

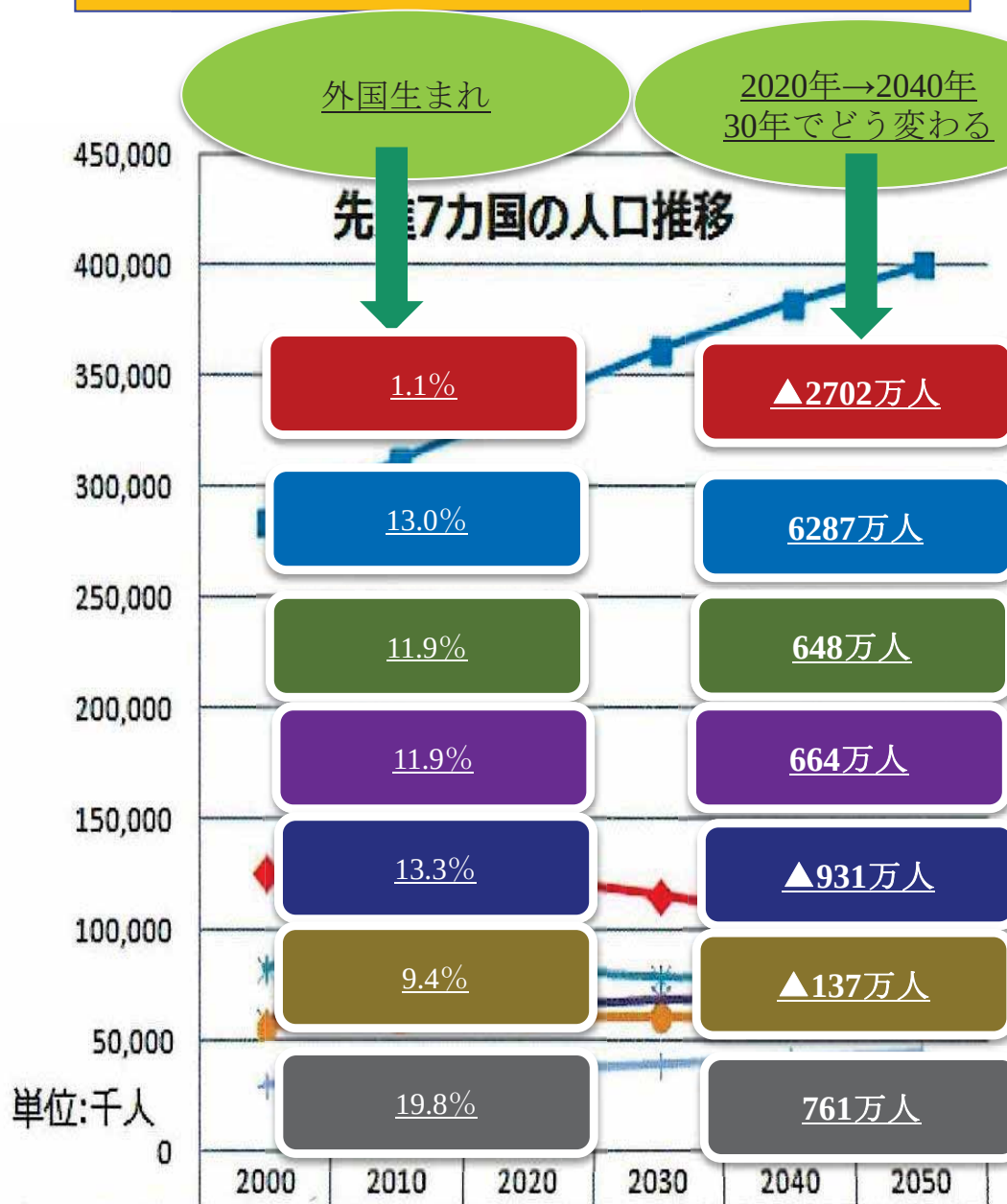
外国人居住の安定化を図る日管協の取り組み



(公財)日本賃貸住宅管理協会理事・国際交流研究会長
株式会社イチイ 代表取締役 荻野政男

1. いま外国人賃貸が面白い

先進国で人口が激減するのは
日本だけ



	2000	2010	2020	2030	2040	2050
日本	126,926	128,057	124,100	116,618	107,276	97,076
米国	284,594	312,247	337,983	362,629	383,165	400,853
英国	58,951	62,066	65,600	68,631	71,001	73,131
フランス	59,213	63,231	66,570	69,286	71,523	73,212
ドイツ	83,512	83,017	81,881	79,552	76,354	72,566
イタリア	56,986	60,509	61,386	61,212	60,812	60,015
カナダ	30,697	34,126	37,612	40,617	43,042	45,228

