

イギリスのフラットシェアと 日本での可能性

Imperial College
London

ロンドン・インペリアルカレッジ
イノベーション研究センター客員教授
岩下繁昭

■1■

イギリスのフラット／ハウス・シェア

フラット・シェアは、インターネットで探す。



EasyRoommate.com

More than 30,000 Shared Accommodation ads
Thousands of profiles with pictures to view - find your new flatmate today!

Find your new Flatmate in under 2 minutes!

Search United Kingdom in English Available in 26 Countries and

I need a room

England

Brighton

Search for FREE

[Click here to preview available](#)

I have a room

Select a State

Select a City

Post an ad for FREE

[Click here to preview flatmate profiles](#)

Already a member?

☐ save sign-in

[I forgot my password](#)

Need help?

If you did not find the answer to your question in the FAQ, then call Victoria from 9:00 to 18:00 EST (New York time)



[Email me](#) or call using our UK number: +44 (0)871 474 1580

About Us

New Shares



EasyRoommate

0 mins ago



EasyRoommate

0 mins ago



EasyRoommate

0 mins ago

New Flatmates



EasyRoommate

0 mins ago



EasyRoommate

0 mins ago



EasyRoommate

0 mins ago

1 2 3 4 5 new flatmates and shares in the past 24 hours!

シェアメートを募集する人。

部屋を探す人。

3

SPAREROOM.CO.UK

Brighton flatshare house share Brighton rooms for rent rooms to let flatmates

SPAREROOM.co.uk

AS SEEN ON TV ~ the creators of [Speed Flatmating](#)®

5359 ads FREE TO CONTACT today.
4002 reserved for our *Early Bird* users to contact first

[SEARCH ADS](#) [PLACE/EDIT AD](#) [MY ACCOUNT](#) [OUR SERVICES](#) [ABOUT US](#) [FEEDBACK](#)

Search:

☒ Rooms for rent
☐ Rooms wanted
☐ Buddy ups [\[?\]](#)

Where:

e.g. *E1* or *Clapham*

Rent:
£ to
☒ pw ☐ pcm

Preferences
☐ Video ads
☐ Photo ads
[Search](#)
[Advanced search](#)

Search results
You searched for
rooms offered in

SEARCH RESULTS | **SET UP YOUR EMAIL ALERTS/SEARCH PROFILE**

93 adverts for **rooms**
offered in **Brighton** .
Showing results 1 - 10 [Next](#) | [Last page](#)

no image available

Eastbourne (BN21) **NEW**
Old Town, Eastbourne. Spacious Available NOW
Room(s) available: [VIEW](#)
£300 pcm (double room) [SAVE](#)
A double room is available in this lovely, shared flat in Old Town, Eastbourne for a single non-smoking professional. It has a large, light sitting room and two good sized bedrooms on the first and... [\(more...\)](#)

no image available

BRIGHTON (BN1) **NEW**
LUXURY HOUSE SHARE INCLUDING ALL BILLS..... Available 12 Mar
Room(s) available: [VIEW](#)
£400 -635 pcm (single, 3 doubles) [SAVE](#)
Luxury executive furnished rooms to let in BRAND NEW FULLY FURNISHED

Looking for a flatmate but found a soulmate?

[Tell us your story](#) - £50 for the best story!

LOG IN

Email:

Password:
[Forgot password?](#)
[Log in](#)

Not a member?
[Register now!](#)

Advert key



住宅の所有者が、フラットシェアで入居者募集する：ケースA

- 新築のタウンハウスを所有する人が、1住戸としてでは、フラットシェアで入居者を募集する。
- 家賃には、光熱費、水道料金、ケーブルテレビ、インターネット料金なども入っている。

Rooms for rent (live out landlord)





外観



バス・トイレ



キッチン



IKEAで装備されたダブルベッド

ダブルベッドルームのバルコニー

Price & availability

single room	£410 pcm
double room	£585 pcm
double room	£695 pcm
double room	£645 pcm
Available	NOW
Min term	4 months

Extra costs

Security deposit	£500.00
Gas inc?	Yes
Council tax inc?	Yes
Electricity inc?	Yes
Phone inc?	Yes
Cable inc?	Yes

Amenities

Furnishings	furnished
Toilet	shared
Bath	shared
Shower	shared
Garage	No
Garden/ roof terrace	Yes
Balcony/ Patio	Yes

New Housemate preferences

Couples OK?	No
Smoking OK?	No
Pets OK?	No
Occupation	Professional
DSS allowed (unemployed)	No
References needed?	Yes
Min age	22
Max age	61
Gender	Males or females

