

1-2. シェアハウスの運営事業者に対する運営実態等調査

(1) 調査概要

1) 調査目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給促進施策に関する検討及びシェアハウスの運営の動向把握の一環として、シェアハウス運営事業者による運営実態等を把握することを目的とする。

2) 調査方法及び調査内容

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」（以下、「運営管理事業者アンケート」という。）を実施した。

なお、設問に住宅確保要配慮者向けのシェアハウス運営の有無に関する項目を設けることで、住宅確保要配慮者向けシェアハウス及び一般シェアハウスの運営実態を把握した。

① 調査の実施方法

郵送方式によるアンケート調査を実施した。

② 調査時期と回収件数

○調査時期

平成 29 年 6 月 16 日～7 月 7 日

○回収件数

123 件。回収率 16.8%（配布件数 793 件。うち、有効配布件数 734 件）

③ 調査内容

調査内容は次表の通りである（設問番号は参考資料 2. シェアハウス運営管理事業者に対するアンケート調査 調査票に対応）。

調査項目	設問番号	設問内容	該当頁
1) 運営事業者の特徴	問 3-1	従業員数	89
	問 3-2	シェアハウス事業の開始時期	89
	問 3-3	シェアハウス事業を開始した理由	90
	問 3-4	シェアハウスの運営方法（最も多い運営方法）	90
	問 3-5	サブリース方式の場合の原賃貸借契約の形態	91

調査項目	設問番号	設問内容	該当頁
	問 11	運営しているシェアハウスの特徴	91
2) 運営物件の概要	問 4-2	部屋数（個室数、相部屋数）	92
		運営物件の総定員数・入居状況	93
	問 4-3	運営物件の立地状況（棟数・部屋数）	94
3) 入居者の特徴	問 5-1	男女比	95
	問 5-2	最も多い年齢層	95
	問 5-3	平均的な居住期間	96
4) 住宅確保要配慮者への対応の概要	問 6-1	住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営状況	97
	問 6-2 左 ①	住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性	97
	問 6-2 左 ②	住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の留意点	98
	問 6-2 右 ①	住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性	99
	問 6-2 右 ②	住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者とその他の者の割合	99
	問 6-2 右 ③	住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の留意点	100
	問 6-3	住宅確保要配慮者向けシェアハウスの今後の運営意向	101
	問 6-4	住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営、運営を検討する予定である場合の住宅確保要配慮者の属性及び課題	101
	問 6-5	住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営意向が無い場合の理由	102
5) 住宅確保要配慮者向けシェアハウス及び一般シェアハウスにおける典型的な物件の特	-	住宅確保要配慮者の分布	103
	問 7-1	最寄り駅までの徒歩での移動時間	104
	問 7-2	築年数	104
	問 7-3	建物の形態	105
	問 7-4	リノベーション後の年数	105
	問 7-5	耐震性能	106
	問 7-6	個室数	107
	問 7-7-①	個室面積	108

調査項目	設問番号	設問内容	該当頁
徴	問 7-7-②	屋外に面する窓の状況	108
	問 7-7-③	間仕切り壁の状況	109
	問 7-7-④	個室の設備	110
	問 7-8-①	共用部分の施設	111
	問 7-8-②	共用部分の設備	112～ 113
	問 7-8-③	共用部分の管理主体	114
	問 7-9	バリアフリーの状況	115
6) 入居者の募集方法の概要	問 8-1	広告手段	116
	問 8-2	募集条件	117
	問 8-3	入居拒否の状況（入居拒否の有無・理由）	118～
	問 8-4		120
7) 契約内容・手続き等の概要	問 9-1	典型的な契約形態	121
	問 9-2	典型的な契約期間	122
	問 9-3	入居契約手続き（契約時に実施していること）	123
	問 7-7-⑤	1ヶ月の家賃	124
	問 7-7-⑥	1ヶ月の共益費・管理費・光熱費	125
	問 7-7-⑦	敷金（デポジット）	125
	問 7-7-⑧	礼金	126
	問 7-7-⑨	家賃債務保証会社への支払額	126
	問 9-4	生活ルールの設定状況	127～ 129
	問 9-5	生活ルール違反時の解除に関する条項の有無	130
	問 9-6	退去時の手続き	130
8) 入居中のトラブルの概要	問 10-1	入居者間のトラブル	131～ 133
	問 10-2	運営事業者と入居者のトラブル	134～ 135
	問 10-3	物件所有者とのトラブル	136
9) 今後のシェアハウス事業の展望	問 12-1	シェアハウス事業の見通し	137
	問 12-2	シェアハウス事業を展開していく上での課題	137
	問 12-3	シェアハウス全般に対する意見	138～ 139

(2) 調査結果の概要

- ・ここでは、シェアハウスにおける居住実態等について、アンケート回答のモード(最頻値)を中心に、典型的な姿を把握する(住宅確保要配慮者向けシェアハウスの傾向が一般向けシェアハウスの傾向と異なる場合は、【住宅確保要配慮者向け】で示す)。

□運営事業者の特徴

- 従業員数 (89 頁)
 - ・「5 人未満」が 6 割強を占めている。
- 事業開始の理由 (90 頁)
 - ・「事業を通じて社会に貢献したいため」、「保有物件を有効活用するため」の割合が約 35%と高い。
- 運営方法 (90 頁)
 - ・事業者へ委託する方式(委託方式+サブリース方式)の割合が自主方式よりわずかに高い。

□運営物件の概要

- 所在地 (94 頁)
 - ・東京都の割合が 6 割強と最も高く、南関東 3 県、近畿地方、中部地方でも立地が多い。
- 部屋数 (92 頁)
 - ・個室は「5 部屋以上 10 部屋未満」、「10 部屋以上 20 部屋未満」がそれぞれ 2 割強を占め、相部屋は「0 部屋」が 8 割弱を占める。
- 運営物件の総定員数・入居状況 (93 頁)
 - ・総定員数及び現在の入居者の総数では 20 人未満が約 5 割を占めており、稼働率は 80%以上が約 6 割を占める。

□入居者の概要

- 男女比 (95 頁)
 - ・女性が多い物件が 7 割弱を占める。
- 最も多い年齢層 (95 頁)
 - ・25 歳以上 35 歳未満が 7 割強を占める。
- 平均的な居住期間 (96 頁)
 - ・「1 年以上 1 年半未満」の割合が 3 割強と最も高い。

□住宅確保要配慮者への対応の概要

- 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営状況（97 頁）
 - ・住宅確保要配慮者を入居者に含む事業者が 5 割強、住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している事業者は 1 割強である。
- 住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の属性（97 頁）
 - ・低額所得者、高齢者、外国人の割合が高い。
- 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスの場合の属性等（99 頁）
 - ・外国人が突出しており、次いで低額所得者の割合が高い。また、シェアハウスにおける住宅確保要配慮者の割合は「1 割以上 3 割未満」が 3 割強を占める。
- 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの今後の運営意向（101 頁）
 - ・運営に前向きな者が運営する気がない者を上回っている。
- 今後の運営に前向きな者の想定している住宅確保要配慮者の属性及び課題（101 頁）
 - ・低額所得者、外国人がそれぞれ約 4 割、高齢者、ひとり親世帯が約 3 割となっている。
 - ・課題としては、採算性の確保、物件の確保、高齢者の状態変化時の対応、資金不足、スタッフの確保、家賃滞納の不安、広告宣伝手段等の回答が見られる。
- 運営する気がない者の理由（102 頁）
 - ・採算性の確保、管理が困難という理由が多い。

□住宅確保要配慮者向けシェアハウス及び一般シェアハウスにおける典型的な物件の特徴

- 最寄り駅までの徒歩での移動時間（104 頁）
 - ・「徒歩で 5 分以上 10 分未満」が約 5 割を占める。
- 【住宅確保要配慮者向け】
 - ・「徒歩で 10 分以上」の割合が一般向けよりも高い。
- 築年数（104 頁）
 - ・築年数 20 年以上の物件が約 7 割を占める。
- 【住宅確保要配慮者向け】
 - ・「5 年未満」、「35 年以上」の割合が一般向けよりも高い。
- 建物の形態（105 頁）
 - ・「空き家戸建て活用」が約 5 割を占める。
- 【住宅確保要配慮者向け】
 - ・「新築物件」の割合が一般向けよりも高い。
- 耐震性能（106 頁）
 - ・「耐震基準を満たしている」が約 6 割を占めるが、「わからない」も約 2 割となっている。

○個室数（107 頁）

- ・「5 部屋以上 10 部屋未満」が 3 割弱、「10 部屋以上 20 部屋未満」が約 2 割を占める。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「10 部屋以上 20 部屋未満」が 3 割強を占める。「5 部屋未満」は存在しない。

○個室面積（108 頁）

- ・「7.5 m²以上 10 m²未満」、「10 m²以上 12.5 m²未満」の割合が高い。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「5 m²未満」の物件は存在しない。

○屋外に面する窓及び間仕切り壁の設置状況（108～109 頁）

- ・ほぼ全ての物件で開閉可能な窓が設置されている。間仕切り壁については約 9 割の物件で天井まで到達している間仕切り壁が存在する。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・天井まで間仕切り壁が到達していない物件の割合が一般向けよりも高い。

○個室の設備（110 頁）

- ・「コンセント」、「エアコン」、「天井照明器具」は 9 割以上の物件で設置されている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「洗面台」、「キッチン」、「トイレ」、「浴槽・シャワー」など、個室内の利便性を高める設備の割合が一般向けよりも高く、約 4 割となっている。

○共用部分の施設・設備（111～113 頁）

- ・共用部分の施設として「キッチン」、「トイレ」、「浴室（シャワー室）」、設備として「電子レンジ」、「洗濯機」、「ダイニングテーブルセット」、「冷蔵庫」、「テレビ」等がほぼ全ての物件で設置されている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けと比較して、「ガスレンジ」の割合が低く、「IH 調理器」の割合が高いなど、安全に関する設備の割合が高いが、「温水便座」、「ソファセット」など生活の利便性を高める設備の割合が低い。

○共用部分の管理主体（114 頁）

- ・運営事業者等によるケース、運営事業者等と入居者の役割分担のケースが 8 割以上を占めており、入居者のみによる管理は少ない。

○バリアフリーの状況（115 頁）

- ・バリアフリーに配慮していない物件が約 5 割となっている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けよりもバリアフリーへの配慮が行われており、「手すりの設置」が約 3 割、「玄関や床の段差の解消」が約 2 割となっている。

□入居者の募集方法の概要

○広告手段（116 頁）

- ・「シェアハウス物件の検索サイトへの掲載」が主流。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「自社のホームページでの情報発信」が約 8 割と主な広告手段となっているほか、一般向けよりも「口コミ」、「行政や支援者による紹介」の割合が高い。

○募集条件（117 頁）

- ・性別の制限が約 4 割、年齢制限が 3 割強の物件で設けられている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・性別の制限を設けている割合が一般向けよりも低い。

○入居拒否の有無及び理由（118～120 頁）

- ・入居拒否を「行ったことがある」が 6 割強となっており、その理由としては、「現入居者との相性が合わないため」の割合が最も高い。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けと比較した、住宅確保要配慮者の属性ごとの入居拒否の理由の傾向は以下の通り。

- 低額所得者、高齢者：「保証会社の審査が通らない」、「希望する入居期間が合わない」、「家賃の支払能力がない」の割合が低い。
- 障害者、子育て世帯：「現入居者との相性が合わない」の割合が低いが、「希望する入居期間が合わない」、「家賃の支払能力がない」の割合が高い。
- 外国人：「保証会社の審査が通らない」、「希望する入居期間が合わない」の割合が低いが、「現入居者との相性が合わない」、「家賃の支払能力がない」の割合が高い。

□契約内容・手続き等の概要

○典型的な契約形態・契約期間（121～122 頁）

- ・定期建物賃貸借契約が主流。契約期間は「6 ヶ月以上 1 年未満」、「1 年以上 1 年半未満」で 6 割強を占める。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・低額所得者、高齢者、障害者は、普通建物賃貸借契約の割合が一般向けよりも高い。
- ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯は、一般向けよりも契約期間が長い割合が高い。

○入居時に実施していること（123 頁）

- ・「入居者との現地見学」、「面接」、「敷金の徴収」「本人確認」、「緊急連絡先の登録」が約 8～9 割の物件で実施されている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「礼金の徴収」、「連帯保証人の確保」、「家賃債務保証会社の利用」などを行っていない割合が一般向けよりも高い。
- ・「入居者との現地見学」、「面接」、「緊急連絡先の登録」などを行っていない割合が一般向けよりも高い。

○1ヶ月の家賃（124頁）

- ・「4万円以上5万円未満」が3割強、「5万円以上6万円未満」が2割強となっている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「4万円以上5万円未満」が5割を占める。低額所得者、子育て世帯、外国人は、一般向けよりも5万円未満の物件の割合が高い。

○1ヶ月の共益費・管理費・光熱費（125頁）

- ・「1万円以上2万円未満」が6割弱を占める。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けと比べて、「1万円以上2万円未満」が4割弱と低いほか、「不要」の割合が約2割と高い。

○敷金（デポジット）（125頁）

- ・「3万円以上5万円未満」が約3割、「不要」、「5万円以上10万円未満」がそれぞれ2割弱となっている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・「不要」の割合が一般向けよりも高い。

○礼金（126頁）

- ・「不要」が約9割を占めている。

○家賃債務保証会社への支払額（126頁）

- ・「不要」が約8割を占めている。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・家賃債務保証会社を利用しているケースは見られない。

○生活ルールの設定状況（127～129頁）

- ・清掃、騒音、秩序維持、安全・防犯等のルールが9割以上の物件で設定。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けと比較して、日常生活に関するルールの設定傾向が低く、安全に関するルールの設定傾向が高い。
- ・一般向けと比較した、住宅確保要配慮者の属性ごとの生活ルールの設定の傾向は以下の通り。

- 低額所得者、障害者：安全に関するルール（「火災・地震等の災害時に関するルール」、「インフルエンザの蔓延等の緊急時に関するルール」、「住宅確保要配慮者の状態変化を把握した場合の対応に関するルール」など）の設定傾

向が高い。

■高齢者：安全に関するルールの設定傾向は高いが、日常生活に関するルール（「清掃・ゴミ出しに関するルール」、「施設や設備の利用時間や利用方法に関するルール」、「騒音に関するルール」など）の設定傾向が低い。

■子育て世帯：安全に関するルールの設定傾向が低いほか、「施設や設備の利用時間や利用方法に関するルール」、「騒音に関するルール」の設定傾向が低い。

■外国人：「インフルエンザの蔓延等の緊急時に関するルール」、「住宅確保要配慮者の状態変化を把握した場合の対応に関するルール」の割合が高い。

○生活ルール違反時の解除に関する条項の有無（130 頁）

・「設定している」が9割以上を占める。

○退去時の手続き（130 頁）

・「退去の一定期間より前までの解約連絡」、「鍵の回収」が約9割、「過払い家賃、敷金、デポジットの返済」、「立ち合いによる部屋の確認」が約8割となっている。

□入居中のトラブルの概要

○入居者間のトラブル（131～133 頁）

・トラブルが「あり」が約8割を占め、トラブルの内容としては「清掃、ゴミ出しのルール違反」、「騒音」、「私物の共用部分への放置」が約6割と高い。

【住宅確保要配慮者向け】

・一般向けと比較した、住宅確保要配慮者の属性ごとの入居者間のトラブルの発生傾向は以下の通り。

・高齢者以外は、トラブルの発生頻度が高い。

■低額所得者：全般的にトラブルの発生割合が高い。

■高齢者：「浴室・トイレのルール違反」、「火の不始末」の割合は高いが、その他は全般的に発生割合が低い。

■障害者：生活衛生・安全に関するもの（「騒音」、「火の不始末」、「近隣居住者とのトラブル」、「入居者の所有物の盗難」など）の割合が高い。

■子育て世帯：「私物を共用スペースに置く」の割合が高いが、その他は全般的に発生割合が低い。

■外国人：「清掃・ゴミ出しのルール違反」、「騒音」など、全般的に発生割合が高い。

○運営事業者と入居者とのトラブル（134～135 頁）

・トラブルが「あり」が6～7割となっており、「家賃の滞納、遅滞」の割合が高い。

【住宅確保要配慮者向け】

- ・一般向けと比較した、住宅確保要配慮者の属性ごとの運営事業者と入居者間のトラブルの発生傾向は以下の通り。
- ・低額所得者以外はトラブルの発生頻度が低い。
 - 低額所得者：運営管理に関するトラブル（「物件の管理が不十分」、「入居者間や近隣との揉め事に起因するもの」など）や「家賃の滞納、遅滞」など、全般的にトラブルの発生割合が高い。
 - 高齢者：全般的にトラブルの発生割合が低い。
 - 障害者：「入居中の問い合わせへの対応が不十分」、「入居者間や近隣との揉め事に起因するもの」などの割合が高いほか、契約に関するトラブルとして、「退去要求を拒否」の割合が高いが、「家賃滞納や遅滞」、「契約時の合意事項に関する見解の相違」などの割合は低い。
 - 子育て世帯、外国人等：「問い合わせへの対応が不十分」、「残置物処理に関するもの」などの割合が高いが、「物件の管理が不十分」、「契約時の合意事項に関する見解の相違」などの割合は低い。

