

外国人

外国人対応の管理会社 外部サービス利用で安心



株式会社イチイ
荻野 政男氏

株式会社イチイ 代表取締役・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事・国際交流研究会長。著書に、『「外国人向け賃貸住宅」ノウハウと実践』（週刊住宅新聞社）などがある

「外国人というだけでNGというオーナーは未だにいます。しかし、韓国系の財閥系企業に勤めるビジネスマン、日本で学ぶ留学生、大学病院勤務のインド系の医師など、身元もしっかりして支払い能力もある優良入居者が多いのも事実です。賃貸業界の中でも、なるべく面倒なことには関わりたくないという風潮は残っていますが、徐々に、前向きに外国人対応に取り組む管理会社は増えつつあります」

こう語るのは、30年以上前から外国人向け賃貸住宅の普及に取り

外国人、高齢者、ペット可は怖くない！ 入居者の募集条件を変更して 空室を解消する方法



リフォーム費用をかけたり家賃を下げたりしなくても
空室対策はできる。それは「入居者の募集条件」を見直すという
意識の変革と少しの手間をかけるだけ。
そのノウハウをご紹介します。

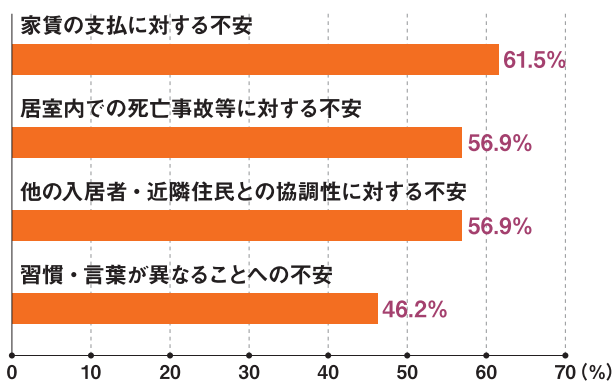
取材・文／木村元紀 人物撮影／青木茂也

図表 1
入居に拒否感がある賃貸人の割合 (%)

(調査時期)	2010年11月	2015年12月
高齢者	59.2	70.2
障害者のいる世帯	52.9	74.2
小さい子供のいる世帯	19.8	16.1

出典：国土交通省「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて」を一部抜粋。調査は(公財)日本賃貸住宅管理協会が管理会社に実施。

図表 2
入居を拒否する理由



出典：国土交通省「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて」調査は(公財)日本賃貸住宅管理協会が管理会社に実施。

空室対策といえば、コストと時間をかけたリフォーム・リノベーションか、家賃値下げや敷金・礼金の引き下げなどが代表的だ。リフォーム・リノベーションは、施工費用や時間がかかるため、余裕のあるオーナーには適している。また、家賃の値下げや敷金・礼金の引き下げは、物件の価値を下げてしまう恐れがある。そのため、「空室対策は多額のコストをかけずに行うことができない」というのが一般的なイメージだ。

実は、一つの空室対策がある。

募集条件を緩和して 門戸を広げる

それは、リフォーム・リノベーションや家賃を下げることなく、審査にかかわる「入居者の募集条件」を見直すことだ。これまでは「家賃滞納をせず、トラブルを起こさない優良入居者を入れてほしい」というオーナーの希望が強いせい、不安な入居者の入居を拒否するという傾向がある(図表1)。こうしたユーザー層を門前払いせずに、積極的に受け入れるようにするのである。

埋もれたマーケットを発掘 新たなサービスで不安解消

賃貸住宅の主要ターゲットだった18歳から30代までの生産年齢人口が急激に減少し、賃貸マーケットが長期的に縮小することが避けられない中で、入居者を確保するには、意識の変革が必要だ。

逆に言えば、ちよつと頭を切り替えるだけで、収入減少を招かず空室を埋められる可能性がある。これまで埋もれていた新たなマーケットを発掘することができるようだ。高齢者世帯の増加は周知の通り。在留外国人も一時期減少していたが、ここ数年は増加傾向に転じ、2015年は223万人と過去最高に達した(法務省統計)。ペットについては、20代から60代までの4割以上の人は犬猫を飼いたいと思っているなど、ペット可物件へのニーズは高い(ペットフード協会調べ)。

もちろん、多くのオーナーが不安を抱えているために、踏み出せないでいるようだ(図表2)。しかし、こうしたハードルは、受け入れ態勢を整える管理会社の増加や、新たな民間サービスを利用することによって乗り越えられるようになってきている。そこで今回は、各分野に詳しい賃貸仲介管理会社に取材して分かった、そのノウハウをご紹介します。

組んできた(株)イチイの荻野さん。まだまだ少数派ながら、外国人社員を雇用したり、外国語対応のホームページを作って募集している管理会社も出てきた。

荻野さんいわく、「トラブル対応は決して容易ではなく、専門的なノウハウもいる」が、多くの場合は、事前の説明不足による入居者の誤解や無知が原因のケースだという。外国人の審査や対応ノウハウを持ったところに頼めば、契約前に生活習慣やマナーの説明をきちんと行う。トラブルが発生したとしても、外国人スタッフがいていねいに対応する例もあるという。また「家賃滞納への不安」を持

