

シェアハウスの市場規模と立地特性

～東京都区部ではターミナル駅まで15分前後の駅周辺に多い傾向～

2018年2月19日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

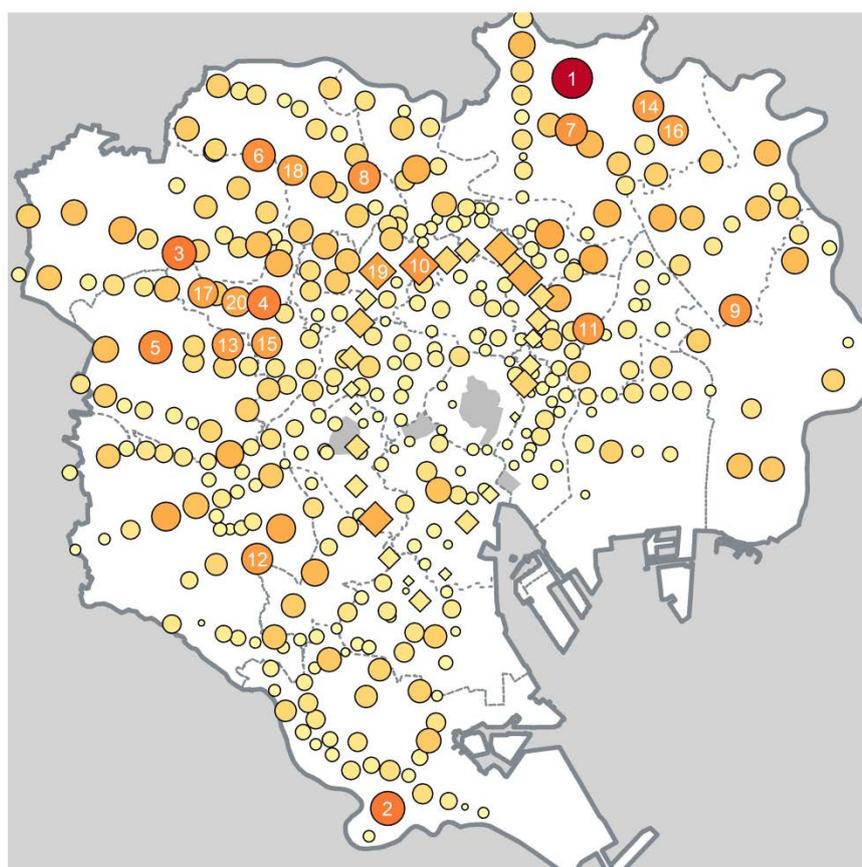
研究統括部 副主任研究員 竹本遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: takemoto@smtri.jp

- 東京都区部におけるシェアハウスの物件数・部屋数を集計し、立地特性や個室タイプの部屋面積、賃料等の条件を分析した。各種ウェブサイトをもとに、2,873物件のシェアハウスに個室だけで29,877部屋が確認されたが、今回の集計で把握しきれていない物件も含めると実際の市場規模はより大きいとみられる。
- 最寄り駅別の個室数を比較すると、最もシェアハウスが集中しているのは竹ノ塚駅(東武伊勢崎線)で他の駅に比べ突出して多く、そのほか上野や池袋、新宿といったターミナル駅に15分前後でアクセスできる駅周辺にまとまった規模で立地する様子が見られる。

図表1 東京都区部における最寄り駅別のシェアハウス個室数

個室数
(部屋) 0 200 400



| 路線 | 駅 | 個室数 |
|--------------|------|-----|
| 1 東武伊勢崎線 | 竹ノ塚 | 525 |
| 2 京浜急行本線 | 雑色 | 351 |
| 3 西武池袋線 | 富士見台 | 347 |
| 4 西武新宿線 | 沼袋 | 333 |
| 5 JR中央線他 | 荻窪 | 320 |
| 6 東武東上線 | 東武練馬 | 312 |
| 7 東武伊勢崎線他 | 西新井 | 298 |
| 8 都営三田線 | 板橋本町 | 298 |
| 9 JR総武線他 | 新小岩 | 293 |
| 10 JR山手線 | 大塚 | 289 |
| 11 東京メトロ銀座線他 | 浅草 | 278 |
| 12 東急田園都市線 | 駒沢大学 | 277 |
| 13 JR中央線他 | 高円寺 | 274 |
| 14 つくばエクスプレス | 六町 | 272 |
| 15 JR中央線他 | 中野 | 261 |
| 16 東京メトロ千代田線 | 北綾瀬 | 254 |
| 17 西武新宿線 | 鷺ノ宮 | 253 |
| 18 東武東上線 | 上板橋 | 252 |
| 19 JR山手線他 | 池袋 | 243 |
| 20 西武新宿線 | 野方 | 241 |

