日本人が避けがちな築古・3点ユニットも問題なし

「外国人」は知られざる優良入居者 工夫次第で築古の空室も解消できる!

日本には現在、約200万人の外国人が暮らしている。
人口減少時代に突入している日本で、空室に悩むことなく安定経営を続けたいなら、
こうした外国人入居者の受け入れに前向きに取り組みたいものだ。
きちんとした態勢を整えれば、外国人は優良入居者となる。

過度な不安は損をする? 無視できない外国人需要

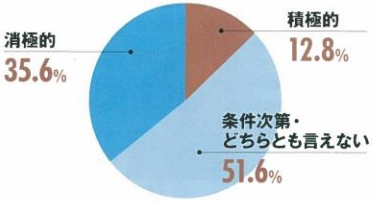
人口減少が加速する日本だが、賃貸住宅は供給過多で空室率は高まるばかりだ。一方、日本に滞在する外国人数は右肩上がりに増加。2013年末の在留外国人数は206万6445人で、前年末に比べ1・6%増。2020年には東京オリンピックが開催され、経済的にも国際化が一層進み、外国人の来日は増加の一途を辿るだろう。

外国人向け不動産会社のパイオニアとして入居支援に取り組んでいる（株）イチイの代表取締役・荻野政男さんは、「今後の賃貸経営で外国人需要は無視できません。効果的な空室対策を考えるなら、早急に受け入れ態勢を整える必要があります」と語る。

とは言え、外国人に過度な不安を抱くオーナーは少なくない。本誌の調査では、外国人に部屋を貸すことに積極的な人はわずか12・8%だった（上図）。しかし、不安の多くは誤解によるもので、トラブルを回避する手立てをきちんとすれば、外国人は貴重な入居者となるという。

「家賃や場所の条件が合えば、狭くても古くても構わないという人が多いです。外国では築100年の建物が現役だったりするので、日本人のように築年数を気にしません。また、外国ではバス・トイレが一緒の形態が多いため、日本人が敬遠する3点ユニットも抵抗感なく借りてくれます」（荻野さん）

オーナー約500人へのアンケート調査結果
外国人に部屋を貸すことに積極的?



出典：「オーナーズ・スタイル」35号読者アンケート

6カ国語対応ガイドブックで重要事項説明もスムーズに

ただし、言葉の壁や生活習慣の違いによるトラブルは起こりがち。契約前にきちんと対処しておくことがトラブル防止に繋がる。そこでおすすめなのが、国交省作成の『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』の活用だ。外国人との応対方法や留意事項に加え、6カ国語で作成した「入居申込書」「重要事項説明書」等の見本がホームページ（※）に掲載されている。また、荻野さんが国際交流研究会長を務める（公財）日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、6カ国語対応の『部屋探しのガイドブック』の制作に協力。指差し会話ができる応答リストもあり、オーナーの強い味方になる。さらに同協会は「外国人住生活アドバイザー会員」登録制度や、留学生の就職を支援する「JPM留学生インターンシップ」制度を設立するなど、日本で住まいや就職を探している外国人を積極的にサポートしている。

日管協の取り組み

「外国人住生活アドバイザー会員」登録制度とは?
日本に住んでいるか、住もうとしている外国人に、生活ルールや慣習、社会の仕組みについて情報提供やアドバイスを行う会員を登録する制度。

「JPM留学生インターンシップ」とは?
外国人留学生に不動産管理会社の実務を体験させて、知識を深めてもらうとともに、就職活動や日本での就業を支援する制度。

6カ国語対応、外国人向け『部屋探しのガイドブック』
あんしん賃貸住宅推進協議会編著
株式会社週刊住宅新聞社発行
価格：1冊88円（税込）

※国土交通省ホームページ「外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

「賃貸経営＋相続対策フェスタ」で外国人に安心して部屋を貸す方法についてのセミナーを行います。詳しくは7ページをご覧ください

「パティオ錦」
所在地／練馬区錦　建築年／昭和38年
建坪／約42坪　構造／木造2階建

オーナー成功事例

築51年、風呂なし1Kでも家賃9万7000円 外国人入居者で再生した築古アパート

6年前、築45年のアパートを親から譲り受けたオーナーの加藤隆さん。当初は9室のうち6室が空室、2室が滞納という状況だった。加藤さんは築古でも勝負できる方法を模索し、外国人向けへの特化を決定。物件を全面的にリフォームし、外国人専門の管理会社・（株）サクラハウスに管理を依頼した。それから現在まで、ほぼ満室経営を続けている。