「外国人可」にしてよかった！ 成功事例

外国人入居者のニーズを物件に反映し満室に

部屋が狭く、3点ユニットなどの理由で空室に悩んでいた物件。契約時の初期費用を抑え、手続きを簡素化することで外国人が入居しやすい工夫をし、16戸すべてが満室となった。

◆物件概要

所在地：東京都杉並区
構造：鉄骨構造、2階建て
駅から徒歩11分



つオーナーも多いが、外国人専門の保証会社、財団法人による外国人居住支援制度、公的機関の留学生サポートなど、最近では多様なサービスや制度も揃ってきているので、それほど深刻に考える必要はない。

外国人ニーズにマッチすれば 空室解消に効果あり

外国人の入居を可能にしたことですぐに満室になった例も多い。例えば、築30年の2階建て木造アパートで、常に半数以上空いていたが、和室を洋間にリフォームして家具付きにし、外国人可にした事例。あるいは、広さ15㎡程度の

こんな物件がおすすめ！

- 3点ユニットである
- 築年数が経っている
- 室内がそれほど広くない
- 日本語学校や、留学生を受け入れる大学などが近くにある
- 飲食店やコンビニなどが近い(外国人のアルバイト先も多く挙げられる)

こうしたニーズを踏まえて、当てはまりそうなら、外国人の受け入れの検討をしてみてもいいだろう。

補修？建て替え？その間の収入は？ 地震・津波・火災などの 自然災害発生後のトラブル

久保原弁護士による法律相談Q&Aの第6回は、自然災害が発生した後に起こりうるトラブルです。地震や津波、火災、水害などが発生すると、賃貸経営の継続が困難になったり、賃借人から予想外の損害賠償を求められることがあります。いざ災害が発生した時にあわてないよう、事前に知識を得ておきましょう。



文／九帆堂法律事務所
弁護士
久保原 和也

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士としてさまざまな情報を発信。



Q1 地震で建物が損壊した場合、入居者から賃料をもらうことはできないのですか？

A1 全壊は契約自体が終了となるので、もらえません。一部損壊は賃料減額が検討されます。

賃借物が滅失した場合には、原因の如何を問わず、解除の意思表示を要することなく、賃貸借契約は当然終了となります。天災その他の場合の滅失について契約書に記載があることが多いのですが、契約書に明示がなくても同様です。賃貸借契約を存続させる意味がないからです。したがって、賃料はもらえないことになります。

Q2 地震発生後、自主的避難をしている借主には、賃料の請求はできませんか？

A2 避難指示があった場合に賃料請求はできませんが、自主的避難の場合は請求できます。

避難指示や警戒区域指定が出された場合、建物が滅失していなくても、賃借人が建物を使用収益することが法的に不可能だと言えます。このような場合について民法は、「当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は反対給付を受け

Q5 隣家の火災で延焼して賃貸借契約が終了した場合、敷金はどようになりますか？

A5 敷金は返金になります。原状回復費用を請求することは、原則としてできません。

延焼で建物が損壊した場合、賃借人の故意・過失による損壊ではないので、賃借人に原状回復費用を請求することはできず、過去の賃料未払い分等を清算して速やかに敷金を返金することになります。なお、敷引特約がある場合でも、火災・震災・風水害などで当事者が予期しない時期に賃貸借契約が

Q6 地震による一部損壊を理由に、更新拒絶を、アパートを建て替えることはできますか？

A6 地震による損壊は、更新拒絶の正当事由の重要な要素になり得ると思います。

借地借家法は、契約期間が満了しても、更新をすることが原則である（更新拒絶には「正当事由」が必要）と強く規制しています。賃借人にとっては、賃借物件が生活の基盤、ビジネスの基盤であることから、賃借人の権利を長期間保護すべきとされているので、ここで「正当事由」の有無は、

Q3 地震で建物が一部損壊し、店舗営業ができないと営業補償を求められました。補償の義務はある？

A3 賃貸人に過失があった場合、営業補償をしなければならぬこともあります。

故意や過失があった場合に限って損害賠償を認めるのが民法の原則です。したがって、地震などの自然災害による場合、賃貸人には過失がなく損害賠償が否定されることが多いです。しかし、設計施工や設備管理に問題があった場合、自然災害がきっかけではあるものの、それらの問題によって営業に

Q4 建物が津波で水浸しに。入居者から仮住まいのためのホテル代を請求されましたが、支払うべき？

A4 賃貸人は原則として、仮住まいの費用を支払う必要はありません。

津波という自然災害により仮住まいが必要となっているわけですから、賃貸人に故意・過失があったとは言えず、賃貸人は損害賠償をする必要はないと考えられます。では、津波による損壊を修繕するため、工事期間中仮住まいに移ってもらう場合はどうでしょう。賃貸借契約は賃貸人が賃借人に賃