1. いま外国人賃貸が面白い



4度目の開国
2020年東京オリンピック
グローバルゼーション

3度目の開国
1970年代から
グローバルゼーション



2度目の開国
1945年
マッカーサー



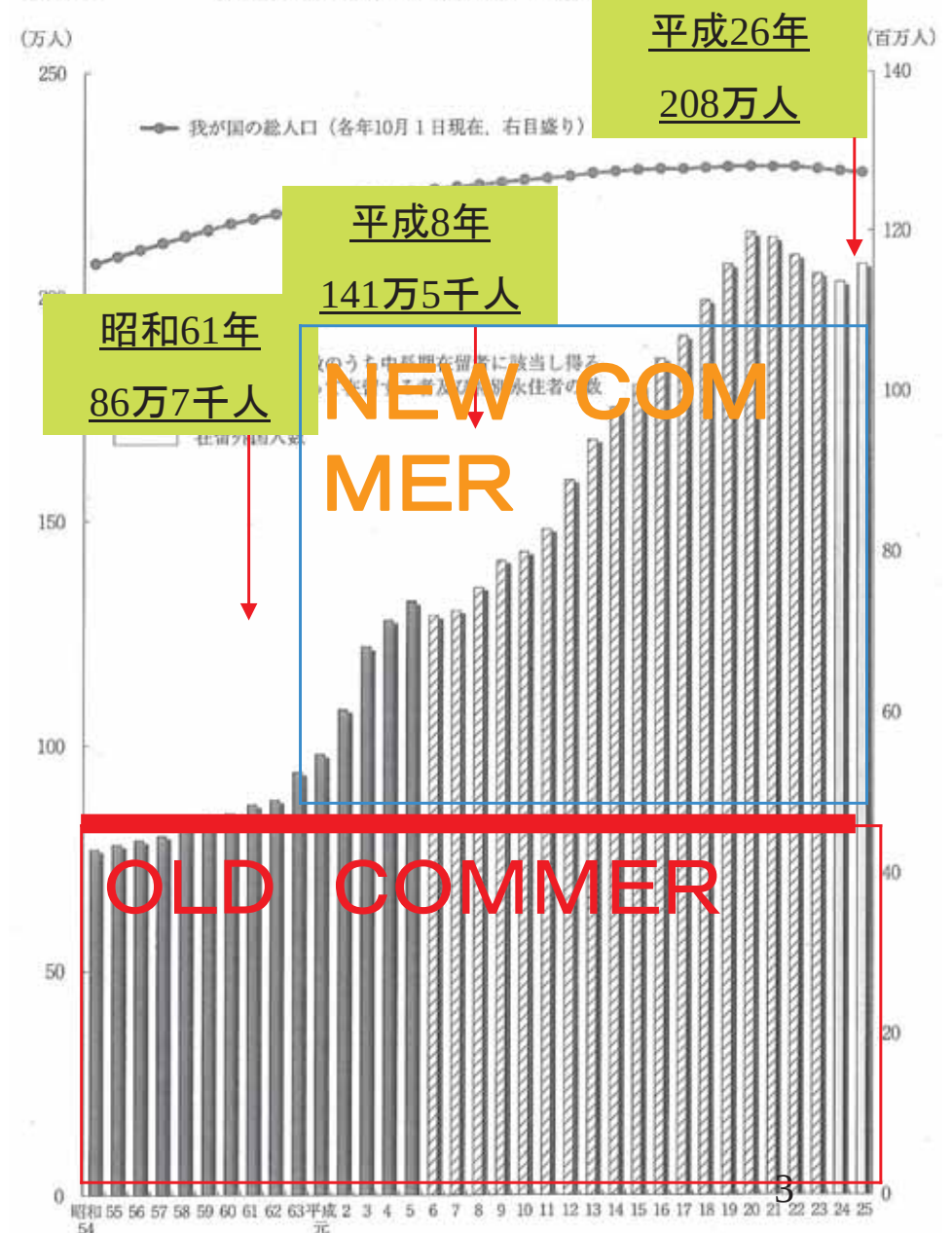
最初の開国
1853年
ペリー



外国人は増える

【第1図】

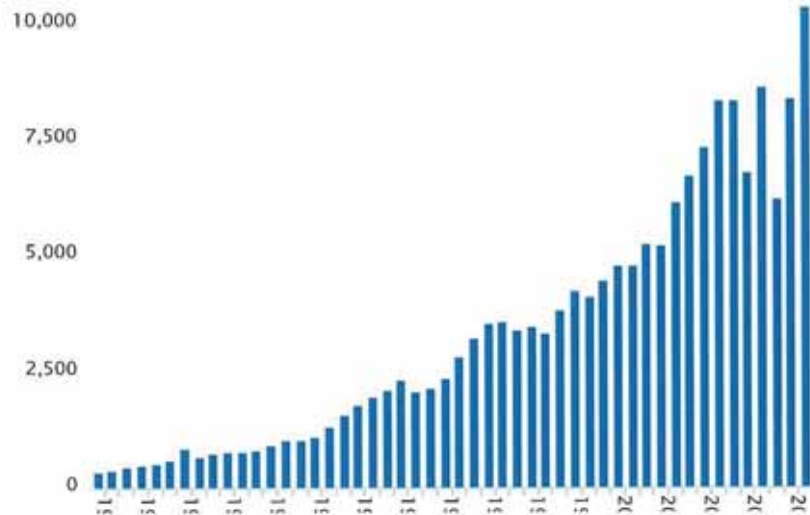
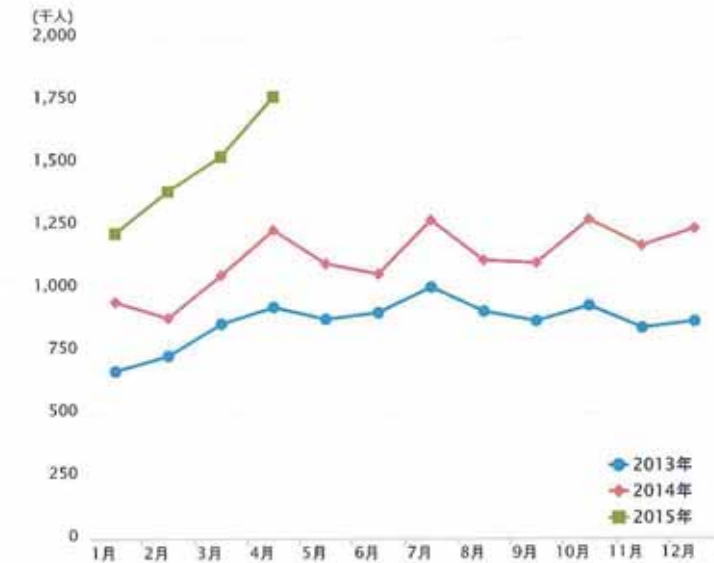
外国人登録者数及び在留外国人数と我が国の総人口の推移



1. いま外国人賃貸が面白い

外国旅行者が急増

過去3年の月別訪日外国人数の推移



日本政府観光局 (JNTO) 訪日外客数より、JTB総合研究所 作成
* 2012年数値の修正を行いました (2014.9.10)

フランス、アメリカ、中国、
スペイン、イタリア、トルコ、

ドイツ、日本

2030年3000万人

2020年2000万人

2014年1341万人

2013年

世界各国・地域への外国人訪問者数 (2013年 上位40位)
Comparison of Inbound Tourism by Country/Area for 2013