○物件所有者とのトラブル（136頁）

- ・「トラブルになったことがある」は約6%。トラブルの内容としては設備の修繕義務、原賃貸借契約の賃料、所有者と入居者との争いを巡るものなどが見られる。

□今後のシェアハウス事業の展望

○シェアハウス事業の見通し（137頁）

- ・「条件に合った物件や用地があれば事業規模を拡大したい」の割合が5割強を占める。

○シェアハウス事業を展開していく上での課題（137頁）

- ・「金融機関側のシェアハウスに対する理解が十分に進んでいない」が3割弱、「入居者を募集する手段やノウハウが不足している」が2割強となっている。

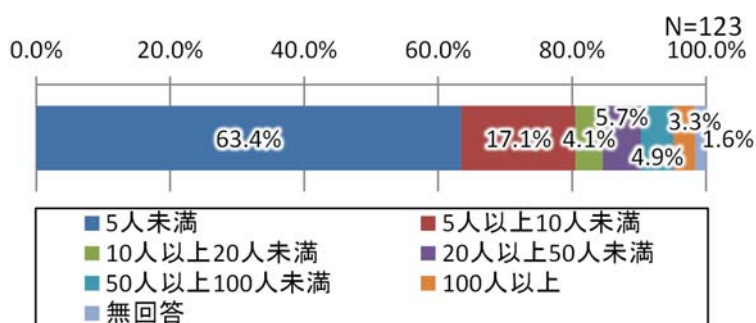
(3) 調査結果

1) 運営事業者の特徴

① 従業員数

・「5人未満」の割合が63.4%と最も高く、次いで「5人以上10人未満」が17.1%と続いている。

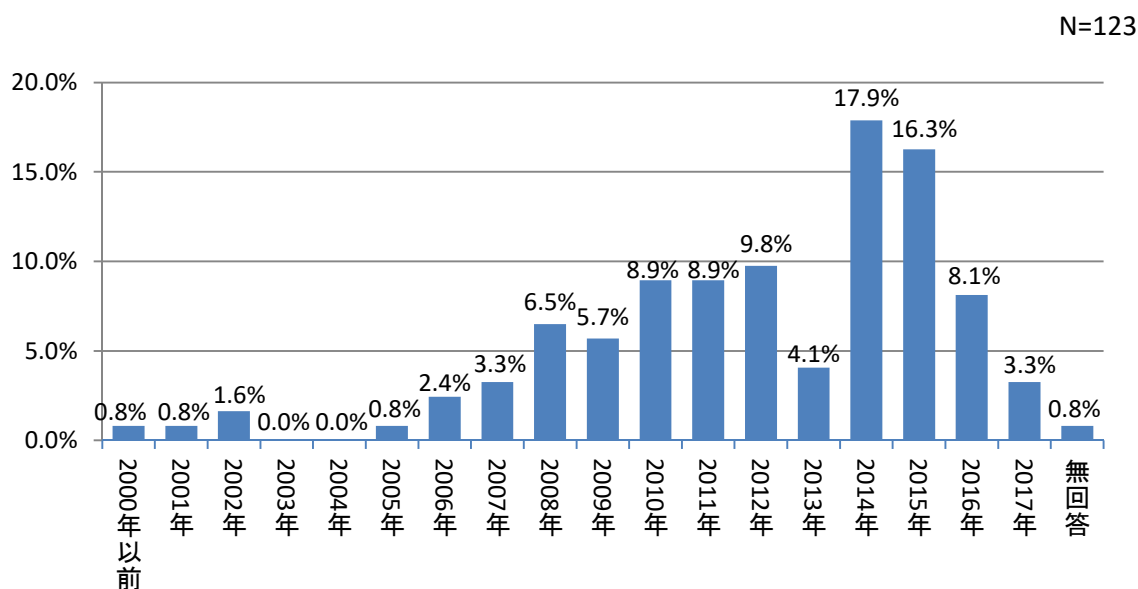
図 従業員数



② シェアハウス事業の開始時期

・「2014年」の割合が17.9%と最も高く、次いで「2015年」が16.3%と続いている。

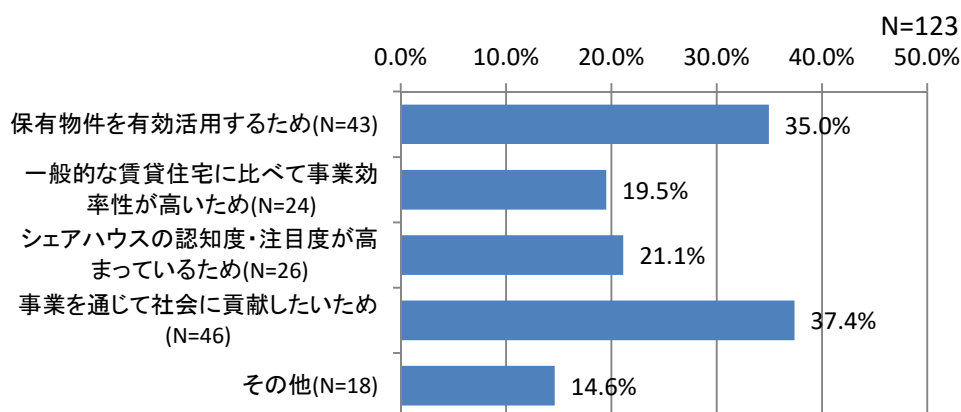
図 シェアハウス事業の開始時期



③ シェアハウス事業を開始した理由

・「事業を通じて社会に貢献したいため」の割合が 37.4%と最も高く、次いで「保有物件を有効活用するため」が 35.0%と続いている。

図 シェアハウス事業を開始した理由（複数回答）

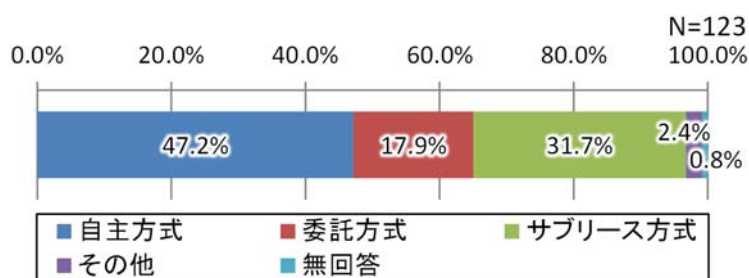


④ シェアハウスの運営方法（最も多い運営方法）

・事業者へ委託する方式（委託方式+サブリース方式）の割合が自主方式よりわずかに高くなっている。

・「自主方式」の割合が 47.2%と最も高くなっているが、「委託方式」と「サブリース方式」を合わせると 49.6%と自主方式を上回っている。

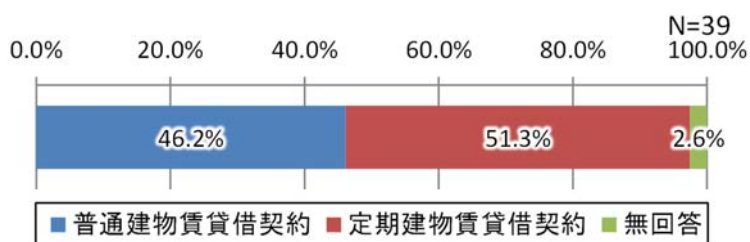
図 シェアハウスの運営方法



⑤ サブリース方式の場合の原賃貸借契約の形態

・サブリース方式における原賃貸借契約の形態は、「普通建物賃貸借契約」と「定期建物賃貸借契約」ではほぼ同じ割合になっている。

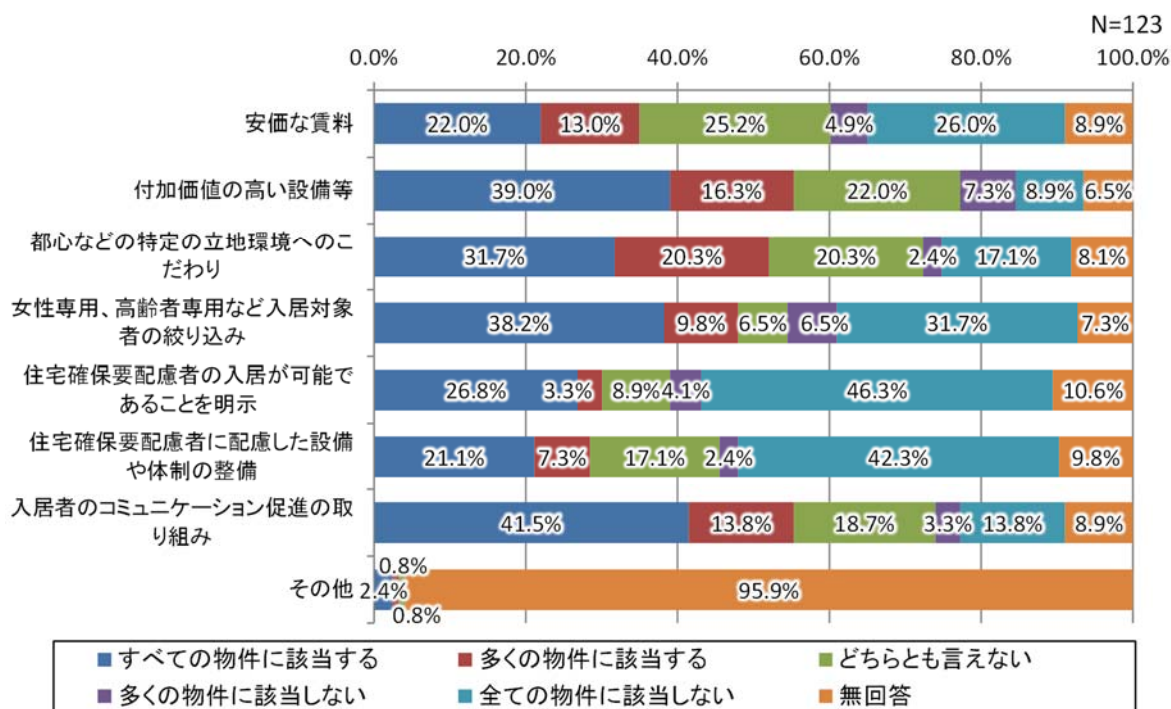
図 サブリース方式の場合の原賃貸借契約の形態



⑥ 運営しているシェアハウスの特徴

・該当する特徴としては、「付加価値の高い設備等」、「都心などの特定の立地環境へのこだわり」、「入居者のコミュニケーション促進の取り組み」の割合が5割を超える一方で、該当しない特徴としては、「住宅確保要配慮者の入居が可能であることを明示」、「住宅確保要配慮者に配慮した設備や体制の整備」の割合が5割程度となっている。

図 運営しているシェアハウスの特徴



2) 運営物件の概要

① 部屋数

・ 個室では、「5 部屋以上 10 部屋未満」の割合が 23.6%と最も高くなっており、次いで「10 部屋以上 20 部屋未満」の割合が 22.8%と続いている。相部屋は「0 部屋」が 8 割弱を占めている。

図 個室数

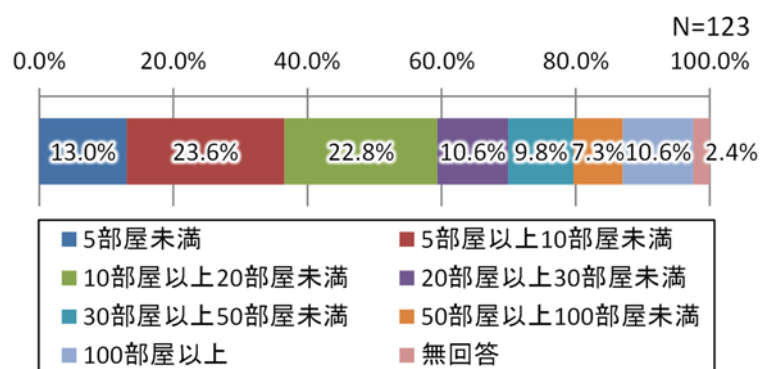
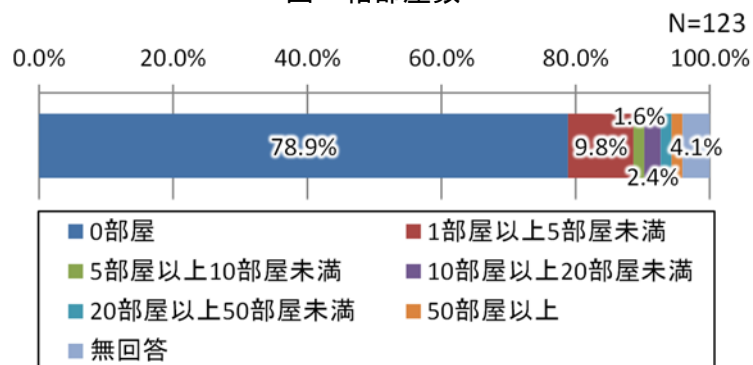


図 相部屋数



② 運営物件の総定員数・入居状況

・総定員数及び現在の入居者の総数では20人未満が約5割を占めており、稼働率は80%以上が約6割を占めている。

図 運営しているシェアハウスの総定員数

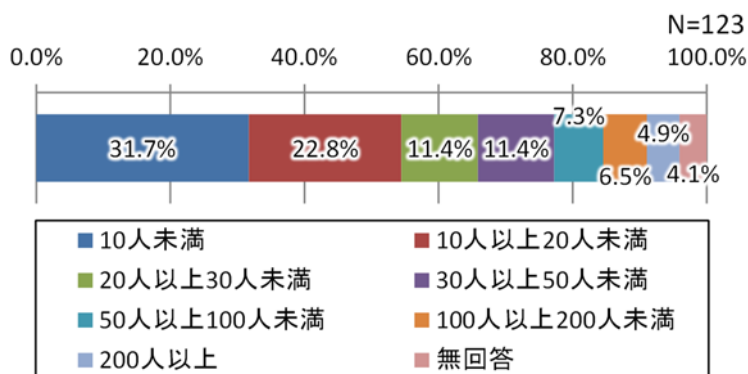


図 運営しているシェアハウスの現在の入居者の総数

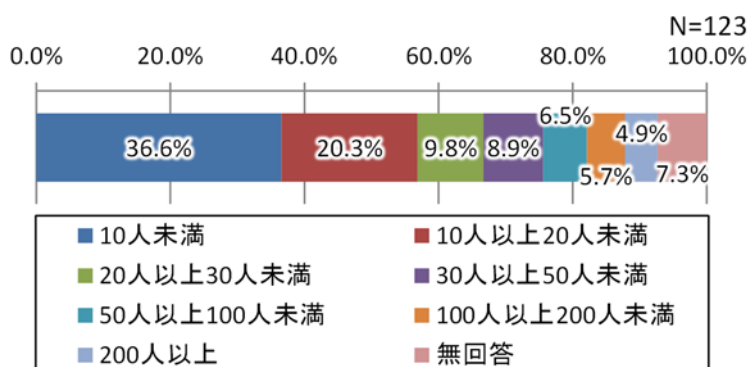
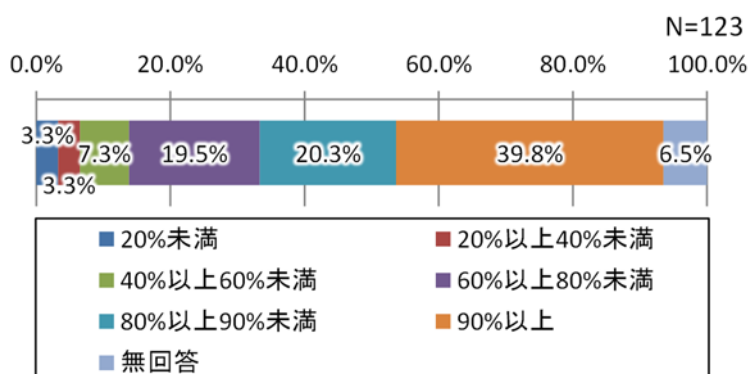


図 運営しているシェアハウスの稼働率



③ 運営物件の立地状況（所在地の明らかな物件）

・東京都が6割強であり、次いで、南関東3県、近畿地方、中部地方で立地が多くなっている。

図 運営物件の立地状況（棟数）

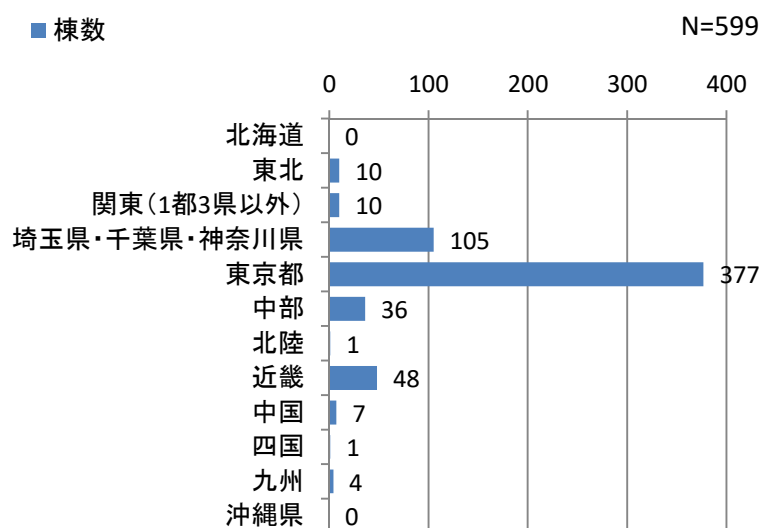
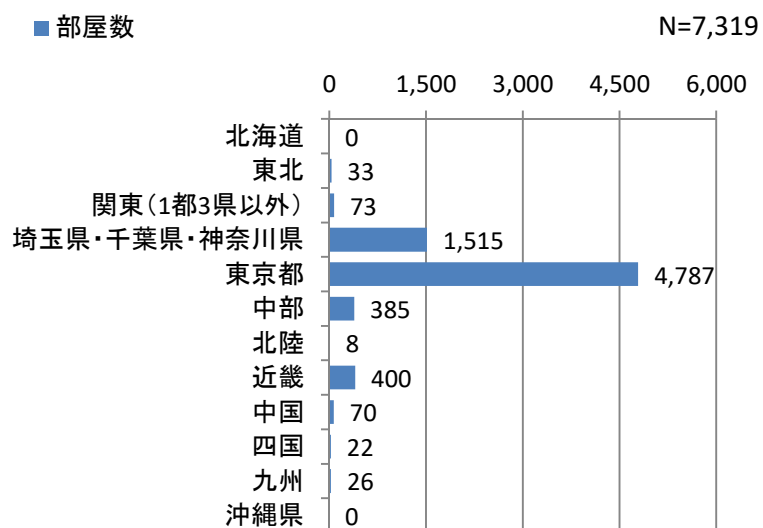


図 運営物件の立地状況（部屋数）

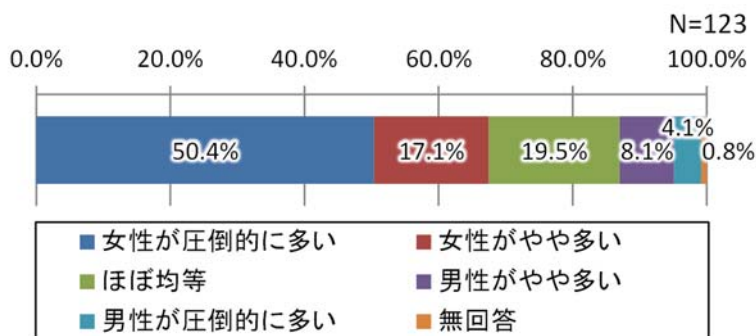


3) 入居者の概要

① 男女比

- ・女性が多い物件が7割弱を占めている。
- ・「女性が圧倒的に多い」が約5割を占め、「ほぼ均等」、「女性がやや多い」がこれに続いている。

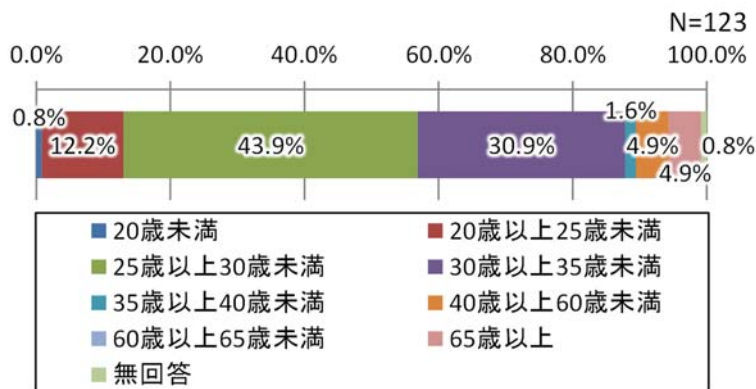
図 男女比



② 最も多い年齢層

- ・25歳以上35歳未満が全体の7割強を占めている。
- ・「25歳以上30歳未満」の割合が43.9%と最も高くなっており、次いで「30歳以上35歳未満」が30.9%と続いている。
- ・「65歳以上」も4.9%と一定数存在している。

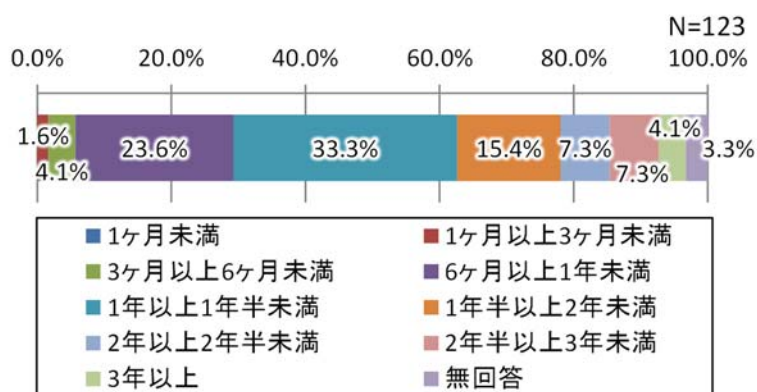
図 最も多い年齢層



③ 平均的な居住期間

・「1年以上1年半未満」の割合が33.3%と最も高くなっており、次いで「6ヶ月以上1年未満」が23.6%、「1年半以上2年未満」が15.4%と続いている。

図 平均的な居住期間

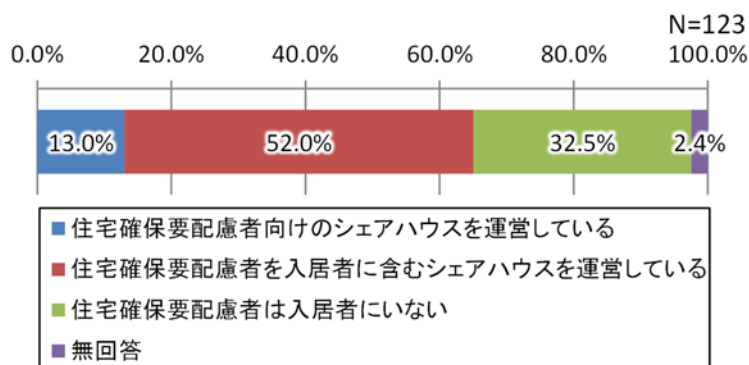


4) 住宅確保要配慮者への対応の概要

① 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営状況

・「住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している」が52.0%、「住宅確保要配慮者向けのシェアハウスを運営している」が13.0%である。

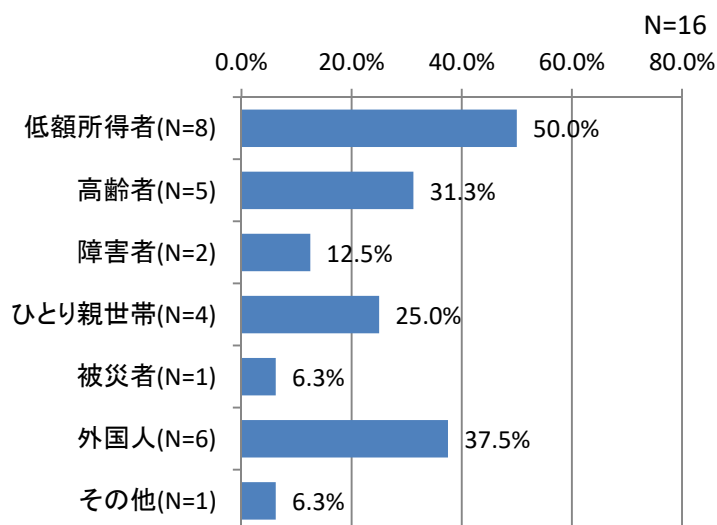
図 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営状況



② 住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性

・住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性は、「低額所得者」の割合が50.0%と最も高くなっており、次いで「外国人」が37.5%、「高齢者」が31.3%と続いている。

