

2019年7月22日 全8頁

シェアハウス：シェアエコ時代における可能性

～民泊だけでなく「住居のシェア」～

経済調査部
主任研究員 市川拓也

[要約]

- 「シェアハウス」は、一つの建物に共有スペースと複数の個室が備えられており、他人と住居を分けあって住む形態をとる。既存の住居をリノベーションしてシェアハウスにするものや、シェアハウス用に新規に建築するものもある。25～34歳の若い層の入居が多くなっている。
- 事業開始理由としては社会貢献や保有物件の有効活用が多く、運営方式としては委託方式、サブリース方式よりも、自営方式の割合が高くなっており、こうしたシェアハウスであれば、シェアリングエコノミーの本質に近いと考える。
- シェアハウスには、住居を保有する高齢者が空いた部屋を大学生等に貸し出す「ホームシェア」などと呼ばれるものもある。大学生などにとっては安価な住居となり、一人暮らしの高齢者には新たな共同生活者を得ることになる。空き家・空き部屋、高齢者の孤独、学生の高額家賃といった社会的な課題を同時に解決する高いポテンシャルがある。

はじめに

居住スペースを用いたシェアリングエコノミーの代表格としてあげられるのは民泊である。民泊は他人に住居の空きスペースを短期滞在用として提供するものであるが、民泊以外にも住居の空きスペースは他人の生活の本拠としても提供することが可能である。今回はシェアリングエコノミーを考える上での参考に資するべく、こうした「住居のシェア」としてのシェアハウスについて取り上げる。

1. 住居のシェアの種類

(1) シェアハウスとは

「シェアハウス」に明確な定義はないが、一般に「一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する」（国土交通省「シェアハウスガイドブック」）住居を指すことが多い。一つの

建物に台所等の共有スペースと複数の個室が備えられており、他人と住居を分けあって住む形態をとる。既存の住居をリノベーション¹してシェアハウスにするものや、シェアハウス用に新規に建築するものがある。

住居のシェアという意味では、一つの建物に複数の世帯が居住する「コレクティブハウス」があり、古くから存在する集合住宅である「アパート」も住居のシェアには違いない（図表1）。通常の「シェアハウス」がこれらの集合住宅と異なるのは、個々の居住者がそれぞれのプライバシーを保ちつつ1軒の住居に共同生活する点にある。住人が個室でプライベートな時間を過ごすことも、共有スペースに集まって他の居住者と会話をすることもでき、住居が一種のコミュニティの場となり得る。

図表1 住居を用いた各種の集合住宅

シェアハウス	他人同士が共同で居住。各々、専有の個室があるが、トイレ、浴室、キッチン通常、共用。建築基準法上は寄宿舎の扱い。
コレクティブハウス	複数の世帯が同一の建物に居住。各々、専有のトイレや浴室、キッチンを備えているのに加えて、共用のキッチンなどがある。北欧発祥と言われる。
アパート	複数の世帯が同一の建物に居住。共用部分は限られる。

（出所）各種資料を参考に大和総研作成

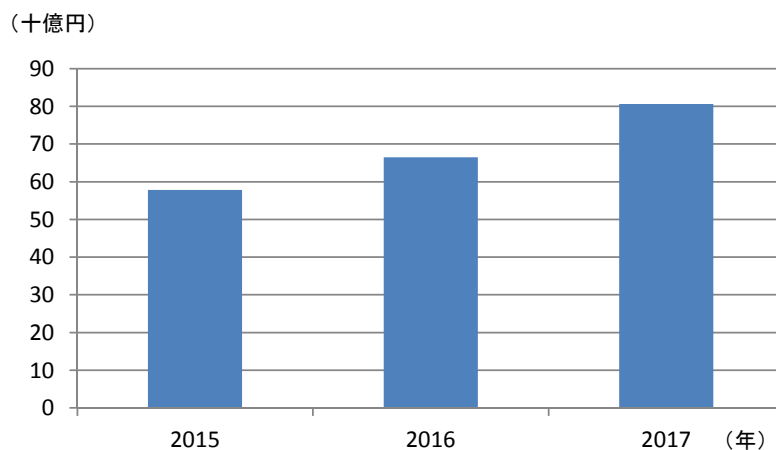
（2）拡大するシェアハウス

図表2は国内の主なシェアハウス業者（752社）の売上高の推移を見たものである。2015年の約579億円から2016年には約665億円に拡大し、2017年には800億円を超える水準まで増加している。

