

해외출장  
보고서

세어형 공공임대주택(건설형)공급을 위한 연구

## 일본 세어하우스 운영업체 방문 및 세어하우스 사례 조사

2018.6.26- 6.29  
일본(도쿄)

서수정 선임연구위원, 염철호 연구위원

**( a u r i )** 건축도시공간연구소



# 1. 출장개요

## 1) 출장목적

- o 일본 세어하우스 운영업체 방문 및 세어하우스 사례 답사
  - 동경을 중심으로 중규모 이상의 세어하우스를 운영하고 있는 전문업체 방문 및 면담
  - 세어하우스 사례 현장답사 및 운영자 면담을 통한 시설 조성 및 운영실태 파악

## 2) 주요 업무수행

- o 세어하우스 운영업체 방문 및 인터뷰
  - \* 업체 요청으로 본사 방문 대신 사례 답사 현장에서 인터뷰 진행
  - 1. BORDERLESS JAPAN (BORDERLESS HOUSE)
    - 소셜 비즈니스를 중심으로 사업을 전개하고 있으며, 다국적 커뮤니티 하우스로서 세어하우스를 공급·운영하는 ‘BORDERLESS HOUSE’와 함께 해외 빈곤국가의 빈민층 지원을 위한 사회사업으로서 농장과 가축제품 공장 운영 등을 전개
  - 2. ReBITA (SHARE PLACE)
    - “세어플레이스”라는 세어하우스 브랜드를 가지고 있으며, 주로 오래된 사택 건물을 리모델링을 통해 세어하우스로 공급 (오래된 건축물을 대상으로 리노베이션 분양주택 사업, 부동산 컨설팅 사업, 호텔 사업 등도 추진)
  - 3. GLOBAL AGENT (SOCIAL APARTMENT)
    - 문화창조기업을 표방하면서 “소셜 아파트먼트”라는 세어하우스 브랜드를 운영하고 있으며, 세어하우스에서 주택병설형 카페 등을 통한 요식사업, 교류형 호텔사업 등으로 확장
  - 4. SHARE STYLE (ARDEN)
    - 동경을 중심으로 여유로운 면적과 품질 높은 설비를 갖춘 부엌과 거실을 중심으로 입주자들이 공간을 공유하면서 입주자간의 커뮤니티를 형성하는 것에 주안점을 둔 세어하우스 브랜드 ‘ARDEN’ 사업 운영

o 셰어하우스 사례 조사

사례명	규모	특징	운영주체
BORDERLESS HOUSE 시나가와오오이마치	20 실 지상 1층	중정을 낀 소규모 셰어하우스로 일본인과 외국인이 함께 거주	BORDERLESS JAPAN
셰어플레이스 코마자와	73실 지상 15층	4개의 라운지가 있는 타워형 셰어하우스	ReBITA
THE SHARE	64실 지상 6층	셰어아파트먼트, 셰어오피스, 판매시설의 기능복합	
네이버스 우키마코우엔	55실 지상 4층	공용공간의 디자인을 특화한 브랜드화	GLOBAL AGENT
ARDEN 히가시신주쿠	14실 지상 3층	외국인과 일본인의 교류를 모티브로 공용 공간 및 이벤트 특화	SHARE STYLE
ARDEN 신주쿠	25실 지상 3층		



### 3) 출장효과

- o 일본의 대표적인 셰어하우스 공급 업체의 사업 전략 등을 파악하여 청년을 위한 셰어하우스 공급 전략 도출에 반영
- o 셰어하우스 사례답사를 통해 해당 사례들의 내·외부 공간구성, 프로그램, 운영관리 실태를 분석하여 셰어형 공공임대주택의 사업모델 설정 및 계획 기준 등에 반영

### 4) 주요일정

일 자	시간	출발지	도착지	일 정
06월26일 ( 화 )	20:30 ~ 22:50	인천	동경	인천공항 출발 - 동경 하네다공항 도착
6월27일 ( 수 )	10:00 ~ 12:00	동경		BORDERLESS HOUSE 시나가와 오오이마치(品川大井町) 답사 및 운영자 면담
	14:00 ~ 18:00			세어플레이스 코마자와(シェアプレイス駒沢) 답사 및 운영자 면담
				The Share 답사 및 운영자 면담
6월28일 ( 목 )	10:00 ~ 12:00	동경		네이버스 우키마코우엔 (ネイバース浮間公園) 답사 및 운영자 면담
	15:00 ~ 18:00			ARDEN 히가시신주쿠(東新宿) 답사 및 운영자 면담
				ARDEN 신주쿠(新宿) 답사 및 운영자 면담
6월29일 ( 금 )	09:15 ~ 11:40	동경	김포	동경 하네다공항 출발 - 김포공항 도착

## 2. 조사 결과

### 2-1. BORDERLESS JAPAN (셰어하우스 브랜드 : BORDERLESS HOUSE)

□ 일시 : 6월 27일(수) 10:00~12:00

□ 참석 : Kim, Donghyun (BORDERLESS HOUSE 하우스 매니저)

#### 1) 셰어하우스 운영 방식

##### □ 사업컨셉 및 방식

- 보더리스는 국제적인 네트워크를 지향하면서 사회문제를 비즈니스 모델로 해결하는 것을 경영목표로 가지고 있으며, 이와 연계되어 다국적 커뮤니티 하우스로서 셰어하우스 사업을 시작 (BORDERLESS JAPAN의 자회사로 BORDERLESS HOUSE 설립)
- 현재 일본, 한국, 대만 등에서 셰어하우스를 운영하고 있으며 동경에만 73개 셰어하우스를 운영 중이고 총 753명이 거주하고 있음
- 셰어하우스 공급은 주택 소유주로부터 장기임대하여 리모델링 후 서브리스하는 경우와 건축주에게 운영권을 위탁받아서 리스하는 경우가 있음
  - 주택소유주로부터 임대하는 경우는 리모델링 비용도 보더리스가 부담하지만 운영권만 받을 경우는 건축주가 건설비, 리모델링 비용을 부담
  - 운영권을 받는 경우는 운영수익에 따라 소유주와 수익금을 적정 비율로 배분
  - 부동산 임대 후 서브리스 하는 방식은 월 임대료를 부동산 소유주에게 지불