身元保証人

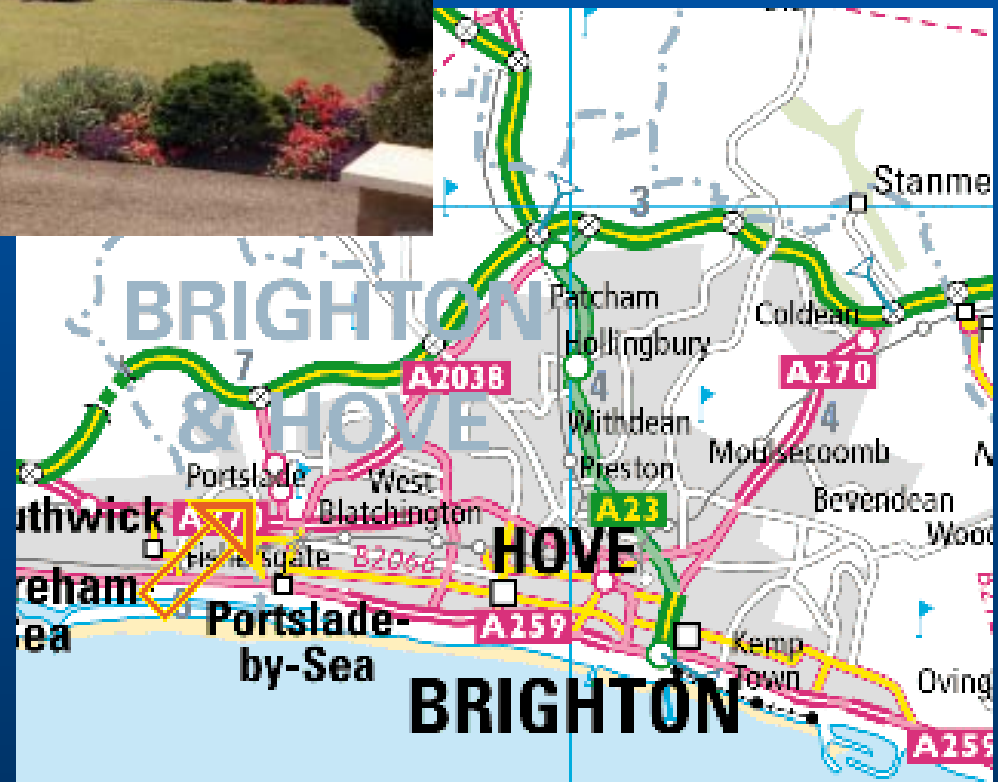
英国ポンド 237.7円

月10～16万円

住宅の持ち主が、余っている部屋を ハウスシェアで貸す：ケースB

- 5歳の男の子と住む、戸建住宅の持ち主が、3部屋をハウスシェアで貸す。
- 庭に出るドアには、猫の出入り用のフラップがあり、同居者がペットを飼うことも可能である。

Rooms for rent (live in landlord)



Price & availability

double room £495 pcm
Available 01/03/07
Min term 6 months

Extra costs

Security deposit £300.00
Gas inc? Yes
Council tax inc? Yes
Electricity inc? Yes
Phone inc? No
Cable inc? Yes

Amenities

Furnishings furnished
Toilet shared
Bath shared
Shower shared
Off street parking Yes
Garage No
Garden/ roof terrace Yes
Balcony/ Patio No

Current Household

housemates 2
Total # rooms 3
Ages 25 to 40
Sex 1 Female, 1 Male
Smoker? No
Any pets? No
Preferred language English
Occupation Professional
Interests varied
Gender 1 Female, 1 Male

New Housemate preferences

Couples OK? No
Smoking OK? Yes
Pets OK? Yes
Occupation Don't mind
DSS allowed (unemployed) No
References needed? Yes
Min age 27
Max age 60
Gender Males or females

月12万円

住宅を借りている人が、 ハウスメイトを探す：ケースC

- メゾネット住宅を借りている23歳の女性が、空いている2部屋を貸して、自らの家賃を安く抑える。
- ハウスメイトとしては23歳～30歳までで、できるならば女性の同居者を望んでいる。
- 芝生の庭もあり、新たに改装されたバス・トイレ・キッチン、リビングがある。

Sub lets

Price & availability

double room	£345 pw
double room	£345 pw
Available	12/03/07
Min term	6 months

Extra costs

Security deposit	£345.00
Gas inc?	No
Council tax inc?	No
Electricity inc?	No
Phone inc?	No
Cable inc?	No

Amenities

Furnishings	
Toilet	shared
Bath	shared
Shower	shared
Off street parking	Yes
Garage	No
Garden/ roof terrace	Yes
Balcony/ Patio	No

