

( )



15

15

50

	31	
	28	
	24	
	23	
	16	
	15	
	14	
	13	
	12	
10	10	
11	10	
12	9	
13	9	
14	8	
15	4	



2010 3

2030 784

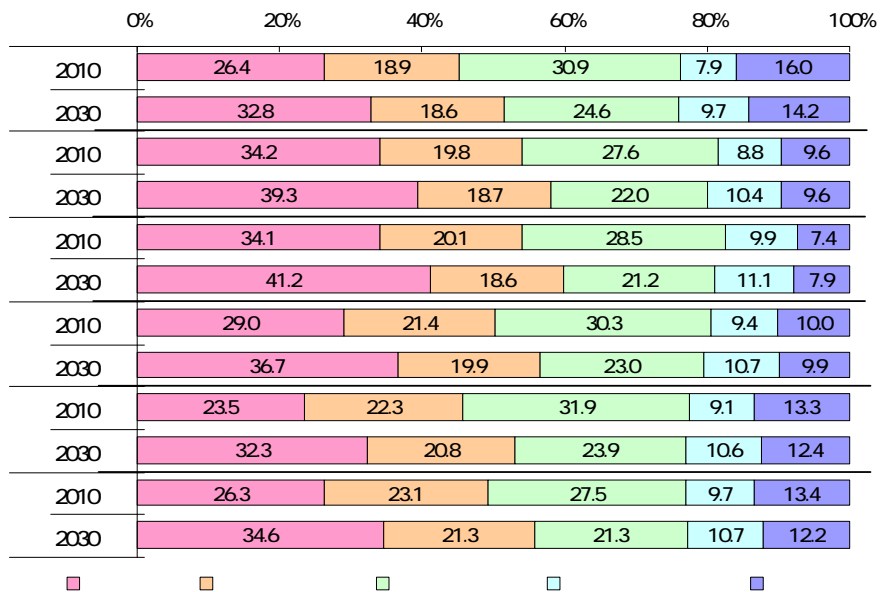
2 4 2010 829

20

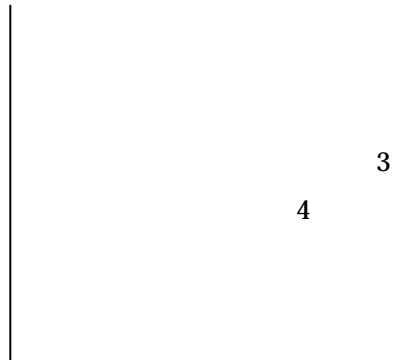
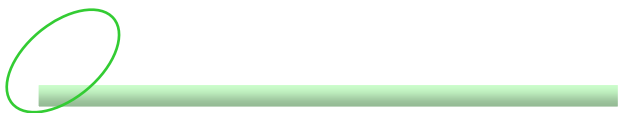
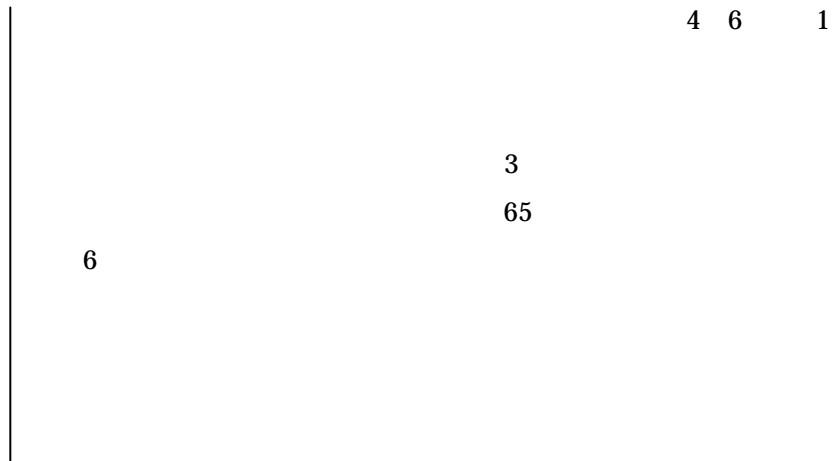
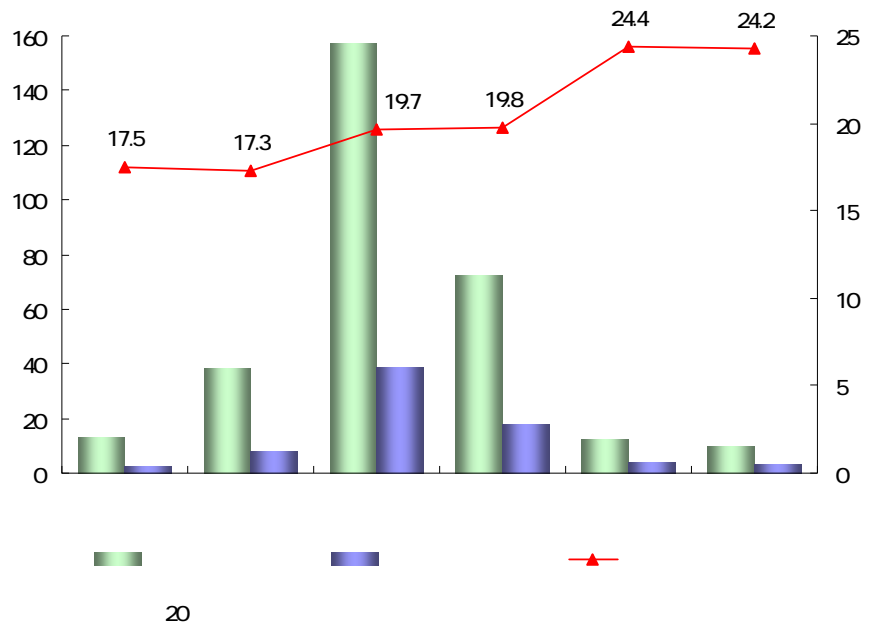
3