図 住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性（複数回答）



③ 住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営している場合の留意点

・住宅確保要配慮者の属性に応じた工夫、他の機関との連携、入居者とのコミュニケーション等が挙げられている。

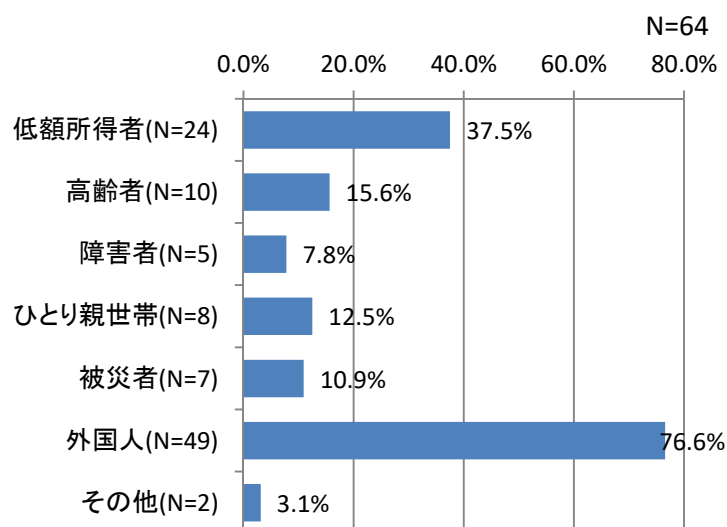
表 主な意見

住宅確保要配慮者の属性	主な意見
低額所得者	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者に配慮した運営を行っているが、家賃滞納には早めに対応し、早めに解決している。
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者特有の体調変化に気を付け、必要があれば介護（医療含む）につないでいる。 ・居住者と運営者合同のミーティングを月1回開催し、協議している。 ・金銭管理が困難な方については、成年後見人又は社協の安心サポートを利用しており、当社で金銭は管理しない。
ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫は世帯ごとに専用のものを用意している。 ・ルールは作るが、全員で話し合いながら変更しており、問題が起きたときは皆で話し合っている。 ・家賃の遅延に対して寛大に接している。 ・1年を目安に自立してもらうための場所として運営（住まい、宅食、就業支援、家事サポート）している。
外国人	<ul style="list-style-type: none"> ・バイリンガルのスタッフとWEBサイトを用意している。
属性ミックス型	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的巡回、訪問により入居者との面談、コミュニケーションを図っている。 ・町内会との連携を図っている。 ・クレームの早期対応（入居者、近隣双方）に努めている。 ・入居者たちの調整、相談が大変重要である。 ・比較的元気な入居者には社会参加を考える必要があり、入居者に楽しみを企画することが必要である。 ・本人の希望する生活スタイル・生活習慣を十分理解する必要がある。 ・必要に応じて、その人に合わせた支援計画等の助言を本人やケアマネや身元引受人等に行い、提案を行うこともある。

④ 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性

・住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性は、「外国人」の割合が 76.6%と最も高くなっており、次いで「低額所得者」が 37.5%と続いている。

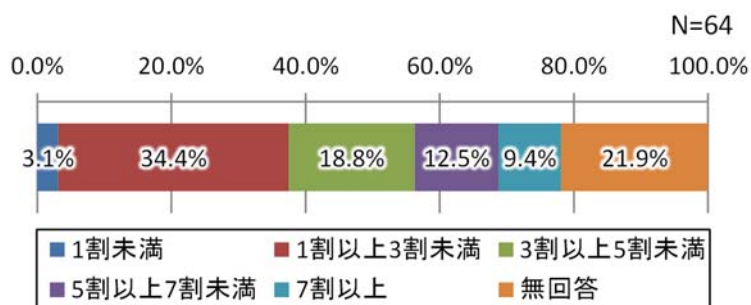
図 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者の属性（複数回答）



⑤ 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者とその他の者の割合（複数回答）

・住宅確保要配慮者の割合が「1割以上3割未満」の割合が 34.4%と最も高くなっており、次いで「3割以上5割未満」が 18.8%と続いている。

図 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の住宅確保要配慮者とその他の者の割合



⑥ 住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウスを運営している場合の留意点

<ul style="list-style-type: none"> 入居者ミーティングやハウスルールの設定等、住宅確保要配慮者以外の居住者との協調を図る工夫や、住宅確保要配慮者以外の居住者に事前に住宅確保要配慮者が居住することを伝え、気にかけてもらうなどの工夫、コミュニケーションの促進等が挙げられている。

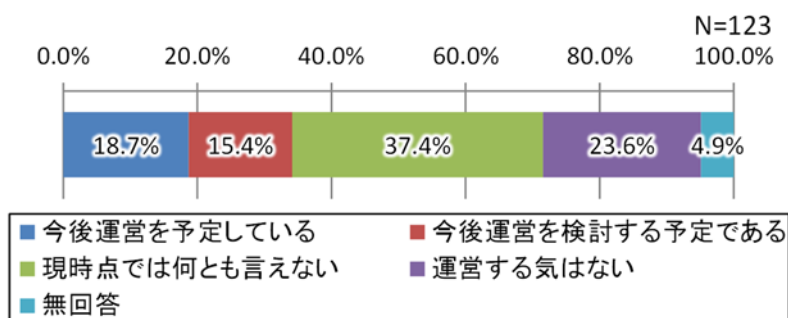
表 主な意見

住宅確保要配慮者の属性	主な意見
低額所得者	<ul style="list-style-type: none"> 生活保護受給者の入居は、働く意欲のある方に限定している。 事前にコンセプトの説明を行い、同意者のみの入居とする。 ハウスルールの設定、ライフサポートサービス、転職サポートサービスを行っている。
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 入居者による毎月のミーティングを行っている。 入居者の生活支援を行うライフサポーターの配置を行っている。
障害者	<ul style="list-style-type: none"> 月一回の入居者ミーティングを行っている。 側面的なサポートをするボランティア運営グループと連携し、課題整理や広報等に取り組んでいる。 年1回保護者も交えて懇談会を行っている。
ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> 仕事、保育面でのサポートを行っている。
外国人	<ul style="list-style-type: none"> 連絡ノートの設置、こまめな巡回を行っている。 文化が違い、生活習慣（掃除など）が違うので、シェアハウスでのルールを決めて守ってもらっている。 時々、パーティーをして交流を図っている。 バイリンガルの管理人の常駐、住戸配置の調整を行っている。 住民同士の直接注意は禁止している。 ハウスリーダーに英会話ができる人を選定し、入居者間のコミュニケーションが円滑に行くよう努めている。
属性ミックス型	<ul style="list-style-type: none"> 入居ルールの設定、ハウス内コミュニティの維持、ハウスへの訪問、入居者とのコミュニケーション、一定の世代の入居者に限定等の対策を実施している。 入居希望者には事前に住宅確保要配慮者等が居住している（または居住の可能性がある）と伝え、気にかけてもらえるようお願いしている。

⑦ 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの今後の運営意向

- ・運営に前向きな者（「今後運営を予定している」＋「今後運営を検討する予定である」）の割合が34.1%となっており、「運営する気はない」の23.6%を上回っている。
- ・「現時点では何とも言えない」の割合が37.4%と最も高くなっている。

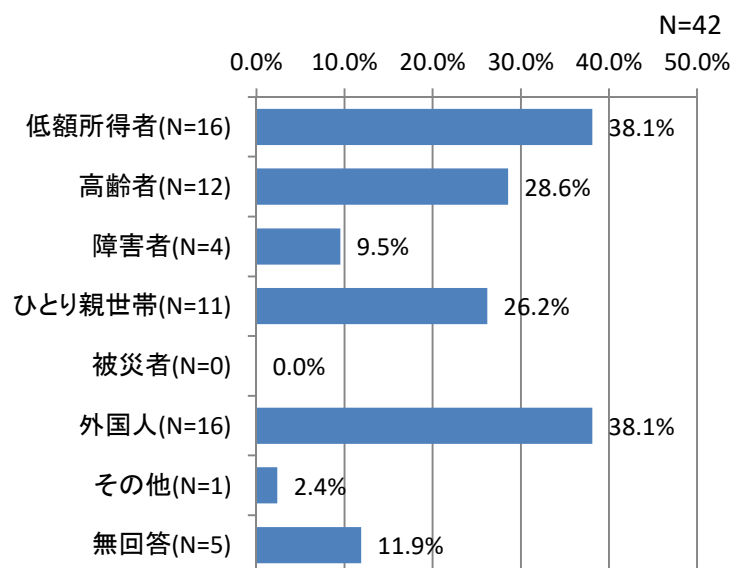
図 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの今後の運営意向



⑧ 住宅確保要配慮者向けシェアハウスを運営、運営を検討する予定である場合の住宅確保要配慮者の属性及び課題

- ・想定される住宅確保要配慮者としては、「低額所得者」、「外国人」の割合が38.1%と最も高くなっており、次いで「高齢者」が28.6%、「ひとり親世帯」が26.2%と続いている。
- ・課題としては、採算性の確保、物件の確保、高齢者の状態変化時の対応、資金不足、スタッフの確保、家賃滞納の不安、広告宣伝手段等の回答が見られる。

図 想定している住宅確保要配慮者の属性（複数回答）



⑨ 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営意向が無い場合の理由

・採算性の確保、管理が困難であるという理由が大部分である一方、ミックス型の方が望ましいという意見も挙げられている。

表 主な意見

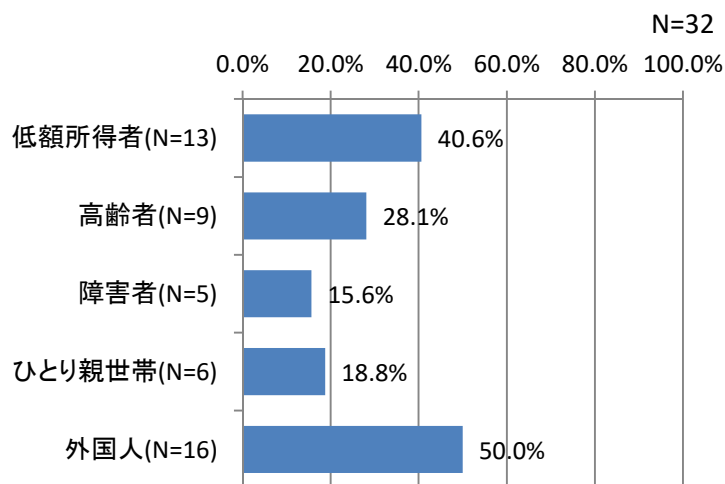
分類	度数	相対度数	主な意見
管理が困難	6	0.26	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理が難しそう。 ・管理が困難になり手がかかることが予想される。マンパワーがないため難しい。 ・トラブル多発が予想されるため。
採算性の確保が困難	4	0.17	<ul style="list-style-type: none"> ・運営にかかる時間、手間、コストが増えそうにもかかわらず、それに対して家賃収入が高くは取れなさそうだから。 ・入居者間の交流面やコミュニティ管理を考えると、運営の難易度は住宅確保要配慮者向けの方が上がることと、収益面が低いのではないかと予想されるため。
その他	13	0.57	<ul style="list-style-type: none"> ・要配慮者の入居を拒んでいないため、分けて考える必要を感じていない。むしろ、多様な人が混ざり合って暮らす方が良いと考えている。困りごとが似通っていることは、かえって助け合うことが難しくなると思われ、貸す側がレッテルを貼ることで居住者の多様性を失わせることは良くないと考えている。
合計	23	1.00	

5) 住宅確保要配慮者向けシェアハウス及び一般シェアハウスにおける典型的な物件の特徴

ここで行う住宅確保要配慮者向けシェアハウス（回答 32 件、うち、住宅確保要配慮者の入居に特化したシェアハウス：13 件、住宅確保要配慮者を入居者に含むシェアハウス：19 件）における住宅確保要配慮者の属性分布は以下の通りである（複数回答）。

なお、サンプル数が少ないため、クロス集計結果と入居者アンケート結果は単純比較に馴染まないことに留意する必要がある。

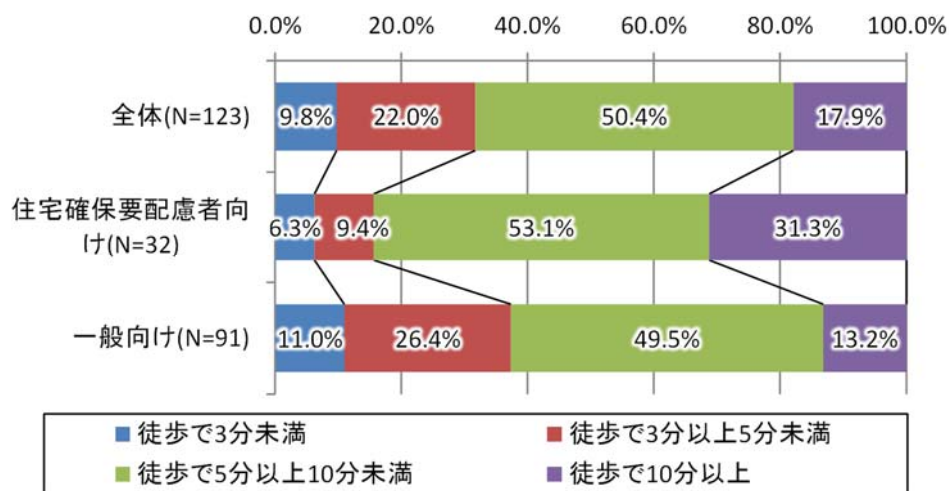
図 住宅確保要配慮者向けシェアハウスにおける住宅確保要配慮者の属性



① 最寄り駅までの徒歩での移動時間

- ・全体では、「徒歩で5分以上10分未満」が約5割を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「徒歩で10分以上」の割合が高い傾向が見られる。

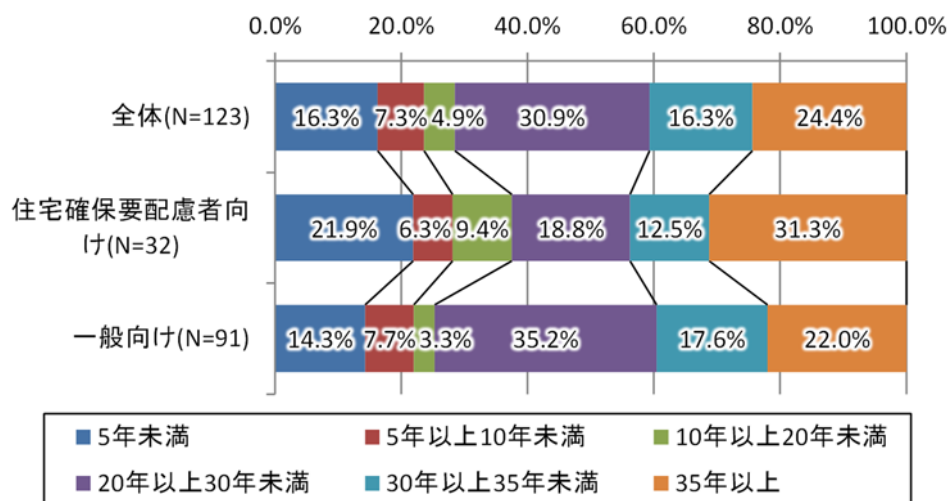
図 最寄り駅までの徒歩での移動時間



② 築年数

- ・全体では、築年数20年以上の物件が約7割を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「5年未満」、「35年以上」の割合が高い傾向が見られる。

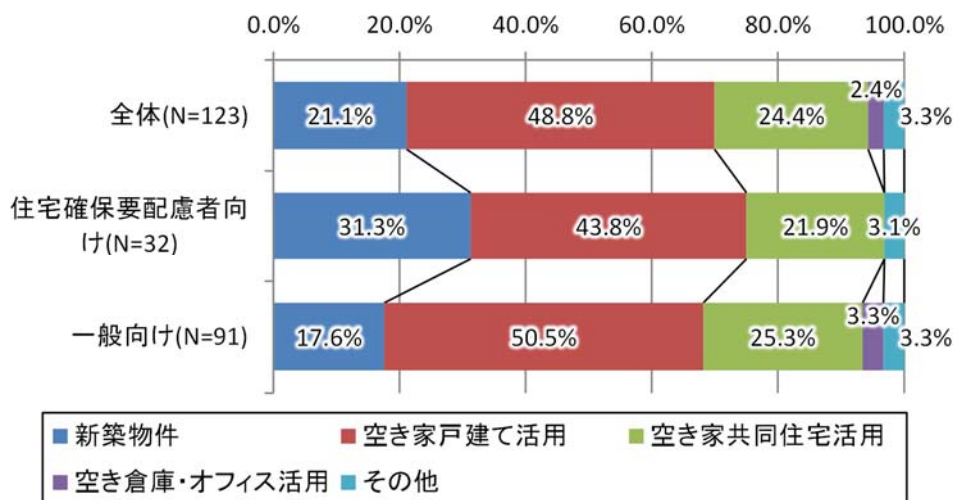
図 築年数



③ 建物の形態

- ・全体では、「空き家戸建て活用」が約5割を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「新築物件」の割合が高い傾向が見られる。

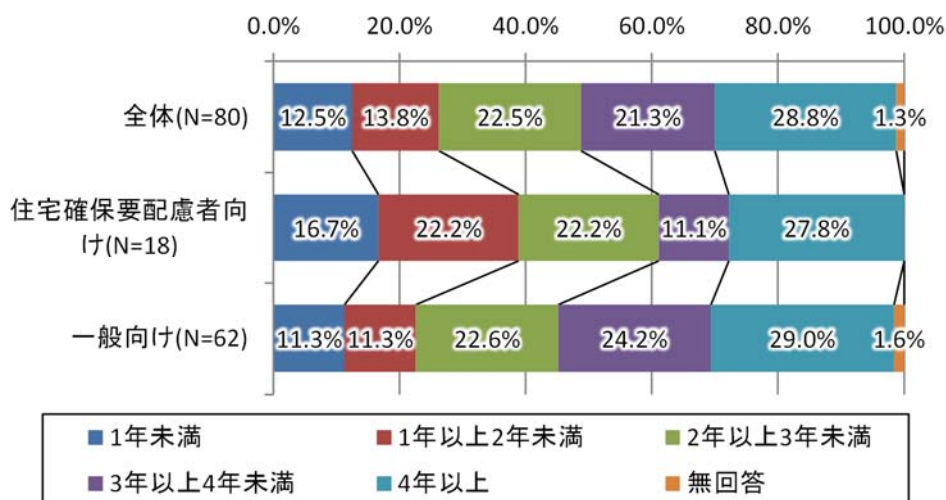
図 建物の形態



④ リノベーション後の年数

- ・リノベーションを行った物件（80件）のリノベーション後の年数は、全体では、「4年以上」の割合が28.8%と最も高くなっており、次いで「2年以上3年未満」が22.5%、「3年以上4年未満」が21.3%と続いている。

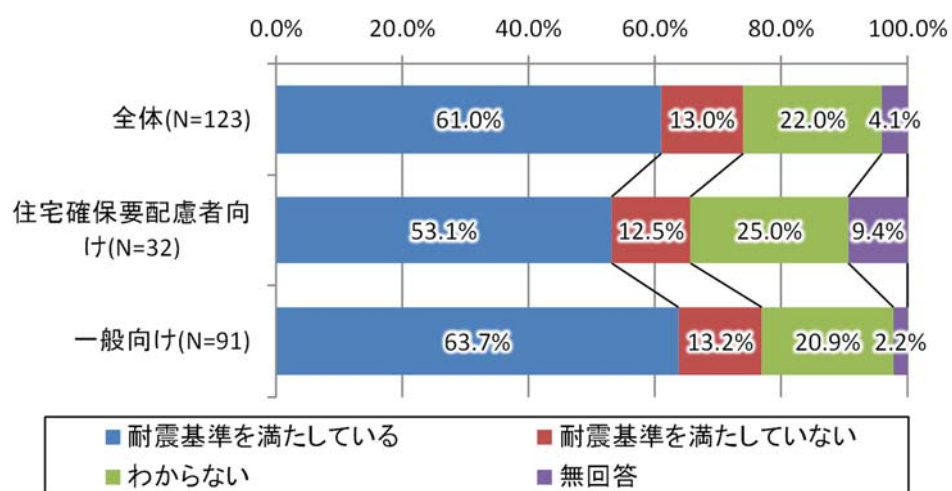
図 リノベーション後の年数



⑤ 耐震性能

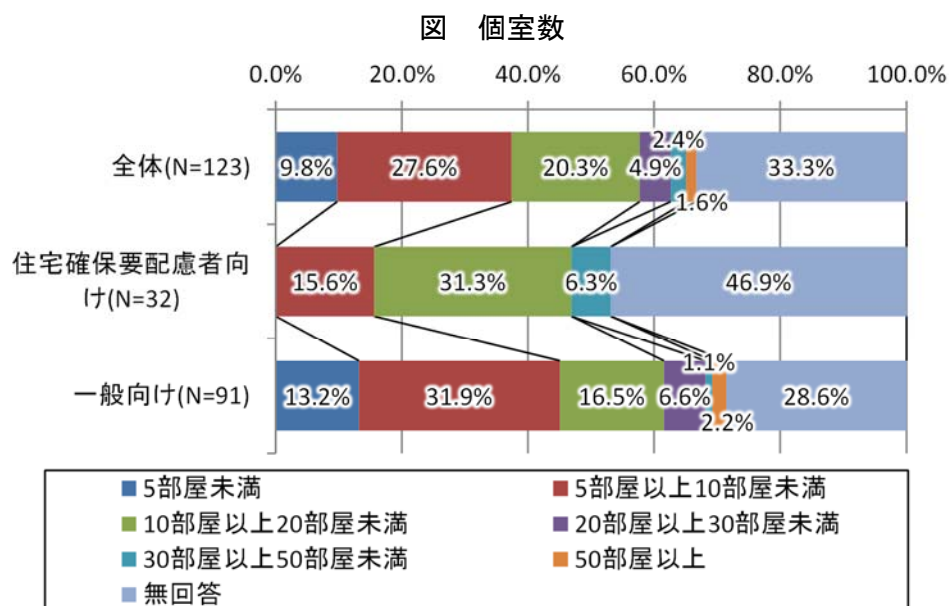
- ・全体では、「耐震基準を満たしている」が約6割を占めている一方、「わからない」も約2割となっている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「耐震基準を満たしている」の割合が低いほか、「わからない」の割合が高い傾向が見られる。