Current Household

# housemates	1
Total # rooms	3
Age	23
Sex	1 Female
Smoker?	No
Any pets?	No
Preferred language	English
Occupation	Professional
Gender	1 Female

New Housemate preferences

Couples OK?	No
Smoking OK?	No
Pets OK?	No
Occupation	Professional
DSS allowed (unemployed)	No
References needed?	Yes
Min age	23
Max age	30
Gender	Female preferred

月8万円

Flat / house share (フラット／ハウス・シェア)

- フラット／ハウス・シェアは、住宅をシェアする借主のグループに賃貸される不動産である。
- 借主は、共同で、また個別に責任があり。使用料支払いと契約に基づいた義務に責任を負う必要がある。
- しかし同居人の一人が、退出した場合、次の借主がすぐ見つかるとは限らないので、その間の負担のリスクといった問題はある。

- とくにケースC：借主が空いている部屋を貸す場合は、結果的に自分たちの家賃が上がることになるので深刻である。
- なかには、次の借り手が決まってからでないと、退出を認めないといったことにもなりかねない。

- しかし、一般には次の同居人が見つかるということで、退出を許している。
- そのため、退去する人は、残る人の負担を減らすため、新たな同居人を見つけるよう、でき限りの努力をしなければならないといった不文律がある。
- だからこそWebサイトによる同居人探しが、利用されることになる。

Rooms for rent (live out landlord)

ケースA：非同居賃貸ルーム

- このフラット／ハウス・シェアは、住宅の所有者が住宅全体を貸す「賃貸住宅」ではなく、部屋として賃貸する「賃貸ルーム」というものである。
- このタイプのフラット／ハウス・シェアには、メリットもあるしデメリットもある。
- 主なメリットは、所有者と入居者との契約が個別に行われるので、契約の範囲内でいつでも引越しできることである。

- いっぽうデメリットは、新しい入居者を見つける責任が所有者にあることで、場合によっては気の合わない人が入ってくる可能性もある。
- 所有者にとっては、新たな入居者を早く入れることが必要で、シェアメイト間の相性などは気にしてられない。

Rooms for rent (live in landlord)

ケースB：同居賃貸ルーム

- このタイプは、住宅を所有しそこに住んでいる人あるいは家族が、1つ以上の部屋の賃貸していることの所です。
- このフラット／ハウス・シェアの入居者は、しばしば下宿人 (lodger) と呼ばれることもある。
- このタイプのフラット／ハウス・シェアにも長所と短所がある。

- このタイプの場合、大家と一緒に住むことになるので、シェアメイトと違って、対等の関係になく、十分にリラックスできないと思う人もいる。
- いっぽうプラスの側面としては、大家さんが同居なので、建物のメンテナンスや掃除などが行き届きやすいということが挙げられる。

Sub lets

ケースC: 転貸し

- たとえば二人の人が、3寝室の住宅を借りて、3番目の部屋を貸すといったフラット／ハウス・シェアで、これは転貸し(Subletting)と呼ばれている。
- これは標準的な不動産契約では許されていない。
- しかし住宅の所有者が、同意した場合には、こうした転貸しが可能となる。
- こうした同意は、ほとんどの場合、契約書には記される口頭の約束になっている。

- この転貸しは、多くの場合、契約書に基づいて行われないので、いろいろなリスクがある。
- 例えば転貸し主のフラット同居人が勝手に、鍵を交換し、もう家には入れないといった場合、明確な契約がないのでどうしようもない。
- また転借人が万一、家賃を支払わない場合にも、明確な契約がないので転貸している人が、請求するのは難しいといったこともある。

House & Flat Share Agreement フラット／ハウス・シェア契約書

- Legalhelperでは、30ポンド (約700円) でオンラインによる契約書作成サービスを行っている。



The screenshot displays the Legalhelpers website interface for creating a House & Flat Share Agreement. The page features a blue header with the 'legalhelpers' logo. Below the header, the title 'House & Flat Share Agreement' is prominently displayed. A breadcrumb trail indicates the navigation path: Home > Landlord & Tenant > House & Flat Share Agreement. The price for the agreement is listed as £30.00. A note states that details marked with an asterisk (*) are compulsory. The form is divided into sections, with 'Section 1 - The Parties' currently visible. This section includes fields for 'The Owner', with sub-fields for 'Full Name' (marked with an asterisk), 'Address' (marked with an asterisk), 'Telephone', and 'Email'. Below these are fields for 'The Sharer', including 'Full Name' (marked with an asterisk) and 'Address' (marked with an asterisk). The form fields are represented by text boxes and dropdown menus.

legalhelpers

House & Flat Share Agreement

[Home](#) > [Landlord & Tenant](#) > [House & Flat Share Agreement](#)

House & Flat Share Agreement: £30.00

Details marked * are compulsory, although you should try to complete as much as possible.

