

こんなところにとらぶるの芽 (No.49)

～ちょっと気になる消費生活情報をお届けします～

新しい居住スタイルの『シェアハウス』 普通の賃貸住宅と何が違うの？！



近年、都市部を中心にシェアハウスの利用が拡大しています。入居者同士で交流が図れることや初期費用の安さが魅力で、主に若い世代に受け入れられています。(※1)

しかし、シェアハウスは契約形態が普通の賃貸アパート等と違うため、「中途解約で高額な違約金を請求された」「再契約を断られた」等のトラブルも発生しています。今回は事例を取り上げながら、トラブルを未然に防ぐためのポイントを紹介します。

(※1)シェアハウスは敷金・礼金等が無料で家具付きの物件が多く、普通の賃貸住宅を借りるより、初期費用が安く抑えられます。

<事例1> 中途解約で高額な違約金を請求された

- ・共用の冷蔵庫が不衛生な状態で、夜に大きな声を出す人がいるので解約したい。契約書には、中途解約をすると違約金として残りの家賃を負担する旨の記載がある。どうしたらよいか。

<事例2> 再契約を断られた

- ・3ヶ月の定期賃貸借契約を結んだ。今月末に契約が終了するので再契約をしようとしたら、管理会社から断られた。可能なら、今のところに住み続けたい。

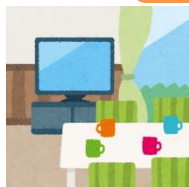
<事例3> 管理体制に不満

- ・ルールを守らない人がいるので管理会社に苦情を言ったが対応してもらえない。
- ・シェアハウスに大量の虫が発生しているのでオーナーに対応を求めたが改善されない。

■シェアハウスとは

シェアハウスは一つの住宅を複数の入居者でシェアする賃貸住宅で、キッチン、リビング、浴室、トイレ等を他の入居者との共用とし、個室をプライベートな空間とする共同生活のスタイルを指すことが多いようです。

共用



専用



●シェアハウスの契約形態

建物の賃貸借契約には、普通の賃貸借契約と定期賃貸借契約がありますが、シェアハウスのほとんどは定期賃貸借契約です。定期賃貸借契約は、契約期間を1年未満に設定することが可能なため、実際にシェアハウスの契約期間は、数ヶ月～1年未満が多いようです。

また、定期賃貸借契約には更新がなく、期間が満了すると契約は一旦終了し、賃貸人は契約期間満了を理由に賃借人に明け渡しを求めることが可能です。当事者双方の合意があれば再契約は可能ですが、シェアハウスに長く住み続けたい場合には注意が必要です。

●定期賃貸借契約における中途解約

期間の定めがある定期賃貸借契約は、中途解約条項がない限り、原則として期間内に解約はできません。契約期間中に退去したとしても期間満了まで賃料を支払うこととなります。

ただし、床面積が200平米未満の居住用の建物の借主については、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情が発生し、その住宅に住み続けるのが困難となった場合に、中途解約条項がなくても法律により借主から解約の申し入れを行うことができ、原則として、申し入れの日から1か月経過した日に契約を終了することができます。

それ以外の場合、例えば「共同生活に馴染めない」等の理由で解約する場合は、中途解約条項があれば、それに従って手続きを行うこととなります。

■トラブルを未然に防ぐために知っておくこと

●共同生活ではマナーを守り、ルールに従うこと

共同生活では、人間関係や掃除・ゴミ出し等でトラブルになることが多いので、マナーやルールを守り、他の入居者の迷惑にならないように生活をする必要があります。ただし、生活習慣や共用部の使い方には個人差があるので、細かいことが気になる人は共同生活でストレスを抱えてしまうかもしれません。

●契約形態、毎月の支払い額等を確認

契約形態（普通賃貸借契約か、定期賃貸借契約なのか）、契約期間、毎月の支払額（家賃の他にかかる費用）、中途解約条項（違約金の算定方法）、退去時の費用など、契約書の内容をよく確認しましょう。また、契約書の内容をきちんと説明してくれたかも重要なポイントです。

●シェアハウスの管理体制や管理の状況を確認

シェアハウスの多くは管理会社が運営し、居住中に起こったトラブルも管理会社が対応します。しかし、管理体制や管理の状況、ハウス内のルールは物件によって違うので、事前によく確認することが大事です。例えば、管理人の訪問頻度や共用部の清掃（入居者の当番制か、管理人が行う場合は掃除の回数）等で、内覧の際、共用部の清掃状況もチェックするとよいでしょう。

「大勢で暮らすのは楽しそう」、「初期費用を浮かせたい」等の軽い気持ちで契約をせず、まずは自分の生活スタイルが共同生活に向いているかよく考えましょう。

■ここに気を付けよう

- ・ 契約内容をよく確認し、契約条項についてきちんとした説明を受ける
- ・ シェアハウスの管理体制や管理の状況等を事前によく確認する
- ・ 疑問、不安に思ったら最寄りの消費生活センターへ相談する



シェアハウス関連の情報は下記ホームページでご覧になれます。

●東京くらしねっと 話題のシェアハウスに住みたい～ルールの確認は大丈夫？～

<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/kurashi/1310/soudan.html>

●増えるシェアハウス -前篇- シェアハウスと一般賃貸住宅との違い（国民生活センター）

http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201408_04.pdf

●増えるシェアハウス -後篇- シェアハウスの契約形態とトラブル事例（国民生活センター）

http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201409_04.pdf