室内は築51年とは思えないほど古さを感じない、清潔感ある快適な空間。家具・家電は備え付けだ。加藤さんは退去がある度に少しずつリフォームを重ねて付加価値を高め、風呂なし1Kで9万円台後半の家賃を得ることに成功した。

「外国人は日本ではなかなかアパートを借りられません。そのため高めの家賃でも借りていただけ、滞納も少ないのです」と加藤さん。ただ、良いことばかりではない。「入居者がゴミ出し等で近隣トラブルを起こすことも。また、今は円安の影響で満室ですが、経済動向や自然災害の影響を強く受けます。例えば、原発事故の時は1週間でほとんどの入居者が帰国しました。このような問題もありますが、幸い管理会社のサポートがしっかりしているので安心です」

管理会社に支払う管理費は、家賃収入の約2割。一般的には割高だが、実際のサポート内容を考えるとむしろ割安だと感じるそうだ。

譲り受けた当時（6割空室、滞納2戸）
1階：1K×3戸、家賃45,000円
2階：和室4.5畳×6戸、家賃25,000円
全室風呂・シャワーなし

外国人専門の現在（ほぼ満室）
1階：1K×3戸、家賃95,000～97,000円
2階：シェアハウス（5室）、家賃67,000～75,000円
※水道光熱費・インターネット回線費等込
全室風呂なし・シャワー付き

保証システムの普及で家賃滞納の不安も解消

では、外国人入居を促進している管理会社では、どのようなサポートを行っているのだろうか。（株）日本財託管理サービス・賃貸営業部の田中芳之さんに話を伺った。

「弊社では、設備の利用方法や生活ルールをまとめたマニュアルを英語・中国語・韓国語の3カ国語で作成して入居者様にお渡ししています。さらに数カ国語を話せる外国人スタッフも置き、専用の電話窓口も設けて、入居者の募集業務や生活トラブルに迅速に対応しています。また、稀なケースですが、家賃を滞納したまま帰国されると連絡が取れなくなる恐れもあります。そうした事態に備えて、入居者には必ず外国人専門の保証会社に加入していただき、万一の滞納リスクに備えています」

このように受け入れ体制をしっかりと整えた管理会社に管理を頼めば、外国人入居者のリスクは少なく、むしろメリットの方が多い。空室に悩むのなら、外国人に門戸を開くのも一つの有効な対策だと言える。

取材・文／菱沼晶

外国人を入居者にした場合のメリット

1. **築古物件でも気にせず入居してくれる**
日本人のように新築を好む価値観はなく、入居できる物件数も少ないため、家賃やエリアの条件が合えば古くても気にしない。
2. **3点ユニット、シャワーのみでもOK**
海外では湯船に浸かる習慣がないため、3点ユニットやシャワーのみに抵抗感がない。
3. **家賃滞納が実は少ない**
海外では家賃不払い即退去が常識なので滞納する人は少なく、日本人と滞納率に大きな変わりはない。
4. **工夫次第で相場より高い家賃が得られる**
家具・家電付き、短期入居OK、外国人好みにリフォームするといった工夫で家賃アップも可能に。

外国人を入居者にした場合のデメリット

1. **日本人より経費（管理費）がかかる**
外国人専門の管理会社に委託した場合、支払う管理費は高くなりがち。だがその分、入居者サポートはしっかりしてくれる。
2. **入居期間が短いことが多い**
外国人は入居期間が短いケースが多く、その都度クリーニングしたり、次の入居者捜しが必要になる。
3. **需要が景気や自然災害などに左右され不安定**
過去にはリーマンショックや原発事故の発生が外国人の大量帰国に繋がった。景気や自然災害によって需要に変動がある。