また図表3はシェアハウス運営事業者に対し事業の開始時期を尋ねた結果を開始年別に並べたものである。リーマン・ショックのあった2008年以降の割合が高く、また2014年、2015年にかけてかなり集中したことがわかる。これは事業の開始時期を見たものであり、図表2の売上高からしても事業者の扱う物件の総数は、その後増加している可能性もある。ただし、2018年にはシェアハウス事業者の経営破たん問題が表面化したことから、現在もなお2014年、2015年当時の勢いが続いているとは考えにくい。

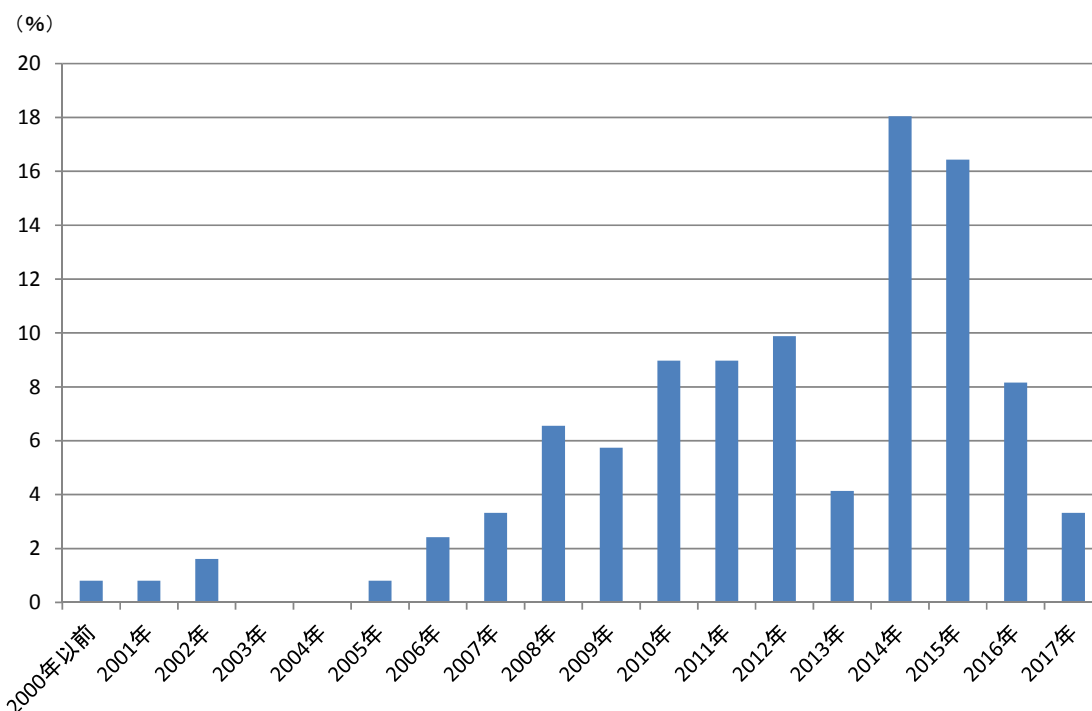
¹ 国土交通省「シェアハウスガイドブック」には「空き家等の既存ストックをシェアハウスとして活用する場合には、寄宿舎への用途変更が必要」とある。