17.3

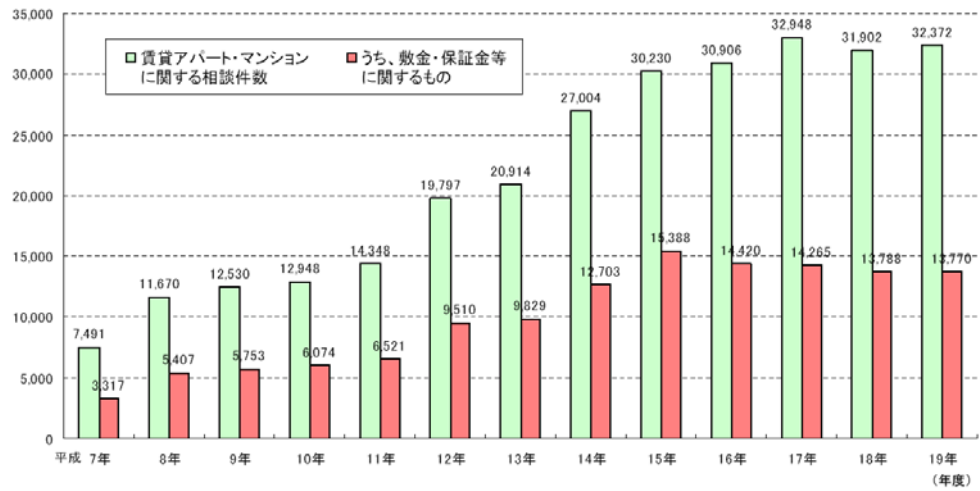
24.4



2009 12

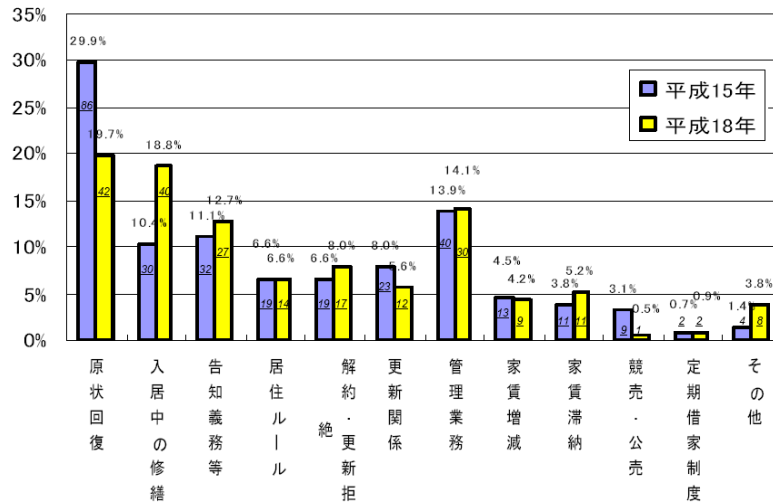


賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)