##### □ 입주계층 특성 등

- 주로 외국에서 일본으로 유학 온 학생들과 일본인 청년층이 대상이 되며, 유학생의 일본사회 적응을 도와주면서 주택문제를 함께 해결하는 것을 표방하고 있음
- 입주자는 가능한 한 외국인 50%, 내국인 50%를 맞추려고 노력하고 있으며, 연령대는 18세~35세로 한정하고 있음
- 한국에 운영 중인 셰어하우스는 여성 전용 하우스가 있음

- o 계약은 2년 단위로 이루어지는데, 최소 1개월 이상 거주를 원칙으로 하고 있음
- o 거주기간은 동경의 경우, 1~3개월(30%), 3~6개월(26%), 6개월~1년(24%)의 순임 (1개월 미만 4%, 1년~2년 13%, 2년 이상 4%)
- o 월 임대료는 동경의 경우 약 85,000엔(공익비, 인터넷 포함) 수준이며, 입주 시 30,000엔을 추가로 징구하고 퇴실 시 15,000엔을 반환

## □ 운영방식

- o 입주자는 홈페이지를 통해서 모집하고 있으며, 보더리스의 이념에 부합하는지를 판단하기 위한 간단한 면접을 통해 입주자 선정
  - 외국인 유학생의 경우 유학원이나 국제 인턴쉽 기구 등의 협조를 얻어 모집
- o 공용공간의 청소는 입주자들이 하는 것이 원칙이나 주 1회 공용공간의 청소 서비스를 하고 있음
- o 세어하우스마다 입주자 중 1인을 선정하여 하우스 서포터를 두고 있는데, 서포터에게는 월 임대료를 일정 금액 할인해주고 있음
  - 초기에는 입주자 민원을 대응하거나 입주자 간 트러블 발생 시 중재 역할을 수행하는 역할을 부여하였으나, 현재 보다 역할을 확대한 커뮤니티 메이커로 개념을 전환하는 방식으로 검토하는 중
- o 입주자간 커뮤니티 형성을 위해 세어하우스마다 온라인 채팅방을 개설하여 의견을 교환
- o 정기적(약 4개월)으로 입주자 교류 이벤트를 시행하고 있으며, ‘링크업’이라는 프로그램을 통해 20명 정도가 서로의 언어 교환 등 입주자간 자발적인 프로그램이 운영되고 있음
- o 세어하우스 입주자들이 다른 세어하우스 멤버를 초대하는 프로그램도 추진
- o 교토에 추진 중인 세어하우스는 지역 주민과의 교류를 중시한 지역커뮤니티형 세어하우스로 운영할 예정

## 2) 사례 : BORDERLESS HOUSE 시나가와 오오이마치 (品川大井町)

### □ 시설 개요

명칭	BORDERLESS HOUSE 品川大井町
소재지	東京都世田谷區駒澤2-17-9
구조	철근콘크리트조 지상 1층
건축시기	2018년 3월
연면적	2282.96㎡
주호수	20실
공유공간·시설	세탁기 4대, 화장실 4개소, 샤워룸 4개소, 공동주방 및 라운지 1개소, 세면대 4개, 셰어자전거 5대
보증금	15,000엔(사무수수료 15,000엔 별도)
임대료	73,000엔
공익비	12,000엔 (인터넷, 전기, 수도 등 포함)
H/P	<a href="https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/">https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 공용공간은 주방, 라운지, 욕실, 화장실과 중정 테라스 등으로 구성되며, 중정과 공용 주방 및 라운지를 중심으로 개별실이 주변에 배치되는 형태로 계획
- 주방에는 공용의 냉장고, 식기 및 조리기구 등과 함께 단기간 개인물품을 보관할 수 있는 수납공간을 제공하고 있음
- 세탁기 4대를 공용으로 설치하고 같은 공간 내에 건조대와 세면대 설치
- 5명의 입주자 단위로 하나의 샤워부스와 화장실을 사용할 수 있도록 계획
- 옥외에 입주자들이 이용하도록 공용자전거를 5대 배치

## □ 사진 및 도면



<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>



라운지 (<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>)



라운지 (직접 촬영)



공용주방 (<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>)



공용주방 (직접 촬영)





중정 (<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>)



중정(직접 촬영)



세탁실 및 세면대 (<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>)



주호내부 (<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>)



출입구 및 주문장 (직접 촬영)

## 2-2. ReBITA (셰어하우스 브랜드 : SHARE PLACE)

□ 일시 : 6월 27일(수) 14:00~18:00

□ 참석 : Oshima-Ryo (리비타 PR 커뮤니케이션 디자인부 그룹 리더),  
Kato-Yosuke (리비타 자산활용사업본부 컨설턴트)

### 1) 셰어하우스 운영 방식

#### □ 사업컨셉 및 방식

- o 기존의 저평가된 부동산을 리노베이션을 통해 새로운 가치를 부여하는 것을 컨셉으로 사업을 추진하고 있으며, 셰어하우스 사업도 마찬가지임
- o 개인의 프라이버시가 확보된 개실공간과 커뮤니티를 형성할 수 있는 공유공간을 결합한 새로운 라이프스타일을 제공하는 것을 컨셉으로 기존 노후 건축물을 리노베이션하여 셰어하우스를 공급
  - 일부 신축 단계부터 건물주와 협의하여 셰어하우스를 도입하는 경우도 있음
- o 원룸생활에서는 실현하기 어려운 넓은 주방과 거실을 제공함으로써 함께 요리하고 식사하는 것을 통해 커뮤니케이션을 확장하고, 홈씨어터, 라이브러리, 피트니스 룸 등의 공용공간을 함께 구비
- o 공용공간은 가능한 한 여유가 있는 공간으로 계획하여 입주자가 완료된 후 입주자의 요구에 대응할 수 있도록 하고 있음

