



## 増えるシェアハウス 前編

# シェアハウスと 一般賃貸住宅との違い

近年、都市部を中心に増え続けているシェアハウス。新しい住宅形態であるシェアハウスについて、その特徴や契約形態、トラブル事例等を2回にわたり取り上げ、トラブルを未然に防ぐためのポイントを紹介します。

**増田 尚** Masuda Takashi 弁護士  
きづがわ共同法律事務所所属。日本弁護士連合会消費者問題対策委員会委員。

### シェアハウスとは

シェアハウスについては、法律上の定義はなく、主として個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅を指すことが多いようです。本稿でも、こうした住宅を念頭にシェアハウスの問題について論じたいと思います。

また、同じような賃貸住宅の使用形態でありながら、複数の賃借人が賃貸人との間で1つの賃貸借契約を締結する場合、ルームシェアと呼ばれることが多いようです（UR都市機構は「ハウスシェアリング」と呼ぶ）。

他方で、シェアハウスとうたいながら、簡単な間仕切壁等で区画されたごく狭小な居室をあてがう「脱法ハウス」ないし「違法貸しルーム」などが社会問題となりました。これらの物件は、倉庫やオフィスの名目で、建築基準法や借地借家法などの規制を脱法しようとするものであり、およそまともな住環境ではありません（脱法ハウスについては、後編で触れます）。

### 市場規模が拡大するシェアハウス

「シェアハウス市場調査 2013年度版」\*1によれば、2013年8月末現在、全国におけるシェアハウス事業者は598社、物件数は2,744件とされ、ここ数年、供給が急速に拡大しています。

また、シェアハウスの9割以上の1,932件が東京23区に集中しています。これは、都心部では市場家賃が高いことから、できるだけ家賃の支出を抑えたいと考える賃借人のニーズに応えている面が多いと思われる。実際、シェアハウスは、学生や単身若年者、外国人留学生を主たる対象としており、これらの層にとって負担可能な家賃水準であるという点が訴求力を持っていると評価されています。

さらに、都心の一戸建て住宅が空き家となったことから、シェアハウスに転用するケースも多いようです。

他方で、他の賃借人と仲良く暮らせることを物件の魅力として押し出し、賃借人を募集している物件もあるようです。



\*1 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  
[http://www.jgho.org/wp-content/uploads/2014/02/20140131\\_SH\\_Reserch.pdf](http://www.jgho.org/wp-content/uploads/2014/02/20140131_SH_Reserch.pdf)

## シェアハウスの特徴

シェアハウスといえども、賃貸住宅であることには変わりはありません。ただし、一般の賃貸住宅契約と異なった特徴があります。

シェアハウスは、家賃のほか、共用部分の使用の対価として共益費を支払い、共益費をもって水道光熱費を賄うことが多いようです。一般の賃貸住宅契約では、水道光熱費は住戸ごとに負担し、共益費は、廊下やエレベーター等の共用部分の使用の対価と理解されているのとは異なります。

居住用建物の賃貸借契約には、普通賃貸借契約と、定期賃貸借契約の2つの形態があります\*2。シェアハウスは、契約期間が数カ月から1年未満と短く、定期借家契約としているところがほとんどです。

定期借家契約は普通借家契約と異なり、期間満了のみを理由として契約が終了します。普通借家契約の場合、賃貸人からの解約や、契約期間終了時の更新の拒絶に正当な事由がない限りできませんが(いわゆる法定更新)、定期借家契

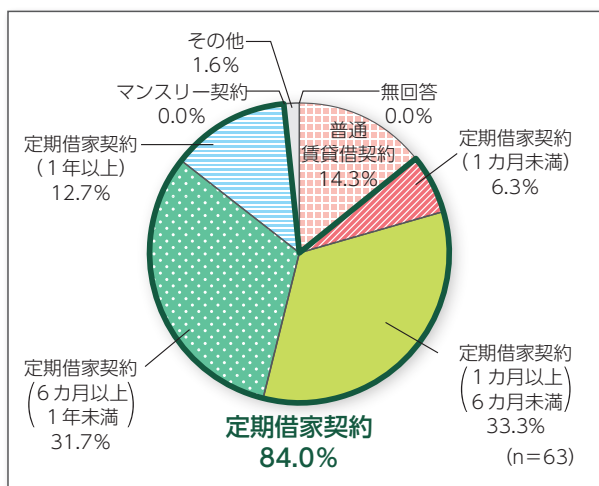


図1 入居時の契約形態(運営事業者ごとの全体的な傾向)

※ 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  
出典 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

約の場合、これが適用されません。

「シェアハウス市場調査 2013年度版」\*1によれば、定期借家契約としている事業者は84.0%であり、1年未満が71.3%にも達します(図1)。これは、賃借人間のトラブルが起きた場合に、当該賃借人と契約を更新しないことによって、トラブルを回避するという意図によるものと思われる。定期借家契約の場合、賃貸人と賃借人が合意すれば、再契約することは可能なものの、長く住み続けたいと考える場合は、注意が必要です。

