

シェアハウス市場に難題が持ち上がっている。毎日新聞など大手マスコミが、シェアハウスとして入居者を募集している住宅の中には極端に個室面積が狭かったり、窓がないなど違法性の高い物件が数多く含まれているとして大きく報道しているからだ。そこではマンションの1室(63㎡)に12人を住まわせる物件も紹介されている。国土交通省も特定行政庁を通じて実態調査を進めている。リビングやキッチンなどを共有するシェアハウスは、都心部でも安い賃料で住めることや、入居者同士が交流できる魅力で順調な市場拡大を続けてきた。今回のマスコミ報道によるイメージダウンをどう乗り越えるのか。今後の行方を探った。(シェアハウス入居者の写真は、日本シェアハウス協会提供)

国交省は業界に文書

国土交通省は7月19日、不動産協会や全国宅地建物取引業協会連合会など業界団体に対し「建築基準法違反とされたもの(違法貸しルーム)については、居住者の安全性確保などの観点から、その賃借の媒介などを行わないことが適当」とする文書を送った。

シェアハウスの将来

問い合わせが殺到
日本シェアハウス協会の山本久雄事務局長によると、「この通知が出されてからは様々な業界関係者から、『どう対処したらいいのか』などの問い合わせが殺到している」とい。

特に、同文書には「違法貸しルームの疑いがある物件に

違法物件をマスコミが報道

ついで、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合には、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性がある」としているため、仲介に際しては注意が必要だ。違法性の有無をどう判断するかについて、一応の知識を得ておく必要がある。

寄宿舎扱いに

国交省はシェアハウスについては「基本的には寄宿舎として扱うべきもの(北真夫建築指導課建築安全調査室長)という考えだ。その場合は、防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とするほか、居室には一定の採光を確保する開口部の設置などが義務付けられる。倉庫やオフィスだった建物を、寄宿舎に改修する場合には用途変更のための建築確認審査も必要になる。



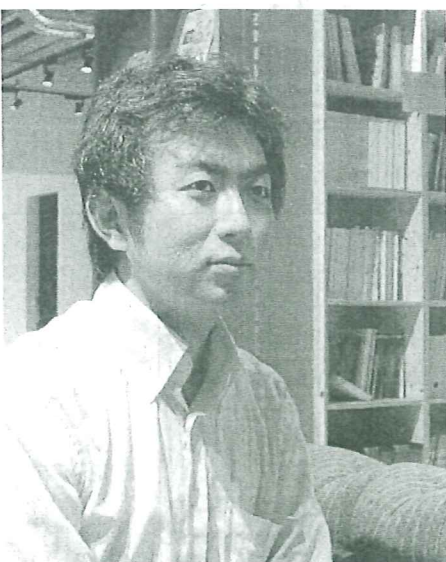
日本シェアハウス協会事務局長 山本 久雄氏

山本久雄事務局長が心配しているのは「普通の戸建て住宅をシェアハウスに改修するケースで、個室については従

来の間取り(部屋数)をそのまま活用する場合でも用途変更が必要となってしまうのではないかと懸念している。

部屋数同じなら

これについて、北真夫室長は「(床面積が)100㎡を超えていなければ、そもそも手続きは不要。それ以上の規



東京シェアハウス合同会社社長 森山 哲郎氏

シェアハウス専門の物件サイトを運営する東京シェアハウス合同会社の森山哲郎社長はこう指摘する。「シェアをする文化が、オフィスでも住宅でも活発化している。これは社会や経済環境の変化が生んだ新しいニーズだから、規

現地見て確認

国交省としては、一方で戸建て空き家の活用促進という命題もあるため、間取り変更のない健全なシェアハウスであればOKとしたいところではないか。

現場(特定行政庁)の判断だが、間取りの変更がなく、入居者数が部屋数と同じというのであれば、住居のままの運用をしていくところが多いのでは」と話す。

シェアする文化、健全に根付かせる努力を

制という方向にいけばいいのではない」と
同社のサイトには現在約500件のシェアハウスが紹介されている。もちろん、グレイな物件は掲載していない。「審査に際しては、必ず現地まで行って確認しています」と話す。独自の審査基準を設けていて「個室以外のところでは、入居者が交流できるスペースが確保できていることが最低条件」だとい。

数多くの物件を見てきた森山社長によれば、「シェアハウスが物件として成功するためには、共用スペースに質の高いものを置くこと」と指摘する。

シェアハウスの最大の魅力が入居者同士の交流にあるとすれば、その舞台となるリビングやキッチンの雰囲気重視するのは当然か。

「家賃が5万円の普通のアパートでは到底利用できない設備がシェアハウスにはある」といふことになれば、まだまだこの市場は拡大していくと思っ。特に今の若い世代は、所得が高いことを美德とは思っていない。高級品を利用したいとは思っても所有にはこだわらない世代だ(森山社長)。



定番となりつつあるのが誕生日会。ほかに季節ごとのパーティーも多い

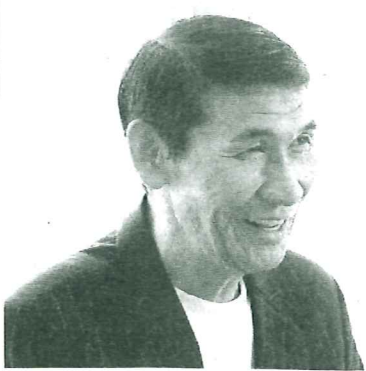
尽きない魅力

シェアハウスの魅力は尽きない。「若い世代の間でも、価値観の多様化がもたらすこと進んでいる。そうした若者たちが一つ屋根の下に暮らし、情報を共有することは日本の未来を考えれば大きな意義がある(森山哲郎氏)

「ホワイトハウス校舎は築40年の住宅で、ツーバイフォー工法初期の建物だが、びくともせず、新築時に近い性能がそのまま残っていた。それでも、シェアハウスに生まれ変わる必要はない。解体されていたかもしれない。歴史的に価値のある建物を残すという意味でもシェアハウスは今日的価値がある(山本久雄氏)

時代が求める居住形態

規模マンションに比べれば、多くの人が暮らすことになる。千歳鳥山では昨年、七夕や夏祭りなどの催しに近所の人たちを招待したりとても喜ばれた。シェアハウスには、そうした人とのつながりを大切に思う人が多いので、地域としてもコミュニティ形成に役立つことができるのではないかと(三浦拓氏)



東建コーポレーション社長 左右田 稔氏

普段の食事もみんな食べれば楽しい。入居者同士の交流がやはり最大の魅力だ

高齢者向けを検討
土地活用向けの賃貸建物などを建設している東建コーポレーションの左右田稔社長は「私にとって住まいの原点は、子供の頃の社宅暮らし。近所の人たちがみんな知り合