#### □ 입주계층 특성 등

- o 입주자는 홈페이지를 통해 모집하고 있는데, 외부업체에 위탁할 경우 본 사업 컨셉에 대한 이해도가 낮아 문제가 발생할 수 있음
- o 이상한 입주자가 들어올 경우 전체 분위기를 망칠 수 있으므로 입주자 관리를 철저하게 하고 있음
- o 입주자는 20~30대의 사회인이 주를 이루고 있으며, 일부 학생도 있음
  - 연령대 비율 : 20대 35.7%, 30대 47.2%, 40대 12.4% 등
  - 직업 비율 : 회사원 75.0%, 학생 14.0%, 자영업 및 프리랜서 5.5% 등
- o 남녀비율은 거의 반반임 (남성 50.6%, 여성 49.4%)

## □ 운영방식

- 세어하우스 거주와 관련한 회사차원의 기본적인 룰은 있으며, 별도의 특화 공용공간을 제공하는 경우는 별도의 규칙을 설정하고 있음. 세부적인 사항은 입주자간의 논의를 통해 자발적으로 결정하도록 하고 있음
- 각 세어하우스별로 담당자는 정해져 있으나, 특별한 경우를 제외하고는 상주하지는 않음
- 공용 라운지에는 입주자간의 이벤트나 안내 등 정보를 공유하는 커뮤니케이션 보드와 주변 식당이나 시설 등의 정보를 공유하는 세어맵을 설치
- 공용공간은 주 4~5회 전문스텝이 청소를 실시하여 공간의 청결성을 유지하고 공용부의 소모품을 보충
- 세탁실은 코인 라운드리업체가 세탁기 및 건조기 등을 설치하고 입주자의 이용 요금을 수익으로 가져하는 독립채산방식으로 운영
- 입주자를 위한 프로그램은 리비타가 직접 주최하는 공식적인 웰컴파티와 세어하우스 입주자간의 교류 이벤트가 있으며, 기본적으로는 입주자간에 자발적으로 파티나 이벤트를 진행 (이벤트 성격에 따라 음료 등을 회사가 지원하는 경우도 있음)
- 세어하우스 내 설치된 이벤트 공간은 사전예약을 통해 입주자가 사용하며, 보안을 위해 밤12시 이후는 외부인은 출입을 금지함



## 2) 사례-1 : 셰어플레이스 코마자와(シェアプレイス駒沢)

### □ 시설 개요

명칭	シェアプレイス駒沢
소재지	東京都世田谷区駒沢2-17-9
구조	철근콘크리트조 지상 15층(2층~13층 사용), 지하1층
건축시기	2013년 3월
연면적	2282.96㎡
주호수	73실
공유공간·시설	2층 로비 라운지(간이주방 포함) 1개소, 라운지 및 공동주방 4개소(3, 6, 9, 12층), 화장실 19개소, 세탁실 4개소, 샤워실 4개소, 세면대 각층 2개소씩(2층 미설치)
보증금	50,000엔
임대료	72,000엔 ~ 80,000엔
공익비	15,000엔 (인터넷, 전기, 수도 등 포함)
H/P	<a href="http://www.share-place.com/project/komazawa/spec.html">http://www.share-place.com/project/komazawa/spec.html</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 신축단계부터 건물주와 협의하여 셰어하우스를 도입한 사례로 2층~13층은 셰어하우스로 리비타가 건물주로부터 임대하여 운영하며, 1층 상업시설과 14~15층의 임대주택은 건물주가 관리·운영
- 2층 라운지는 입주자 전체를 위한 라운지로 커뮤니케이션 보드와 셰어맵을 설치하였고, 간단한 주방과 이벤트 물품 등을 보관할 수 있는 창고도 병설
- 3개층 단위로 구분(3·4층, 5~7층, 8~10층, 11~13층)하여 컨셉을 부여하고 공용공간의 클러스터를 구성
  - 3층과 4층은 여성 전용 층으로 운영
  - 3층(beauty), 6층(cook), 9층(think), 12층(feel)에 3개층 단위의 라운지와 주방을 설치
  - 엘리베이터도 3개층 마다 정지하는 방식으로 운영하고 있으며, 이벤트 등의 프로그램도 3개층 단위로 운영됨
- 주방에는 공용의 냉장고, 식기 및 조리기구 등과 함께 단기간 개인물품을 보관할 수 있는 수납공간을 제공하고 있음

- o 라운지가 있는 층에 세탁실, 샤워부스 등을 설치
  - 세탁기는 6명에 한 대꼴로 설치하였으며, 20명이 샤워부스 3개소를 사용
- o 화장실은 라운지가 있는 층은 1개소, 라운지가 없는 층은 2개소를 설치(4인당 1개소)
- o 샤워부스는 남녀공용으로 사용하되, 화장실은 각층 남녀 각각 1개소씩 사용
- o 개실에는 침대, 책상 및 의자, 작은 냉장고, 에어컨을 설치

