

# 借家に関する外国人向け対応について

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

## 1 外国人対応の前提

- (1) 英語話者は少数派
  - (2) 法令の英文化状況等
- ## 2 首都圏での外国人への対応

- (1) 東京都
- (2) 神奈川県
- (3) 埼玉県
- (4) 千葉県
- (5) 横浜市
- (6) 柏市
- (7) 対応の概観

## 3 アメリカの借家慣行との違い

## 4 トラブルへの対応は可能か

- (1) 当機構の相談受け入れ実績
- (2) 外国人側の理由

はじめに

先日、都内〇〇区在住の外国人女性が来訪し、「更新料の支払い義務はあるのか」「貸主は人の良い高齢婦人だが、修繕義務を果たす気がなさそうだ」等について話をして帰った。相談者は、子供を持つ外国人女性の仲間と情報交換サークルを作り、英文のHPを持つ人でもあった。借家法令について筆者が話したところ、2、3日後にHP上にその概略を載せていた。

外国人は民間借家に最も多く住んでいる。慣行の違い・トラブル発生時の孤立感に悩む

のは、日本人が外国で住む時と同じである。

現在、政府は、外資系金融機関の立地推進を構想している。従業員の住居確保も必要になろうが、その種の高給社員向け物件では、3のアメリカ的契約書で、英語でのサポートも十分に行われるから、支障は少ないだろう。しかも、そうした人は、多くても数千人と思われる。

一方、自治体の中には、市民サービスの一環或いは「国際化を目指す方針」に基づき、外国人に以前よりフレンドリーな対応を心がけているところもある。国も類似の方向にあると聞く。

## 1 外国人対応の前提

### (1) 英語話者は少数派

外国人登録(90日以上滞在で必要)者数は、2006年度末で208万人である。

英語の読み書き会話能力のある人を「英語話者」と呼ぶことにすると、日本人の95%以上はそれに該当しないだろうが、日本在住外国人が皆英語話者なら、借家関係日本語資料の英訳と配布は相当有意義のはずである。勿論、日本人も顔負けな程日本語に堪能な外国人もいるし、日本人であっても少し硬い文章になると頭から拒否しがちな人もいるが。

外国人の出身国を見ると、韓国・朝鮮が1位で、約60万人である。2位は中国で約56万

人、ブラジル約31万人が3位である。

4位はフィリピン（約20万人）、ペルー約6万人が5位である。前者は、平均的日本人より英語の水準が高いと思われるが、約半分の10万人の在留資格は、興行と日本人の配偶者で、英語話者とは考えにくい。5位までに英語話者の国は一つもないことになりそうである。

6位にやっとアメリカが登場し、約5万人である（駐留軍の軍人・家族は含まない）。

これにイギリス、カナダ、オーストラリア等と、ドイツ、オランダ、北欧、インド等英語能力が高いと思われる国やアフリカ諸国の出身者を合わせても、英語話者は10万～15万人か。

208万人から、在日韓国・朝鮮人の永住許可者約46万人を引いた約162万人が、普通の外国人で、さらに日本人の配偶者約26万人を引いた約136万人が、住宅に関し独力で対応することが必要な外国人の数と考えられる。これは100万世帯に相当するといえるだろう。

136万人といっても、100万世帯といっても同じだが、英文資料が有効なのは全体の1割前後に対して、という推計が成り立つ。

## (2) 法令の英文化状況等

現在、政府は主要法令の英文化を進めているが、例えば民法の賃貸借の部分（601～621条）や借地借家法の英訳は未だない。

借地借家法には、敷金・礼金・更新料等の規定がない。借地借家法の公定訳があっても、敷金等についての解説書は、各主体が勝手に訳したもの、いわば「勝手訳」である。<sup>1</sup>

英語でもこれで、ましてその他の言語についての法令翻訳計画はない。こうした状況下で、各自治体が2で多言語により行っている活動は、相当な難事に挑戦したものである。

## 2 首都圏での外国人への対応

1都3県に、208万人の外国人の約3分の1が居住しており、各自治体は外国人居住者に対するサービスを行っている。都県と、市のレベルでは、巨大都市（横浜市）と中核都市（柏市）の例を挙げる。