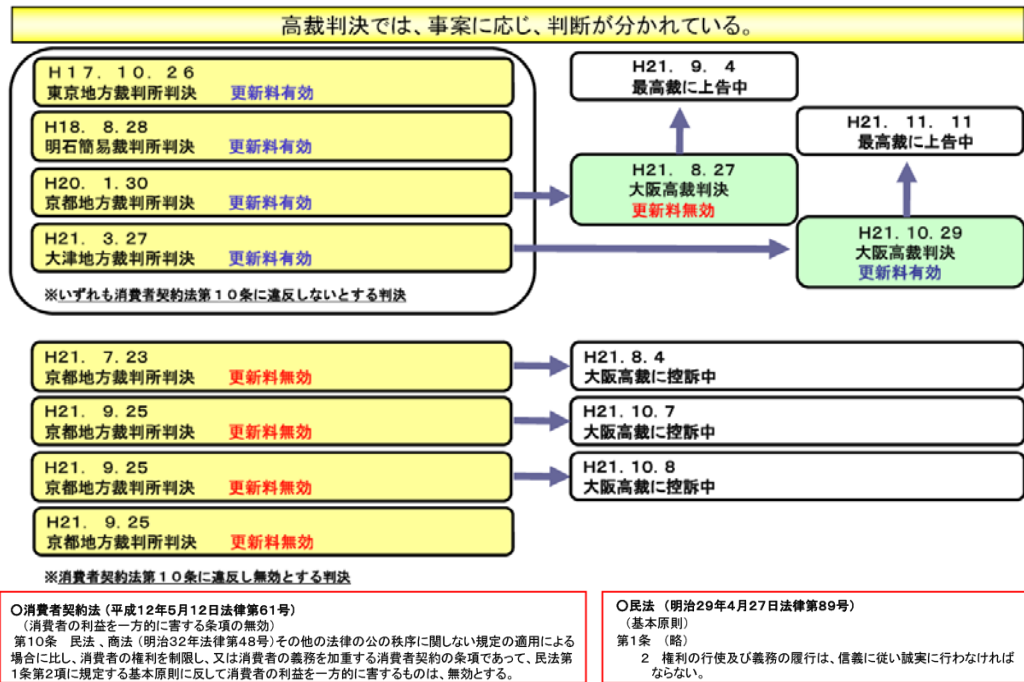


資料:独立行政法人国民生活センター資料  
\*全国の消費生活センターに寄せられた相談の件数

賃貸住宅に関する消費者相談内容



資料:(財)日本賃貸住宅管理協会「消費者電話相談事業報告」  
\*相談部に寄せられた相談の件数(下線の数字は相談件数(単位:件))





50                    09   11   10   2

15

1

24

近時、都市部を中心に、ゲストハウスあるいはシェアハウスという形態の住宅供給が増え、また人気も高いといえる。ゲストハウスあるいはシェアハウスといっても、住宅ハード面、運営のソフト面の両面において、種々の形態があり、それらを全て概観することは、困難であるが、ここでは、一般向けの、新たな賃貸住宅ニーズの動向という観点で、その事業スキーム、事業内容の特徴等を示すこととする。(以下は、ゲストハウス等のポータルサイトから「ゲストハウス白書」(2008年、ひつじ不動産)のデータ、記述と、今回の各事業者へのヒアリング結果等を参考に取りまとめたものである。)

・**ゲストハウス、シェアハウスの住宅設備面等の特徴と名称について**

住宅設備面から、ゲストハウス、シェアハウスの特徴を、あえて単純化していえば、「各専用居室内に水回りがなく、共用部の各種設備を活用する賃貸住宅」ということになるだろう。各専用居室には、ベッド、テーブル、椅子、収納家具等が設置されているが、キッチン、トイレ、浴室等の水回り設備がなく、一方、住宅の共用部には、共用キッチン、食堂、居間、共用トイレ、シャワー室、さらに共用冷蔵庫、共用パソコン等の設備があり、入居者はこれら共用部にある共用設備を利用して生活していくことになる。

名称としては、外国人の方の利用から始まったこともあり、当初は「外国人ハウス」、さらに「ゲストハウス」という名称が使われてきたが、近時、共用部の設備等を入居者が共用(シェア)する点に着目して「シェアハウス」という名称も用いられている。

・**ゲストハウス、シェアハウスの供給ボリューム、件数**

公式の統計等はなく、その把握はなかなか難しいが、首都圏での2007年末の調査で、棟数で400物件超、約7,000ベッド(個室型のほか、1室に数ベッドがあるいわゆる「ドミトリー(相部屋)型」を含むため、ベッド数での把握となる)とされている。その8割が東京都内の物件であるが、神奈川、埼玉、千葉等ではベッド数の多い大型物件も存在している。

また、近時、首都圏以外のエリアでの供給も見受けられるようになったようである。

・**供給されている物件の特徴**

既存物件(会社社員向け、学生向けの寮、築年の古い賃貸住宅等)のリニューアル、リノベーションを行って、ゲストハウス、シェアハウスとして活用する例が多く、新築物件での供給は少ない。