図 耐震性能



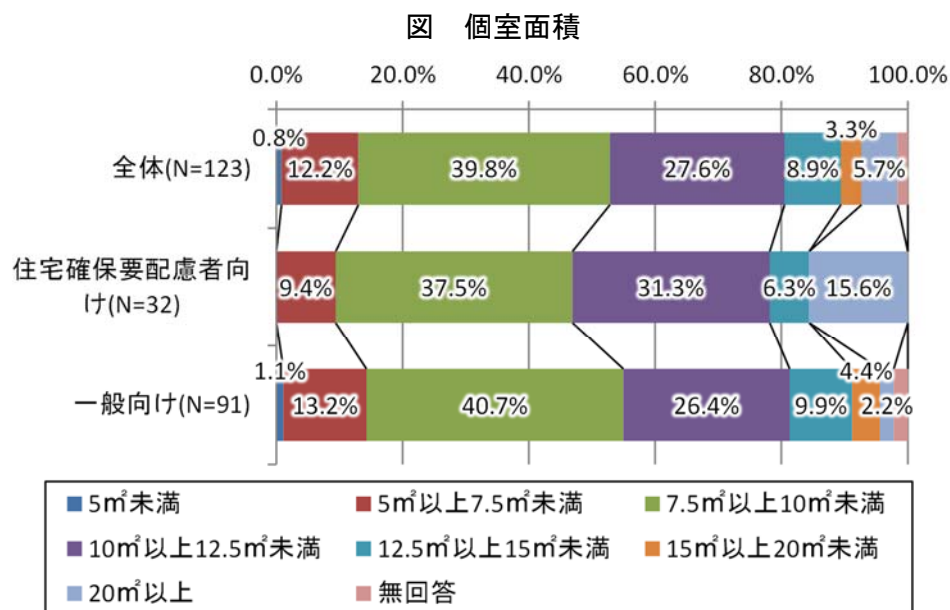
⑥ 個室数

- ・全体では、「5 部屋以上 10 部屋未満」の割合が 27.6%と最も高くなっており、次いで「10 部屋以上 20 部屋未満」が 20.3%と続いている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「10 部屋以上 20 部屋未満」の割合が高いほか、「5 部屋以上 10 部屋未満」の割合が低い傾向が見られ、「5 部屋未満」は存在しない結果となっている。



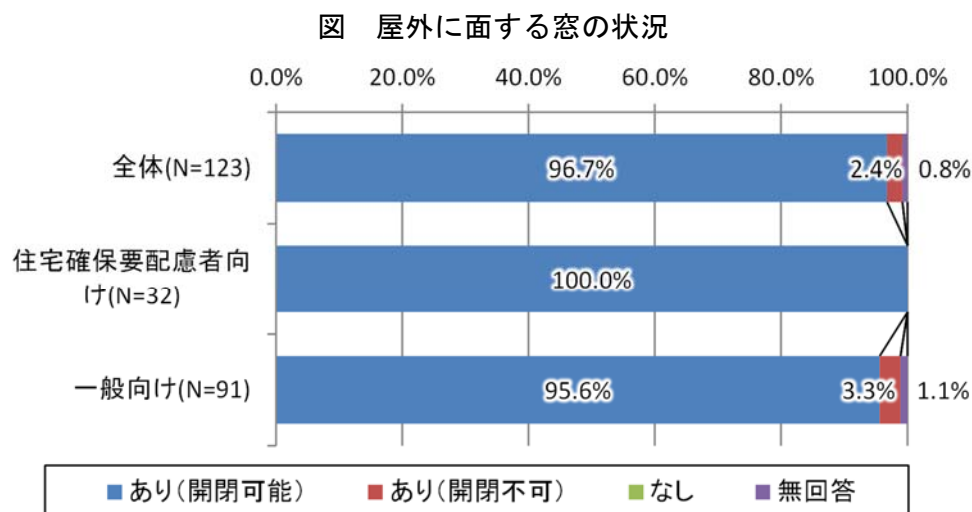
⑦ 個室面積

- ・「7.5㎡以上10㎡未満」、「10㎡以上12.5㎡未満」の割合が高い。
- ・住宅確保要配慮者向けでもこの傾向は同様であるが、一般向けと比べて「20㎡以上」の割合が高いほか、10㎡未満の割合が低く、「5㎡未満」は存在しない結果となっている。



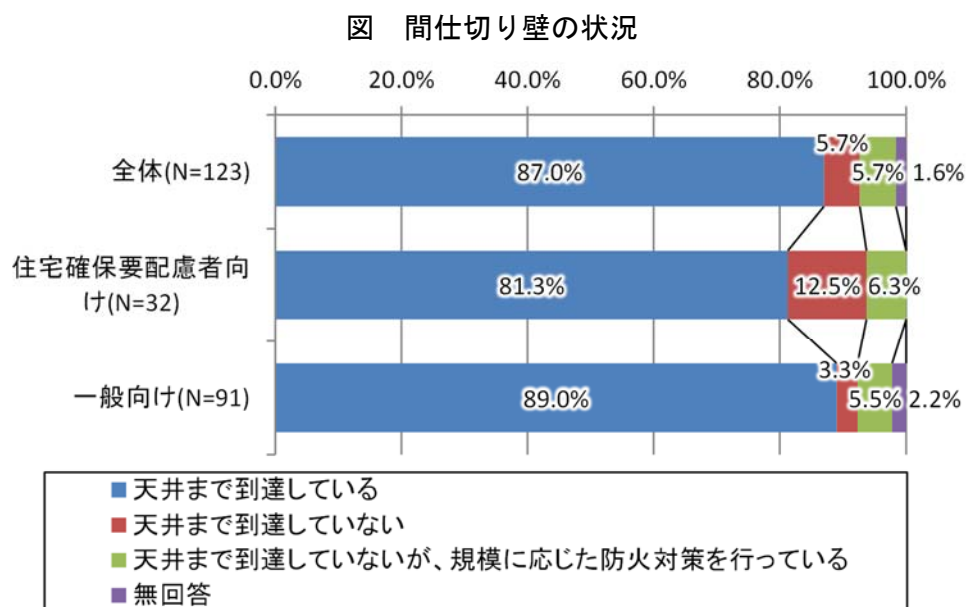
⑧ 屋外に面する窓の状況

- ・ほぼ全ての物件で「あり（開閉可能）」となっている。



⑨ 間仕切り壁の状況

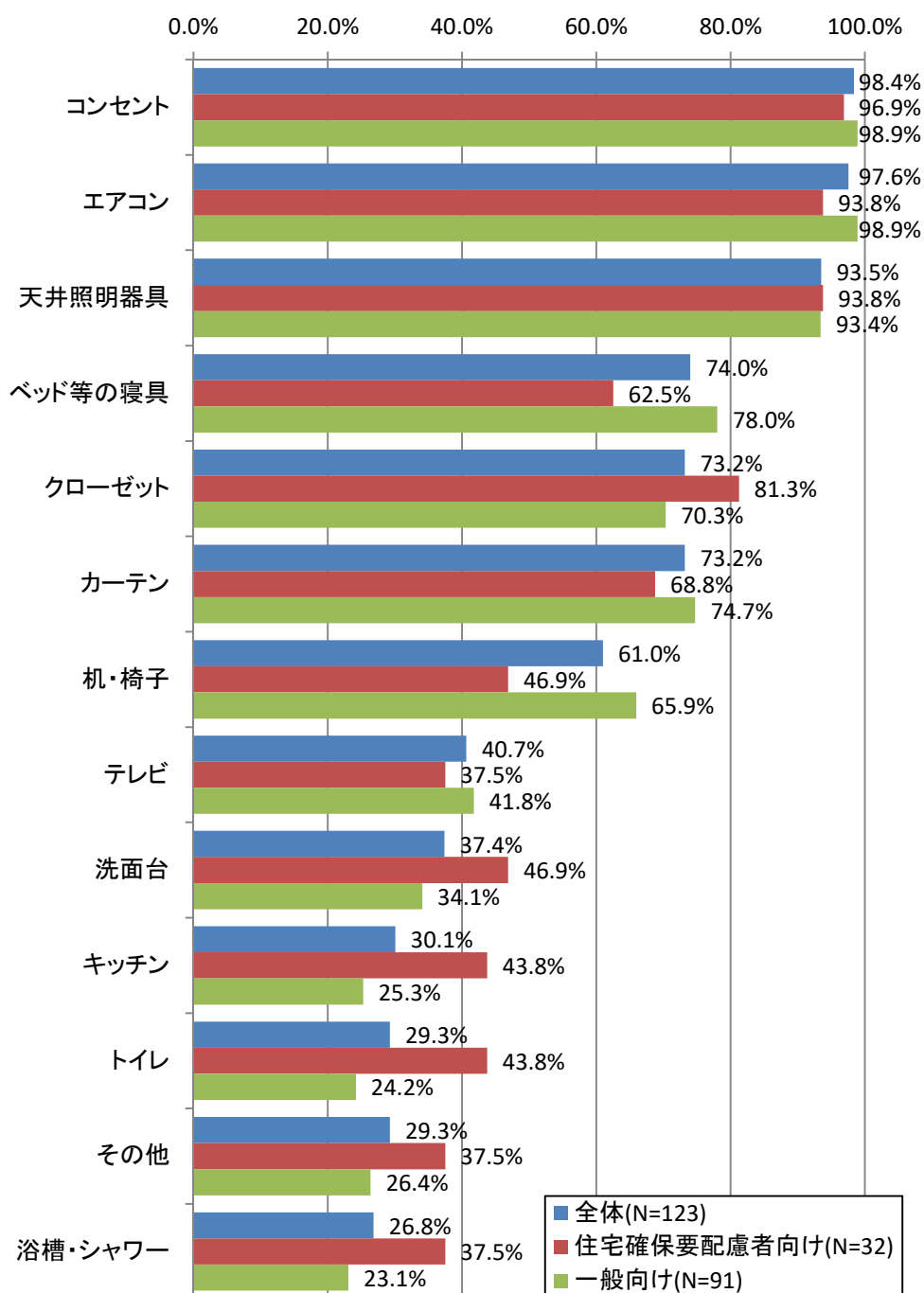
- ・全体では、「天井まで到達している」が9割弱を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「天井まで到達していない」の割合が高い傾向が見られる。



⑩ 個室の設備

- ・「コンセント」、「エアコン」、「天井照明器具」が9割以上で設置されている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「洗面台」、「キッチン」、「トイレ」、「浴槽・シャワー」の割合が高く、個室内の生活の利便性を高める設備の割合が高い傾向が見られる。

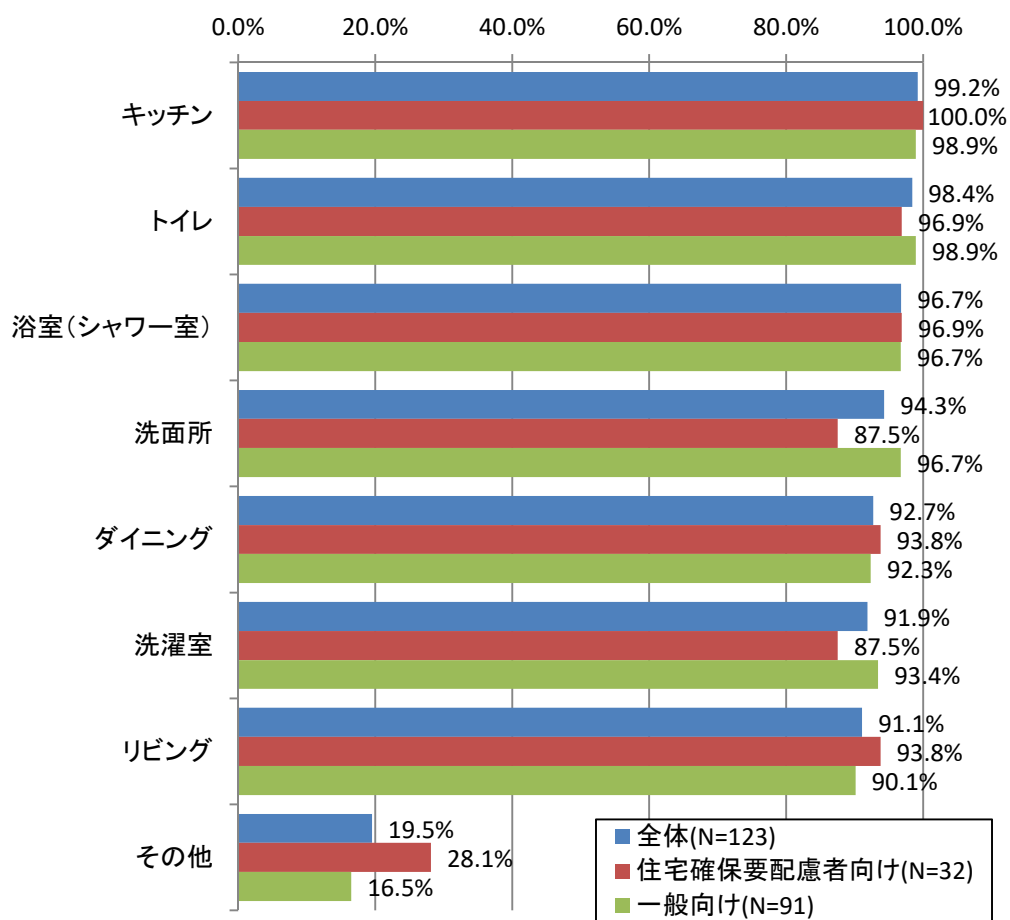
図 個室の設備（複数回答）



⑪ 共用部分の施設

- ・「キッチン」、「トイレ」、「浴室（シャワー室）」はほぼ全ての物件で設置されている。
- ・「その他」の回答としては、庭、倉庫、バルコニー、駐輪場、キッズスペース等が見られる。

図 共用部分の施設（複数回答）



⑫ 共用部分の設備

- ・「電子レンジ」、「洗濯機」、「ダイニングテーブルセット」、「冷蔵庫」、「テレビ」等の設備がほぼ全ての物件で設置されている。
- ・住宅確保要配慮者向けと一般向けを比較すると、相対的に以下の傾向が見られる。

【一般向けと比較した場合の共用部分の設備の相対的な設置傾向】

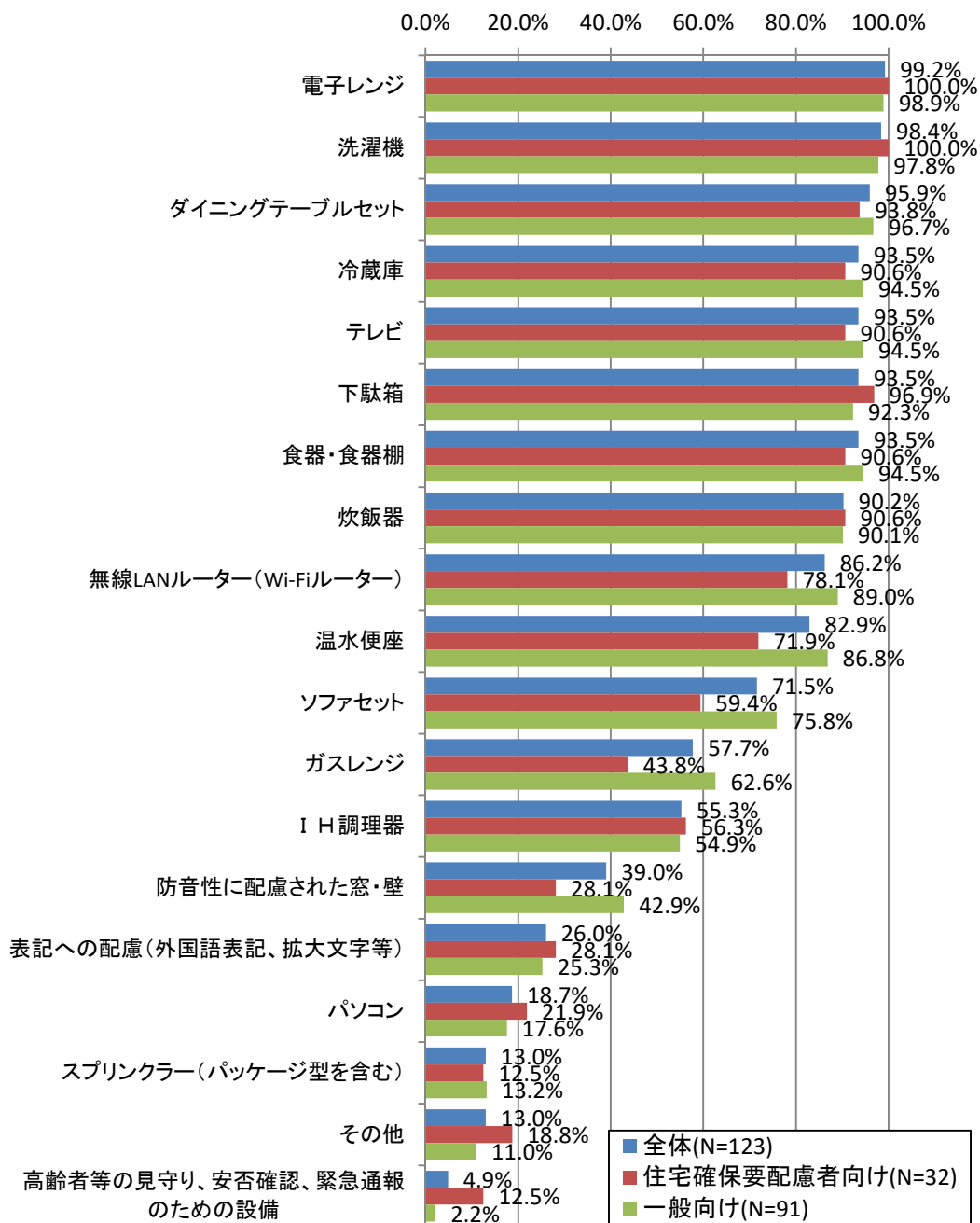
(○：設置傾向が高い ×：設置傾向が低い)

	安全に関する設備				生活の利便性を高める設備				
	ガスレンジ	IH調理器	報のための設備 高齢者等の見守り・安否確認・緊急通 等)	表記への配慮(外国語表記・拡大文字)	無線LANルーター	温水便座	ソファセット	防音性に配慮された窓	パソコン
住宅確保要配慮者向け	×	○	○	○	×	×	×	×	○

(住宅確保要配慮者向けと一般向けとの相対的な比較)

- ・「ガスレンジ」の割合が低く、「IH調理器」の割合が高いなど、火気の使用に注意が払われている傾向が見られる。
- ・「パソコン」の割合が高いが、「無線LANルーター」、「温水便座」、「ソファセット」、「防音性に配慮された窓・壁」などの生活の利便性を高める設備の割合が低い傾向が見られる。