図表2 シェアハウスの売上高の推移



(出所) 東京商工リサーチ「主な『シェアハウス業者』752社動向調査」(公開日付: 2018.06.04)より大和総研作成

図表3 シェアハウス運営の事業開始年



(注) 一般社団法人日本シェアハウス協会、一般社団法人日本シェアハウス連盟の会員企業のほか、インターネット検索、文献調査等で把握したシェアハウス運営事業者(福祉法人、NPO法人を含む)に対するアンケート調査「シェアハウス運営管理事業者に対するアンケート調査」(郵送方式によるアンケート調査を実施、調査時期:平成29年6月16日~7月7日、回収件数:123件)。

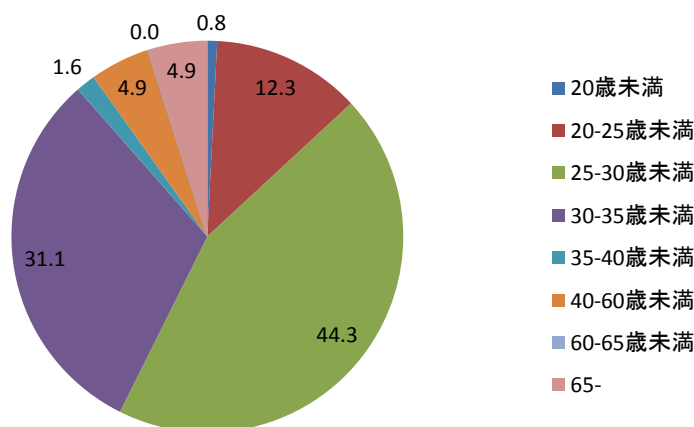
(筆者注) 無回答の0.8%を除き、再計算した。

(出所) 国土交通省 住宅局「共同居住型住宅の居住・運営実態調査 報告書」(平成30年3月)より大和総研作成

(3) 入居者の年齢層

図表4は図表3と同様の調査で、入居者に関して最も多い年齢層を尋ねた結果である。25～30歳未満が最も多い44.3%、次に30～35歳未満の31.1%となっており、比較的若めの成人にシェアハウスが人気を博していることがわかる。最も多い年齢層であるため、実際に入居者の構成において約75%が25～34歳ではない点に注意が必要であるが、25～34歳といえばシェアリングエコノミーに寛容と考えられる世代である。

図表4 シェアハウス居住者の最も多い年齢層の割合 (%)



(注) 図表3に同じ

(筆者注) 無回答の0.8%を除き、再計算した。

(出所) 国土交通省 住宅局「共同居住型住宅の居住・運営実態調査 報告書」(平成30年3月)より大和総研作成

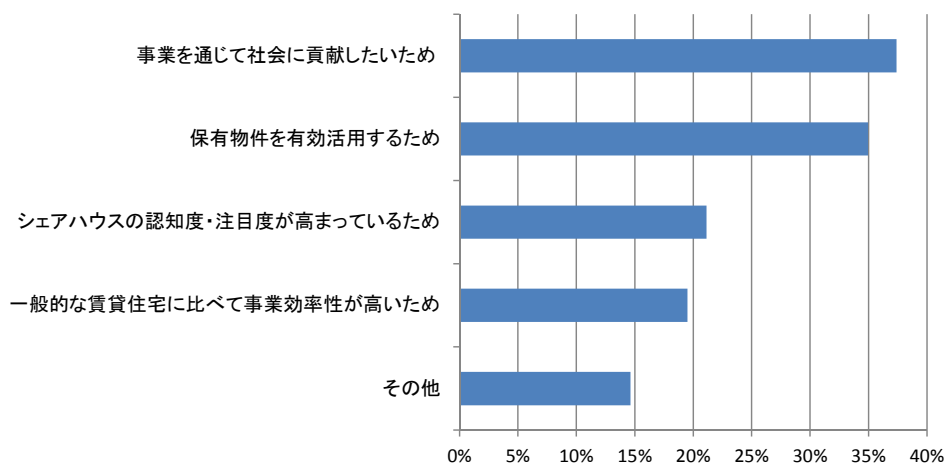
シェアハウスはワンルームマンションなどと異なり、生活空間をシェアすることでその分広いスペースを使うことができ、コストも抑えられる。コミュニティの中に組み込まれることで孤独からの回避も期待される。リーマン・ショック以降のシェアハウスの台頭は、シェアリングエコノミーを積極的に活用する世代にあっては当然のことであったのかもしれない。

