

## 「在留外国人と賃貸市場」

少子高齢化が進む日本の賃貸市場で今、あるユーザー層が注目を集めています。それは在留外国人です。法務省によると【平成27年末現在における中長期在留者数は188万3,563人、特別永住者数は34万8,626人で、これらを合わせた在留外国人数は223万2,189人となり、前年末に比べ、11万0,358人(5.2%)増加しました。男女別では、女性が118万2,119人(構成比53.0%)、男性が105万0,070人(構成比47.0%)となり、それぞれ増加しました。】(法務省公式HPより引用)となっており、ここ神奈川県も在留外国人数の非常に多いエリアとなっており、1位東京都・2位大阪府・3位愛知県・に続いての第4位となっています。具体的には神奈川県在留外国人数18万0,069人で昨年度比率としては+5.1%となっています。

一口に在留外国人と言ってもその内容は様々となっており、割合としては①永住者約50%②留学生10%③定住者7.5%④技能実習者(※注)7.5%⑤日本人配偶者6.8%となっています。

※技能実習とは、発展途上国の人材が最長3年の期限で、働きながら日本の技術を学ぶ仕組み。政府は途上国の経済発展に資する国際貢献と位置付けているが、安価な単純労働力として外国人を利用しているとの批判がある。出典：産経WEST

この内訳の中で注目する点としては、やはり外国人留学生だと考えています。理由としてまず上げられるのが留学生数です。JASSO(独立行政法人 日本学生支援機構)によると、平成27年5月1日現在の全体での留学生数は20万8,379人で、前年比2万4,224人(13.2%)増となっています。また日本政府は2008年に「留学生30万人計画」を発表しており、2020年までに留学生を30万人まで増やすことを目標に掲げていますので、今後ますます外国人留学生数が増えることが見込まれます。その中で、公的宿舍入居留学生数(※注)は5万2,012人(平成27年5月1日現在)となっています。

※学校が設置する留学生宿舍、公益法人が設置する留学生宿舍、学校が設置する一般学生寮の総称

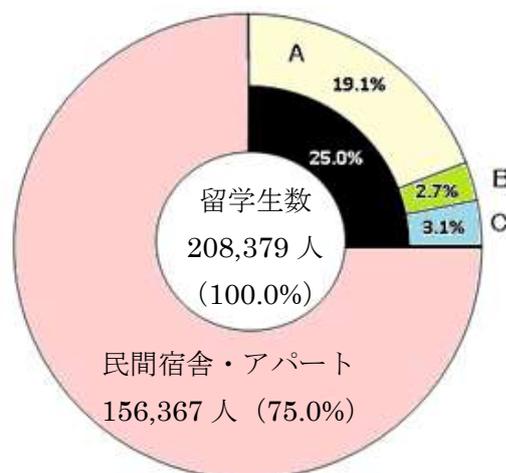
留学生滞在種別内訳としては

- A. 学校が設置する留学生宿舍 3万9,883人
- B. 公益法人等が設置する留学生宿舍 5,592人
- C. 学校が設置する一般学生寮 6,537人

上記A.B.Cの合計で全体数の約25%となっております。

その他の留学生、約75%(15万6,367人)が民間宿舍や賃貸アパートマンション利用となります。実質留学生の3/4は賃貸物件に

住んでいるという事がお分かり頂けるかと思えます。ですので、少子高齢化が進んでいる日本でこの「在留外国人」という客層を掴むことは今後非常に有益であると考えています。



では、「早速留学生を歓迎して入居してもらおう！！」という問題となってくる部分もございます。まず非常に大きな問題の一つとしては言語の違いがあげられると思います。ただ、言語問題において、留学生に関しては比較的日本語をよく勉強されているので、特段問題無いケースが多いかと思えます。勿論、賃貸借契約書の内容を全て読み、内容を細かく理解できるかと言われれば大概是難しいかと思えますが、内容を噛み砕いて説明すれば大半の方は理解を示してくれるでしょう。



その他の大きな問題点としてはやはり、外国人入居者トラブルです。一口に外国人と言っても人種、国籍は様々で、また文化や生活習慣、考え方なども多種多様です。日本では当たり前なことも当人にとっては非常識だったり、逆に当人にとっては当たり前でも、日本では非常識にあたることも多々あります。

例えば、ゴミの分別が出来ていなかったり、お友達を沢山呼んでホームパーティーを開催したり、勝手に同居者が増えていたり、家賃を期日通りに支払わなかったり・・・etc

こうした様々なトラブルは外国人に限ったことではないので、賃貸業に携わられている方にとってはご経験なされたことがあるかもしれません。ただ、こういったトラブルの大半がトラブルメーカーである当人たちに悪気がほとんどないケースが多いのです。勿論悪意ある方も中にはいらっしゃるかもしれませんが、大概是ルールを理解していなかったり、日本の常識を知らなかったりするのです。入居前にきちんと入居にあたってのルールを教えればトラブルが起こる確率をかなり下げることが出来ると思います。

また、在留外国人はビザを取得しておりますので、基本的には身元のしっかりしている人ばかりです。その中でも留学生の属性は非常に良くなってきておりますので、外国人だからお断り、というのはいらないと言わざるを得ません。勿論、入居審査や日本語能力などが伴ってのお話ではありますが。今この在留外国人とどう向き合っていくかが、どこの業界でも非常に重要なポイントとなってきています。

弊社も中国語が話せる社員、英語が話せる社員が在籍し対応しておりますが、留学生マーケットは無視できない程伸びている現状から、本格的に参入すべく、「外国人専用保証会社」【GTN（グローバルトラストネットワークス）】を導入致しました。

この保証会社は滞納時の代位弁済はもちろん、専門のサポートスタッフで多言語にも対応できるようになっており、相互理解の不足によるトラブルなども解決したり、未然に防ぐことが出来ます。また、当然保証人を立てる必要がございませんので、今までご紹介が難しかった在留外国人の方へのお部屋紹介の機会が増えることを期待しております。



最後に、在留外国人賃貸の最大の問題としては日本の賃貸市場の外国人受け入れ態勢がまだ十分に出来ていない事だと思います。今後賃貸業に従事するにあたり、外国人入居者は切り離せない客層となると確信しておりますので、この在留外国人と賃貸という問題について今一度考え、業務に励んでいきたいと思えます。

向ヶ丘遊園店 大小島 真史