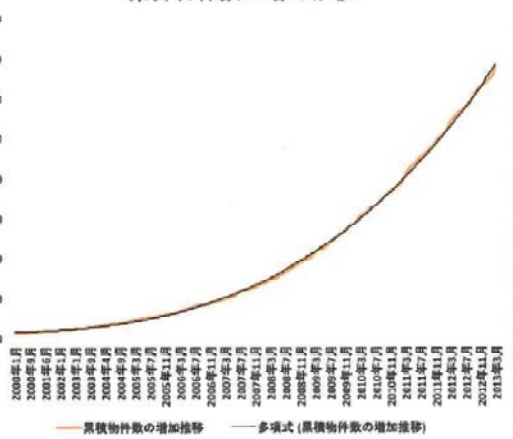


注)シェアハウス運営事業者アンケート回答(計 63 社)に基づく。

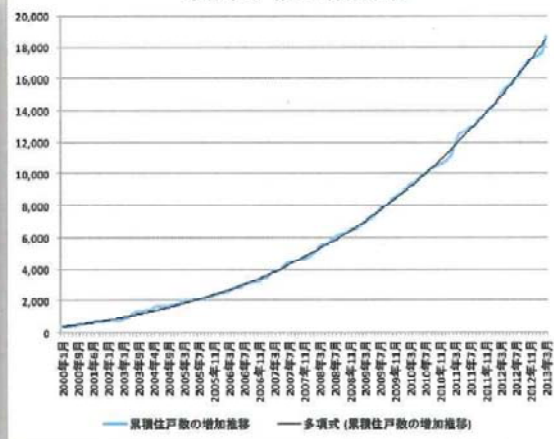
図 1-2 主な貸しルーム事業者数の推移

出典：シェアハウス市場調査 2013 年版（一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア）

累計物件数の増加推移



累計住戸数の増加推移



※ ひつじ不動産登録物件をオープン日で集計
 ※ オープン日が不明な物件は割愛

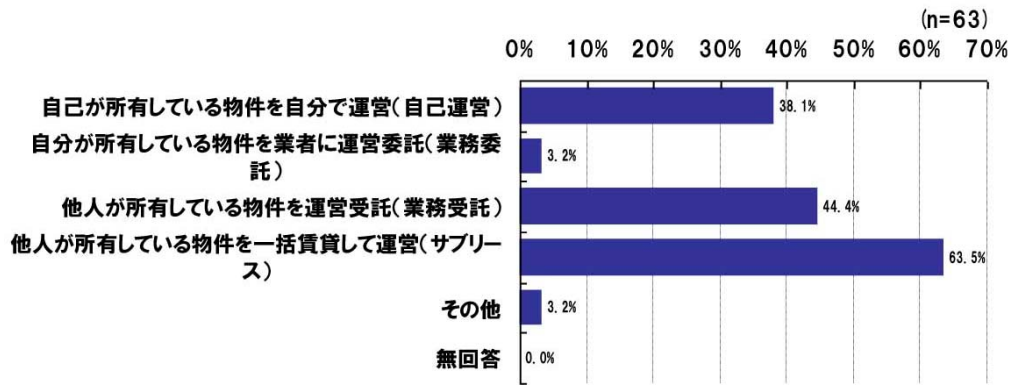
図 1-3 貸しルームの供給物件数及び住戸数の推移

出典：株式会社ひつじインキュベーション・スクエア

注）株式会社ひつじインキュベーションスクエアに登録されている物件のみの数値

(2) 事業手法

- ・ 貸しルーム物件の運営方法は、「サブリース方式（他人が所有している物件を一括賃貸し運営）」が6割を占める。「業務受託（他人が所有している物件を運営受託）」も約 4.5 割を占め、物件を自社で所有せずに運営する手法が多い。



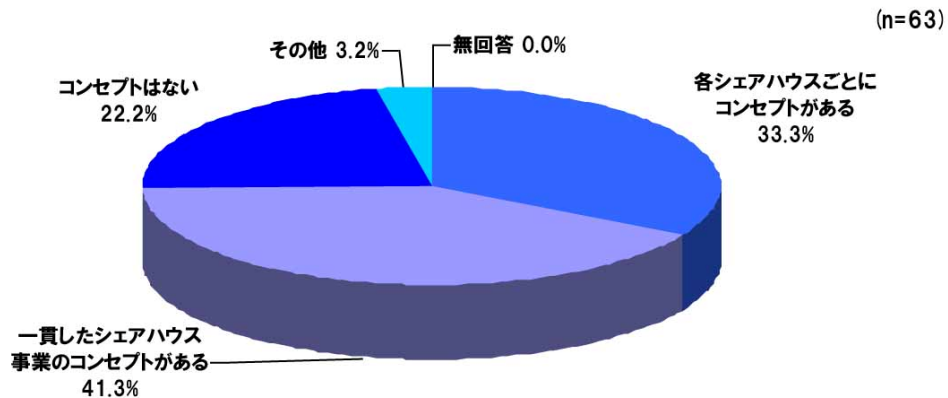
注)シェアハウス運営事業者アンケート回答(計63社)に基づく。

図1-4 貸しルーム物件の運営方法(複数回答)