2015年予想

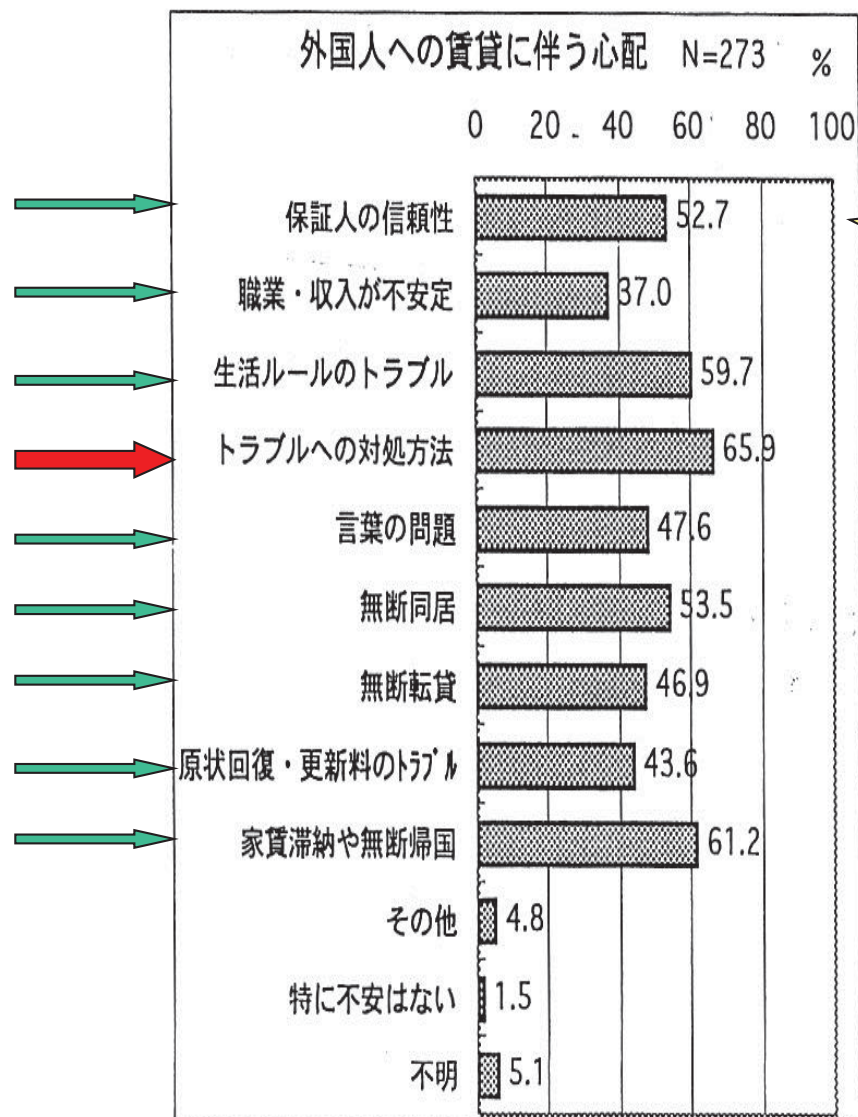
日本は世界で27位。アジアで8位。

日本を訪れた外国人旅行者が9月10日までに1342万人超え。過去最多だった昨年1年間の実績(1341万人)を上回った。今年の年間の旅行者数が1900万人に達する見通し。

2.「外国人に貸す不安はこれで解消」..