2. シェアリングエコノミーとの関係性

(1) 事業者の開始理由と運営方法

図表5は事業者がシェアハウス事業を開始した理由別の割合である。「事業を通じて社会に貢献したいため」が37.4%と最多であり、「保有物件を有効活用するため」が35.0%で続いている。営利的な動機とみられる「一般的な賃貸住宅に比べて事業効率性が高いため」は19.5%にすぎない。

図表5 シェアハウス事業を開始した理由（複数回答）



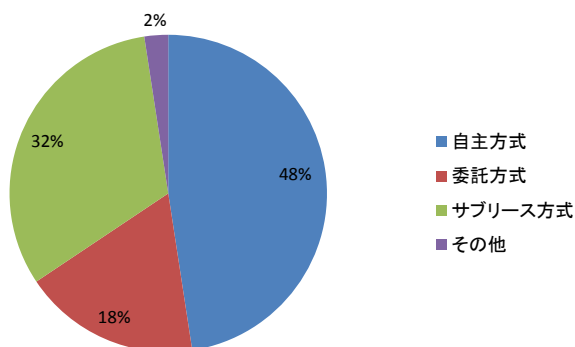
（注）図表3に同じ

（出所）国土交通省 住宅局「共同居住型住宅の居住・運営実態調査 報告書」（平成30年3月）より大和総研作成

シェアハウスの運営方法は大きく分けて、自主方式と委託方式、サブリース方式の3通りがある。自主方式は文字通り、オーナーが自ら運営する方式であり、委託方式は運営を事業者任せの代わりに委託料金が家賃から引かれるしくみとなっている。サブリース方式は事業者が一括で借り上げて運営し、オーナーに料金を支払うしくみである。

図表6はこれらの運営方式について尋ねたものである。割合が最大となっているのは自主方式の48%であり、次にサブリース方式の32%、最後に委託方式の18%という順番である。これまでシェアハウス専用物件が投資家向けに建築・販売されてきたことから、シェアハウスの運営は事業委託するイメージがあるが、オーナー自身が事業運営を行っている割合は意外に高いという結果となっている。

図表6 シェアハウスの運営方法



（注）図表3に同じ

（筆者注）無回答の0.8%を除き、再計算した。

（出所）国土交通省 住宅局「共同居住型住宅の居住・運営実態調査 報告書」（平成30年3月）より大和総研作成

(2) シェアハウスはシェアリングエコノミーとして扱えるのか

シェアリングエコノミーは環境意識の高まりなどを背景に、他人とシェアすることで無駄を省き、資産などの有効活用を図るものである。このように考えると、シェアハウスでの生活によって、台所など共有スペースのシェアを通じて有効活用し、賃貸費用を抑えている部分は、シェアリングエコノミーと通じるものがある。事業開始理由の多くが、社会貢献や保有物件の有効活用としている点も同様である。運営方法にせよ、ビジネスとして考えれば専門の事業者任せの方がむしろ合理的とも言えるが、住居を保有する者が提供者として自らサービスを行う形のシェアは、ホームステイ型（家主居住型）民泊と類似している。

インターネット上のマッチングを通じた利便性の高さも、シェアリングエコノミーが普及した要素の一つである。しかし、シェアハウスは利用者が生活の本拠として居住するため、この点はズレがみられる。通常、シェアハウスをシェアリングエコノミーの枠組みで扱うケースは少ないが、筆者としては、上記のような要素を満たしているシェアハウスであれば、シェアリングエコノミーの本質に近いと考える。