Section 1 - The Parties

The Owner:

Full Name: *

Address: *

Telephone:

Email:

The Sharer:

Full Name: *

Address: *

- 1. 賃貸：指定期日に賃借料を支払うこと。
- 2. 保証金：土地建物や内部に損害を与えた場合に備えた保証金を支払うこと。
- 3. 利息：正式に要求するかどうかは別として、賃借料が7日間以上遅れた場合、決められた利息を支払うこと。
- 4. 部屋の専用使用とともに許される、共用施設および設備。
- 5. ガス、電気、水道、下水道、テレビなどサービスについて、使用に応じた配分で支払うこと。

- 6. 電話機があるな場合、オーナーと同居者との間で決めた方法で代金を払うこと。
- 7. 保険契約上許されないことや、保険料が高くなるようなことをしないこと。
- 8. 建物をビジネスのために使わない。
- 9. 部屋や共用部分を、転貸しないこと。
- 10. 他の同居者や隣人に迷惑をかけるようなことは行わない。またそれぞれの来客にも同様な責任を持つこと。

- 11. 市販薬や処方箋による薬を除く、ドラッグは持たないこと。
- 12. オーナーの同意なしにペットを飼育しないこと。
- 13. 借りている部分は、適切に維持管理し、通常の損傷劣化を除く、損害に関して代金を支払うこと。
- 14. 故障や損傷が起こった場合は、オーナーへ報告すること。
- 15. オーナーの事前の同意なしに、模様替えしたり撤去したりしないこと。

- 16. 24時間前の通告により、検査、修理、およびメータ読み取りのために、借り手の部屋を含めて、すべての部分に入ることができる。また緊急事態の場合には、通告なく入ることができる。
- 17. この契約の条項に違反した結果として生じた、すべての料金、コスト、および経費をオーナーに支払うこと。
- 18. 退去する場合は、清掃修理し、ドアおよび窓などの鍵を返却すること。
- 19. 退去後オーナーが再び貸すために、清掃、クリーニングなどが必要な場合、その代金を支払うこと。

イギリス在住の知人のコメント

(インペリアルカレッジ 研究員 Dr.Ritsuko Ozaki)

- 具体的にどれほどの部屋が、フラット／ハウス・シェアされているかは、不明です。
- というのは、Privateで部屋を貸している場合が多く、統計には出てこないからです。
- 多くの場合、Rentの全額を現金で払うなり、小切手で税金が免除される分を払って、残りを現金にするなどしています。

- Flat/house shareも大家さんが住んでいて、家やフラットの1Bedroomや2Bedroomsを貸している場合、大家さんは別のところに住んでいて、Flatや家ごと貸している場合があります。
- 前者はよく、Bed-sitとよばれます。
- 後者の場合、Bedroomsと個々に貸している場合（この場合、大家さんがそれぞれの借り手をその都度探す）と、Flat/家ごと貸して、借り手のほうにハウスメイトを捜させる場合とあります。

- 大家さんがそこに住んでいない場合は、大家さんのFormalなInvestment Businessとして扱われるので、統計に出てくると思われます。
- 例えば、New Developmentでは、2Bedroom-flatなのに2Bathroomsがついているのが普通になっています。
- これも、Investmentで、OwnerがFlat Shareで貸すことができるようにしているからです。

- とにかく、イギリスは物価(特に住宅)が高いので、学生はもとより、仕事についたばかりでまだ給料が低い人たちは、なんらかの形で、誰かと(家・FlatのOwnerなり、他の借り手)とShareしているのが一般的になっています。

- 私は、Shareをするなら、大家さんとしていたときのほうがよかったような気がします。
- 友達とShare をしていたときは、House mateが自分の友人を連れてきて、夜遅くまで騒いでいたり、彼女のBoyfriendがいつも来ていたりしました。
- でも、きっと、その友達も私について同じ意見だと思いますよ。

- そんなわけで、Essexにいたときは2年とも友達や知り合いとのShare でしたが、Brightonに移ってからは、ほとんどいつも大家さんのいるところでBed-sitをしていました。
- Bed-sitといっても、自分のKitchenとBathroomがあったのでかなり、Privacyが守れましたから、なかなかよかったです。

- Flat/House Shareが多いのは、何しろ安くつくからです。たとえワンルームマンションでも、Shareすることはできますし。
- ひどいところでは、4Bedroom houseに16人くらい住んでいたりします。
- 一部屋に4人の計算ですね。こういう件は、学生や外国人労働者に多いと思いますが。