既述のとおり、サブリース方式には、大きく分けてオーナーへの支払賃料が「固定賃料保証型」と「実績賃料連動型」の2種類があり、この2つの事業形態を対比する形で、その事業スキームを確認してみよう。

なお、サブリース方式の場合、オーナー（地主、家主）とサブリース事業者との間の賃貸借契約（マスターリース契約）と、入居者である賃借人との間の賃貸借契約（転賃借契約：狭義のサブリース契約）の両方で成り立っているため、それぞれに分けて、そのスキームをみていきたい。

#### 【サブリース事業者とオーナー間の賃貸借契約（マスターリース契約）のポイント】

##### ・契約期間

「実績賃料連動型」の場合、2年程度の比較的短期の契約期間を更新させていく方式が多い。「固定賃料保証型」の場合、契約期間2年の例もあるが、5年、10年あるいは30年等の長期の期間とする例が多く見受けられる。

##### ・オーナーへの支払賃料保証期間

「実績賃料連動型」の場合は、当然この賃料保証期間そのものが存在しない。「固定賃料保証型」の場合、契約期間の長短に関わらず賃料保証期間は2年あるいは3年など（2年あるいは3年毎に賃料改定）とするほか、保証期間5年あるいは10年など長期の期間を設定する事例も見受けられる。

##### ・オーナーへの支払賃料保証水準

「固定賃料保証型」のみに関する事項だが、保証する賃料水準は、例えば、サブリース事業者が建築業も併せて実施している場合には、保証する賃料水準が高く、サブリース事業者自らも事業投資をしてサブリース事業を行う場合（ゲストハウス、シェアハウス事業など）には、オーナーに対して支払を保証する賃料水準は低いという傾向がみられる。

##### ・オーナーから收受するサブリース事業報酬

「実績賃料連動型」の場合、一定割合のサブリース事業報酬をオーナーから收受することになるが、その水準は、サブリース事業者への責任、権限の付加等に対応して、「B 管理業務受託方式（オーナーが、賃借人となり、管理者はオーナーから委託された一定の管理業務のみを行う方式）」より、高く設定するケースと、報酬水準そのものはあまり変化の無いケース等、状況により様々に分かれている。