シェアハウスでは、契約時に、保証金を納める場合が多いようですが、退去後に清算、返還されるものであり、一般の賃貸住宅契約における敷金と同じものと考えます。ただし、ルームシェア(11ページ)の場合、ある賃借人につき賃貸借契約が終了し退去したとしても、他の賃借人につき賃貸借契約が終了していないため、敷金を返還しないと定めているところが一般的です。

退去時の原状回復義務\*3についても、シェアハウスは、一般の賃貸住宅と変わりありません。賃借人に責任のある汚損・毀損等は賃借人の負担、自然損耗と通常損耗は賃貸人の負担となります。

## 共同生活の問題

最も問題になるのは、他の賃借人との関係です。シェアハウスでは、キッチンやリビングなどの生活空間を他の居室の賃借人と共同して使用することから、これらの共用部分の使用についての取り決めが細かく定められています。

賃貸借契約に定められたこれらの取り決めは、賃借人の用法遵守義務(居住用物件なら、その目的に合った使用をすべき義務)の内容になると考えられ、これに反した場合、当事者間

\*2 「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(平成25年度版)編集 一般財団法人 不動産適正取引推進機構

\*3 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)のダウンロード  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000021.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html)

の信頼関係を損なうものであれば、賃貸借契約を解除されることもあります。解除とならなくとも、定期借家契約の場合、再契約せず、退去を余儀なくされることもあります。これらの条件を事前に契約書や重要事項説明等により確認しておくべきです。

### 重要事項説明

賃貸住宅(シェアハウスも含む)を借りるとき、仲介がなされる場合は、宅地建物取引主任者による重要事項説明書を交付して説明することが必須です。また、仲介によらず、シェアハウス事業者が自ら賃貸人となって契約をする場合(サブリースの場合)、賃貸住宅管理業者登録制度により登録を受けた賃貸住宅管理業者は、宅地建物取引業法に準じた事項を記載した書面を交付して、賃借人に説明をしなければならいとされています(賃貸住宅管理業務処理準則10条)。

国土交通省 賃貸住宅管理業者登録制度

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/>

これからシェアハウスに住もうとする人にとっては、現にどのような賃借人が居住しているかが、既にシェアハウスに居住している人にとっては、新たにどのような賃借人が入居してくるかが、住まい方に大きくかわります。

例えば、女性にとって、男性がシェアハウス

に居住するかどうかは、セキュリティー上、重要な関心事でしょう。しかし、重要事項説明で、現居住者が何名居住しているかや抽象的な属性は明らかにできても、詳細な個人情報は、プライバシー保護の観点から、開示できる範囲が相当限られることとなります。また、どのような賃借人と契約を締結するかは、原則として、賃貸人の自由に属しますので、現居住者の同意を要するというにはなりません。夢見ていた他の居住者との楽しい共同生活を送ることができなくなるリスクもあり、そのリスクが発現したとしても、ただちに賃貸人の義務違反とはいえないでしょう。

一方、このようなシェアハウスの特徴により、賃借人は、賃借人を選別する必要があります。「シェアハウス市場調査2013年度版」\*<sup>1</sup>によれば、ほとんどの事業者が入居拒否をすることもであると回答し、8割以上の事業者が現に入居審査を実施しています。入居拒否の具体的な理由として、コミュニケーション能力に問題がある(84.3%)、既存の入居者との性格的な相性があわない(54.9%)、入居期間が短い(52.9%)、高齢のため(52.9%)などが指摘されています(図2)。こうした特徴は、シェアハウスが、事業者主導のビジネスモデルである側面が強く、居住の安定の確保を図るという政策的な位置づけが与えられていないことを示すものといえるでしょう。

今後、シェアハウスが新たな賃貸住宅の形態として定着するかどうかは、賃借人の住まう権利を保障する基盤が整備されるかどうかにかかっていると考えます。

後編では、「シェアハウスの契約形態とトラブル事例」について紹介します。

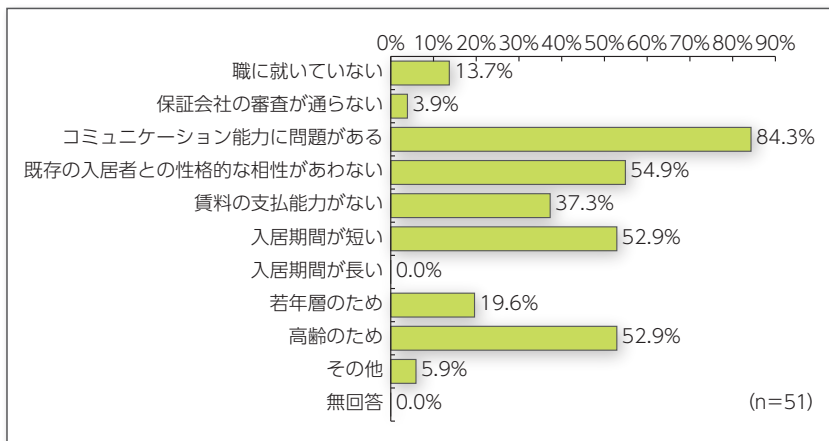


図2 入居拒否の具体的な理由(複数回答)

\* 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  
(入居拒否を行った具体的な理由を回答した事業者は63社中51社)  
出典 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