出典: シェアハウス市場調査 2013年版(一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア)

(3) 運営物件のコンセプト

- ・運営する貸しルーム物件のコンセプト設定は、「一貫した貸しルーム事業のコンセプトがある」と回答したのは全体の4割を占め、事業戦略を持っている運営事業者が多いと推察される。
- ・また、「貸しルームごとにコンセプトがある」も3.5割を占める。



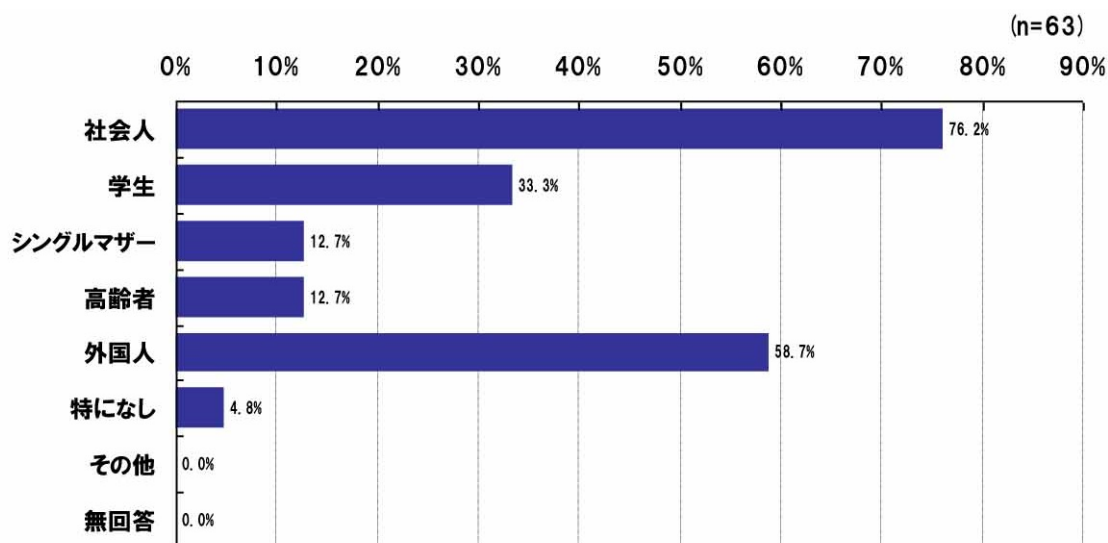
注)シェアハウス運営事業者アンケート回答(計63社)に基づく。

図1-5 運営する貸しルームのコンセプト設定

出典: シェアハウス市場調査 2013年版(一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア)

(4) 今後の展開

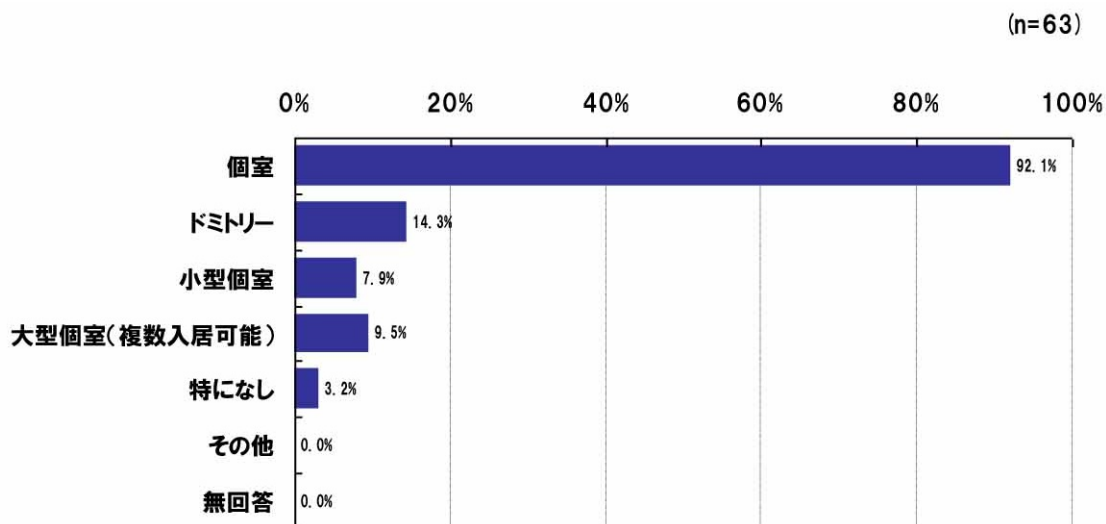
- ・今後、貸しルームを運営していく上で、約8割が「社会人」、約6割が「外国人」をターゲットとして重要視している。「高齢者」は1割強程度で低い。
- ・今後、重要視する部屋のタイプは、「個室」が9割強を占め、「ドミトリー」は1.5割程度にとどまる。