5

1

5

2

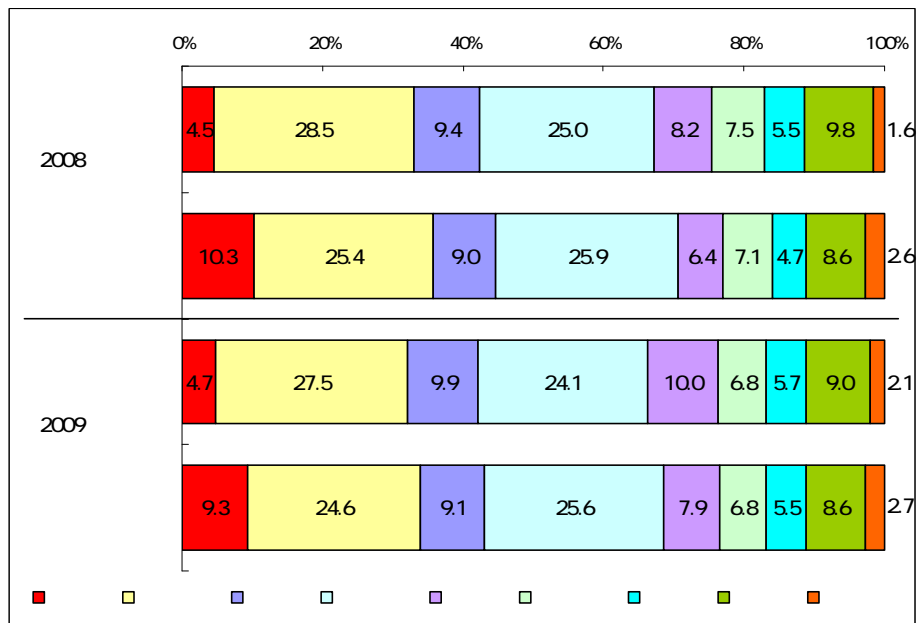
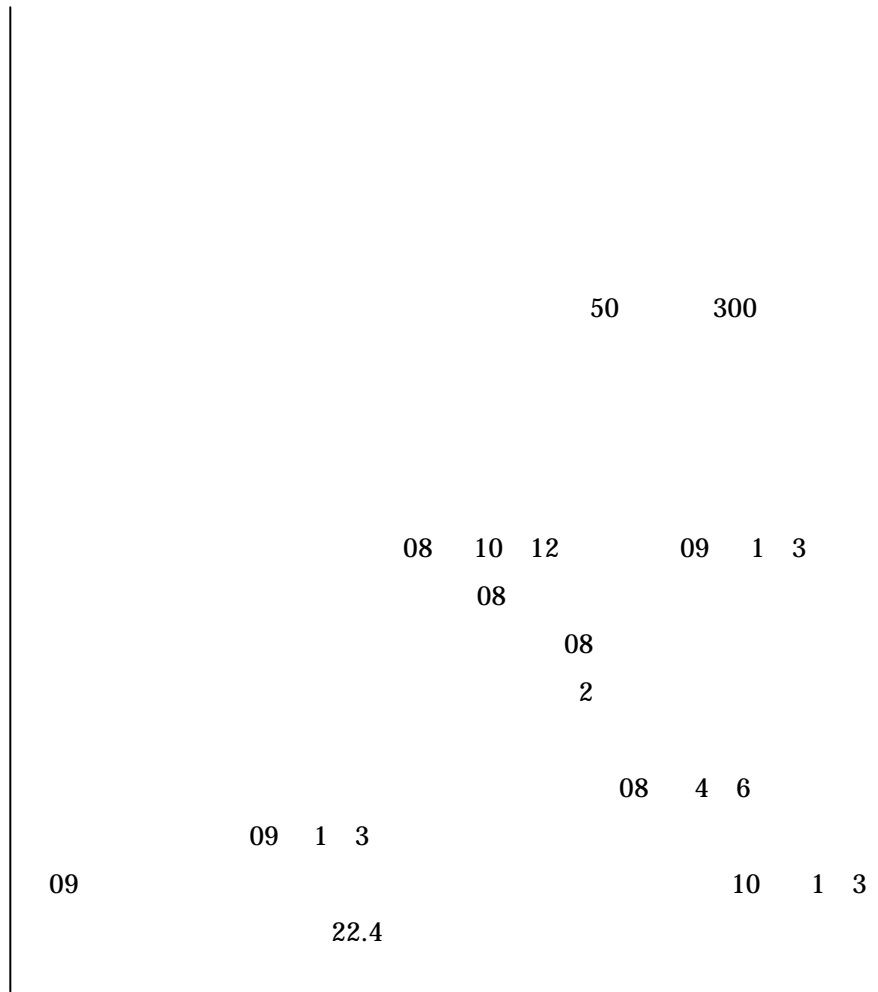
3