- 私の日本人の友人は三菱商事に現地採用で勤めていますが、お給料があまりに少ないため、2Bed flatを借りて、Living room を3つめのBedroom にして、日本人3人でShareしています。
- みんな、家賃を安くあげるために必死です。

- 女性3人と男性一人とかですと、男の人が一人いると便利だという声を聞きます。
- また女性一人で男性二人とかですと、女性がいるとKitchenをきれいにしてくれるからいいとかという話です。

- 日本での可能性ですが、日本の住宅ストックでも十分可能だと思います。
- その気になれば、ふつうの家やマンションで十分です。屋根さえあれば、どこでもできます。

- トイレや浴室を共用した生活は、日本人のシングルには好まれないという指摘は、確かにそうだと思います。
- イギリス人もBathroomをShareしたくない人が多いので、2Bed-2 Bathroom Flatが多いわけです。

- 日本には一室に小さな台所とお風呂がついたアパートがたくさんありますよね。
- イギリスにも8ー12畳くらいの大サイズのStudio flatがたくさんありますよ(もっと大きいものも、もちろん、多々ありますが)。
- 私も、一度、住んだことがあります。
- でも、数からいうと、日本のStudio flat equivalent(one-room のマンション) やいわゆるアパートの数の方が多いでしょうね。
- ですから、やっぱり、2Bed flatを2ー4人でShare することになるのだと思います。

Flat/House Share市場＝ 単身者住宅需要の増大 10年間で160万世帯の新たな需要 (1995年)

- イギリスでは10年間に新たに400万戸の住宅需要があると予測されている。
- 毎年40万戸の新たな住宅が必要になるので、建設戸数は現在の2倍もの量である。
- そのため住宅の価格も高騰している。
- 不動産斡旋業の大手ハリファックスの調べでは、ロンドンの住宅価格は1992年から97年の5年間で1.73倍にも上昇している。
- 全国的に見ても、この20年間で住宅価格は約8倍となっている。

- 今後の10年間で必要な400万戸の半分の200万戸は2400万戸程ある住宅ストックの建替えである。
- 残りの200万戸は世帯増によるものである。ベースとなる期間が違うが、1996年から2006年の10年間で170万世帯の世帯増が予測されているが、このうち80%が単身世帯の増加である。
- 夫婦＋子供の世帯はむしろ減る傾向にある。

- 1996年の単身世帯の全世帯に占める比率は、29%程であるが、2006年には33%にもなる。
- この間に増える単身世帯の内訳でとくに注目されるのは30～64歳といった一般には結婚し家族と暮らす世代の単身世帯の増加である。
- 日本でも今後増える世帯の多くは単身世帯あるいは夫婦だけの世帯である。

- 1996年からの10年間で30～64歳の単身者の住宅需要105万戸のうち、24%が男性の結婚経験者、46%が男性の結婚未経験者、9%が女性の結婚経験者、21%が女性の結婚未経験者となっている。
- このように独身男性の住宅需要の増加が、イギリスの今後10年間の住宅需要の大きな特徴であると言える。