注) 円(JR山手線の各駅は菱形)の大きさは個室数に比例する。
出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

東京都区部のシェアハウス約3千物件の立地や賃料等を集計

キッチンやトイレ、シャワールームのほか、リビングやラウンジなどが共有設備となるシェアハウスを見かけることが多くなった。賃貸マンションやアパートの家賃が高い大都市における相対的なコストの低さや、共同生活を好む層の増加などを背景に、新築だけでなく既存建物の転用も含め、物件供給が進んでいるとみられる。

では現在、シェアハウスはどれだけの市場規模であり、どの地域に多いのか。また、家賃などの条件はどの程度なのか。本稿では、いくつかのシェアハウスのポータルサイトや運営会社のウェブサイトに掲載されている情報をもとに、東京都区部のシェアハウス2,873物件の立地や賃料等を集計した¹⁾(調査時点は2018年1月から2月)。なお、シェアハウスの中でもルームシェアやドミトリータイプといった相部屋形式の部屋を除き、個室タイプを対象とした。集計対象とした東京都区部におけるシェアハウスの個室数は29,877部屋である。

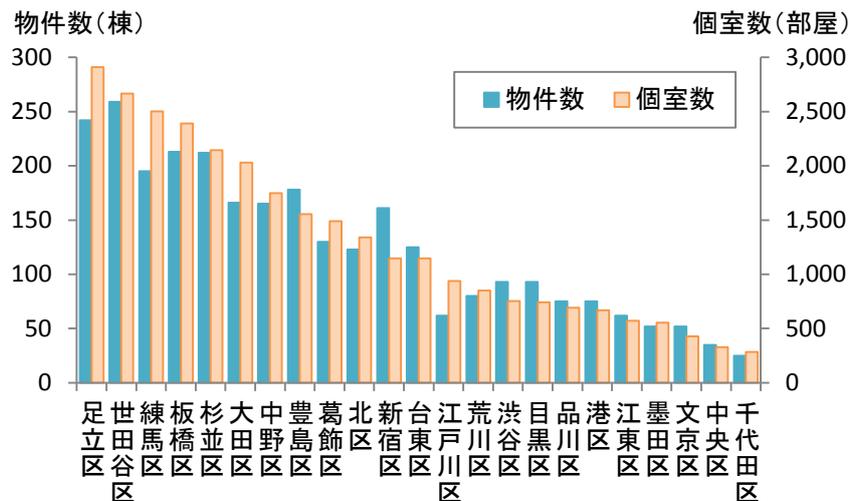
区別に見ると、個室数ベースで最も多いのは足立区であり、242物件のシェアハウスに2,909部屋の個室がある(図表2)。足立区に続いて、世田谷区、練馬区、板橋区、杉並区、大田区が2,000部屋を超え、中野区、豊島区、葛飾区、北区、新宿区、台東区も1,000部屋以上の個室が確認された。

ターミナル駅に15分前後でアクセスできる駅周辺にシェアハウスが多い傾向

最寄り駅別の個室数を比較すると、最もシェアハウスが集中しているのは竹ノ塚駅(東武伊勢崎線)で、39物件525部屋と他の駅に比べ突出して多い(図表1)。続いて250部屋を超える大型シェアハウスのある雑色駅(京浜急行本線)周辺に10物件351部屋、他にも富士見台駅(西武池袋線)、沼袋駅(西武新宿線)、荻窪駅(JR中央線他)、東武練馬駅(東武東上線)を最寄り駅とするシェアハウスも個室数にして300部屋以上ある。