## □ 사진 및 도면



로비라운지 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



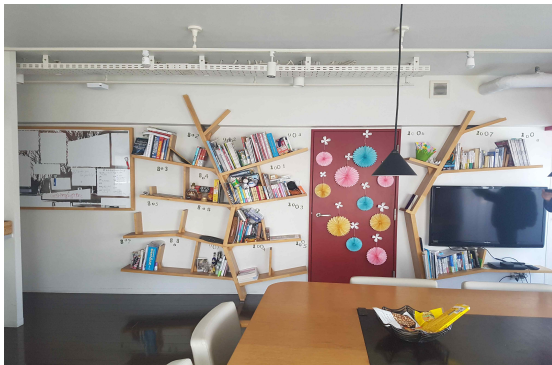
로비라운지 (직접 촬영)



로비 간이주방 (직접 촬영)



3층 라운지 (직접 촬영)



3층 라운지 (직접 촬영)



6층 라운지 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



9층 라운지 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



12층 라운지 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



세탁실 (직접 촬영)



개실 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



개실 (직접 촬영)



외관 (<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



1층(점포, 자전거 보관소 등 공용시설)  
(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



2층(점포, 로비 라운지 등)(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



3층(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



5층(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



9층(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)



12층(<http://www.share-place.com/project/komazawa/>)

## 2) 사례-2 : THE SHARE

### □ 시설 개요

명칭	THE SHARE
소재지	東京都澁谷區神宮前3-25-18
구조	철근콘크리트조 지상 6층, 지하1층
건축시기	1962년 10월 / 리모델링 2011년 11월
연면적	3822.91 m <sup>2</sup>
주호수	64실, 점포 4구획, 스몰오피스 16구획, 셰어오피스(10구획, 데스크22석)
공유공간·시설	라운지, 공동주방, 세탁실, 화장실, 샤워실, 씨어터룸, 라이브러리 스페이스, 회의실, 공용복합기
보증금	50,000엔
임대료	100,000엔 내 외
공익비	15,000엔 (인터넷, 전기, 수도 등 포함)
H/P	<a href="https://www.the-share.jp/">https://www.the-share.jp/</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 기존에 동경전력의 사원사택으로 이용하던 공간을 15년 장기계약(서브리스 방식)을 통해 셰어하우스로 변경한 사례로, 리노베이션은 리비타에서 수행
- 하라주쿠라는 장소의 특성을 고려하여 크리에이티브 관련 업종 종사자나 프리랜서를 겨냥하여 셰어오피스를 병설하였으며, 임대료도 타 물건과 비교할 때 높게 책정
- 셰어하우스 개실은 2년 단위로 계약하며, 셰어오피스는 1년 단위로 계약 (셰어하우스 입주자의 평균 거주기간은 2년 정도)
- 셰어오피스와 점포 관리는 전문성을 고려하여 외부업체에 위탁하여 입주자 모집 등을 포함하여 운영·관리하고 있으며, 셰어하우스는 리비타가 담당
  - 식당 등의 점포를 초기 단계부터 셰어하우스와 적극적으로 연계하지 않는 이유는 운영 과정에서의 리스크를 줄이기 위한 것이며, 식당 등의 점포 운영이 안정적이 될 경우 셰어하우스와의 연계도 고려할 수 있을 것임
- 입주자는 25~35세 정도의 프리랜서나 크리에이티브 분야 종사자가 많으며, 일부 입주자(3~5인 정도)는 셰어오피스도 임대하여 사용하고 있음



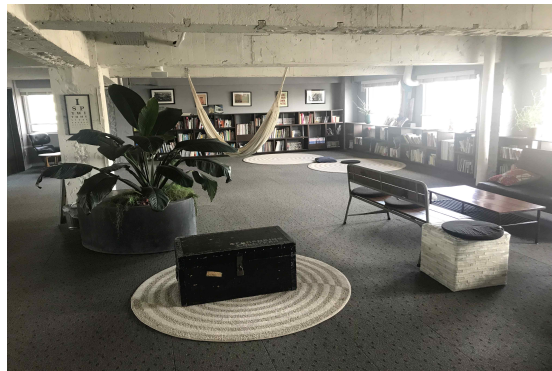
## □ 사진 및 도면



6층 로비 ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=37](https://www.the-share.jp/?page_id=37))



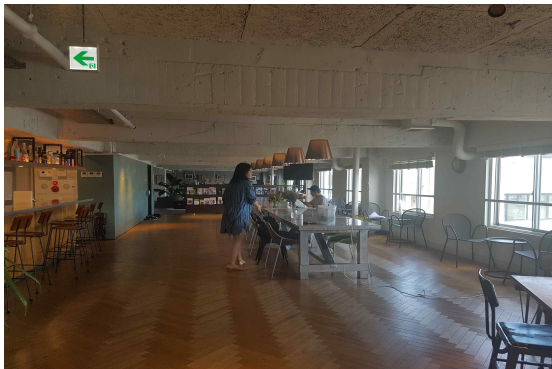
공동 주방 ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=37](https://www.the-share.jp/?page_id=37))



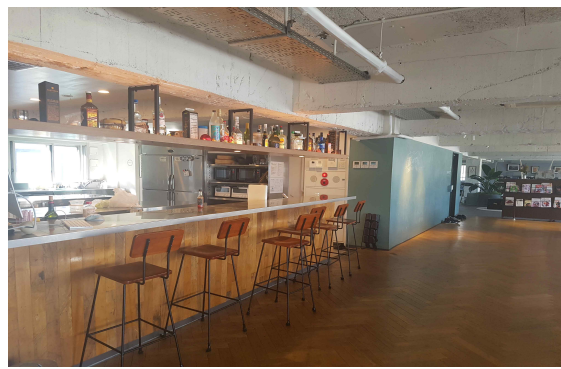
6층 라이브러리 (직접 촬영)



6층 라이브러리 ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=37](https://www.the-share.jp/?page_id=37))



6층 다이닝 (직접 촬영)





스몰 오피스([https://www.the-share.jp/?page\\_id=59](https://www.the-share.jp/?page_id=59))