3. 期待されるホームシェア ～高齢者と大学生等のマッチング～

前述の通り、シェアハウスの運営方法の中には自主方式があるが、住居を保有する高齢者が空いた部屋を大学生などに貸し出すシェアハウスを「ホームシェア」などと呼ぶことがある。大学生などにとっては安価な住居となり、一人暮らしの高齢者には新たに孫世代の共同生活者を得ることになる。シェアハウスといえば、比較的若い世代が同じような価値を共有しつつ生活するのが一般的であるとみられるが、ホームシェアは高齢者と若者が同居により世代間交流が行われる点で注目される。

高齢者と若者によるホームシェアの国際的組織としては Homeshare International という団体がある。同団体のウェブサイトによると、1972年にアメリカにホームシェアのルーツがあり、ヨーロッパで別途、1991年にスペインで考え出された旨が記されている。図表7は Homeshare International のネットワーク・メンバーの一覧であるが、現在では欧米を中心に各国に広まっている。2019年3月にブリュッセル（ベルギー）で開催された同団体の大会資料によると、スペインの Solidarios para el Desarrollo のプログラムでは1995年から累計1,700件のマッチが行われ、年間でも140件にのぼるという²。

こうしたホームシェアの取り組みが日本で行われていないわけではない。図表7に記載のある NPO 法人ハートウォーミング・ハウスが行っているほか、ensemble2générations（図表7中の表記は ensemble2generations）と協力関係にある NPO 法人リブ&リブ³も「異世代ホームシェ

² Alfonso Fajardo, “Homesharing social impact measurement in CONVIVE Is CONVIVE contributing to relevant changes in householder’s and homesharer’s lives?” (Homeshare International 2019年ブリュッセル大会プレゼンテーション資料)

URL: <https://homeshare.org/world-homeshare-congresses/2019-congress-brussels-belgium/>

³ URL: <https://www.liveandlive.net/blank-4-u6wtk>

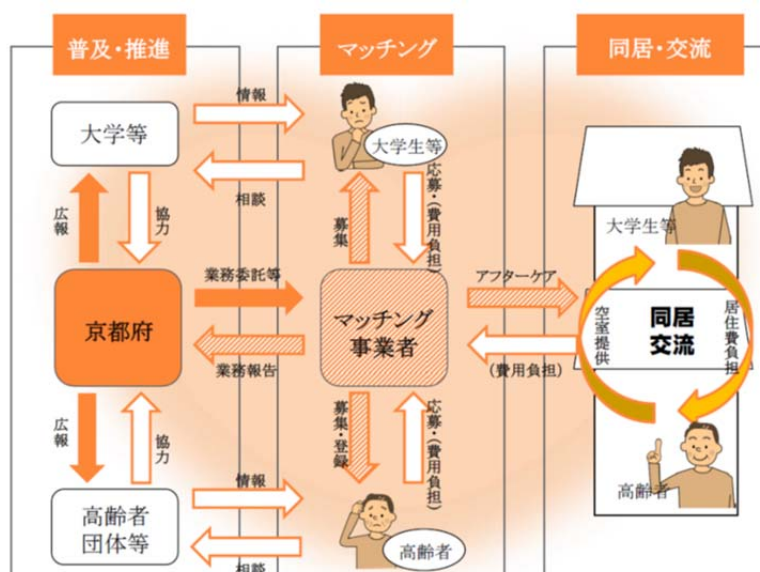
ア事業」としてホームシェアを手掛けている。福井大学と福井県社会福祉協議会の共同事業「たすかりす」や京都府の「次世代下宿『京都ソリデール』事業」（事業実施体制スキームは図表8の通り）といった行政との関わりがあるものもある。