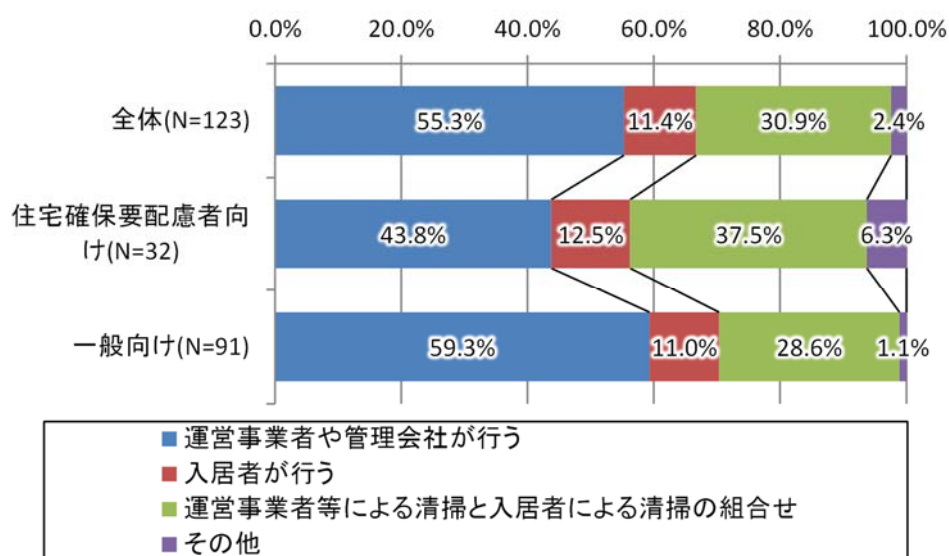
図 共用部分の設備（複数回答）



⑬ 共用部分の管理主体

- ・共用部分の清掃等の管理に関しては、運営事業者等によるケース、運営事業者等と入居者の役割分担のケースが 8 割以上を占めており、入居者のみによる管理は少ない。
- ・住宅確保要配慮者では、一般向けと比べて「運営事業者や管理会社が行う」の割合が低く、「運営事業者等による清掃と入居者による清掃の組合せ」の割合が高い傾向が見られる。

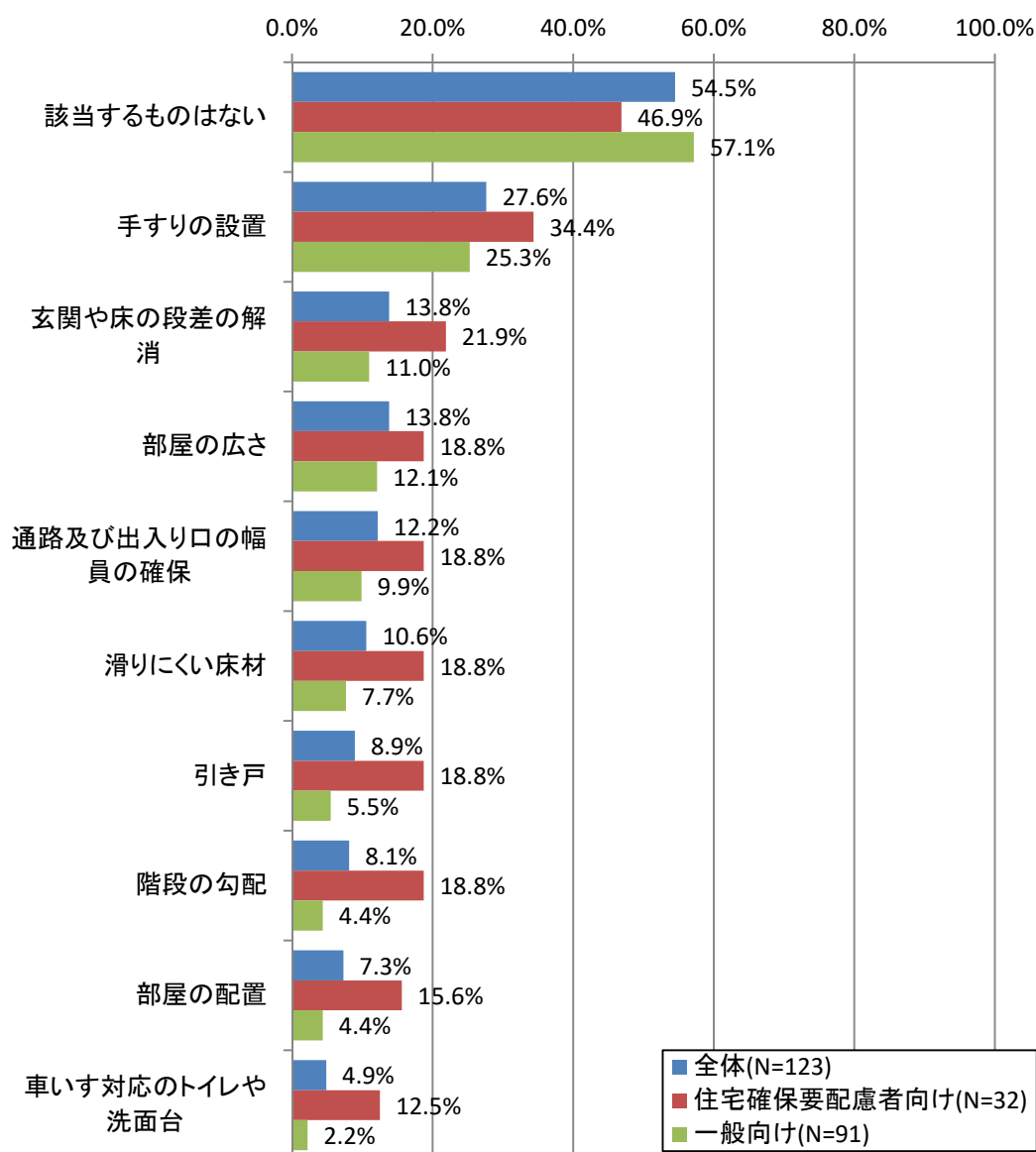
図 共用部分の管理主体



⑭ バリアフリーの状況

- ・「該当するものはない」が約5割を占めているものの、住宅確保要配慮者向けでは全ての項目でバリアフリーの状況が良い傾向が見られる。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、「手すりの設置」の割合が34.4%と最も高くなっており、次いで「玄関や床の段差の解消」が21.9%と続いている。

図 バリアフリーの状況（複数回答）

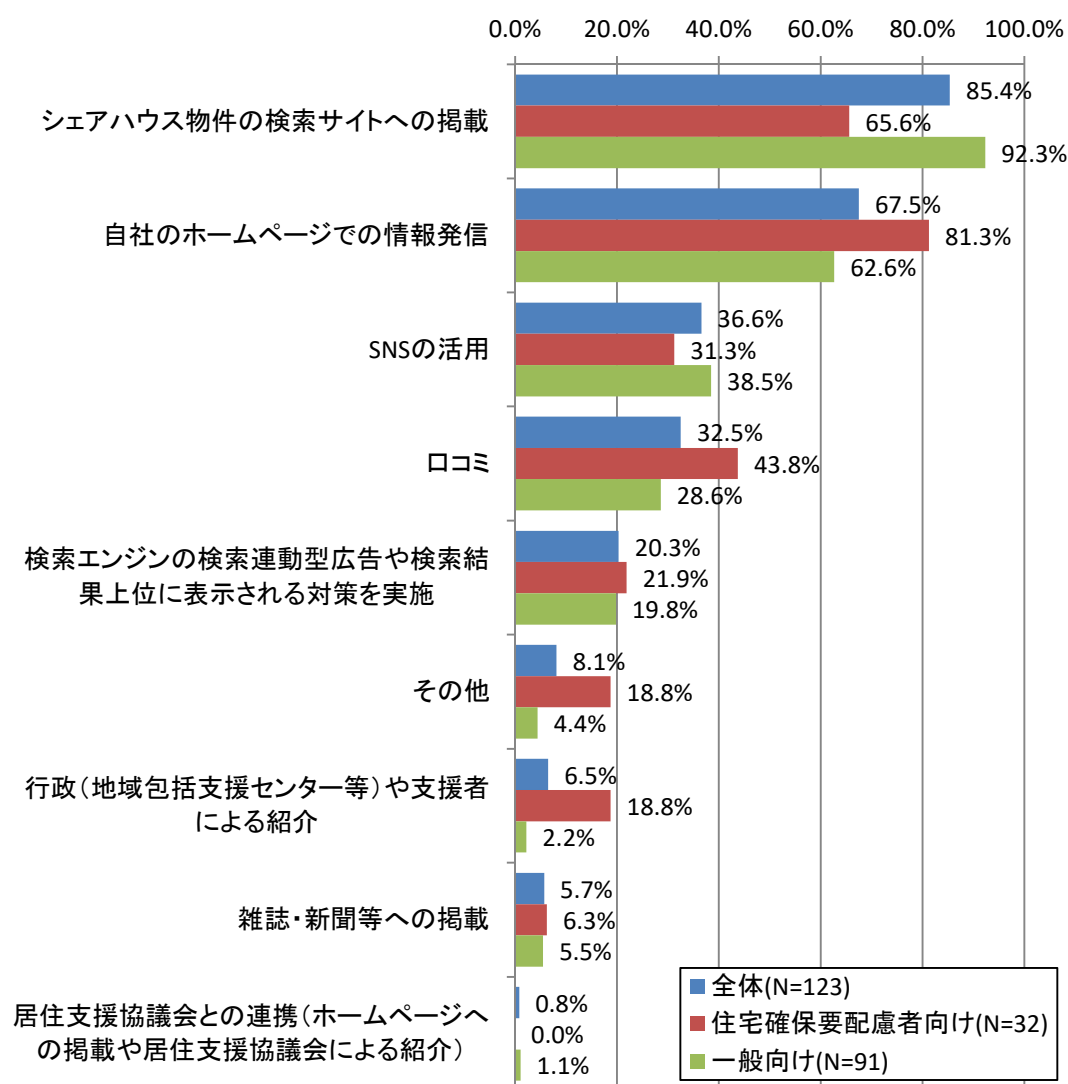


6) 入居者の募集方法の概要

① 広告手段

- ・全体では、「シェアハウス物件の検索サイトへの掲載」が主な募集方法となっているが、住宅確保要配慮者向けでは、「自社のホームページでの情報発信」が主な募集方法となっている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「口コミ」、「行政（地域包括支援センター等）や支援者による紹介」の割合が高い傾向が見られる。
- ・「居住支援協議会との連携（ホームページへの掲載や居住支援協議会による紹介）」はほぼ見られない結果となっている。

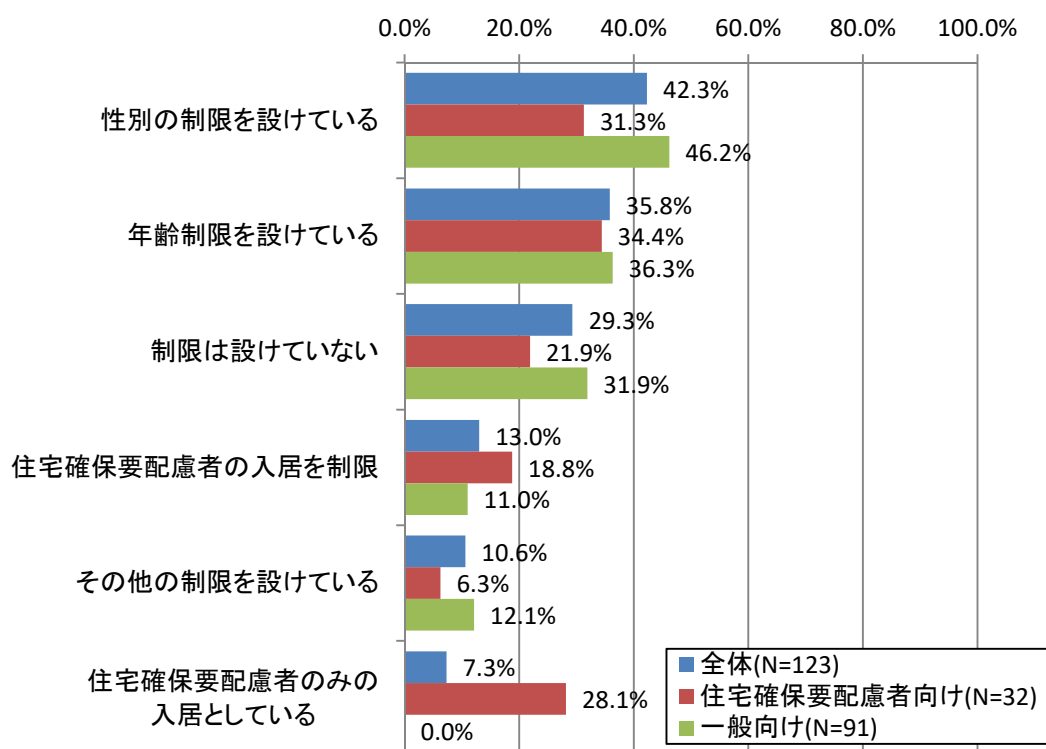
図 広告手段（複数回答）



② 募集条件

- 全体では、「性別の制限を設けている」の割合が 42.3%と最も高くなっており、次いで「年齢制限を設けている」が 35.8%、「制限は設けていない」が 29.3%と続いている。
- 住宅確保要配慮者向けでは、「住宅確保要配慮者のみの入居としている」が 28.1%となっているほか、一般向けと比べて「性別の制限を設けている」の割合が低い傾向が見られる。
- また、住宅確保要配慮者の入居制限の内容については、高齢者、障害者の入居制限という回答が多く見られた。
- 年齢制限の内容については、18～20 歳以上 35～50 歳未満という回答が多く見られた。

図 募集条件（複数回答）



③ 入居拒否の状況

- ・入居拒否を「行ったことがある」が6割強となっている。その理由としては、全体では、「現入居者との相性が合わないため」の割合が5割弱、次いで「希望する入居期間が長すぎる（短すぎる）ため」、「高齢者であるため」が3割弱と高い。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて入居拒否理由のほぼ全ての項目で割合が低い傾向が見られるほか、相対的に以下の傾向が見られる。

【一般向けと比較した場合の相対的な発生傾向】

(○：発生傾向が高い ×発生傾向が低い)

	現入居者との相性が合わない	保証会社の審査が通らない	希望する入居期間が合わない	家賃の支払い能力がない
低額所得者	○	×	×	×
高齢者	×	×	×	×
障害者	×	×	○	○
子育て世帯	×	○	○	○
外国人	○	×	×	

(住宅確保要配慮者向けと一般向けとの相対的な比較)

- ・低額所得者、高齢者は、「保証会社の審査が通らない」、「希望する入居期間が合わない」、「家賃の支払能力がない」の発生傾向が低い。
- ・障害者、子育て世帯は、「現入居者との相性が合わない」の発生傾向が低い、「希望する入居期間が合わない」、「家賃の支払能力がない」の発生傾向が高い。
- ・外国人は、「保証会社の審査が通らない」、「希望する入居期間が合わない」の発生傾向が低い、「現入居者との相性が合わない」の発生傾向が高い。

図 入居拒否の有無

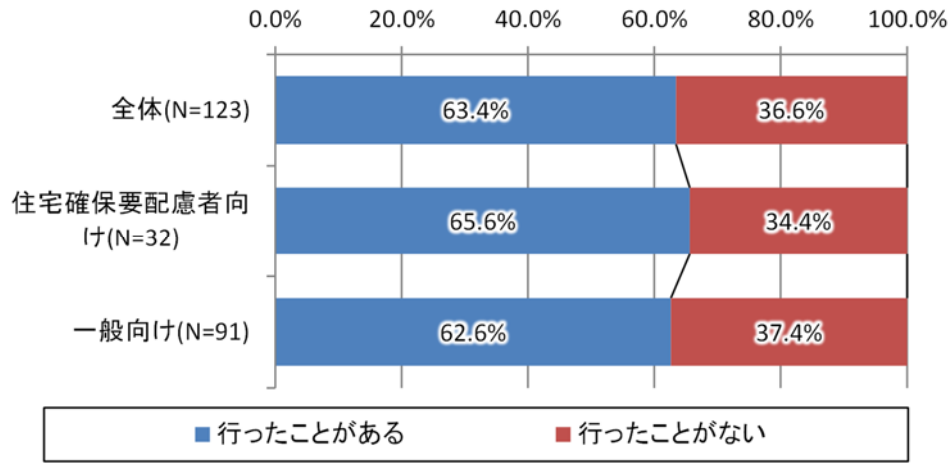


図 入居拒否の理由（複数回答）

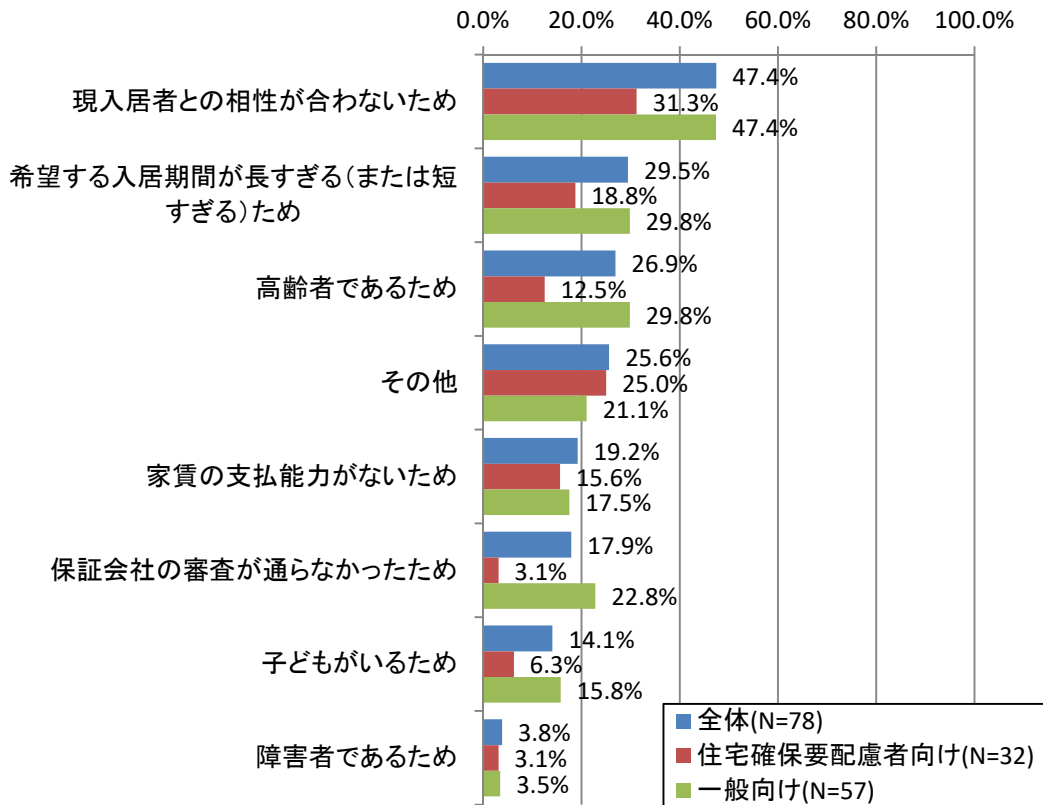
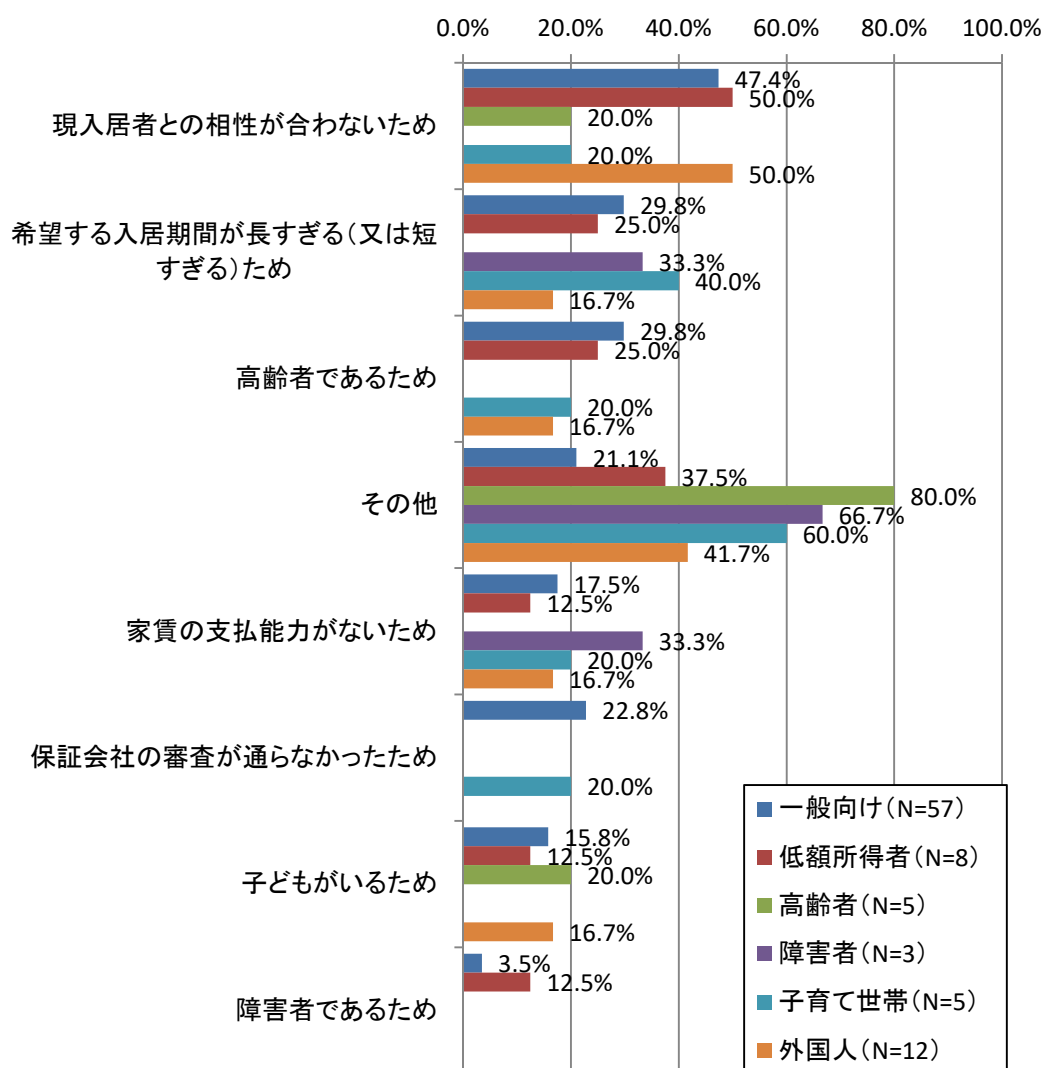