세어 오피스([https://www.the-share.jp/?page\\_id=59](https://www.the-share.jp/?page_id=59))



주출입구 (직접 촬영)



옥상 정원 (직접 촬영)



개실 ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=18](https://www.the-share.jp/?page_id=18))



개실 (직접 촬영)





2층(share office & small office) ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=59](https://www.the-share.jp/?page_id=59))



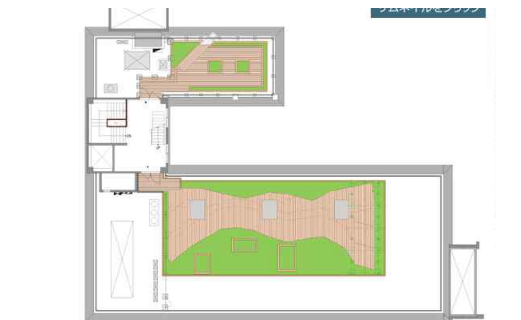
3층(여성 전용 세어하우스) ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=18](https://www.the-share.jp/?page_id=18))



4·5층(세어하우스) ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=18](https://www.the-share.jp/?page_id=18))



6층(공용 스페이스) ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=37](https://www.the-share.jp/?page_id=37))



옥상(커뮤니티 가든) ([https://www.the-share.jp/?page\\_id=37](https://www.the-share.jp/?page_id=37))

## 2-3. GLOBAL AGENT (셰어하우스 브랜드 : SOCIAL APARTMENT)

□ 일시 : 6월 28일(목) 10:00~12:00

□ 참석 : Chisato-Tokiwa (GLOBAL AGENT 기획개발부)

### 1) 셰어하우스 운영 방식

#### □ 사업컨셉 및 방식

- o 과거 노후 단독주택을 대상으로 저렴하고 주거환경이 열악한 셰어하우스 공급과 차별화한 ‘SOCIAL APARTMENT’ 개념을 도입
- o 개인의 프라이버시가 충분히 보장되는 개실공간을 확보하면서 질 높은 공용공간을 제공하는 것에 중점을 두고 있음
- o GLOBAL AGENT는 과거 영국에서 셰어하우스 거주 경험이 있는 대표가 학생시절에 창업한 회사로 현재는 7개의 호텔을 함께 운영하고 있음
- o 신축 보다는 오래된 건물을 임대해서 리모델링한 후 셰어하우스로 운영하는 방식을 채용하고 있으며, 건물주와의 계약기간은 통상 10년 정도이며, 공사비 등은 모두 건물주가 부담하는 방식임
  - 일부 신축의 경우도 있는데, GLOBAL AGENT가 관리하고 있는 38개 셰어하우스 중 2개가 신축이며, 현재 4건 정도가 신규 추진 중임. 이 경우 개발사업자가 부지를 매입한 후 기획단계부터 GLOBAL AGENT와 셰어하우스 사업을 논의하는 방식임
- o 현재는 1인 세대 위주로 사업을 하고 있으나, 셰어하우스 경험자가 많아지고 이들이 결혼을 할 경우 패밀리형 셰어하우스에 대한 수요도 향후 확대될 것으로 전망

#### □ 입주계층 특성 등

- o 입주자 연령대는 25세~35세 정도가 주를 이루고 있으며, 평균적으로는 30세 정도임
- o 학생 보다는 직장인이 대부분이며, 남녀 비율은 반반 정도임
- o 임대료가 상대적으로 높은 경우는 남성 비율이 높으며, 전철역과 가까울수록

록 여성의 비율이 높음

- o 계약은 1년 또는 2년 단위로 이루어지며, 계약 시 최소 6개월 이상 거주하는 것을 요청하고 있음
- o 평균 거주 기간은 2년 정도 수준이며, 결혼이나 지방 발령 등의 경우를 제외하고는 대부분 계약 기간 동안 거주하고 있음

## □ 운영방식

- o 개실에는 화장실이나 주방을 설치하지 않는데, 거의 매일 청소 서비스를 하기 때문에 직장인들은 공용공간을 선호함
- o 같은 직장인이라도 출근시간이 다르고 생활패턴이 다르기 때문에 변기개수가 모자라거나 하는 불편은 거의 없음
- o 기본적으로 라운지, 공용주방, 워킹 스페이스가 공용공간으로 제공되며, 건물별로 기존 공간의 특성 등에 따라 씨어터 룸 등 특별한 공간이 제공됨
- o 공용공간은 주 6회 청소를 하며, 냉장고는 한 달에 한번 내용을 비우도록 하여 개인 식료품 등을 정리하고 있음
- o 콜센터에서 민원 신청은 받고 있으나, 입주자간에 트러블이 발생하는 경우에는 입주자간에 논의를 거쳐 해결하도록 하고 있음
- o 커뮤니티 형성을 위하여 별도로 진행하는 프로그램은 특별히 없으며 입주자끼리 행사 등을 기획, 진행하는 것이 일반적임