■ 2 ■

もう一つの賃貸

ホームステイ coventry



朝食、夕飯は、奥さんが用意。

現在なら、月10万円程度。

サービス・アパートメント Brighton

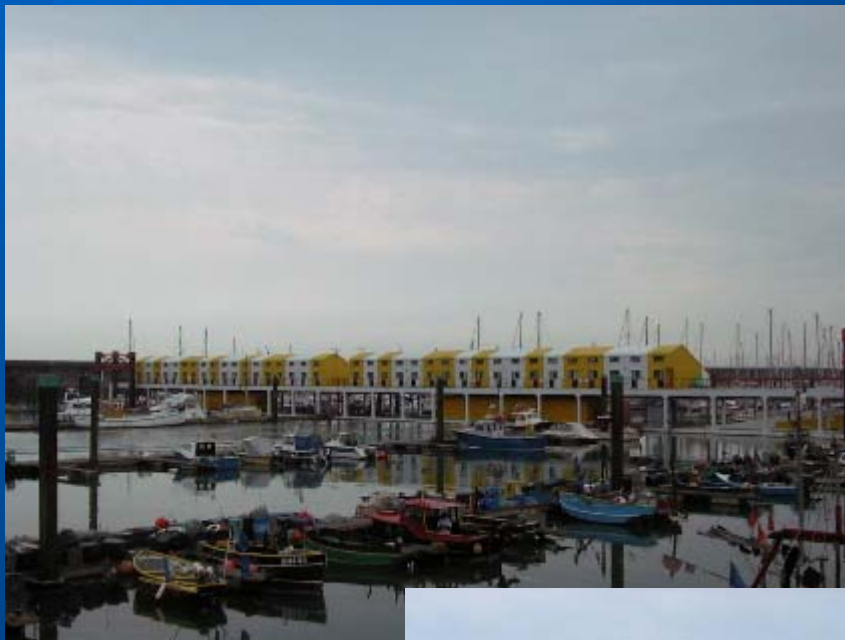


掃除、リネン交換は、
派遣されてくる



マンション購入者が
家具、什器付きで
短期貸し

サービス・アパートメント Brighton

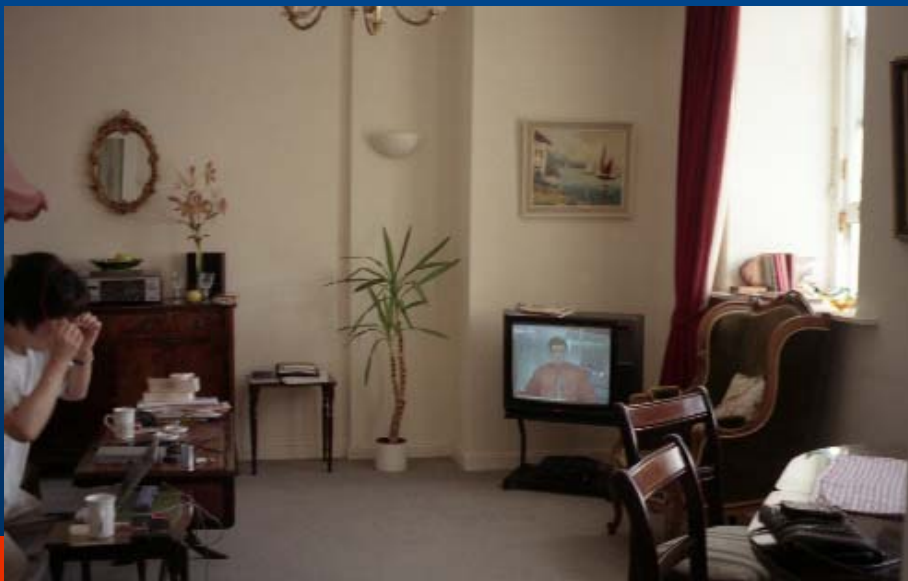


テラスハウス購入
者が家具、什器
付きで短期貸し

マリーナ内の
フローティン
グ・ハウス



サービス・アパートメント Brighton



ホテルのア
ネックス

サービス・アパートメント Berlin

マンションの売れ残り部分を
サービス・アパートメントに



サービス・アパートメント Berlin



古いアパートをサービス・アパート
に改装



戸建住宅の短期貸し

ChiangMai



分譲住宅の居住者が、
家具などをそのままにし
て短期貸しに

週1のリネン交換、週3の掃除は、
メイドさんが週400バーツで

サービス・アパートメント Chiang Mai



サービス・アパートメントとして数年前に新築

週1のリネン交換、週3の掃除は、
家賃に含まれている

インベントリー・チェック

- イギリスの賃貸物件は家具、電化製品付きのことが多いので、入居前に全ての備品と状態、その他庭の状態(庭付き住居の場合)、壁、カーテン等の状態について大家と一緒にチェックリストに従ってチェックする。
- 食器付きの場合は、その数に至るまでチェックリストに記入される。
- 退去時にこのリストに合わないものは(破損、不明等)、原則としてテナントが弁償することになる。
- その場合は、入居時に支払ったデポジットから差し引かれる。

■ 3 ■

日本でのFlat/House Share の 可能性とリフォームビジネス

都内の空家は50万戸

アーバン Biz

フアッシュ

玄関部分をショーウィンドーとして使っている(世田谷区「cuccia」)



編集スタッフ
物一だと店
ていた建
が検討され
られ、解体
「一九七〇年代に建て

古い家改装 個性派店舗に

都会

社員)も一軒家を改装し、同名のインテリアショップを運営する。森社長によれば、「一軒家を改装しては、一よりリロ

した店舗は代官山などテナント物件が少ない地区で仕方なくオーブンを例が多かったが、ここ数年はスタイルとして定番しつつある」という。昨年十一月にオープンしたフティック「ギョラ」リージュリエッタ自由が

一軒家スタイルの店舗が増えていく背景には、老朽化などで都内で空きが目立つ一軒家やアパートの存在がある。さらにオーナーと店舗経営者双方が、老朽化が進んだ物件に価値を見いだし始め、省のニーズが多様化し、既存のテナント物件のよりに「キレイ」という価値観だけではとらえきれない好みがある。