### (1) 東京都（外国人208万人中約36万人居住都道府県別では1位）

都庁第1本庁舎の3Fに、都民の声課があり、そこで平日に英語・中国語・ハングルで外国人相談を行っている。

### (2) 神奈川県（東京にならい、約16万人 4位 以下同じ）

県民部国際課で、外国人居住支援システムというパッケージの政策を推進している。

- ①「外国人すまいサポート店」登録制度の設置、運営
- ②「賃貸住宅住まいのマニュアル（住宅の借り方マニュアル）」を8か国語版で作成、配布
- ③外国人居住支援ネットワークの設置
- ④「かながわ外国人すまいサポートセンター」の運営

### (3) 埼玉県（約11万人 5位）

総合政策部国際課編集・発行（宅建業担当の都市整備部開発指導課、埼玉宅協、全日埼玉監修）の「外国籍県民のための賃貸住宅での借り方・住むときのルール」A5版、本文15pがある。英語以外に中・韓・ポルトガル・スペインの各国語版もある。

賃貸借契約の流れを説明し、ゴミの出し方等トラブルとなりやすいものに関し注意喚起。

敷金、礼金等主要な用語についても簡単な

解説を加えている。

(4) 千葉県（約10万人 7位）

県のHP上に、「ハローちば」を設け、英・中・韓・スペイン・ポルトガルの5か国語で、生活のアドバイスを掲載。

うち、住宅については、英文の場合、6p程度で一般的な借り方を指導。

(5) 横浜市（約7万人居住）

横浜市市民活力推進局に、市民協働推進部協働推進課を設置。市職員だけでなく、市民の力を生かすことを主眼としており、その一環として(2)③の県の施策と協調して、「外国人民間賃貸住宅入居支援コーディネーター育成事業」を行っている。

(6) 柏市（約5000人居住）

柏市HPの中で、英語で一般的な居住に関する注意事項を紹介する他、市内の宅建業者で外国人対応をする業者の電話番号・所在地を掲げている。

(7) 対応の概観

各都府市は、一般的なパンフレット類の作成と物件紹介関連事業を行っている。

1都3県内の借家慣行は殆ど同じだが、上に述べたように、日本語と英語間ですら公定的訳語がなく、慣行が違うのだから、統一的なパンフレットの作成はそもそも期待できない。各主体がそれぞれ独自のパンフレットを作っておられるのは、大変ご苦勞なことだと思う。読む方にしても、用語の多少の違いなどは仕方ないだろう。他の言語の場合はなおさらである。

上記よりも踏み込んだ、例えばトラブル対応などの事業が難しいことは、容易に理解される。

### 3 アメリカの借家慣行との違い

英語話者が10~15万人、アメリカ人は5万人だが、アメリカの賃貸借契約は、他の国よりも知られているので、それを紹介する。下は一般的と思われる例である。<sup>2</sup>

- ①媒介手数料 1か月
- ②礼金 ない
- ③敷金 1か月 更新により賃料アップの際は、敷金も積み増す。
- ④（連帯）保証人 不要。学生の場合、親の保証が必要なこともあり。
- ⑤連帯保証人の印鑑証明 ない
- ⑥収入証明 ない
- ⑦クレジットヒストリーによる審査 あり 前のアパートでの踏み倒し、毀損等をチェック。20ドル程度の審査費用は借主（希望者）負担。
- ⑧契約期間 賃料相場が上昇傾向の時は、6月又は12月
- ⑨貸主の義務 住居としての機能を満足する安全な空間の提供。修繕義務も。
- ⑩借主の義務 契約者以外との同居、造作や模様替え、転貸やサブリース、長期間の不在等について契約書で規定。連絡なく20日間以上不在にすると解除権発動等の条項あり。
- ⑪賃料改訂ルール 市町村単位での賃料規制の適用を受ける中で、期間満了時ごとに改訂あり
- ⑫解約告知 期間満了45~60日前に期間満了通知。貸主からの退去通知は30日前に。騒音、不在期間多、連絡なしの模様替えという事由による貸主側からの解除権あり。
- ⑬契約更新 期間満了1か月前に通知すれば貸主側からの更新拒絶可。正当事由不要。