## 2) 사례 : 네이버스 우키마코우엔 (ネイバース浮間公園)

### □ 시설 개요

명칭	ネイバース浮間公園
소재지	東京都北区浮間2-25-12
구조	철근콘크리트조 지상 4층
건축시기	-
연면적	-
주호수	55실
공유공간·시설	라운지, 공동주방, 워킹스페이스, 다용도실, 포켓볼 당구대, 세탁실, 화장실, 샤워룸
보증금	84,800엔
임대료	57,000엔 ~ 70,000엔
공익비	18,800엔
H/P	<a href="https://www.social-apartment.com/builds/view/54">https://www.social-apartment.com/builds/view/54</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 기존에 기업의 직원사택으로 쓰던 건물을 리모델링하여 세어하우스로 오픈
- 도심과 가까우면서 호수공원과 역이 인접해 있으며, ‘다리’ 라고 하는 지역의 역사적인 상징과 공원을 모티브로 디자인 브랜드를 구상
- 1층 공용공간에 라운지, 주방, 당구대, 다용도실, 워킹 스페이스 등을 집약하여 배치하였고, 2층~4층은 개실과 화장실, 샤워룸, 세탁실 등을 배치
- 프리랜서나 소프트웨어 전문가 등 크리에이티브 분야 종사자를 타겟으로 설정하여 공용공간을 설계하였으며, 라운지 등의 디자인에 중점
- 세탁실은 1층과 4층에 설치(1층-남녀용 각3대, 4층-남녀용 각 2대)하였고, 샤워룸과 욕조는 2층과 3층에 배치(남녀용 각 4개소)
- 화장실은 각 층별로 남녀용 1개소 및 4층에는 남녀공용 1개소를 추가 설치
- 공용공간 청소는 주 6회 실시하며, 청소업자가 건물의 관리 상태를 점검함. 주 1회 스텝이 순회하면서 건물 유지관리 상태 등을 추가로 점검하고 있음

## □ 사진 및 도면



라운지 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)



라운지 (직접 촬영)



로비 (직접 촬영)



코워킹 스페이스 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)



코워킹 스페이스 (직접 촬영)



공용주방 (직접 촬영)



세면대 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)



복도 (직접 촬영)



개실 (직접 촬영)



주출입구 (직접 촬영)



외관 (직접 촬영)





1층 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)

2층 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)



3층 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)

4층 (<https://www.social-apartment.com/builds/view/photo/54>)

## 2-4. SHARE STYLE (세어하우스 브랜드 : ARDEN)

□ 일시 : 6월 28일(목) 15:00~18:00

□ 참석 : Yamada-Ryo (Share Style 마케팅 매니저)

### 1) 세어하우스 운영 방식

#### □ 사업컨셉 및 방식

- 마스터리스 형태로 사업을 진행하고 있으며, 건물주와는 일반적으로 3년~5년 정도로 계약 체결
- 기존 건물을 리모델링하여 2년 정도 운영을 통해 초기 투자비의 85% 정도를 회수하는 것을 목표로 사업 기획
- 현재 작게는 4실 단위에서 크게는 100실 단위까지의 세어하우스가 있으며, 총 31채, 700실 정도를 운영하고 있음
- 타 세어하우스와 차별성은 더불어 사는 즐거움을 제공하는 것에 있으며, 홈 파티나 외국인 거주자와 일본인 거주자와의 교류를 컨셉으로 추진 (외국어 강좌 프로그램도 병행)
- ‘만혼’ 이라는 사회적 변화가 세어하우스에 대한 수요 증가와 연결된다고 할 수 있으며, 일반 임대주택은 입지나 디자인이 마케팅의 핵심이지만 세어하우스는 독신자에 대한 함께 사는 즐거움을 제공하는 데 있음
- 카페 등을 병설하여 운영한 적이 있으나 결국 실패하였으며, 세어하우스 운영에 별로 도움이 되지 않음. 최근에는 피트니스 센터를 병설하는 것을 기획 중임
- 30대 입주자를 타겟으로 하는 경우에는 코워킹 스페이스에 대한 선호도가 높으며, 개실 타입보다는 크고 넓은 테이블 타입이 활용도도 높고 인기가 있음
- 다양한 계층이 함께 거주하는 공간이기 때문에 특히 환기에 신경을 많이 쓰고 있음 (예를 들어 신발장에도 환기장치를 설치)
- 개실 크기는 8㎡ 정도를 표준으로 하고 있는데 이보다 좁으면 선호도가 떨어짐



- 공용화장실과 샤워부스는 5인당 1개소 정도로 설치하며, 공용주방은 12인당 1개소 정도 비율로 설치함. 라운지는 14명에 38㎡정도, 31인에 68㎡정도를 기준으로 하고 있음
- 여성 전용층을 설치할 경우, 공실이 발생하였을 때 입주자 확보에 어려움이 있으며 그다지 선호도도 높지 않음. 여성전용 욕실을 두는 정도가 합리적임

## □ 입주계층 특성 등

- 입주자 연령대는 27세~34세 정도가 주를 이루고 있으며, 입주자 층은 해당 세어하우스의 임대료 수준에 따라 좌우되는데 share style의 경우 상대적으로 임대료가 고가이기 때문에 연령층은 높은 편임
- 남성이 40%, 여성이 60% 정도이며, 전체의 90% 이상이 직장인임. 입주 희망자로부터 입주 계층에 대한 문의가 많아 현재는 실시간으로 홈페이지에서 입주자 통계가 반영되도록 하고 있음
- 계약기간은 1년 단위이며, 평균적으로 2.5년 정도 거주하고 있음
- 주로 홈페이지와 인스타그램으로 입주자 모집과 홍보가 이루어짐. 과거 30개 정도의 부동산 중개업소와 함께 입주자를 모집한 적이 있는데, 세어하우스에 거주를 원하는 계층은 부동산 중개업소에 문의를 거의 하지 않으므로 그다지 효과가 없었음

## □ 운영방식

- 월 1회 정도 스텝과 입주자간의 모임을 정기적으로 가지고 있으며, 일년에 1회 정도는 건물주도 입주자 모임에 초청하여 세어하우스에 대한 건물주의 이해를 높이는 방식을 취하고 있음
- 1년에 6차례 회사가 전체 세어하우스 거주자를 대상으로 파티를 주최하고 있으며, 세어하우스별로는 입주 초기에 회사에서 3회 정도 파티를 주최하고, 이후에는 입주자간에 진행
  - 파티 비용 등은 입주자간에 기획한 내용을 회사에 제출하면 회사에서 비용을 지원하는 데, 홍보효과를 거두기 위해 인스타그램이나 유튜브 등에 행사 모습 등을 올리도록 하고 있음
- 일정 규모 이상의 세어하우스는 주 5회 청소서비스를 제공하며, 규모가 매우 작은 경우는 주 1회 정도 청소서비스를 제공함