増える空き家 有効活用 賃料割安、開業しやすく



築十五年前後の物件は、外壁を塗装し直した。壁のぶち抜き跡残す

壁のぶち抜き跡残す

人宅(改修費は約十数万円)を改装しては、一よりリロ



サクラハウス 東京の外国人用賃貸とゲストハウス

◆ 1ヶ月から入居OK ◆ 敷金/礼金/保証人不要 ◆ 全室家具つき ◆ 光熱費込み ◆ 無料ネット回線



Tel 03-5330-5250 / Fax 03-5330-5251 ---東京時間:9:09 - ただいま営業中です。お電話ください！

◆ HOME ◆ マンスリーマンション/アパート ◆ ゲストハウス ◆ ドミトリー ◆ 物件所在MAP ◆ 会社概要 ◆ スタッフ募集 ◆ リンク

アパートメント
月額80,000円から

GO



ゲストハウス
月額48,000円から

GO



ドミトリー
月額35,000円から

GO



物件を活用したい大家様！

サクラハウス式
不動産活用/運用法

外国人専用マンスリー賃貸とゲストハウスで14年 外国人のためのお部屋探しサイト



株式会社サクラハウスは1992年以来、東京を中心に外国人専用のマンスリーマンション、アパートとゲストハウスを運営して参りました。外国人の方にとって大きな障壁であった敷金、礼金、保証人システムをいち早く排除し、現在では65を超える国々からお越しいただいた1200名以上のお客様にご入居いただいています。(サクラハウスは外国籍の方専用です。ご了承ください)

スタッフ(社員候補)急募中 詳しくはこちら >>



敷金/礼金/仲介手数料 不要！
保証金3万円と初回の家賃でOK



保証人 不要！
パスポートと緊急連絡先の提示のみ



全部屋 家具つき！
スツーカー1つで生活をスタート



水道/光熱費込み！
無料ネット回線もあり(一部のぞく)



英、仏、韓、中国語で対応！
しかも週7日営業で緊急時も安心



お家賃がカードで支払えます！
多額の日本円は必要ありません



+



ゲストハウス(外人ハウスとも呼ばれています)

寝室以外(リビング・キッチン・シャワー等)が共用となります。
家賃は光熱費込みで月額48,000円~80,000円と、比較的安めに設定されています。

一軒屋、あるいは大型マンションにお勧めなプランです。



アパート/マンション

ワンルームタイプ(6畳+キッチン+バス・トイレ)から2LDKまで運用実績がございます。都内の平均的ワンルームでは、光熱費込みで100,000円前後の家賃になります。



ドミトリー

月額35,000円からと最もリーズナブルな賃貸物件です。大型のゲストハウスの部屋に2段ベッドを数台入れ、4から6人が共同生活を送ります。外国人の学生や、旅行者に人気があります。

1983年 ミサワホーム

収入住宅型「ドメイン」を発表。

低価格住宅「HYBRID30」

ミサワホーム

・価格メリット★★★★
・アピール度★★★★
・新規性★★★

家賃収入型のプランを設定



3.3平方メートル(1坪)当たり30万円台からという3階建て低価格住宅。外壁にセラミックス製ボードを使って断熱性を高めた住宅で、坪単価を従来に比べて約30%引き下げた。基本プランを約54坪から71坪までの8プランに絞り込んだうえ、販売期間を8月10日から10月末までに限定し、工場の稼働率の低い時期に生産することで低価格を実現した。

3階建ての特性を生かしてフリースペースを賃貸して家賃収入を得る「収入型」をあらかじめ全プランに設定。既に土地を所有しながら、将来に対する不安から住宅建設を手控えている消費者らを狙った。市場調査に基づいたプラン提案など、他社との違いを打ち出している。

1階のオフィスと2,3階の自宅への出入り口を別々にした独立型オフィス、1階を子供世帯スペースとした独立型二世帯住宅など、新タイプ住宅として利用できるのではないかと。

戸建て住宅の世界では、低迷する住宅需要を刺激しようと、低価格住宅が相次いでいる。大手の参入で低価格化が加速するのは確実。3階建ての低価格住宅ということで、アピール度は高い。しかし、価格メリットは大きいものの、基本プラン数が少なく、所有する土地の形状などから購入を断念すること多いとみられる。

若年者のFlat/House Share需要は少ない

- イギリスのFlat/House Shareは、家賃の高さからきている。
- 大学卒の新人の年収は、200万円以下であるので、Flat/House Shareで月300ポンド(約7.4万円)の家賃としても、収入の半分近くを当てていることになる。
- 日本はこれほどの家賃負担ではないが、その代償として、長時間の通勤といった負担を行っている。