図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×入居拒否理由（複数回答）



7) 契約内容・手続き等の概要

① 典型的な契約形態

- ・「定期建物賃貸借契約」が7割前後を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けの属性ごとに見ると、一般向けと比べて、低額所得者、高齢者、障害者で「普通建物賃貸借契約」の割合が高い傾向が見られる。

図 典型的な契約形態

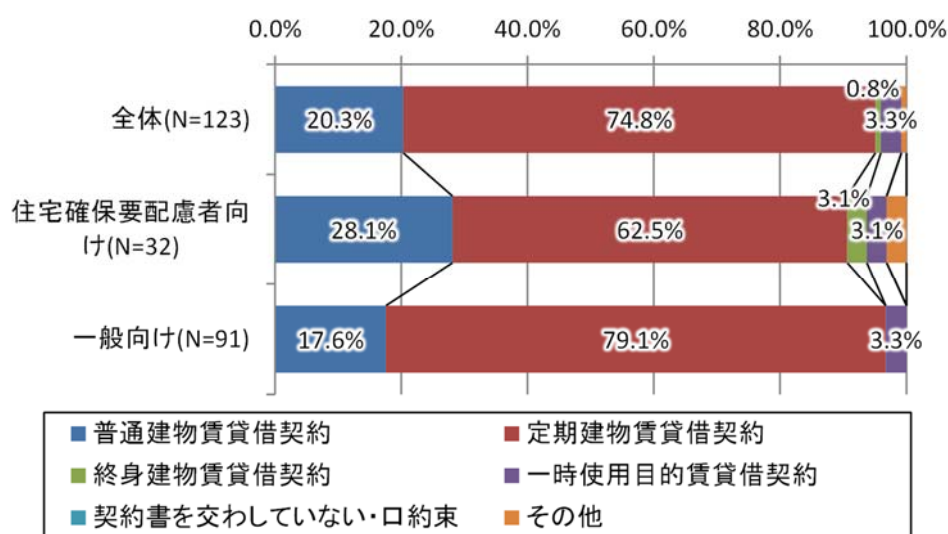
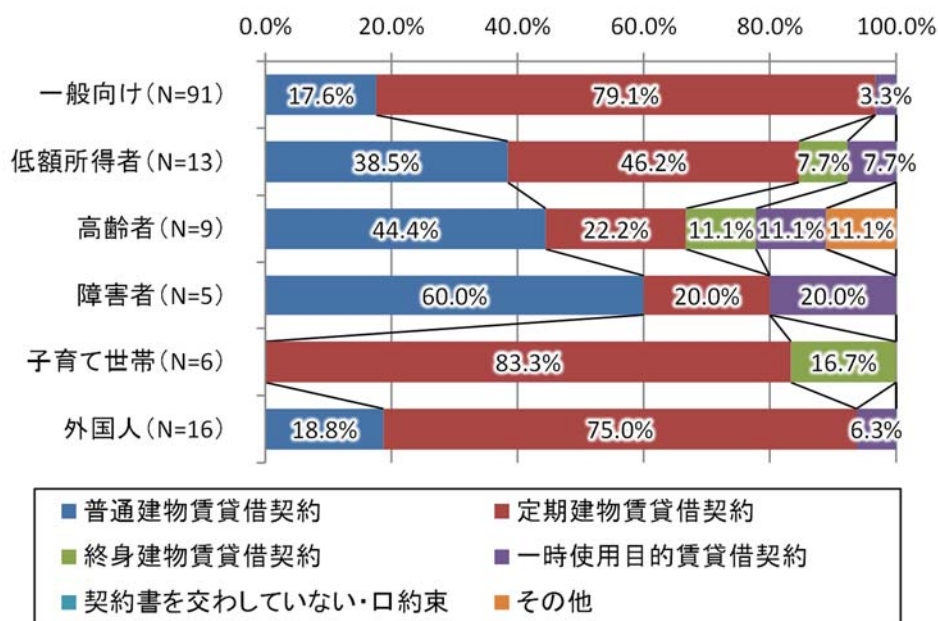


図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×典型的な契約形態



② 典型的な契約期間

- ・全体では、6ヶ月以上1年半未満の契約期間が6割強、住宅確保要配慮者向けでは5割と最も高い。
- ・住宅確保要配慮者の属性ごとに見ると、一般向けと比べて、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯で契約期間が長い傾向が見られる。

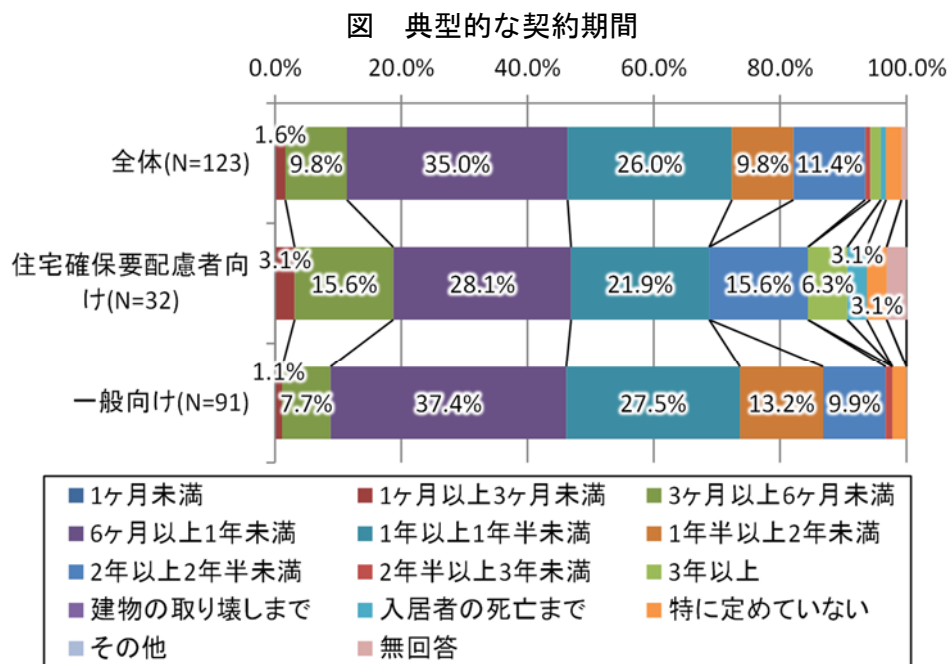
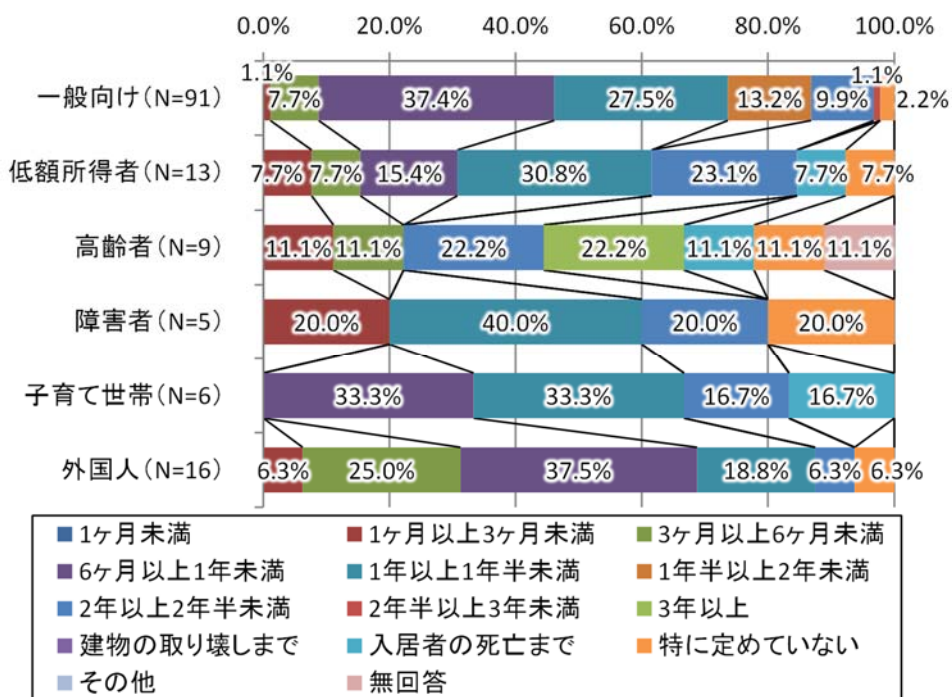


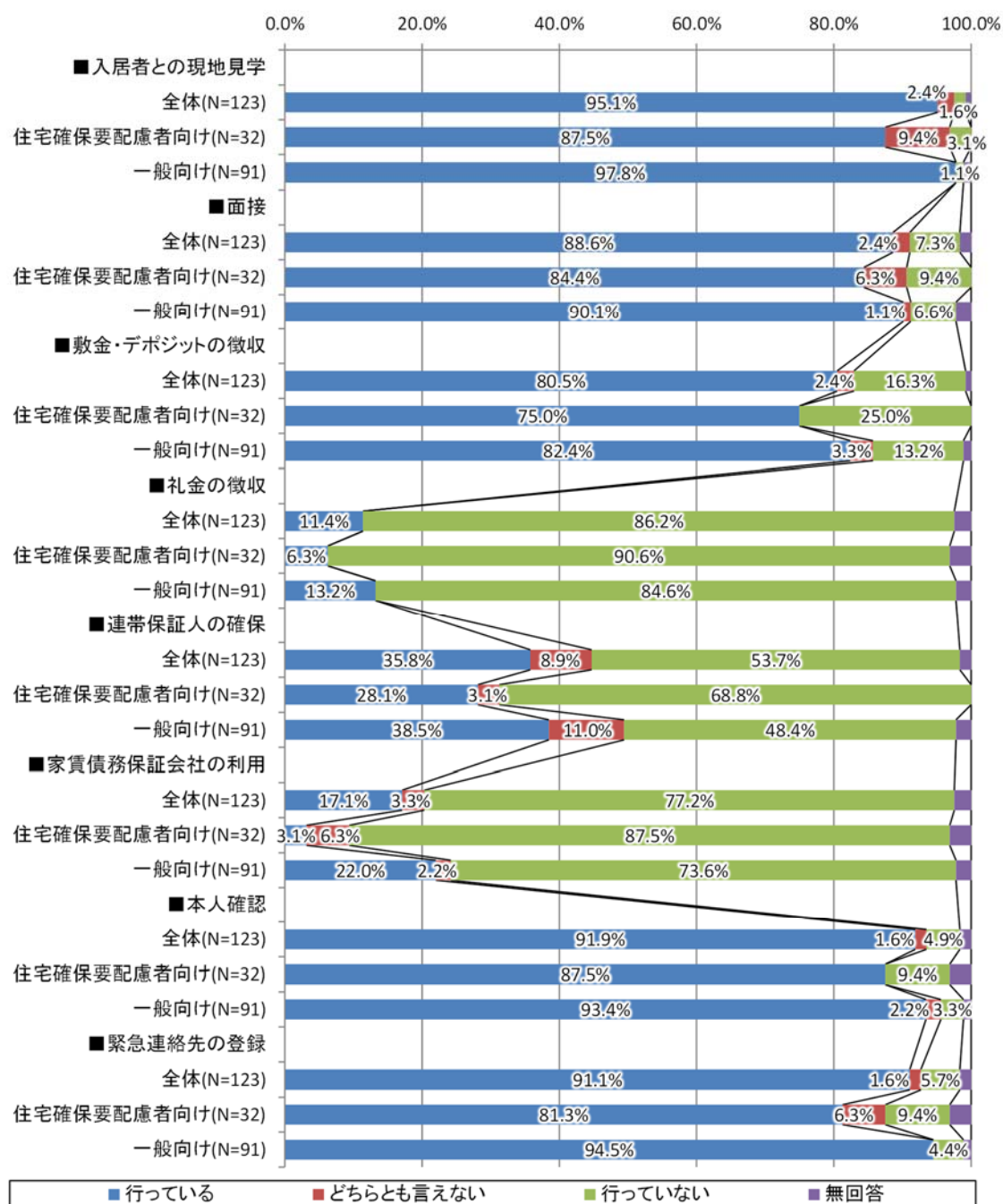
図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×典型的な契約期間



③ 入居契約手続き（契約時に実施していること）

- ・「礼金の徴収」、「連帯保証人の確保」、「家賃債務保証会社の利用」以外の手続きについては、8割～9割以上で実施されている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて入居手続きに関するもの、契約内容に関するもののいずれも実施率が低い傾向が見られる。

図 入居契約手続き（契約時に実施していること）



④ 1ヶ月の家賃

- ・全体では「4万円以上5万円未満」の割合が34.1%、住宅確保要配慮者向けでは50.0%と最も高くなっている。
- ・住宅確保要配慮者向けの属性ごとに見ると、一般向けと比べて、低額所得者、子育て世帯、外国人は家賃5万円未満の割合が高い傾向が見られる。

図 1ヶ月の家賃

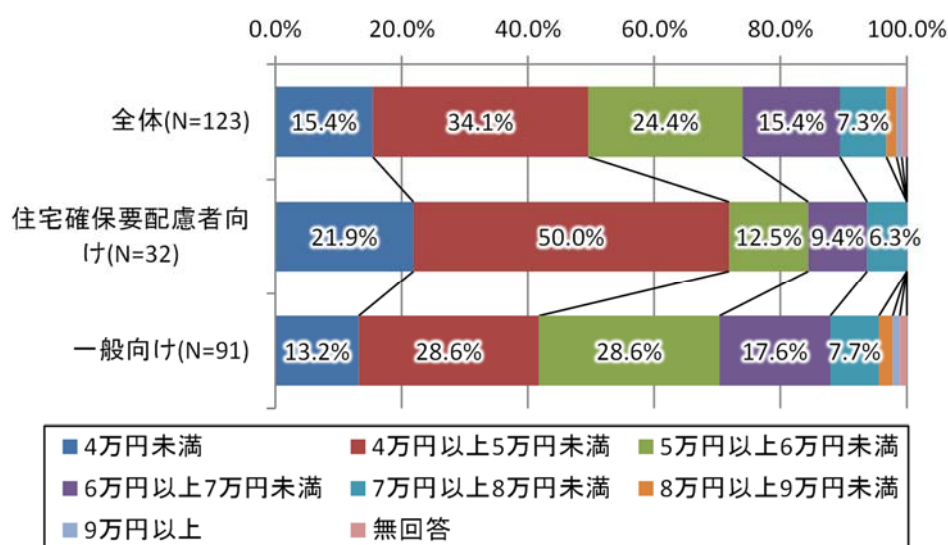
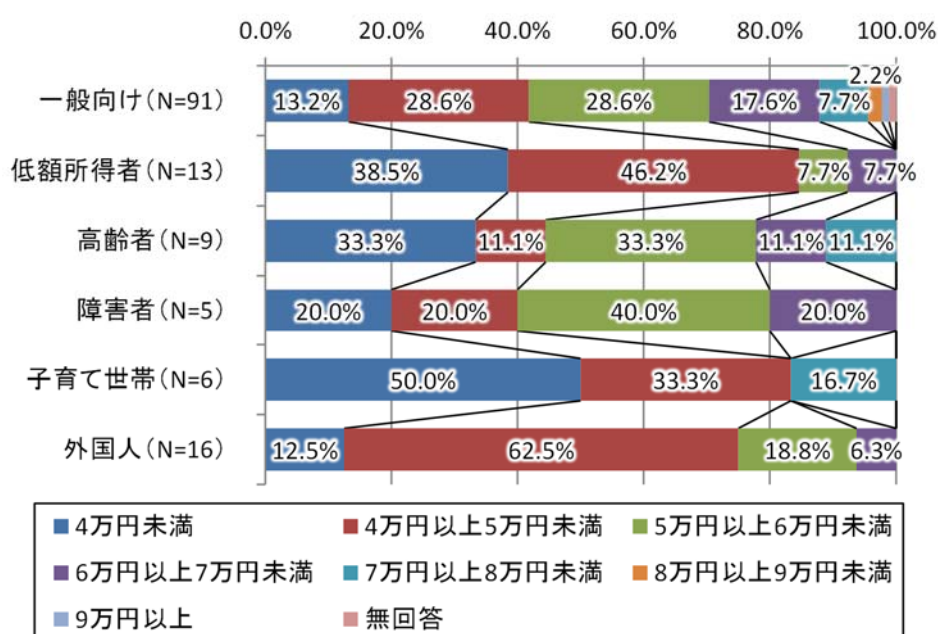


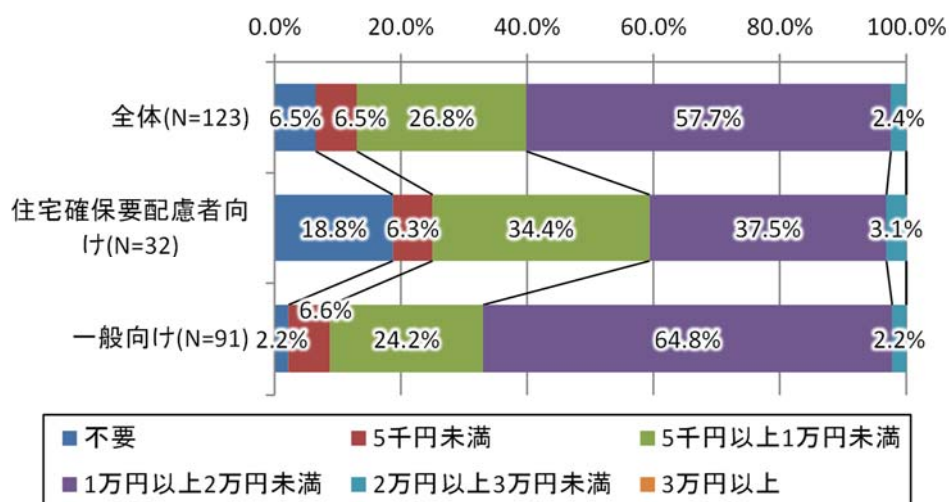
図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×1ヶ月の家賃



⑤ 1ヶ月の共益費・管理費・光熱費

- ・全体では、1万円以上が約6割を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「不要」の割合が高いほか、1万円以上の割合が低い。

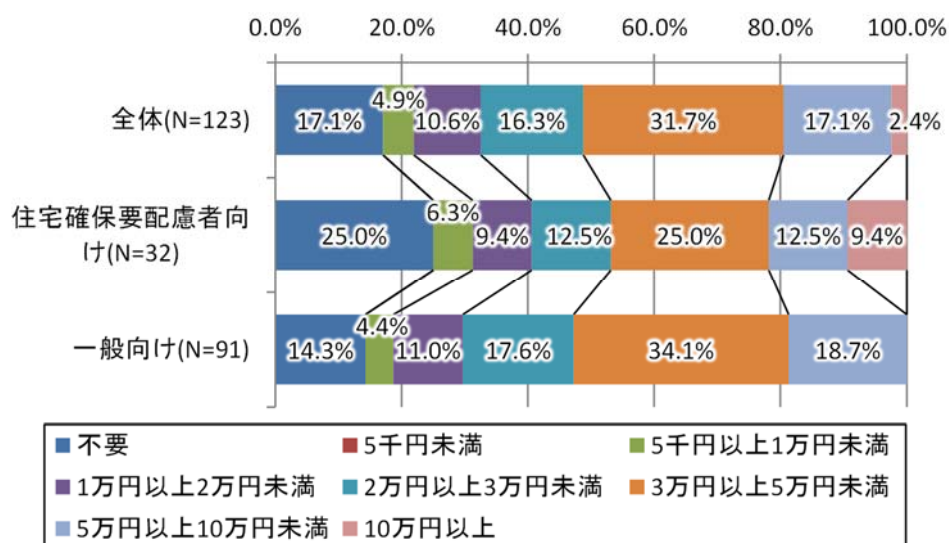
図 1ヶ月の共益費・管理費・光熱費



⑥ 敷金（デポジット）

- ・全体では、「3万円以上5万円未満」の割合が31.7%と最も高い。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「不要」の割合が高い傾向が見られるほか、「10万円以上」を除くほぼ全ての区分の割合が低い。