- o 운영비를 줄이고 스태프 수를 최소화하기 위한 방안을 지속적으로 적용
  - 프라이팬 등 식기 등이 노후화되면 입주자가 해당 사진을 웹상에 올리면 자동적으로 아마존이나 무지양품 등을 통해 배달이 되는 방식 채용
  - 휴지 등 소모품도 매달 일정 분량이 배달되도록 하고 있음
- o 각 세어하우스에는 입주자 중 간사를 정하도록 하고 있으며, 입주자간에 트러블이 발생하면 스태프가 함께 참여하는 하우스 미팅을 진행하게 되며 이를 통해 해결을 위한 추가적인 생활의 규칙을 대안으로 제시하여 입주자들이 선택하도록 하고 있음. 기본적으로 생활의 자율성과 자주성을 강조하는 것을 원칙으로 함

## 2) 사례-1 : ARDEN 히가시신주쿠 (東新宿)

### □ 시설 개요

명칭	ARDEN東新宿
소재지	東京都新宿區大久保1丁目
구조	철골조 지상 3층
건축시기	2017년 2월
연면적	-
주호수	14실
공유공간·시설	공동주방, 라운지, 화장실, 샤워실, 세탁실
보증금	40,000엔
임대료	77,000엔 ~ 82,000엔
공익비	16,000엔
H/P	<a href="https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/">https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 신주쿠역에 인접한 입지조건을 고려하여 20대~30대의 직장인을 타겟으로 vintage cafe style의 인테리어 디자인을 주요한 컨셉으로 설정
- 일본인과 외국인과의 교류를 아이템으로 하면서 영어회화 이벤트를 월 2회 개최하는 등 국제교류가 가능한 셰어하우스로서 브랜드화
- 현재 입주자 층은 연령별로는 20대가 80%, 30대가 20% 정도, 남녀비율은 남성 40%, 여성 60% 수준, 외국인이 60%를 차지함
- 운영 경험 상 12인~15인 규모의 셰어하우스가 가장 인기도 높고 운영측면에서도 유리한 점이 많으며, 본 셰어하우스도 14실 규모임(1층-5실, 2층-7실, 3층-2실)
- 라운지, 공동주방, 세탁실 등의 공용공간은 3층에 배치하였으며, 각층별로 화장실 1개소, 세면대 1개소를 배치. 샤워룸과 욕조는 1층에 배치
- 개실 크기는 8.4㎡~10.27㎡ 정도로 각방에는 책상, 의자, 침대, 에어컨, 옷장 등을 구비

## □ 사진 및 도면



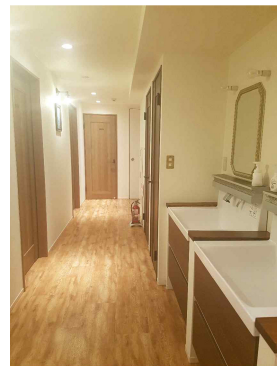
라운지 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



공용 주방 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



공용 주방 (직접 촬영)



복도 및 세면대 (직접 촬영)



세탁실 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



세면대 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



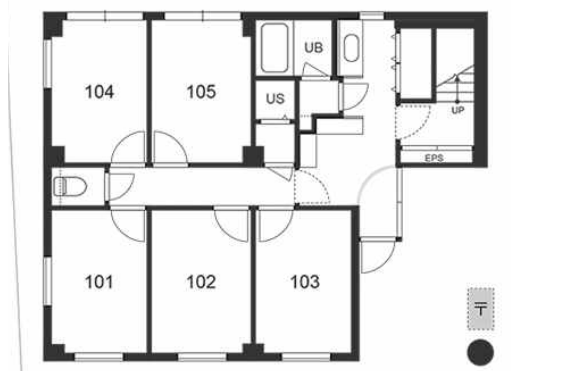
외관 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



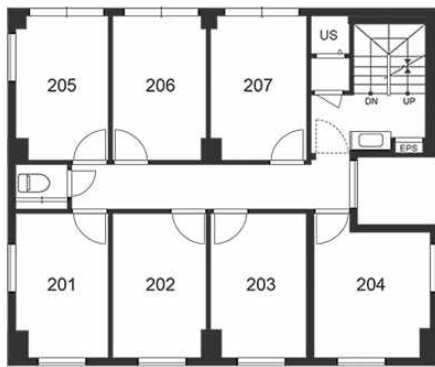
주출입구 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



개실 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



1층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



2층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)



3층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>)

## 2) 사례-2 : ARDEN 신주쿠 (新宿)

### □ 시설 개요

명칭	ARDEN新宿
소재지	東京都新宿區百人町1丁目
구조	철골조 지상 3층
건축시기	-
연면적	-
주호수	25실
공유공간·시설	공용주방, 라운지, 화장실, 샤워실, 세탁실
보증금	40,000엔
임대료	77,000엔 ~ 80,000엔
공익비	16,000엔
H/P	<a href="https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/">https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/</a>