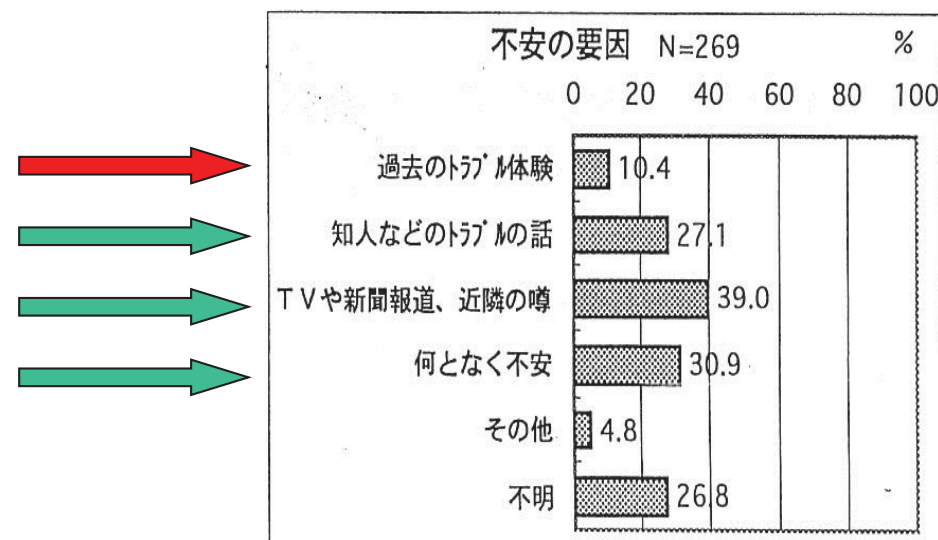
家主の貸したくないホンネ

1番の不安は..トラブルが発生したとき、だれが対応してくれるのか？



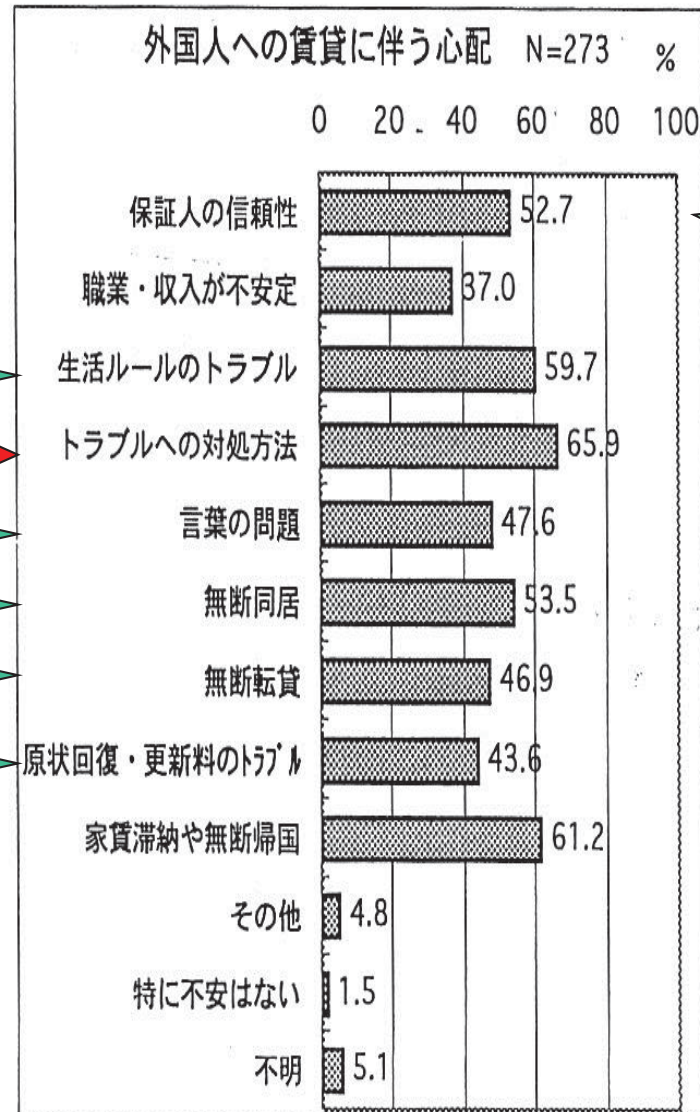
- 1.言葉の問題
- 2.生活習慣の違い
(生活ルールのトラブル)
- 3.契約の違い
(保証人問題含む)