注)シェアハウス運営事業者アンケート回答(計63社)に基づく。

図1-6 今後、貸しルームを運営していく上でターゲットとして重要視する入居者層(複数回答)

出典:シェアハウス市場調査2013年版(一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア)



注)シェアハウス運営事業者アンケート回答(計63社)に基づく。

図1-7 今後、貸しルームを運営していく上で重要視する部屋のタイプ(複数回答)

出典:シェアハウス市場調査2013年版(一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア)

3 貸しルーム入居者像

- 貸しルーム入居者は、20代から30代の若者が中心。平均年齢は28.9歳で、近年は30代前半の割合が拡大している。

(1) 貸しルーム入居者の年齢構成

- ・2012年時点で貸しルーム入居者の年齢構成は、「20代後半」(36.4%)、「20代前半」(23.2%)、と20代の若者で約6割を占める。次いで「30代前半」(22.6%)と、続く。
- ・推移をみると、近年、30年代が拡大し、平均年齢も28.9歳となっている。

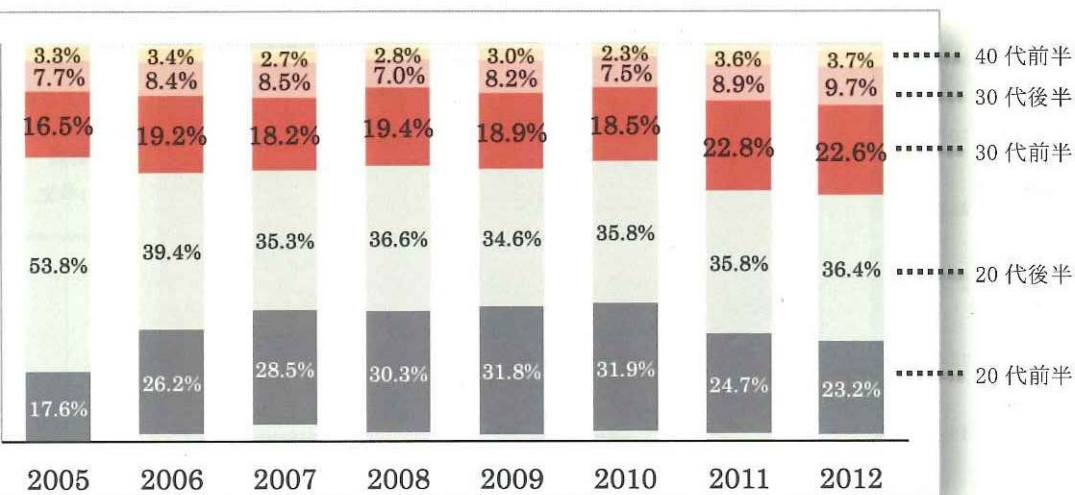


図 1-8 ひつじ不動産サイトによる入居者の年齢構成の推移

出典：株式会社ひつじインキュベーション・スクエア

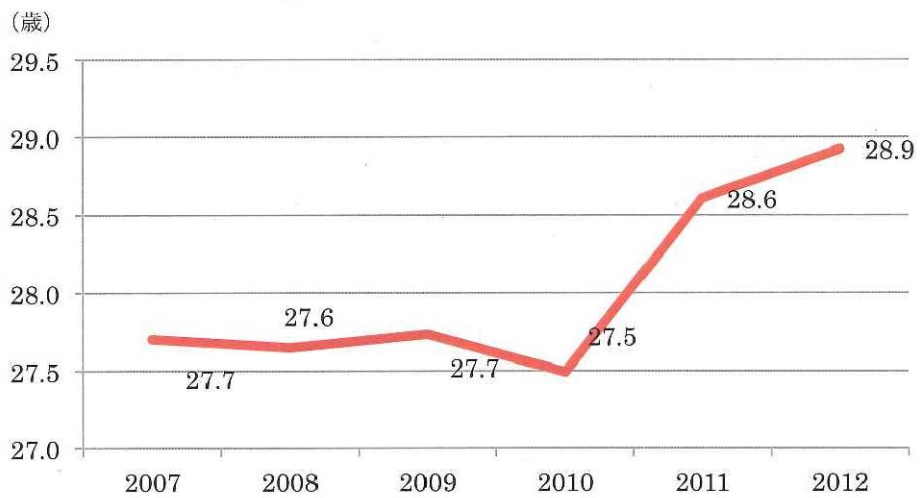


図 1-9 ひつじ不動産サイトによる入居者の平均年齢の推移
出典：株式会社ひつじインキュベーション・スクエア