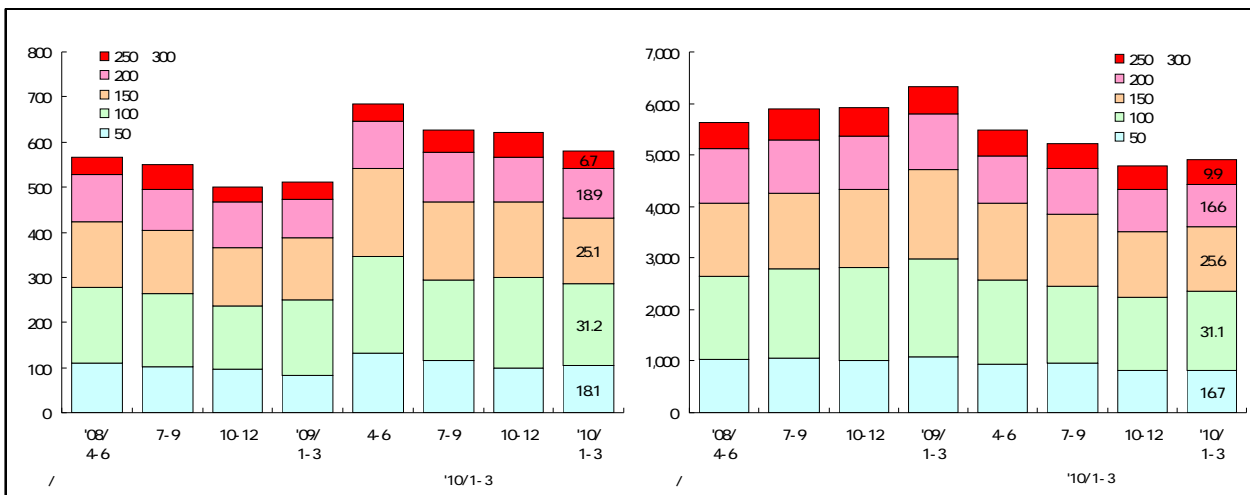
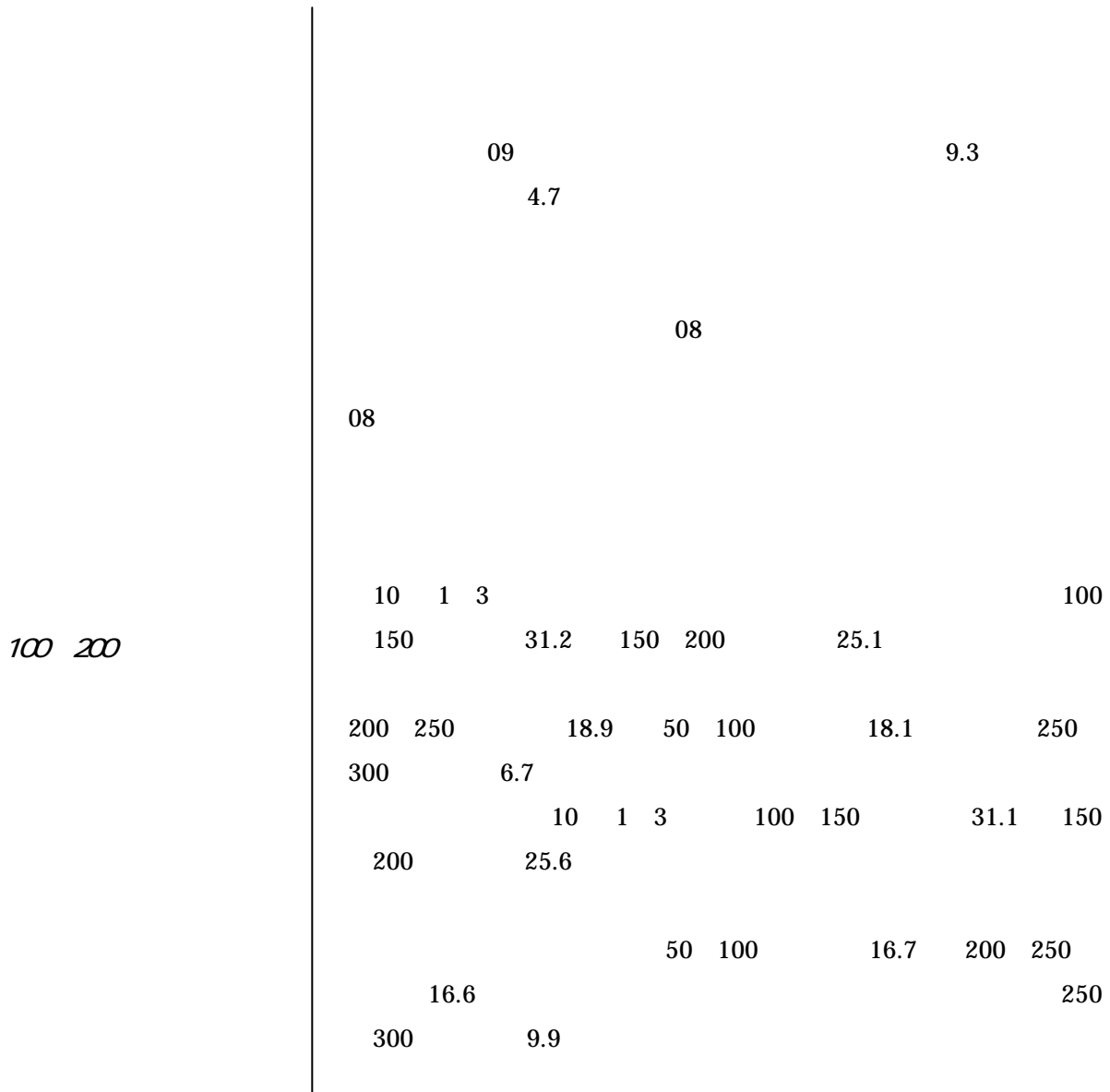
4