不安の要因



2.「外国人に貸す不安はこれで解消」

家主の貸したくない
ホンネ



- 1.言葉の問題
- 2.生活習慣の違い
(生活ルールのトラブル)
- 3.契約の違い

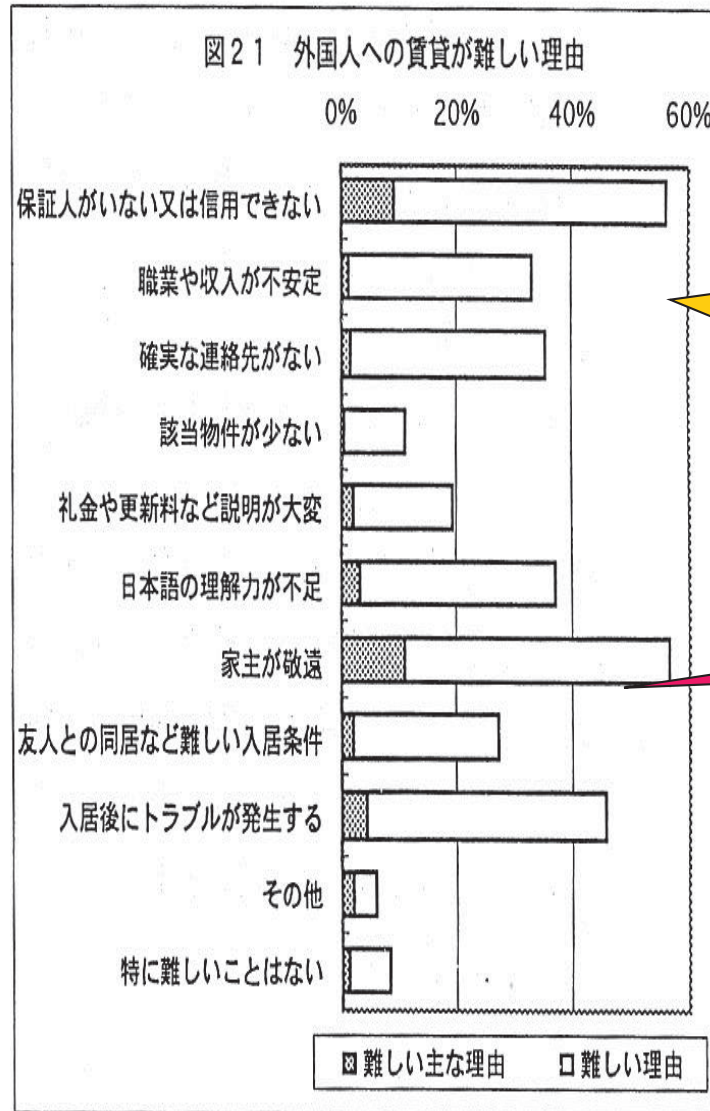
問題が徐々に解
消！

1番の不安は・・・トラブルが発生し
たとき、
だれが対応してくれるのか？



2.「外国人に貸す不安はこれで解消」

不動産会社の貸したくないホンネ



やはり

1.言葉の問題

2.生活習慣の違い
(生活ルールのトラブル)

3.契約の違い

(保証人問題含む)