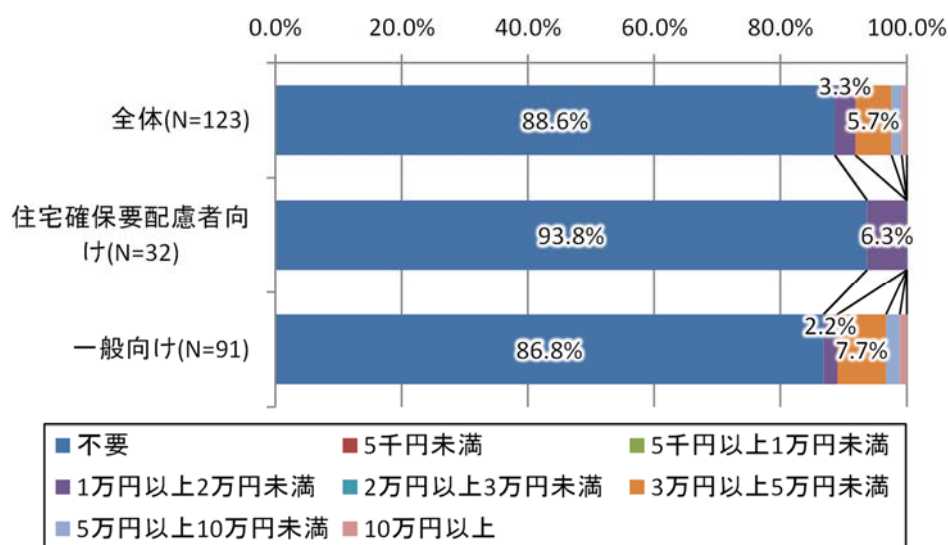
図 敷金（デポジット）



⑦ 礼金

- ・礼金については、「不要」が約9割を占めており、住宅確保要配慮者向けでは、2万円以上は存在しない結果となっている。

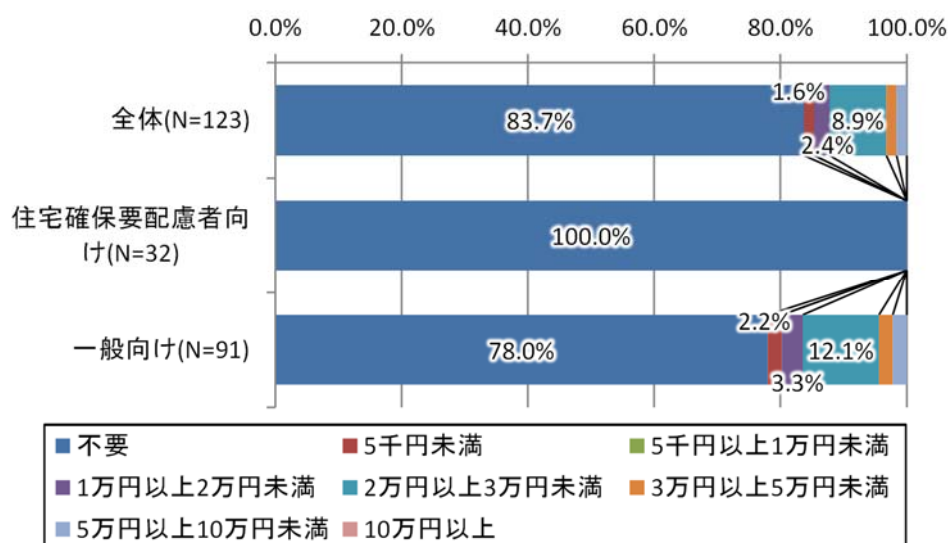
図 礼金



⑧ 家賃債務保証会社への支払額

- ・全体では、「不要」が約8割を占めている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、家賃債務保証会社を利用しているケースは見られない結果となっている。

図 家賃債務保証会社への支払額



⑨ 生活ルールの設定状況

- ・全体では、清掃、騒音、秩序維持、安全・防犯等の様々なルールが9割以上のシェアハウスで設定されている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて日常生活に関するルールの設定傾向は低い、安全に関するルールの設定傾向は高い。
- ・住宅確保要配慮者の属性ごとに一般向けと比較すると、相対的に以下の傾向が見られる。

【一般向けと比較した場合の生活ルールの相対的な設定傾向】

(○：設定傾向が高い ×：設定傾向が低い)

	日常生活に関するルール					安全に関するルール			
	清掃・ゴミ出しに関するルール	来客の訪問・宿泊に関するルール	共用部における私物の取扱いに関するルール	施設や設備の利用時間や利用方法に関するルール	騒音に関するルール	石油ストーブ等の火気の使用に関するルール	火災・地震等の災害時に関するルール	インフルエンザの蔓延等の緊急時に関するルール	住宅確保要配慮者の状態変化を把握した場合の対応に関するルール
低額所得者				×	×		○	○	○
高齢者	×	×	×	×	×		○	○	○
障害者				×		○	○	○	○
子育て世帯				×	×	×	×		×
外国人								○	○

(住宅確保要配慮者向けと一般向けとの相対的な比較)

- ・低額所得者、障害者は、一般向けよりも、安全に関するルール（「火災・地震等の災害時に関するルール」、「インフルエンザの蔓延等の緊急時に関するルール」、「住宅確保要配慮者の状態変化を把握した場合の対応に関するルール」など）の設定傾向が高い。
- ・高齢者は、一般向けよりも、安全に関するルールの設定傾向が高いが、日常生活に関するルール（「清掃・ゴミ出しに関するルール」、「施設や設備の利用時間や利用方法に関するルール」、「騒音に関するルール」など）の設定傾向が低い。

- ・子育て世帯は、一般向けよりも、安全に関するルールの設定傾向が低いほか、「施設や設備の利用時間や利用方法に関するルール」、「騒音に関するルール」の設定傾向が低い。
- ・外国人は、概ね一般向けと同等であるが、「インフルエンザの蔓延等の緊急時に関するルール」、「住宅確保要配慮者の状態変化を把握した場合の対応に関するルール」の設定傾向が高い。

図 生活ルールの設定状況（複数回答）

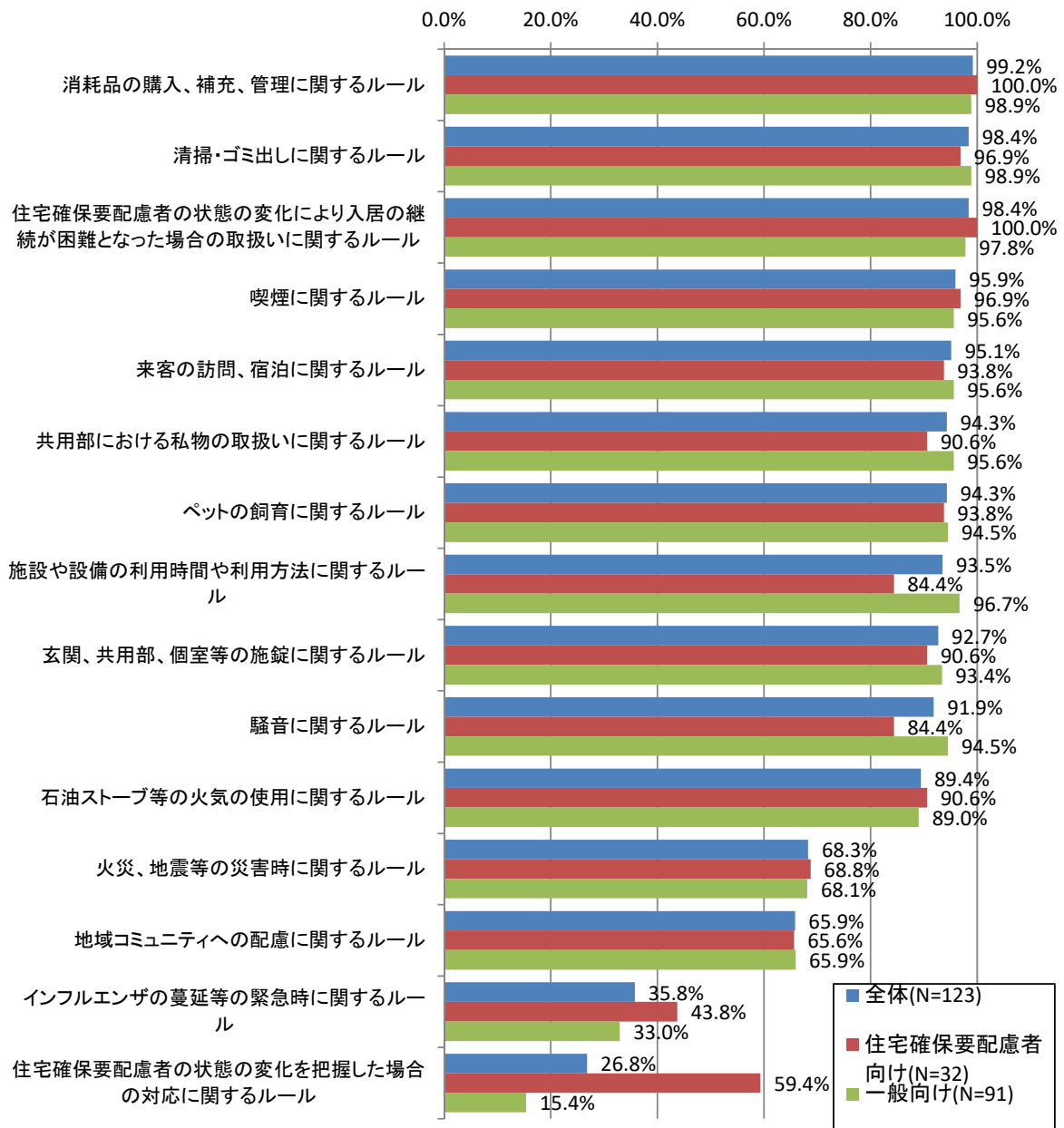
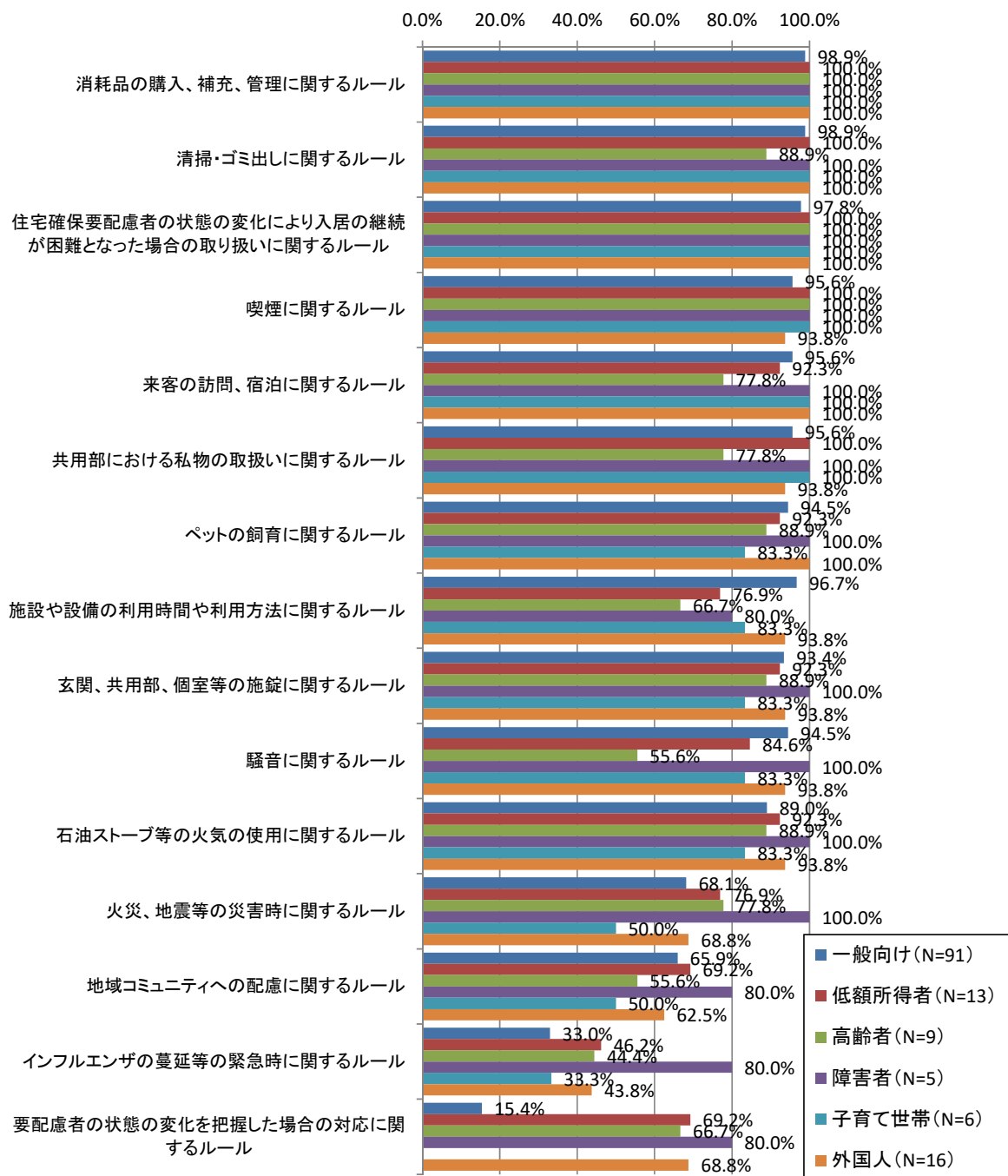


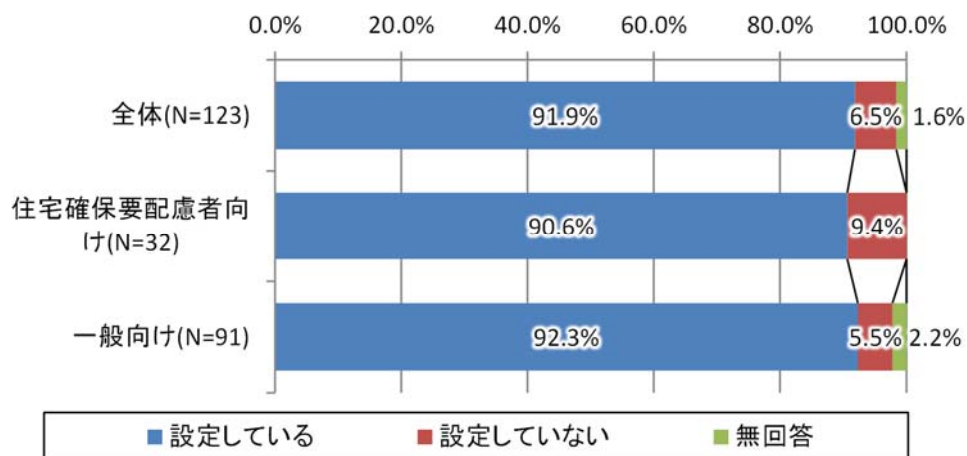
図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×生活ルールの設定状況（複数回答）



⑩ 生活ルール違反時の解除に関する条項の有無

・「設定している」が9割以上を占めている。

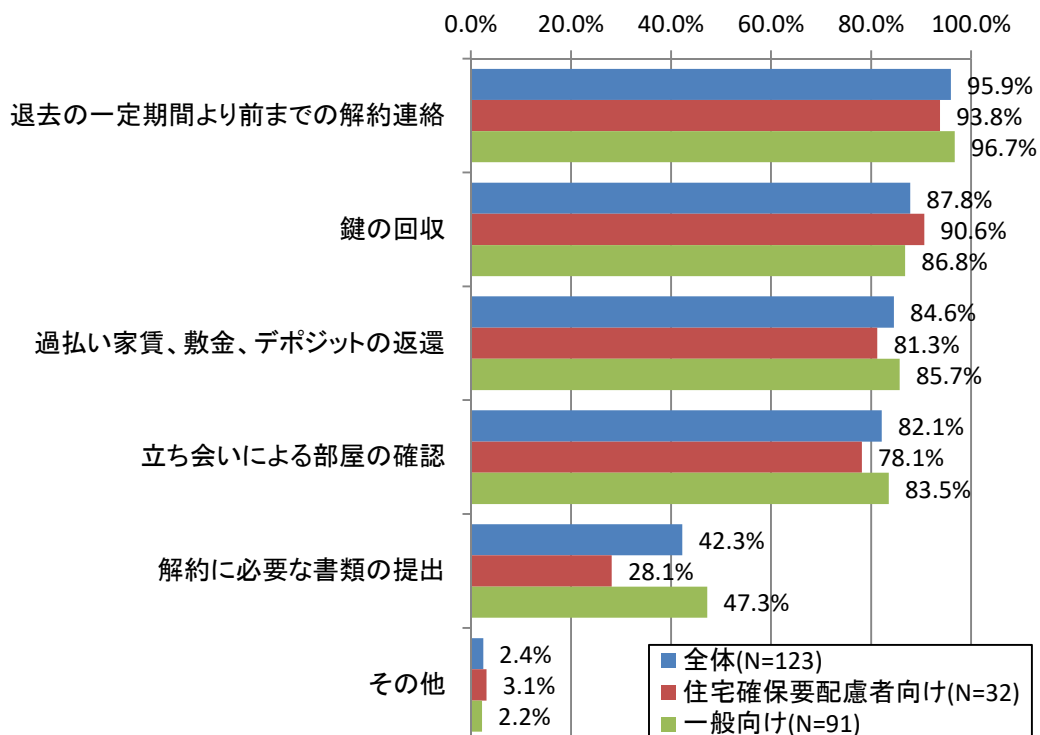
図 生活ルール違反時の解除に関する条項の有無



⑪ 退去時の手続き

・「退去の一定期間より前までの解約連絡」、「鍵の回収」が約9割、「過払い家賃、敷金、デポジットの返済」、「立ち会いによる部屋の確認」が約8割となっている。

図 退去時の手続き（複数回答）



8) 入居中のトラブルの概要

① 入居者間のトラブル

- ・トラブル内容は、全体では「清掃、ゴミ出しのルール違反」の割合が52.0%と最も高くなっており、次いで「騒音」が51.2%、「私物の共用部分への放置」が48.0%と続いており、住宅確保要配慮者向けについても同様である。
- ・住宅確保要配慮者の属性ごとにトラブルの内容を一般向けと比較すると、相対的に以下の傾向が見られる。

【一般向けと比較した場合のトラブルの相対的な発生傾向】

(○：発生傾向が高い ×：発生傾向が低い)

	生活ルール				生活衛生・安全				
	私物を共用スペースに置く	清掃・ゴミ出しのルール違反	浴室・トイレのルール違反	契約者以外の者の無断宿泊	騒音	火の不始末	害虫・害獣の発生	近隣居住者とのトラブル	入居者の所有物の盗難
低額所得者	○	×	○	○	×	○	○	○	○
高齢者	×	×	○	×	×	○	×	×	×
障害者	○	×	○	×	○	○	×	○	○
子育て世帯	○		×	×		×	×	×	×
外国人		○		○	○	○	○	○	○

(住宅確保要配慮者向けと一般向けとの相対的な比較)

- ・高齢者以外は、一般向けよりも、トラブルの発生頻度が高い。
- ・低額所得者は、一般向けよりも、全般的にトラブルの発生割合が高い。
- ・高齢者は、一般向けよりも、「浴室・トイレのルール違反」、「火の不始末」の割合が高いものの、全般的にトラブルの発生割合が低い。
- ・障害者は、一般向けよりも、生活衛生・安全に関するもの（「騒音」、「火の不始末」、「近隣居住者とのトラブル」、「入居者の所有物の盗難」など）の割合が高い。
- ・子育て世帯は、一般向けよりも、「私物を共用スペースに置く」の割合は高いが、それ以外の割合は低い。
- ・外国人は、一般向けよりも、「清掃・ゴミ出しのルール違反」や「騒音」など、全

