

# シェアハウスの賃貸情報データに関する分析

滝田 祥丙 (指導教員 八尾 廣)

## 1 はじめに

日本においてシェアハウスは1990年代に徐々に増え始め、2000年代に入り、主として東京、大阪を中心とする大都市圏で急速に増加している。その背景には、少子高齢化、晩婚化に伴う単身者世帯の増加(2010年で約25%。「グラフでみる世帯の状況, 厚生労働省, 2012年」)があり、大都市圏において少しでも人とのつながりを求める意識の現れと見ることもできるが、一方で低所得の単身者のニーズに応え、極めて劣悪な高密度居住形態をとる「脱法ハウス」が摘発される等社会問題も生じている。その呼称は数多く、「シェア住居」、「ゲストハウス」、「ソーシャルレジデンス」、「コミュニティ賃貸」など企画会社ごとに定義を行っている状況は、日本におけるシェアハウスの定義そのものの曖昧さと同時に多様な形態で展開していることを示すものであろう。2013年には国土交通省が「違法貸しルーム対策に関する通知」を行い、建築基準法上寄宿舎に相当するとし、この基準に適合しないシェアハウスの実態把握と規制に動き始めている。

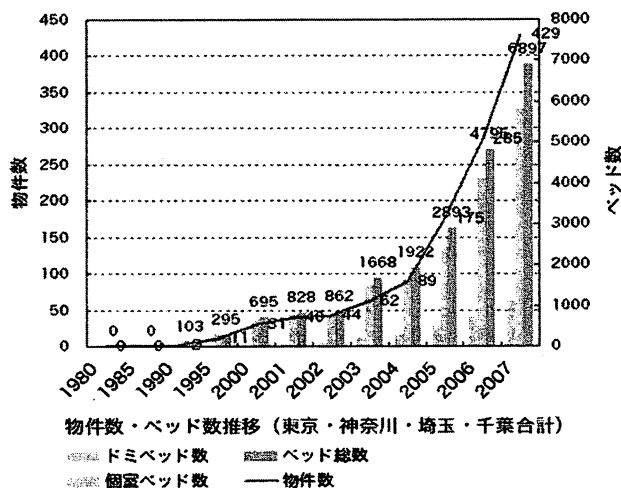
本研究では、主としてウェブ上の賃貸情報で間取りが公開されているシェアハウスを対象とし、その間取りの分析から、一般に流通するシェアハウスのタイプロジーを抽出し、日本のシェアハウスの動向の一端を把握することを目的とする。

## 2 調査方法

日本における一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟の参加企業の中でも最も取り扱い物件数が多く、比較的正確な(建築の設計図書をからデフォルメされていない)間取図が掲載されているオークハウスという企業のホームページの賃貸情報を調べ、間取りが公開されている物件を対象とし、間取りを収集する。賃貸情報における部屋の広さの情報から間取りの縮尺を把握し、間取り図のトレースにより各居室面積、リビングやダイニング、浴室等の共用室の面積を算出した。ホームページから得られる情報とこれら面積データを基に、分析、考察を行った。

## 3 シェアハウス普及の背景

ひつじ不動産のまとめた「シェア住居白書2008」及び近年のデータによれば、シェアハウスの物件数は2000年以降急速に増加しており2013年3月時点での累計供給数は19,208戸で増加の勢いは止まっていない。近年は30~40代層、社会人の入居者増加が顕著と言われている。依然として女性の入居者が圧倒的に



(「シェア住居白書2008」ひつじ不動産ホームページ <http://www.hituji-report.jp> より抜粋)

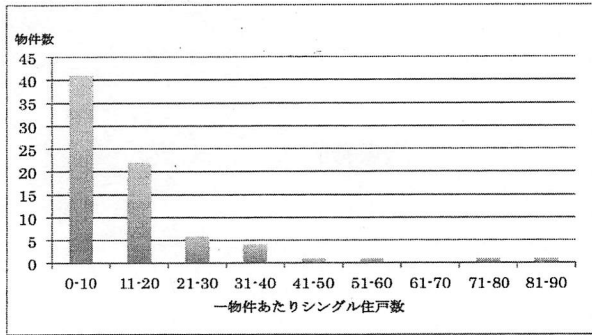
## 4 シェアハウス賃貸情報データの分析

オークハウスは東京都内のシェアハウス賃貸情報を4つのエリアに分類しており、今回対象とした物件数は下記の通りである。

- 東エリア：東京、上野、秋葉原、浅草 : 26 物件
- 西エリア：新宿、中野、吉祥寺 : 22 物件
- 南エリア：六本木、渋谷、目黒 : 16 物件
- 北エリア：池袋、板橋、練馬 : 13 物件
- 合計 : 77 物件