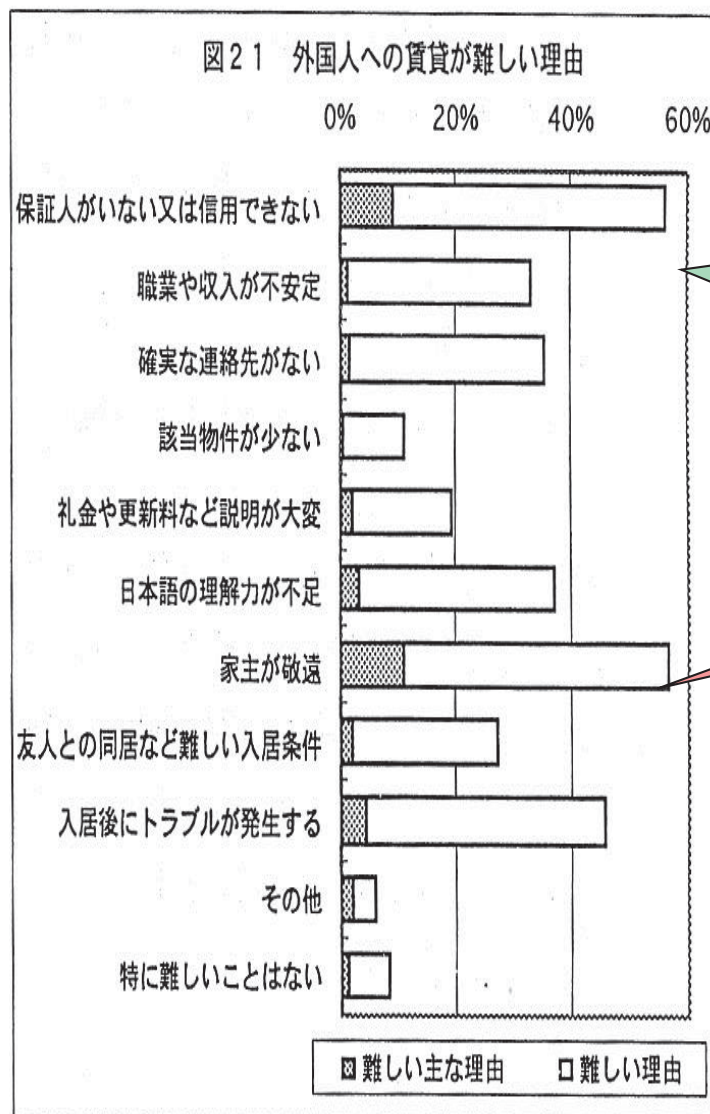
家主を説得できない

家主

何かあったとき、不動産業者は
ちゃんと対応してくれるのだろう
か？

2.「外国人に貸す不安はこれで解消」

不動産会社の貸せないホンネ



やはり

- 1.言葉の問題
- 2.生活習慣の違い
(生活ルールのトラブル)
- 3.契約の違い

(保証人問題含む)

家主を説得できない

家主

何かあったとき、不動産業者はちゃんと対応してくれるのだろうか？

5.日本と外国の賃貸ルールを知る・・・契約の違い

1.外国人ということで部屋を貸してもらえないのでは？

→留学生の**96%が入居拒否**に合った経験あり。**平均15.8軒**もの不動産業者を訪問。

2.日本語の契約書がわからない。

→賃貸契約をした**留学生の96%は理解していない**。

→重要事項の説明がない、あっても理解できない。

→外国語で対応してくれる不動産業者がいない。



3.保証人が見つけにくい。

→職場・バイト先の上司・同僚等や大学・日本語学校になってもらった。

または学校の教師にお願いした。住宅保証会社を利用した。

4.入居中になにかあったときの連絡先がわからない。

→**外国語で対応してくる不動産業者がいない**。

(＊留学生新聞より)

以前は・・・

5.日本と外国の賃貸ルールを知る・・・契約の違い

1.外国人ということで部屋を貸してもらえないのでは？

ネットで事前に調べるようになった。



2.日本語の契約書がわからないが、解決。

→賃貸契約の翻訳(見本版)があり、理解できるように。

→重要事項の翻訳(見本版)があり、理解できるように。

→外国語で対応してくれる不動産業者が増えてきた。

3.保証人が見つけにくい。

→住宅保証会社を利用するようになった。



4.入居中になにかあったときの連絡先は？(紹介してくれた不動産屋？管理会社？大家？)

→外国語で対応してくる不動産業者が増えた。

現在は・・・

6.生活トラブル解決方法・・・

ほんとうに外国人は日本語が話せないのか？



日本語が
話せる

留学生、就学生(日本語学校の生徒
など)は程度の差こそあれ日本語が
すぐ話せるようになる。

* 話せないときは友達を同伴してもらう。

留学生18.5万人(14年5)
中国人の割合51%
ベトナム人の割合14.2%
韓国人の割合8.5%
ネパール人の割合5.6%



日本語が
不得手

アジア以外の国の人で就労目的の
人は意外と日本語が話せない人が
多い。

* 話せないときは友達を同伴。

例) 英会話教師、IT技術者、
研究者など。
日系ブラジル人、ペルー人
なども話せない人が多い。

入居前(部屋さがし)



- ・日本語のわかる友達同伴。
- ・日本語をアルファベットで大きく紙に書く。
- ・こちらが外国語で話す(英語など)。

入居中(退出手続き含む)