### □ 공간구성 및 운영

- 오오쿠보역, 신주쿠역 등 외국인이 다수 거주하는 지역에 입지한 조건을 고려하여 20대~30대의 직장인을 타겟으로 ‘brooklyn modern’ 을 인테리어 디자인을 주요한 컨셉으로 설정
- 외국인 입주자를 고려하여 공용식당과 라운지의 천정고를 4m로 하고, 전체 복도나 방의 천정고도 높였으며, 특히 백열등 등 밝은 조명을 꺼려하는 유럽 등 외국인을 고려하여 전체 조명의 조도를 낮추는 방식을 채용
- 일본인과 외국인과의 교류를 아이템으로 하면서 영어회화 이벤트를 월 2회 개최하는 등 국제교류가 가능한 세어하우스로서 브랜드화
- 현재 입주자 층은 연령별로는 20대가 54%, 30대가 46% 정도, 남녀비율은 남성 60%, 여성 40% 수준, 외국인이 50%를 차지함
- 본 세어하우스는 25실 규모(1층-8실, 2층-11실, 3층-6실)로, 라운지, 공동주방, 세탁실 등의 공용공간은 3층에 배치하였으며, 각층별로 화장실 2개소, 세면대 2개소를 배치. 샤워룸과 욕조는 1층과 2층에 배치
- 개실 크기는 9.2㎡~12.5㎡ 정도로 각방에는 책상, 의자, 침대, 에어컨, 옷장 등을 구비



## □ 사진 및 도면



라운지 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



라운지 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



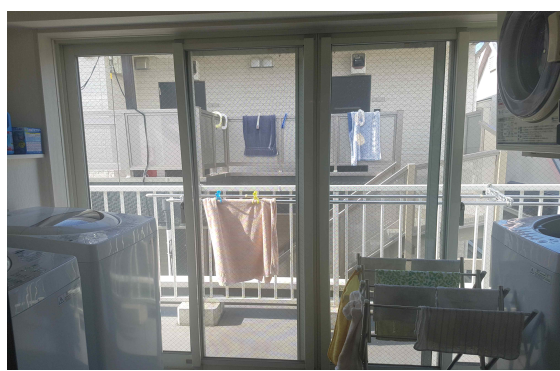
공용주방 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



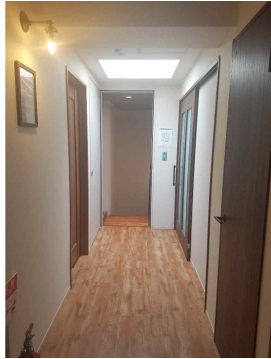
공용주방 (직접 촬영)



파우더룸 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



세탁실 (직접 촬영)



복도 (직접 촬영)



개실 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



외관 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



1층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



2층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



3층 (<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>)



### 3. 시사점

#### □ '더불어 사는 의미'에 중점을 둔 셰어하우스 운영과 공간계획

- 1인 가구의 증가가 함께 젊은 층에서도 타인과의 관계 맺기를 원하는 계층이 늘어나면서, 이를 타겟으로 하는 셰어하우스가 증가
- 개실 공간보다는 공용공간의 특화를 중점적인 사업 전략으로 다루면서, 각종 이벤트를 통해 입주자간의 커뮤니티 형성을 지원

#### □ 입주자 주도의 자발적인 커뮤니티 형성

- 업체별로 정도의 차이는 조금 있으나, 전체적으로 입주간 간의 트러블 대응이나 구체적인 생활수칙 등의 결정은 입주자간의 논의 등을 통해 입주자 주도로 진행되며, 업체는 최소한의 개입만 하는 경향
- 이는 입주자간의 커뮤니티 형성이 곧 장기간 거주로 연결되고 공실률의 최소화로 사업수익에 직결된다는 인식이 있기 때문임

#### □ 사적공간과 공용공간의 명확한 분리

- 층별 구분이나 공간 구획 등을 통해 사적공간과 공용공간의 분리를 명확히 하고 있으며, 전체 공간과 개실의 보안에도 많은 고려를 하고 있음
- 대부분의 입주자가 직장인으로 안전하면서도 프라이버시가 보장된 공간을 가지면서도 필요한 경우 타인과 관계를 맺을 수 있는 공간을 제공한다는 전략

#### □ 절제된 개실공간과 상대적으로 다채로운 공용공간의 조성

- 조사 대상인 셰어하우스가 공통적으로 개실공간에는 개인 화장실이나 욕실을 설치하지 않고 8㎡~10㎡ 규모의 개실공간을 제공
- 상대적으로 공용공간은 넓은 규모의 라운지, 공동주방, 씨어터룸, 다용도실, 라이브러리, 워킹 스페이스 등 풍요로운 공간을 제공
- 개실에 개인별 화장실이나 주방이 없는 대신, 공용공간의 청소서비스가 거의 매일 이루어지고 있어 항상 청결한 상태를 유지

□ **일정 규모의 커뮤니티 단위로 공용공간 등을 배치**

- 12인~15인 정도를 하나의 커뮤니티 단위로 하여 공동주방, 라운지 등 공용공간을 배치하는 경향
- 화장실과 샤워룸 등은 일반 가족 규모를 바탕으로 4~5인당 1개소로 책정하고 있음

□ **co-living과 co-working의 결합**

- 직장인이 상대적으로 많고 크리에이티브한 업종에 종사하는 계층이 세어하우스에 입주하고자 하는 경향이 있는 점 등을 고려하여 세어하우스에 코워킹스페이스나 스몰 오피스, 세어오피스를 결합한 형태가 등장
- 카페 등을 병설하는 방식은 세어하우스 운영 측면에서 오히려 부담으로 작용할 수 있어 그다지 적극적이지 않으나, 워킹 스페이스를 병설하는 방식은 향후 지속적으로 확대될 것으로 전망

## 4. 참고자료

<https://www.borderless-house.jp/>

<https://www.borderless-house.jp/jp/sharehouse/shinagawa-oimachi/>

<http://www.share-place.com/en/>

<http://www.share-place.com/project/komazawa/>

<https://www.the-share.jp/>

<https://www.global-agents.co.jp/company/>

<https://www.social-apartment.com/>

<https://www.social-apartment.com/builds/view/54>

<https://www.share-style.jp/>

<https://www.share-style.jp/sharehouse/higashi-shinjuku/>

<https://www.share-style.jp/sharehouse/shinjuku/>