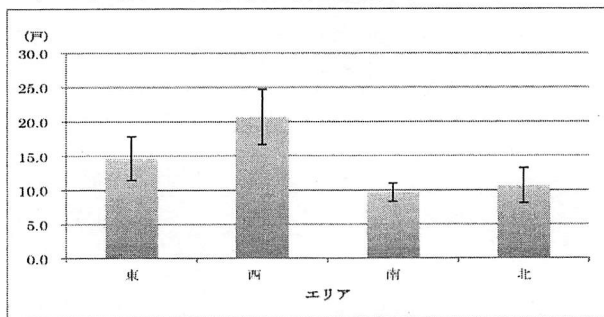
上記物件について、シングル住戸の数、募集物件の家賃、男女別入居者数、入居者の国籍数、入居者の年齢別人数、シングル住戸の平均広さ、共用部のリビング+キッチン、トイレ面積、便器数、浴室面積、浴室数についてのデータシートを作成した。このデータシートから、オークハウスの手がけるシェアハウスの傾向を分析する。

#### 4-1. 1物件あたりの住戸数



グラフ1：1物件あたり住戸数のヒストグラム

グラフ1は、1物件あたりのシングル住戸数のヒストグラムである。20戸以下の規模が77物件中63物件(81.8%)を占め、依然小規模物件が圧倒的に多いが、80戸以上の大規模物件も登場している。



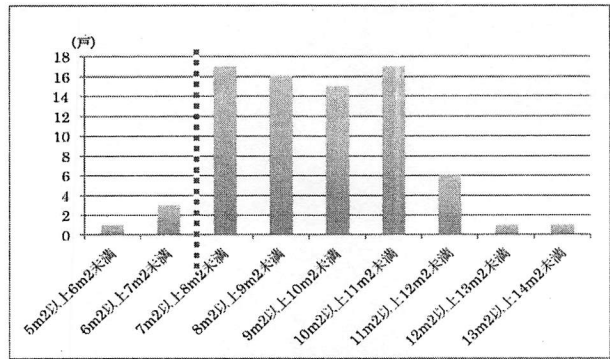
グラフ2：東京都内エリアごとの1物件あたりシングル住戸数の平均値と標準偏差

グラフ2は、東京都内のエリアごとの1物件あたりのシングル住戸数の平均値と標準偏差を示す。南、北エリアの一物件当りシングル住戸数が10戸前後であるのに対し、東エリアは約15戸、西エリアは約20戸と比較的規模の大きな物件が多く、規模も多様化していることが見うけられる。

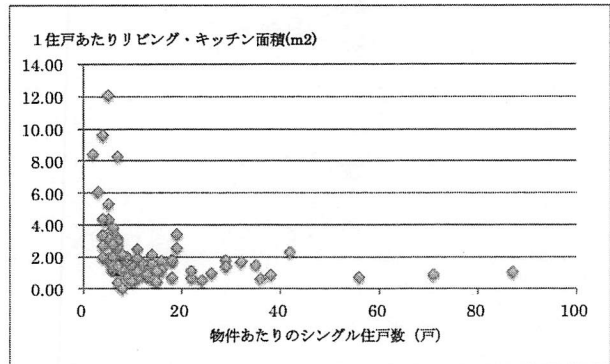
#### 4-2. 1住戸あたり床面積と共用部面積

グラフ3は各物件におけるシングル1住戸あたり平均面積のヒストグラムを示す。東京都建築安全条例第十九条で定められた寄宿舍に求められる床面積は7m<sup>2</sup>以上であるが、調査した物件では平均値でも7m<sup>2</sup>未満の物件が77物件中4件(5.2%)あった。

グラフ4は物件あたりの住戸数と、住戸1戸あたりのリビング・キッチン面積(以下LK面積という)の相関図である。殆どの物件では1住戸あたりLK面積は1~2m<sup>2</sup>の範囲にとどまり、狭い印象を受けるが、住戸数が10戸以内の小規模物件に、LK面積が6m<sup>2</sup>~12m<sup>2</sup>と広く確保できている物件が少なからず見ら



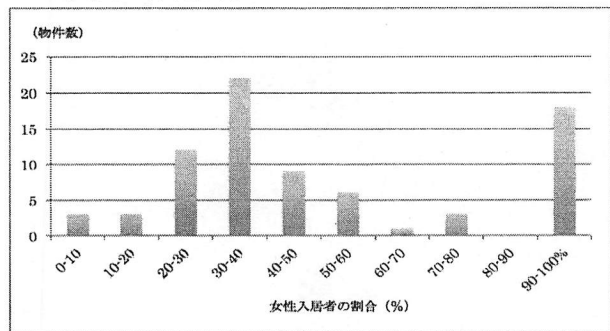
グラフ3：シングル1住戸の平均室面積ヒストグラム



グラフ4：物件あたり住戸数と1住戸あたりリビング・キッチン面積の相関図

れるのは興味深い。一方で1住戸あたりLK面積が0.36m<sup>2</sup>と極めて低い数値の物件もある。共用部面積の狭い物件については、質の担保がどのようになっているのかを今後検証してみたい。

#### 4-3. 女性入居者割合



グラフ5：女性入居者割合ごとの物件数ヒストグラム

グラフ5は女性入居者割合ごとの物件数ヒストグラムである。女性専用物件が77件中18件(23.3%)と多いが、一方で女性比率が20%~50%の男女混合タイプも増えていることがうかがえる。

#### 5 まとめ

今回の調査でシェアハウスの形態が多様に展開していることがわかった。今後、現地調査や間取りの分析を行い、より詳細な実態把握を試みたいと考えている。