シェアハウスの多い駅を路線ごとにみると、東武伊勢崎線や東武東上線、西武新宿線、JR中央線などの沿線が目立つ。特に、東武伊勢崎線では東京メトロ日比谷線直通で上野へ、東武東上線では池袋へ、西武新宿線では新宿へと、それぞれターミナル駅に15分前後でアクセスできる駅にまとまった規模で立地する様子が見られる。

図表2 東京都区部におけるシェアハウス数および個室数



出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

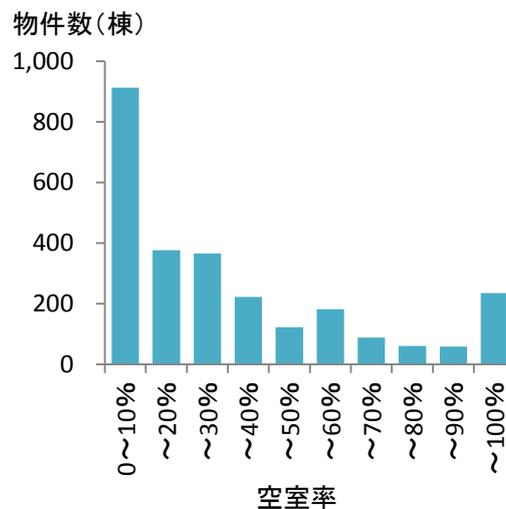
1) 本稿で確認したポータルサイトや運営会社のウェブサイト以外の把握できていないシェアハウスも存在すると考えられるほか、後述するように空室の無い物件はウェブサイトに掲載されていない場合もあるため、東京都区部における全シェアハウスの集計値ではない点に留意を要する。また、ポータルサイトによって物件名や運営会社名が異なる場合、重複してカウントしている可能性もある。

稼働率 90%以上の高稼働のシェアハウスが多い

次に、部屋単位の空室状況が確認できるシェアハウスのみを対象に、物件全体の空室率や各部屋の面積、賃料条件を集計した。本稿で集計対象とした 2,873 物件のうち、空室状況を把握できたのは 2,624 物件である。

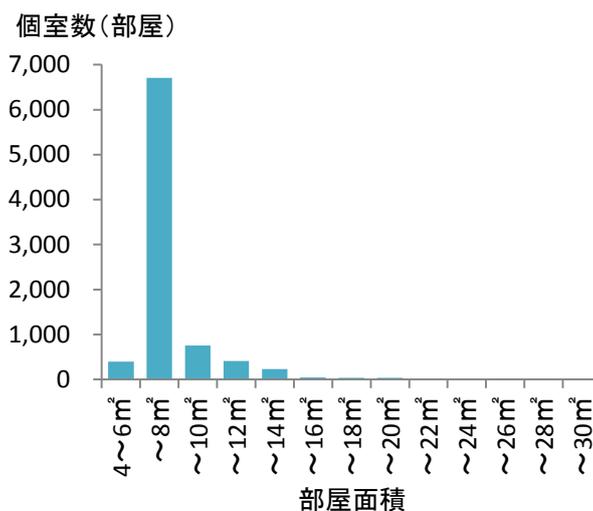
個別物件の空室率の分布をみると、空室率が 10%未満のシェアハウスが全体の 3 分の 1 を占める(図表 3)²⁾。さらに、空室の募集が無いためウェブサイトに掲載されていない空室率 0%の物件が他にも存在する可能性を考慮すると、稼働率にして 90%以上の高稼働のシェアハウスが多いものとみられる。

図表 3 東京都区部におけるシェアハウスの空室率帯別の物件数



注) 部屋単位の空室状況が確認できた物件のみを集計した。
出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4 東京都区部におけるシェアハウスの面積帯別の個室数



注) 募集中の個室(面積 4 m²以上 30 m²以下)が対象。
出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

2) なお、空室率の高い物件は特定の運営会社のシェアハウスに偏っている。募集に出ている個室の半数近くが特定の運営会社の物件であり、この運営会社のシェアハウスでは空室率が 90%以上と高いものが 127 物件に上る。過去に遡ってみても 2017 年 2 月時点で 122 物件、2016 年 10 月時点で 247 物件と空室率の高い物件が少なくなかった。

