

特集 4

外国人の居住支援に向けて



荻野 政男 Ogino Masao 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事

(株)イチイ代表取締役、(公財)日本賃貸住宅管理協会・国際交流研究部会会長。NPO 法人Live in Japan協会副理事、まち居住研究会(外国人の共生を考える会)事務局長



増える外国人と住居のニーズ

日本に住む外国人、いわゆる在留外国人(3カ月以上滞在)は2017年末で256万人を超え、前年比7.5%増となっております。20年前と比べ2倍近くになり、驚くべきことに永住者は7.2万人から75万人と10倍に膨みました*1。

政府観光局によると短期の滞在者においても、昨年の訪日外国人は2869万人と前年の2403万人を大きく上回りました。その多く(約90%)は2週間未満の滞在中で、ホテルや旅館など宿泊施設の利用者(観光庁「平成28年訪日外国人消費動向調査」)ですが、リピート客が増え滞在が延びれば居住用物件へのニーズが増すでしょう。

一方、これまでの賃貸物件は「契約期間2年、家具・家電なし」と短・中期の滞在者には不向きなものでした。最近ではカバン1つですぐ生活が始められる定期借家契約の「マンスリー賃貸」「シェアハウス」なども普及しています。これらは留学生・ワーキングホリデー利用者・語学教師・派遣社員などに好まれ、ホテル形式のサービスアパートメントはビジネスマンなどに人気です。その多くは初期費用(礼金、敷金、手数料など)や保証人を必要としません。

初期費用と保証人対応

日本の賃貸借契約は外国と比べると、契約条件にかなり違いがあります。海外で礼金や更新

料、保証人を求める国はほとんどないので、契約する際は各国の契約の違いを把握しておく必要があります。「なぜ外国人に更新料を拒否する人が多いのか」。それは自国にはない慣例だからです。「礼金」も同様ですが、これは前払いなのでトラブルになることはありません。

敷金は外国にもありますが、解約時の敷金精算に違いがあります。フランスでは入居時に「現状確認書」一覧表、ドイツやアメリカでは「引渡確認書・点検リスト」を作成し、退室時にはこれを基に破損箇所のチェックを行います。中国・韓国・ベトナム・ネパールなどにおいては特別な精算方法はなく貸主との話し合いで決めます。内装負担に関しては国により多少の違いはあるものの、経年劣化と自然損耗は貸主、故意過失分は借主というのが一般的です。日本においてもほぼ同様ですが、特約でクリーニング代などが借主負担になる場合もあるので、特約事項は別紙で説明し、確認の署名を取っておくとよいでしょう。フランスのように「現状確認書」を入居前に作成しておき、契約書に「現状写真」とともに添付しておくのもよいと思います。

外国人が日本で部屋を借りる際、一番の悩みだったのが保証人の問題です。実はフランスなどを除いてほとんどの国では保証人を求めません。なかには学校の先生や会社の上司に頼む人も多く、引き受け手の過重負担となっていました。最近では「保証人」を引き受ける家賃債務保

*1 法務省入国管理局「平成29年末現在における在留外国人数について」(確定値)2017年3月27日。「平成12年末現在における外国人登録者統計」2001年6月13日

証会社が家賃滞納をした借主に代わり貸主に弁済するほか、家賃以外の債務についても保証範囲(原状回復費用など)を広げ便利になりました。

入居までの言葉の問題

外国人向け賃貸物件や家賃債務保証会社などが増えたことで、外国人の入居問題は少しずつ改善されてきましたが、法務省の「外国人住民調査報告書」(2017年)によれば「外国人であることや日本人の保証人がいないことを理由に入居を拒まれた経験がある人」は40%と、貸主と不動産会社の外国人入居に対する拒否感はいまだに高い数字を示しています。

入居を拒む原因として2003年に貸主と不動産会社に行ったアンケート(日本賃貸住宅管理協会)によると、「外国人への賃貸に伴う心配」に「トラブルへの対処法」「家賃滞納や無断帰国」「生活マナーの問題」が多く挙がりました。心配の元は言葉の壁による不安のようです。

言葉の壁は「部屋探し、契約、入居、退室」とすべてにわたります。この対策として、国は貸主と不動産業者向けに『あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』*2を作成し、5カ国語に翻訳した入居申込書、重要事項説明書、契約書を用意して問題を解決できるツールを提供しています。

また貸主、不動産業者、入居者向けに日本の賃貸借や生活マナーについて紹介した『部屋探しのガイドブック』(6カ国語)*2もあります。入居に当たっては電気・ガス・水道の手続き、ゴミ出しや騒音などの注意事項を動画で分かりやすく、6カ国語で説明する『外国人住まい方ガイドDVD』(日本賃貸住宅管理協会)も提供されています。契約前に見てもらい、理解できたかどうか確認すればトラブルの回避につながります。ゴミ出しは、市区町村が用意している多言語のゴミ出し一覧などを見せながら説明し、

ゴミ容器に「燃えるゴミ」「燃えないゴミ」と英語、中国語、韓国語などで書いておくのも効果的です。

騒音については日本の生活ルールだけでなく、建物の遮音性^{しゃおん}についても説明を加えると、日本の事情をより理解してもらえます。例えば「テレビや音楽を聴くときは窓を閉め、外部に音が漏れない配慮をする」「音は階下に響きやすいので、遮音用にカーペットを敷く」などのアドバイスで気づいてもらえることがあります。また、住宅設備にリモコン操作なども増えているので、メーカーにお願いして外国語の操作マニュアルを用意してもらうのもよいでしょう。

さらに、スマートフォンで使える高精度の翻訳アプリなどもあり、翻訳・通訳に関してはある程度は対応が可能になってきました。また、外国人向けの入居サポートを提供する会社も出てきました。言葉の問題を解決するためのツールやサービスが増え、バリアは低くなってきたと言えます。あとは心のバリアの問題です。

共生への課題と期待

いま日本に多くの外国人が住まうようになり、グローバル化とともに多様化も進んでいます。その中で求められるのは、外国人に限らずそれぞれの違いを認め、文化・習慣を共有できるコミュニティ(共生社会)を形成することでしょう。言葉でコミュニケーションを取るという日常的なことも、言語が違うことで思うようにはいかない部分があります。ただ、どちらかという控えめな日本人に比べ、外国人はコミュニケーション能力が高いようです。言葉の壁があっても、外国人が加わることでコミュニティが円滑化し、お互いの交流が深まれば、外国人が増えたことで日本がめざす共生社会は大幅に前進するでしょう。大きな可能性がそこにあります。

*2 国土交通省「外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について」「外国人向け部屋探しのガイドブック」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html