図表7 Homeshare International のウェブサイトに記載されたネットワーク・メンバー

1Toit2Ages, Belgium: www.1toit2ages.be/fr/accueil.html
Cara Life, UK: http://caralife.com/about-cara/
Draycott Homeshare, UK: www.draycottnursing.co.uk/homeshare.html
EDG Homeshare, Scotland: www.edg-sco.org/
ensemble2generations, France: www.ensemble2generations.fr/
Generations Working Together, Scotland: www.generationsworkingtogether.org
HANZA, Australia: www.homeshare.org.au/
Heart Warming House, Japan
Homeshare Canada: https://www.homesharecanada.org/
Homeshare Alliance, Canada: www.homesharealliance.com
Homeshare Living, UK: https://www.homeshareliving.co.uk/
Homeshare Collective, New Zealand (in planning)
Homeshare Now, USA: https://homesharenow.org/
HomeShare Vermont, USA: www.homesharevermont.org/
Homeshare UK: www.homeshareuk.org/
Lightshare Homeshare Services, UK: www.lightshare.co.uk/
National Shared Housing Resource Center, USA: http://nationalsharedhousing.org/
Nesterly, USA: http://www.nesterly.io/
Share and Care Homeshare, UK: www.shareandcare.co.uk
Share My Home, UK: www.sharemyhome.co.uk/
Silvernest Inc., USA: www.silvernest.com
Solidarios para el Desarrollo, Spain: www.solidarios.org.es/que-hacemos/programa-convive/
Supportmatch, UK: http://supportmatch.co.uk/
THE Homeshare, Republic of Ireland: https://thehomeshare.ie
Wohnbuddy, Austria: https://www.wohnbuddy.com/

(出所) Homeshare International ウェブサイト
URL: <https://homeshare.org/network/network-members/>

図表8 「次世代下宿『京都ソリデール』事業」の事業実施体制スキーム図



(出所) 京都府住宅課「次世代下宿『京都ソリデール』事業概要」

しかし、2017年度の事業報告書を見るとハートウォーミング・ハウスが2017年度に2件、リブ&リブで短期お試しショートステイを入れて13件とあり、日本の場合、残念ながらまだ件数が少ないと言わざるを得ない。前者の設立認証が2007年、後者が2012年であり、取り組みが始まってしばらく経過している。日本でなかなか盛り上がらないのは何故であろうか。

日本のホームシェアについては、「全体として高齢者の希望者が少なくマッチングに苦労していることや、ホームシェアへの参加が高齢者の意向のみならず、別居家族との関係にも影響を受けることはEUと日本で共通」「格安の住居にアクセスできるにもかかわらずホームシェアを希望する若者側の需要が低いのは、日本特有の現象」との指摘もある⁴。住居を建築基準法の特殊建築物である「寄宿舎」に用途変更する必要がある点も、こうした住居の供給を困難にしている可能性がある。シェアリングエコノミーの普及が遅れた日本で、他人とのシェアそのものへの抵抗感が障害となっている可能性も否定できない。

課題はあるものの、シェアハウスの中でも余った部屋を有効活用して高齢者と若者が共同で暮らす「ホームシェア」については、空き家・空き部屋、高齢者の孤独、学生の高額家賃といった社会的な課題を同時に解決し得るだけに高いポテンシャルがある。現状に鑑みれば、日本では普及に時間を要する可能性があるが、今後、政府や自治体といった行政はホームシェアの重要性を考慮し、一層の支援を行っていくことが期待される。

【参考文献】

- ・国土交通省「シェアハウスガイドブック あなたも、所有する空き家をシェアハウスに活用してみませんか」
- ・国土交通省 住宅局「民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査 報告書」（平成24年3月）
- ・丁志映「シェアハウス制度の国際比較による日本のストック型社会システムモデルの構築」（科学研究費助成事業 研究成果報告書（平成28年5月26日現在））
- ・久保田裕之「EUにおけるホームシェア事業に関する基礎研究」（科学研究費助成事業 研究成果報告書（平成28年6月13日現在））
- ・各種ウェブサイト

⁴ 久保田（平成28年）。前者のEUについては、文脈上、家族主義的ないし個人主義的なラテン型の国を指しているとみられる。後者の若者側の需要が低い点については、「成人後も子どもの住居や福祉に責任を持ち続ける日本の『終わらない親役割』との関係で分析できる」としている。