

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第37回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

サイトを飛んで検索していると、「タイムシェア」という言葉を発見した。「超都心の部屋を月額4万円台からタイムシェアできる」とある(住まいはクラウドの時代へ、SAクラウド)。

## 「シェア」が大好きな時代

# 安易な取り組みには疑問

タイムシェアはハワイなどのリゾート地のホテルや別荘を所有するシステムだ。ポイントを購入して週単位の権利に交換し、取得した期間をセカンドハウスとして利用すれば滞在型の余暇を楽しむことができる。特徴は「不動産を所有する」ことで登記できるほか、売買、賃貸、



西浦 巨太  
大学院修士1年

## 総合

資産として残せるメリットもある。一方で複数所有者の利用時期をマネジメントする機能が必要となる。

日本でも分譲マンションでタイムシェアが導入されているが、冒頭で紹介した内容は、賃借権もシェアする時代になったことを告げている。オーナーが直接行うのではメリットが少なく、サブリース的な形態となる。マネジメントの重要性が一段と高まる。

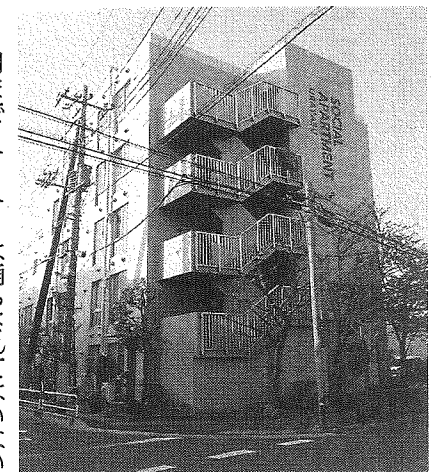
賃貸ではシェアハウスが普及してきた。新聞やテレビが取り上げるシェアハウスは、都心の好立地のマンションなどの充実した共用部分を入居者が共用し、比較的安い賃料で住むもので、若者に人気だ。地方から上京し、初めて住む物件がシェアハウスというケースもあるようだ。そんな中、自分が住む浦安市にも今流行のシェアハウスがあることを

知って驚いた。シェアハウスの良さは、若者には高すぎる好立地のグレードの高い物件に住める点だ。浦安市は好立地とはいえ、都心から少し外れている。シェアハウスのメリットは生かせるのか。

浦安市猫実のシェアハウスの賃料は5万3000円から6万3000円までで、築20年以上の建物のリノベーションした物件だ。浦安駅から徒歩18

分、新浦安駅から徒歩20分の立地だ。賃貸マンション・アパートの部屋は3万円台からある。6万円台になれば浦安駅から徒歩3分でバス・トイレ別の物件もある。浦安の賃貸マーケットから乖離した賃料でいつまで集客可能だろうか。

人々との出会いや共用スペースが充実しているなどの付加価値はあるものの、シェアハウスという言葉に



浦安市に誕生したシェアハウス

オーナーは踊らされてはいないだろうか。不動産賃貸業にとって立地は重要で、マネジメントがそれを生かす補完する。立地やマネジメントを直視することなく、安易に「シェア」に走るようだと良質な社会資産としてのシェアハウスの持続可能性は疑問である。

## 【教員のコメント】

まとまりを小口化して多くの参加者を得る。逆に、少しずつ供出してまとまりをつくる。不動産証券化やタイムシェアは前者、シェアハウスは後者の例だ。シェアに際しては多数に利益をもたらす本旨に逆行しない枠組みが欠かせない。