⑭更新料 ない

⑮契約期間中の退去 30日前に借主から貸主へ通知必要。次の借主が見つかるまでの期間の賃料は既に退去した今の借主が負担

⑯賃料滞納 直ぐに訴訟。取立て屋がいる。

日本では、賃料滞納をしない限り、借主は追い出されることはない。実は滞納しても、そう簡単には追い出されない。一般のアメリカ人は、礼金や更新料は不合理と思う一方、総体的には日本の方が「緩い」と感じて、余り不満に思わないという推測もありうるが、どうか。

アメリカ以外の国々にも慣行があり、それぞれ日本のものとは異なる。その違いを認識しつつ接するというのは至難の業である。

#### 4 トラブルへの対応は可能か

##### (1) 当機構の相談受け入れ実績

###### ①概況

当機構へは、2006年度7991件の電話相談が寄せられた。うち、借家関連が4282件(53.6%)。これらは、トラブルの段階に至った後で電話をしてこられるものである。

今年度の数か月分から推計すると、年間1万件台にのりそうである。各地の消費者センターや都道府県庁の相談の計は年間数十万件と思われるが、十分その一翼を担っている。

当機構の場合、借家に関する相談の約8割は、消費者(借主)からで、うち3分の2は各地の消費生活センター経由である。ネットで当機構を検索する方は3割弱、併せて9割である。

借家関連の内容では、原状回復が多いが、『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を全く知らない人から、「ガイドライ

ンの××ページを見ると自分の負担額は○万円になりそうだが、それで確かかと聞く人」まで、様々な方がいる。

###### ②外国人への対応

昨年度、外国人からの相談はゼロである。

消費者センターの存在を知らず、日本語だけの当機構のHPを発見できない外国人にとって、当機構に電話すること自体が想定されないのは、いうまでもない。

当機構の印刷物でこの分野関連のものには、ご案内の通り「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」、「ガイドライン(改訂版)」の2つがある。

「手引き」は46pで、何らかの事情により強力なインセンティブが発生すれば、先行する2のパンフレット類を参考にした英訳作業はさほど困難ではないとも考えられるが、ガイドラインの英訳となると、これは相当に困難である。英訳があっても、外国人の1割にしか有効でないのは既に述べたが、その1割の中のどれほどの人が、最終的には裁判で実効性が担保されるガイドラインを、適切有効に交渉の場で使いこなすことが可能と想定できるか。却ってトラブルが悪化することもあろう。

##### (2) 外国人側の理由

1から3までの状況でも、外国人が抱えるトラブルが顕在化しているとはいえない。その理由として、次の3点を挙げるのは妥当か。

①日本の慣行の方が母国よりも有利

②不利益是正の行動で却って不利に

③不利益是正のアピール先を知らない

日本の借家法制は借主保護主義といわれるが、外国人が実際にそう感じるかは別で、①は不明である。賃料、礼金、更新料が高いこと、高い敷金マイナス高い原状回復費用イコール少額返金は、トラブルになる要素である。

日本以外の多くの国の人々のメンタリテイでは、クレームを付けることを特に抑圧しないが、自国を離れた場合に、②はありうる。特に貸家経営が生業である場合、外国人の貸し倒れリスク、善管注意義務違反リスクなどを勘案すると、相当に貸主優位の契約条項にしておいてはじめてバランスが取れる、という考えの方がいるのは不思議ではなく、そういう貸主借主両者間の関係において、借主が権利主張すると、却って不利になることはありえよう。

2の窓口の方々は、③の解決に近いところにおられるともいえるが、英語とはいえ居住する自治体のHPを実際に見て行動する外国人がどれほどいるのかは予測しにくく、また、当該窓口の方々がトラブルの解決まですることは想定しにくい。

日常、トラブルに関する電話を大量に受ける当機構でも、アドバイスにとどまり、しかも外国語での対応能力はない。冒頭のエピソードは、いうまでもなく筆者の英語力を自慢するものではない。poorな英語力の持主に対しても、これを奇貨として、藁にもすがらざるをえない、平均的な外国人借主の状況を示すものとして紹介した。まして、非英語話者の場合はどうだろうか。

- 1 (財)英文法令社は、民法の全訳版を刊行
- 2 [http://www.geocities.jp/geo\\_city21/report/pdf/report1-4.pdf](http://www.geocities.jp/geo_city21/report/pdf/report1-4.pdf) の記述を参考にした。ここにはアメリカ以外の各国の状況も載せている。