都心部では10万円以上のシェアハウスが中心的な地域も

空室で募集が出ている個室の面積を集計すると、6㎡から8㎡の空室が目立って多い(図表4)。4畳から5畳ほどでベッドやデスクが置ける程度の小さい個室が広く募集されているようである。また、8㎡以上の部屋に限っても、14㎡以下の部屋が空室の9割を占める。

募集中の個室の賃料・共益費を区別に集計すると、シェアハウスの多い区の中では、足立区や練馬区・板橋区・葛飾区・北区では賃料・共益費が5万円台の部屋が中心であり、世田谷区や杉並区・大田区・中野区・豊島区・新宿区・台東区では6万円台の部屋が中心である(図表5)。

シェアハウスはキッチンやトイレ、シャワールームが共有設備であることから、水道・ガス代や光熱費が共益費に含まれる場合が多いことを考えると、住居関連費用を総額5万円～6万円台に留められることは、生活費を低く抑えたい層にとってコストメリットが小さくないと言えよう。

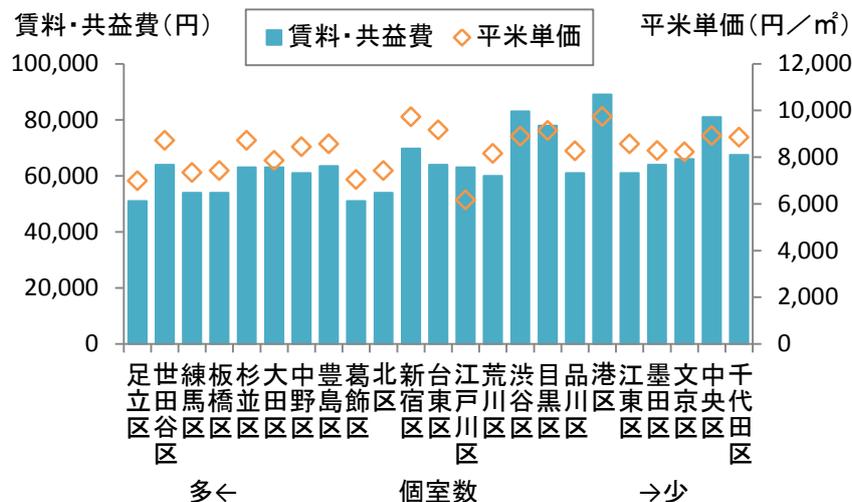
なお、賃料・共益費を最寄り駅別に集計すると、麻布十番駅(東京メトロ南北線他)や原宿駅(JR 山手線)など、10万円以上のシェアハウスが中心的な地域も見受けられる(図表6)。

コストメリット等を背景に、家賃の高い東京都区部では一定の需要がある

本稿では、東京都区部におけるシェアハウス市場の規模、個室タイプの部屋面積や賃料等の条件を集計した。各種ウェブサイトをもとに、2,873物件のシェアハウスに個室だけで29,877部屋が確認されたが、今回の集計で把握しきれない物件も含めると実際の市場規模はより大きいとみられる。