5

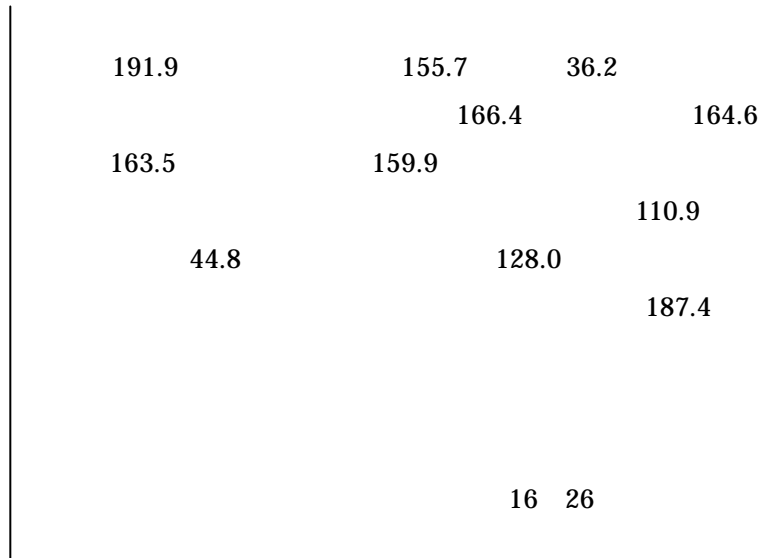
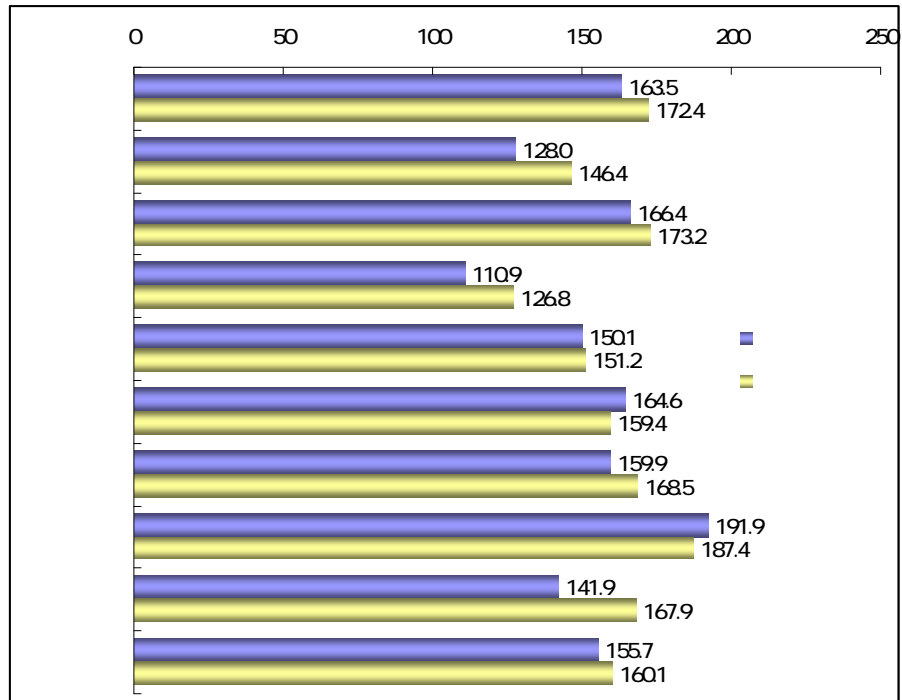


( )