- ・まずは日本語で説明・注意を促す。
- ・相手の言語(定型の翻訳もの)で説明・注意。
- ・保証人に連絡して、保証人から説明。



6.トラブル解決方法・・・契約-入居-退室

入居前(契約時)

簡単に手に入る外国語の
チラシと資料。

- ・日本語のわかる友達同伴。
- ・日本語をアルファベットで大きく紙に書くことで会話。
- ・こちらが外国語で話す。

- ・自治体やボランティア団体が多言語で用意している、ゴミ出しのチラシや生活マナーについてのチラシを利用する。
- ・不動産賃貸管理協会などでも情報を提供(ホームページでダウンロード可)している。

入居中(退出手続き含む)

保証人以外に緊急連絡先として日
本人をたててもらう。

- ・まずは日本語で説明。
- ・相手の言葉で(定型の翻訳ものを用意しておく)
- ・保証人に連絡・・・日本人の友達、学校、派遣会社、
機関保証会社。

6.トラブル解決方法・・・事前説明が大切



外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン(2003年12月発行)



『外国人居住安定化のためのガイドライン』

〈第1章 策定の背景と目的〉… このようなガイドラインが発刊されるのは日本では初めての事です。当研究会の調べでは世界でも例は無いようです。

2005年末現在、日本在住の外国人居住者(外国人登録者数)は約200万人おります。多くの外国人が日本には住んでいるわけですが、この外国人の居住状況、特に“住まい探しの困難さ”はいまも改善されておられません。そこで外国人の居住安定化を目指した、このガイドラインが作成されたわけです。

〈第2章 外国人への賃貸業務に取り組むにあたって…基礎知識編〉

〈第3章 外国人への賃貸における業務手順と対応…賃貸実務編〉

(実務のためのQ&A)…全33項目に及ぶQ&A

〈参考資料〉……………家主アンケート調査など

〈実務文章例集〉……………契約書、申込書、重要事項説明書(日本語・英語・中国語・韓国語・スペイン語訳)

「外国人への賃貸が進まない理由」(アンケート調査から……)

・不動産会社からは…適切な連帯保証人がいない、入居後のトラブルが心配、家主の理解が得られない。

・家主からは…… 家賃滞納や無断帰国が心配、生活ルール上のトラブルの発生、何か問題があったとき誰が対処してくれるかが不明瞭。

「アンケート結果からわかったこと」

・不動産業者が外国人への賃貸借業務に関する具体的な知識や実務上の運用ルールを習得することによって大半の問題が解決されるのではないかと……。

・不動産業者が望む外国人入居促進のための情報・支援方策があれば良いのではないかと。入居申込の方法や基準、身元確認の方法、保証人がいない時の対応など……

そこで…民間賃貸住宅への外国人受け入れのための基礎知識や、実務上の運用ルールを中心に纏めた「外国人入居安定化のためのガイドライン」が作成されました。



部屋探しのガイドブック(6カ国語対応)



目次1.部屋探しから入居まで

(J03)

①部屋を借りるときの手続き・契約の流れ

～あんしん賃貸支援事業～

②契約の時に必要な書類と費用

③入居の手続き

④入居後の住まい方のルール

⑤引越し(退去)の手続き

⑥賃貸住宅の種類や間取り図の見方

⑦部屋を借りるときに知っておきたい不動産用語

2.部屋を借りるときに役立つ情報(J22)

3.希望条件チェックシート

(J24)

JPM外国人住まい方ガイドDVD



外国人のための住宅設備復旧ビデオ



マスコミで話題!

「外国人住まい方ガイド (DVD)」が
NHKニュースで取り上げられました!

—平成 21 年 9 月 21 日放映—



各種紙面でも話題です!

- ・ 向学新聞
- ・ 中文導報
- ・ 人民日報
- ・ 新民晚报
- ・ 東方时报
- ・ 住宅新報
- ・ 週刊チャイニーズドラゴン など
- ・ ジャパンタイムズ
- ・ 建通新聞
- ・ 全国賃貸住宅新聞
- ・ 日刊不動産経済通信
- ・ R. E. port (不動産流通研究所)
- ・ 週刊住宅