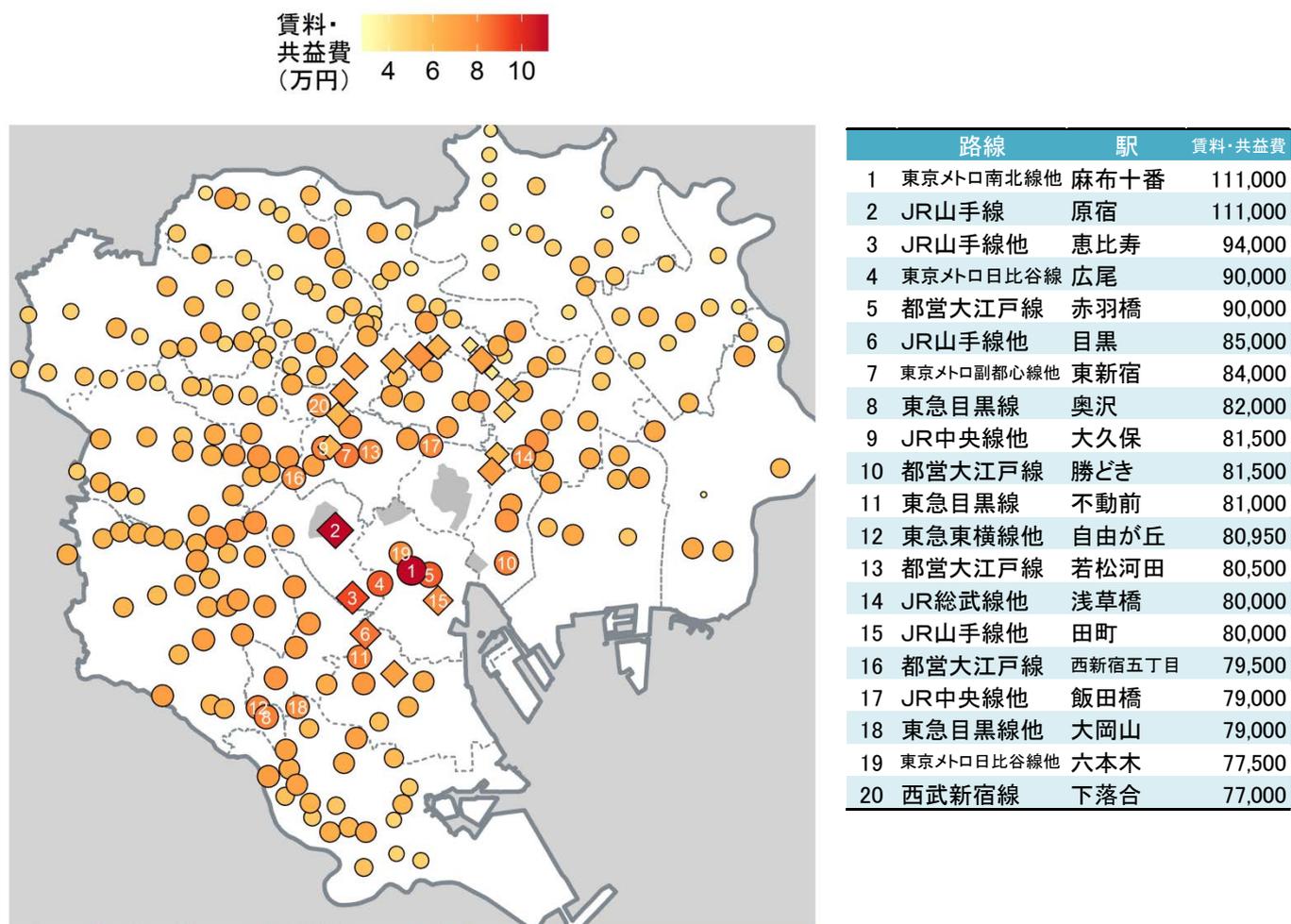
個室の面積は広くはないものの、賃貸マンションに比べると住居関連費用が相対的に低く抑えられるほか、充実した共有設備が利用できる物件もあり、家賃の高い東京都区部では一定の需要があるものと捉えられる。現状ではターミナル駅から15分程度の駅周辺に集中する傾向にあるが、より都心から離れた物件や逆に都心部の物件も少なくなく、今後の立地の広がりも注目される。

図表5 東京都区部におけるシェアハウスの賃料・共益費および平米単価(中央値)



注) 1. 募集中の個室(面積4㎡以上30㎡以下)が対象。
2. 平米単価は賃料・共益費を部屋面積で除して部屋ごとに算出。
出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表6 東京都区部における最寄り駅別のシェアハウス賃料・共益費(中央値)



注) 1. 募集中の個室(面積4㎡以上30㎡以下)が対象。
 2. 最寄りのシェアハウスが3物件以上かつ空室が5部屋以上ある駅のみ抽出。
 3. 円(JR山手線の各駅は菱形)の大きさは賃料・共益費に比例する。
 出所) 各種ウェブサイトをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-general/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。