- 都心まで片道1時間の通勤を前提にすれば、月5万円程で20㎡ほどのバストイレ・ミニキッチン付きの部屋が借りられる。
- フリーターの年収は、120万円ほどであるが、こうした収入でも支出可能な住居スペースは、十分に供給されている。
- さらにバス・トイレの共用は、最近の若年者には好まれない。
- またシャワーで済ますイギリスと、湯船につかる日本の入浴習慣の違いも考慮しなければならない。

戸建空家のFlat/House Shareの可能性

- 例えば都心まで片道1時間の通勤を前提にすれば、約55㎡の2LDKが月8万円程である。
- 夫婦＋子供1人といった世帯の需要がなく、単身世帯が多くなった場合、Flat/House Shareで、1部屋4万円で貸せば借りる人がいるかどうかということになる。
- ワンルームが5万円、Flat/House Shareで4万円、はたして需要はあるのだろうか。

- いっぽう高齢者が3人程集まって、Flat/House Shareで、暮らすという可能性はどうだろうか。
- 部屋だけでなく、食事の用意、掃除やリネン交換サービスなどもシェアできれば、需要側のメリットは少なくない。
- さらに買い物サービスや、温泉などへの送迎サービスなども歓迎されるはずだ。

- こうしたシェアされた住宅を、週6回3時間サービスすると、1人2戸となる。
- 月24万円とすると1戸当たり12万円、居住者1人当たり4万円ということになる。
- 家賃＋光熱費5万円、これに週6回3時間サービス4万円＋食材費3万円＝12万円ならば可能性はあるのではないだろうか。

- こうしたFlat/House Shareのサービスのポイントは、同居者の相性判断。
- 高齢者は、頑固であるし、また共同生活に向いていない人も少なくない。

収入型住宅へのリフォームの可能性

- つぎにFlat/House Shareの一つであるBed-sitの可能性について考えてみることにする。
- こうした部屋貸しは、日本にも昔からあった。ミサワホームも1983年に収入住宅型「ドメイン」を発売している。
- 戸建住宅の所有者が、自宅を改装し間借り人を置き、副収入を得る可能性である。

- **可能性1：**

リタイアメントした人が、年金の少ない分を、部屋貸して、月3～4万円ほどを得るケース。

- **可能性2：**

住宅ローンの金利上昇分を、部屋貸しにより補填するケース。

- **可能性3：**

海外や沖縄などに毎年、半年間ほどロングステイする人が、留守宅の管理も含め、間借り人を置こうというケース。

- **可能性4：**

単身女性高齢者が、安心のために若い女性に部屋を貸すケース。

- **戸建て住宅の収入住宅型リフォーム：**
- 理想的には「トイレ＋シャワーユニット＋ミニキッチン＋出入口」を1坪にまとめ外付けユニットとして、運び込む。
- 2階の場合は、これに外階段も設置できるならば、さらに良い。
- また出入口は、共用にして、内部に間借り人たち専用の「トイレ＋シャワーユニット＋ミニキッチン」を設置といったリフォームもある。

- 最小限の改装となると、個室に鍵がかかるようにする、玄関の鍵を間借り人が代わることによって交換といった程度で済む。
- しかし日本的浴室では、第三者との共用は難しいので、近くに銭湯がない場合は、シャワーユニットの設置が必須となるはずだ。

- **戸建て住宅の収入住宅型の募集と管理：**
- **募集はインターネットで行う。**
- **管理は、ミサワホームの地域会社あるいは、MRD加盟の不動産会社に委託する。**
- **最も重要なことは、信頼できる間借り人をどう集めるか、またリスクの高い人をどう排除するかである。**
- **家賃をアパートなどに比べ安く設定せざるを得ないので、とくにリスクの高い人が借りようとする可能性が高い。**

- **間借り人にとってのメリット:**
- **ただ家賃が安いだけならば、通勤時間を長くといった選択肢があるので、それほど優位にはならない。**
- **大家さんと一緒に住むという不自由さを、メリットに変えるものは何なんだろうか。**

■ 4 ■

もう一つの空家戸建の活用法

都区内の空家戸建を外人向けに貸す

- ゲストハウスとして貸す：
- 1日単位でも宿泊できる。
- 管理人が常駐しないでも運営できるビジネスモデルを開発する。
- 1：部屋数を増やし、個室を確保する。
- 2：ベッドの設置、シャワーの整備。
- 3：ブロードバンド回線の設置。
- 4：セキュリティーサービスの導入。

- **家具付き住宅として貸す：**
- **1週間単位で貸す。週2回掃除、週1回リネンの取替えを行う。**
- **1：ベッドの設置。**
- **2：玄関の鍵を暗証番号式のものにする。**
- **3：ブロードバンド回線の設置。**
- **4：セキュリティサービスの導入。**