一般的にトラブルの発生割合が高い。

図 入居者間のトラブル（複数回答）

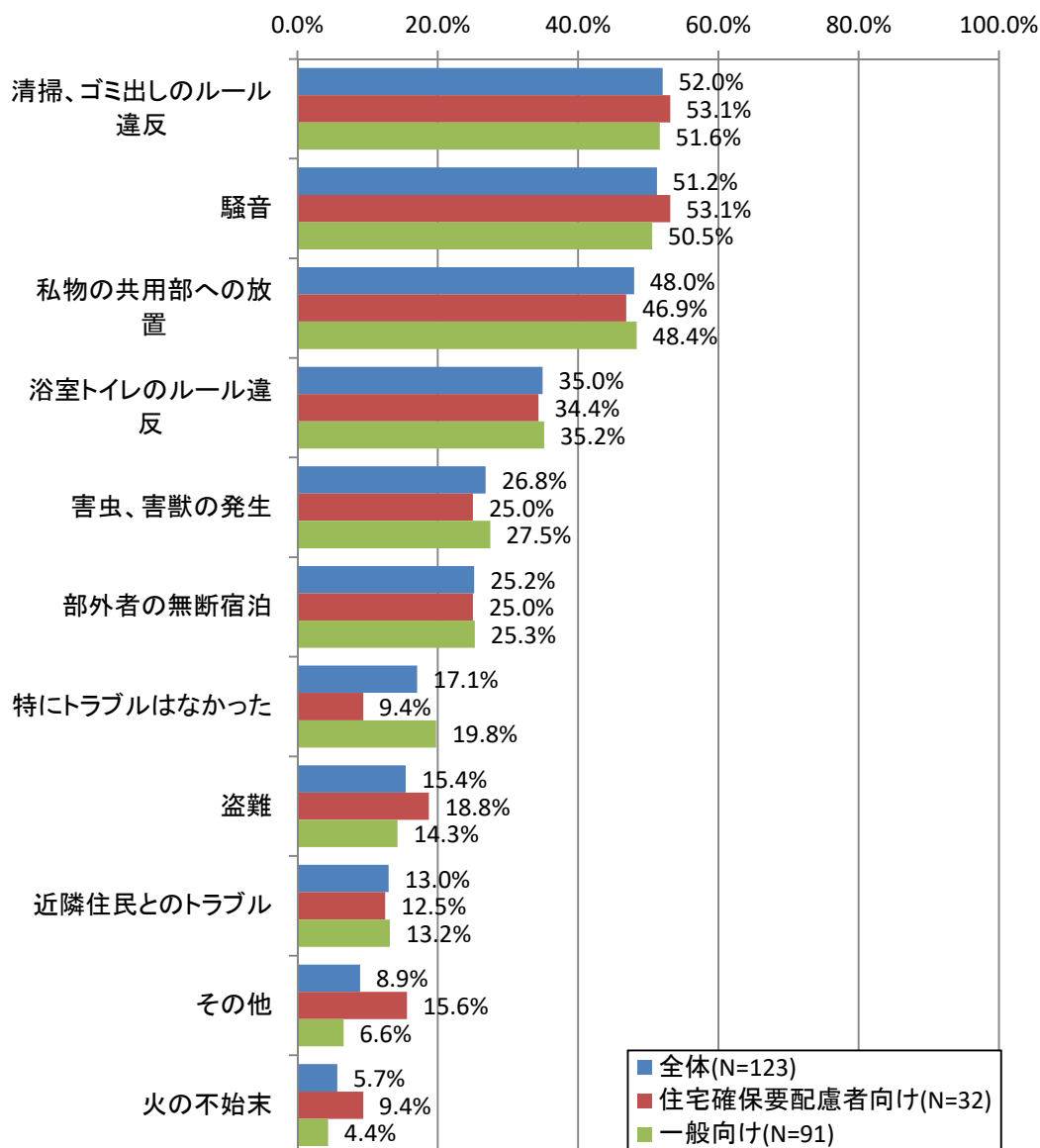
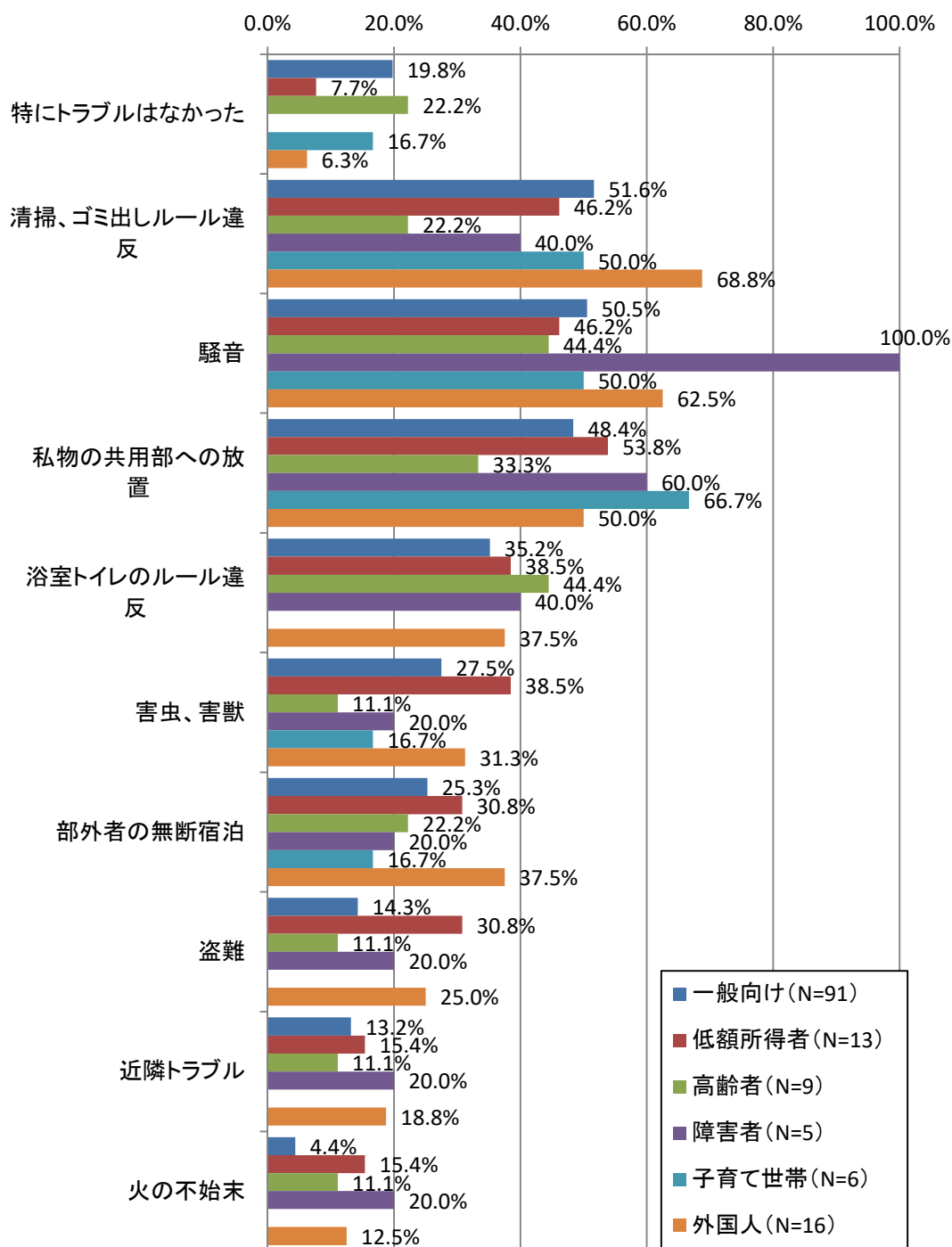


図 一般向け及び住宅確保要配慮者の属性×入居者間のトラブル



② 運営事業者と入居者のトラブル

・住宅確保要配慮者の属性ごとにトラブルの内容を一般向けと比較すると、相対的に以下の傾向が見られる。

【一般向けと比較した場合のトラブルの相対的な発生傾向】

(○：発生傾向が高い ×：発生傾向が低い)

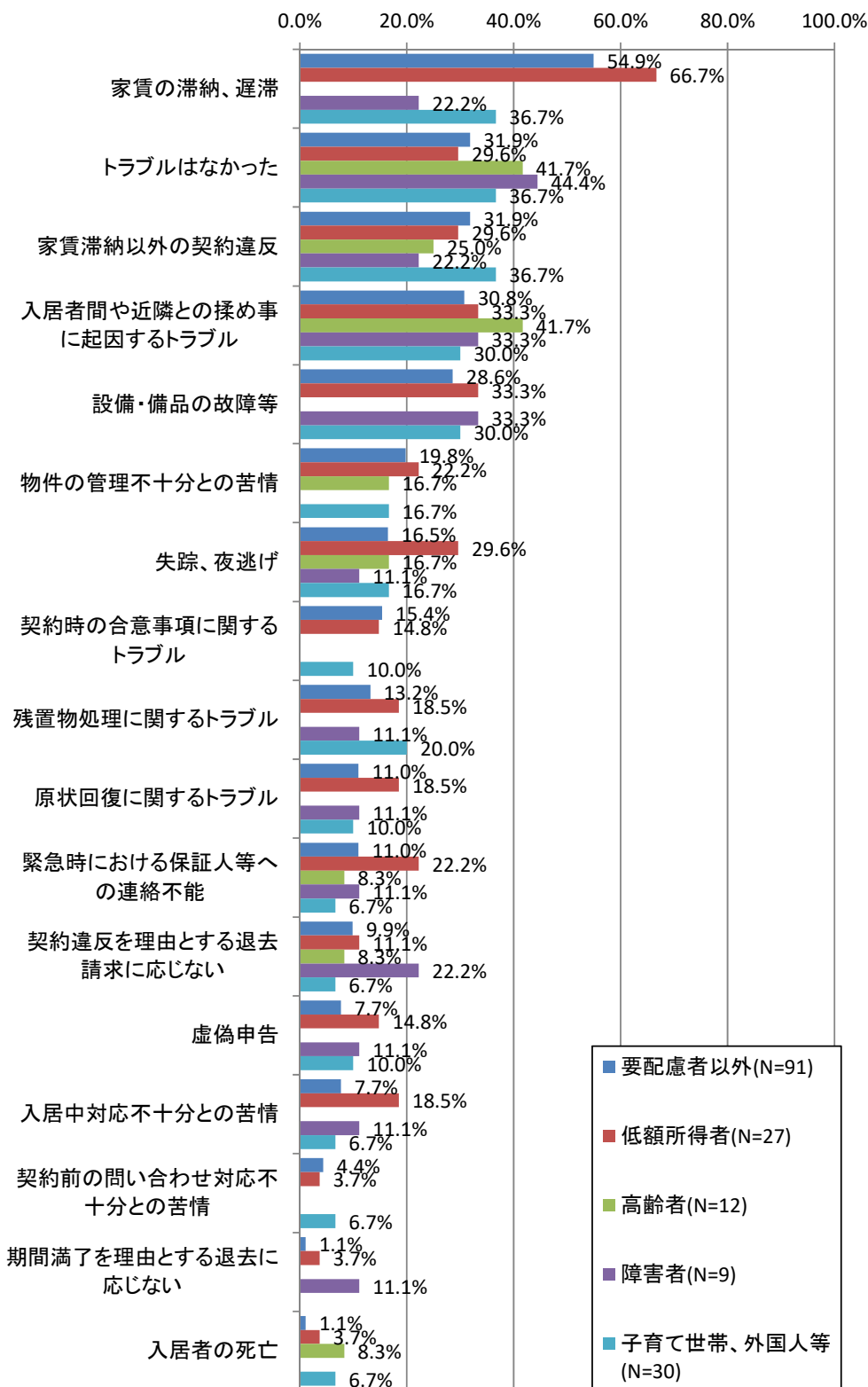
	運営管理に関するトラブル							契約に関するトラブル						
	問い合わせへの対応が不十分	入居中の問い合わせへの対応が不十分	物件の管理が不十分	設備、備品の故障等	入居者間や近隣との揉め事に起因するもの	緊急時における保証人等への連絡不能	失踪・夜逃げ	家賃滞納や遅滞	家賃滞納以外の契約違反	契約時の合意事項に関する見解の相違	契約違反を理由とする退去要求を拒否	期間満了を理由とする退去要求を拒否	原状回復に関するもの	残置物処理に関するもの
低額所得者		○	○	○	○	○	○	○					○	○
高齢者	×	×	×	×	○	×		×	×	×			×	×
障害者	×	○	×	○	○		×	×	×	×	○	○		
子育て世帯・外国人等	○		×			×		×	○	×	×			○

(住宅確保要配慮者向けと一般向けとの相対的な比較)

- ・低額所得者以外は、一般向けよりも、トラブルの発生頻度が低い。
- ・低額所得者は、一般向けよりも、運営管理に関するトラブル（「物件の管理が不十分」、「入居者間や近隣との揉め事に起因するもの」など）や「家賃滞納や遅滞」など、全般的にトラブルの発生割合が高い。
- ・高齢者は、一般向けよりも、全般的にトラブルの発生割合が低い。
- ・障害者は、一般向けよりも、「入居中の問い合わせへの対応が不十分」、「入居者間や近隣との揉め事に起因するもの」などの割合が高いほか、契約に関するトラブルとして「退去要求を拒否」の割合が高いが、「家賃滞納や遅滞」、「契約時の合意事項に関する見解の相違」の割合は低い。
- ・子育て世帯・外国人等は、一般向けよりも、「問い合わせへの対応が不十分」、「残

「置物処理に関するもの」などの割合が高いが、「物件の管理が不十分」、「契約時の合意事項に関する見解の相違」などの割合は低い。

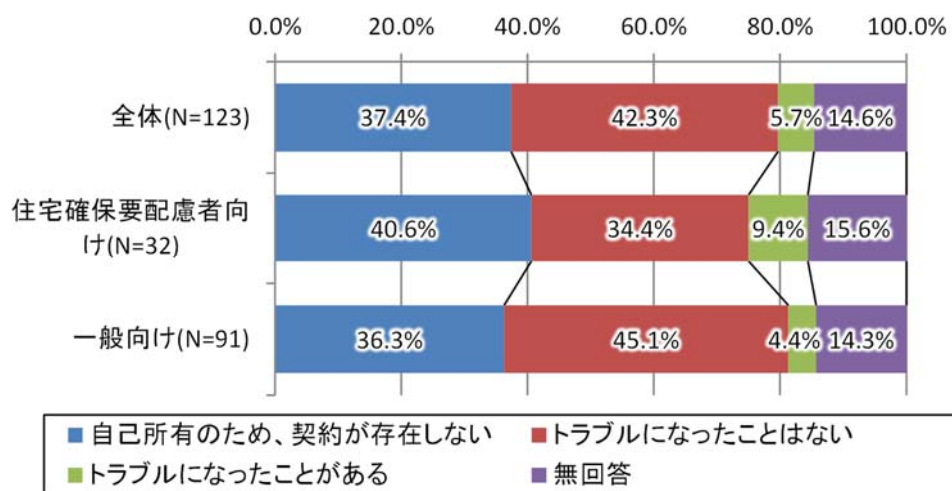
図 運営事業者と入居者のトラブル（複数回答）



③ 物件所有者とのトラブル

- ・全体では、「トラブルになったことがある」の割合が5.7%となっている。
- ・住宅確保要配慮者向けでは、一般向けと比べて「トラブルになったことはある」の割合がやや高い傾向が見られる。
- ・トラブルの内容としては、設備の修繕義務を巡るトラブル、原賃貸借契約の賃料を巡るトラブル、所有者と入居者とのトラブル等が見られる。

図 物件所有者とのトラブル

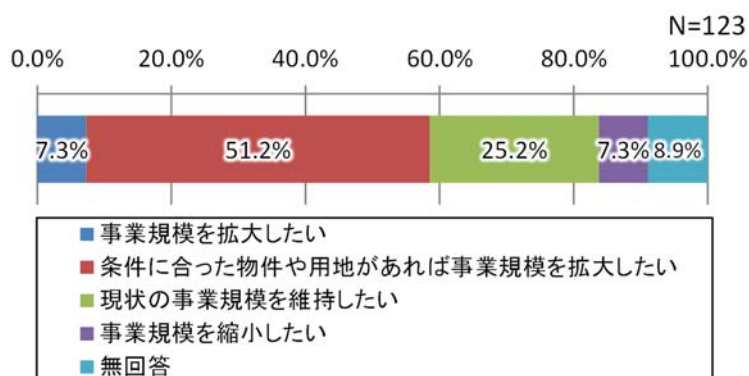


9) 今後のシェアハウス事業の展望

① シェアハウス事業の見通し

・「条件に合った物件や用地があれば事業規模を拡大したい」の割合が 51.2%と最も高くなっており、次いで「現状の事業規模を維持したい」が 25.2%と続いている。

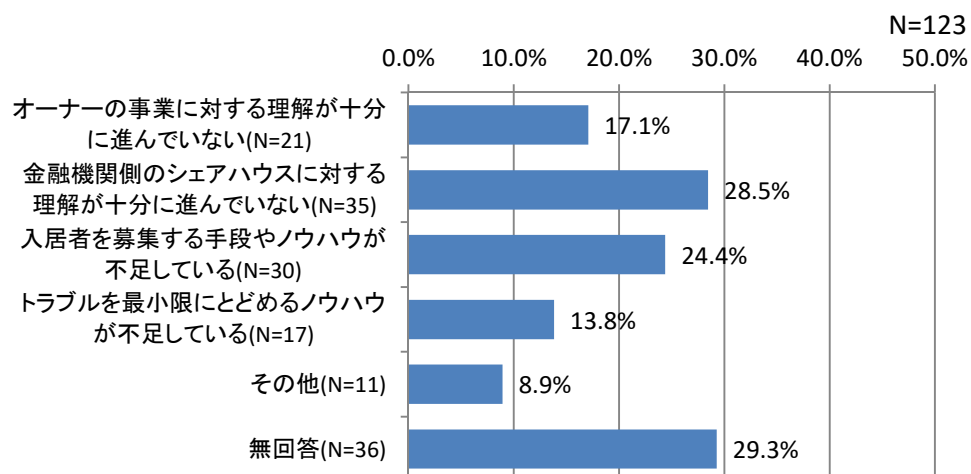
図 シェアハウス事業の見通し



② シェアハウス事業を展開していく上での課題

・「金融機関側のシェアハウスに対する理解が十分に進んでいない」の割合が 28.5%と最も高くなっており、次いで「入居者を募集する手段やノウハウが不足している」が 24.4%と続いている。

図 シェアハウス事業を展開していく上での課題（複数回答）



③ シェアハウス全般に対する意見

・シェアハウス市場の動向、新たな住宅セーフティネット制度、空き家を活用したシェアハウスの課題、シェアハウスに関わる法令等に関する意見が見られる。

表 主な意見

分類	度数	相対度数	主な意見
シェアハウス市場について	8	0.24	<ul style="list-style-type: none"> ・7㎡のハチの巣のようなシェアハウスを作りすぎていると思う。事業利益を追求しすぎた結果、小さな部屋のシェアハウスが供給過剰になっている現状は問題がある。 ・ここ5年間でシェアハウスがずいぶん増えたが、いかにも利益追求のためだけに作られたところもあり、中も汚く、入居者のコミュニケーションも全くないところもあると聞く。 ・リーマンショック後、困窮する若者のために安価で快適な住宅を供給してきたが、売らんがための悪質な新規業者が台頭し市況が2016年から悪化し、運営が厳しくなっている。
新たな住宅セーフティネット制度における共同共住型賃貸住宅について	7	0.21	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に活気を取り戻す有効なアプローチだと考える。行政、企業の理解が進み、個人でより参入しやすくなる社会になることを期待する。 ・身体にハンデのある方に入居してもらう際、他の入居者の反対にあった。バリアフリー化に向けて行政の支援が欲しい。 ・ただ単に箱モノを用意するだけではシェアハウスにならない。入居後、生活全般に支援できるトータルサービスを提供しないと入居者は安心して入ることができない。
空き家を活用したシェアハウスの課題について	6	0.18	<ul style="list-style-type: none"> ・もっと大きな空き家を利用できると、シェアハウスとしての空き家活用に大きく貢献できると思うが、200㎡以上の物件は改修費用が現実的でない。 ・大家さんに住宅確保要配慮者のために活用できることをご理解いただき、社会貢献として担って頂

分類	度数	相対度数	主な意見
			<p>ければと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家や空き室を活用するシェアハウスの運営を積極的に進めていきたい。オーナーと運営会社のマッチングを行う仕組みがあると良い。
シェアハウスに関わる法令について	6	0.18	<ul style="list-style-type: none"> ・事業的には部屋数の多い邸宅や二世帯住宅をシェアハウスにリノベーションできたらと考えることが多いので、規制緩和の実施を望む。 ・住宅確保要配慮者へのシェアハウス供給のため、100㎡以上の完成検査済証のない物件について、用途変更を容易にしてほしい。また、民泊、簡易宿所とのシームレスな運用を可能にしてほしい。 ・法令をクリアしているシェアハウスには国交省からお墨付きを示すものを頂きたい。そのためには、検査機関などを設け法令や消防法などの遵守の有無を区別できる仕組みを設けて頂きたい（検査は有償でも構いません）。 ・少子高齢化、非婚化、ひとり暮らし世帯の増加による住まいでの孤立化が進む中、他人と助け合うことで安心でき、健康的な生活を送るモデルとなり得るシェアの暮らしを、戸建て住宅等、家族複数人で住んでいた家を使って展開していくことはごく自然な流れと言える。「家族」という今までになかった規定を建築基準法で行う流れは時代に逆行していると考えます。規制するのであれば別の手段であるべき。
その他	7	0.21	<ul style="list-style-type: none"> ・シェアハウス事業者、管理会社が登録、閲覧できるデータベースが欲しい。 ・業界全体のレベル向上や諸問題への取り組みも重要と考える。 ・母子家庭を支援する制度が少ない。保育所優先権か誰でも入れるくらいの物量と、住居費の前借り（立替え、身元保証）等があれば民間も受け入れやすいし、シングルマザーの自立も容易になる。
合計	34	1.00	