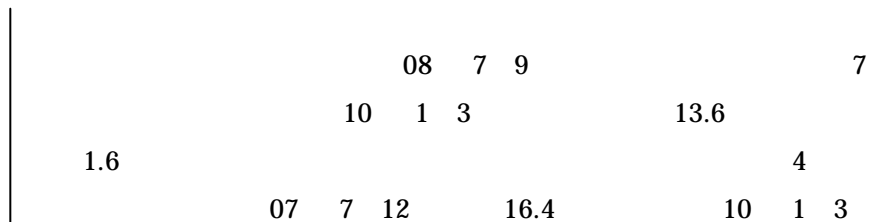




2010 1 3

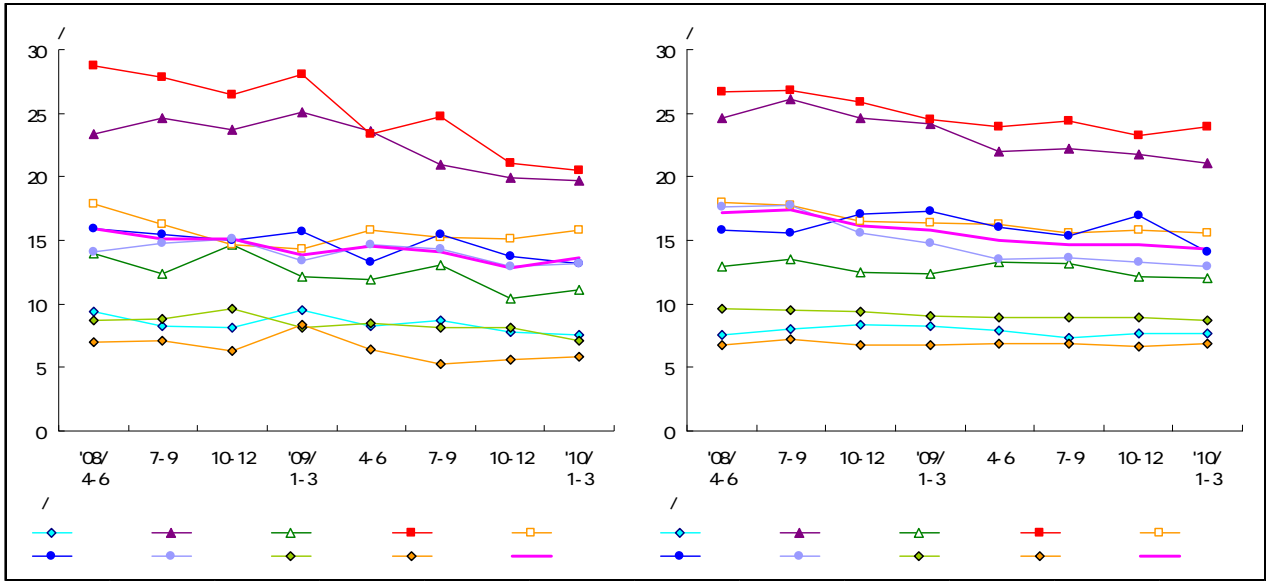


2

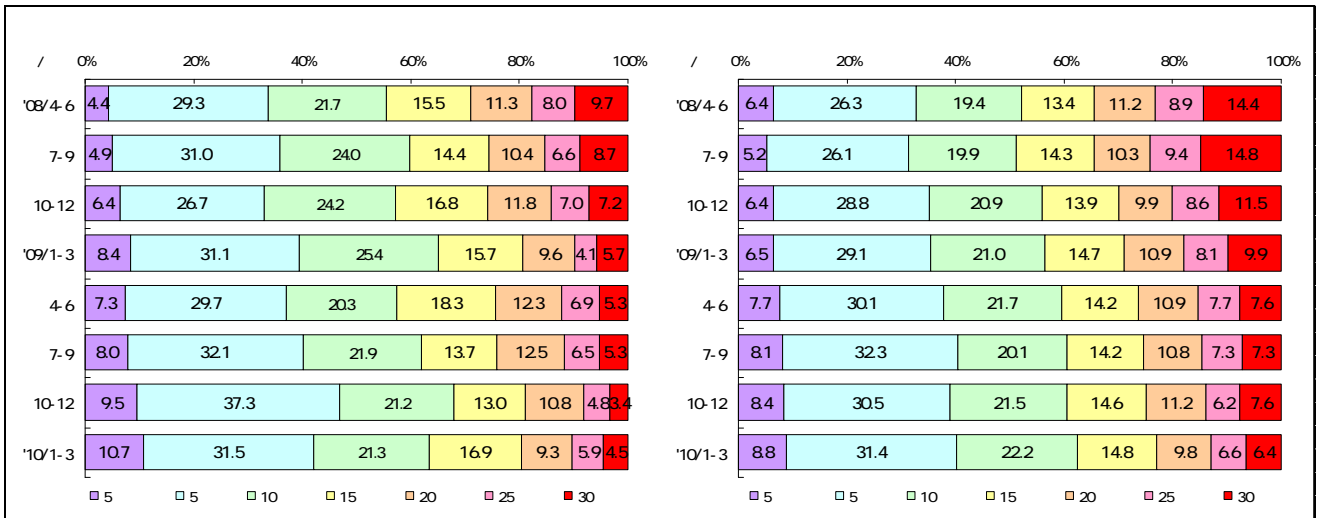




( )



		10			10	1	3
	5	10.7	08	4	6		6.3
	5	10	31.5	2.2			
		42.2					
	10	32.7	40.2	10	20		
	32.8	37.0					10
				2.0			





07 09  
6 07  
2 08

	2007	2008	2009	'07 1 1 '08 1 1	'08 1 1 '09 1 1	'09 1 1 '10 1 1
	1.3	-9.4	-14.1	25	-2.2	-5.6
	-11.3	-25.7	-14.1	4.4	-3.0	-6.4
	129	-6.1	-10.0	38	-2.7	-4.0
	24	-7.2	-3.5	21	-1.8	-5.9
	-2.9	1.3	-8.4	20	-1.4	-4.4
	2.6	8.9	-7.2	20	-2.2	-5.3
	7.5	-7.6	-10.9	60	-2.0	-5.4
	6.6	-3.2	-8.1	27	-2.9	-4.9
	-2.2	3.0	-13.7	1.9	-1.5	-3.2
	2.6	-5.7	-8.7	1.2	-2.1	-4.5