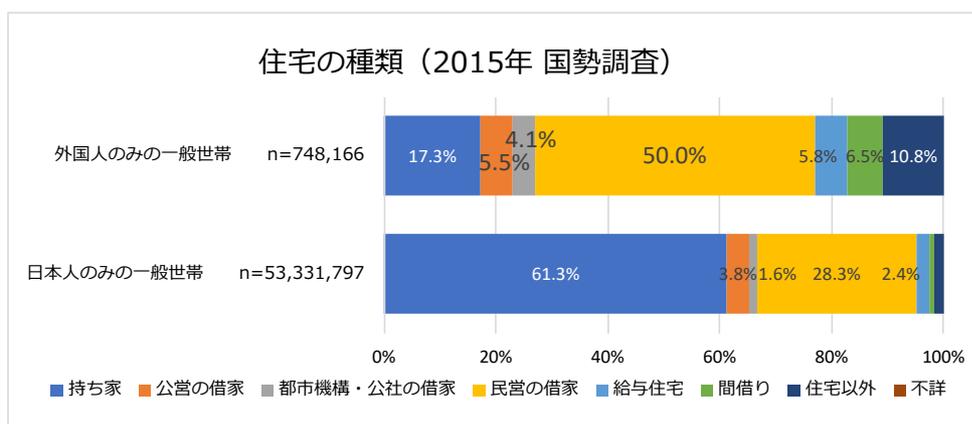


外国人への居住支援、その現状と課題

稲葉佳子（法政大学／NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター）

○外国人世帯はどのような住宅に住んでいるのか？

- ・外国人世帯の半数は「民営の借家」に住んでいる。
- ・「民営の借家」で生活している外国人の数は一貫して増加しており、まずは、民間アパート・マンション等への入居を希望する外国人の住宅問題を解決することが重要である。



○未だ解決されない外国人への入居拒否

不動産業者の9割は「外国人お断り」→「外国人だから入居拒否」が4割

朝日新聞 1990年

朝日新聞 2017年



- 法務省の調査結果を詳しく見てみると、
「外国人という理由で入居拒否」以外にも、
「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」41%
- 「外国人お断り」と書かれた物件を見たので、あきらめたが27%



資料：東京新聞 2017年3月31日

○外国人からすると、
民間アパート・マンションへの入居はハードルが高い。

[部屋を借りる時のハードル]

外国人の部屋探しは大変!



入居差別	←外国人に対する根拠のない偏見・差別。
日本人の保証人	←トラブル発生時に備えて、“日本人”の保証人を求める家主が多い。
入居後のトラブル懸念	←家主は、分別ゴミの出し方、話し声や生活音、香辛料の匂い、無断同居・転貸などを心配する。
日本語を話せない	←外国語を話せる不動産業者や家主は少ない。日本語が通じないと、生活ルールの説明やトラブル対応が難しい。
入居資金を用意できない	←日本で部屋を借りるためには、家賃3～4ヶ月分(礼金・敷金・仲介料・前家賃)の初期費用が必要。

「入居拒否」

- 「入居差別」
日本人であれば入居要件を満たしているにも関わらず外国人であるという理由のみで断わる = 偏見・差別。
- 「入居敬遠」
習慣・言葉が異なることから、入居後に起きるかもしれないトラブルが心配なので断る = 家主が抱く不安。



○外国人への入居支援は、家主が抱く不安を軽くして、「入居敬遠」をいかにして減らしていくかが重要。

- ・日本は国連の「国際人権規約」や「人種差別撤廃条約」を批准している。
- ・しかし「借地借家法」には、人種や民族・宗教等による賃貸借の拒否を禁止する条項はない。

→「入居差別」に対しては、家主や業界団体への啓発を行う。

*アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスの借家法では、人種による入居差別を禁止している。

- ・現実的な対応策としては、外国人の入居を敬遠をする家主や不動産業者に対して、いかにして彼らが抱く不安を軽減するのか、その方策を検討することが重要である。
- ・実際に、外国人に部屋を貸して問題がなければ、あるいはトラブルがあったとしても解決できれば、外国人への賃貸の門戸は開かれていく。
- ・そのことが、いわれなき「入居差別」の解消へもつながっていく。

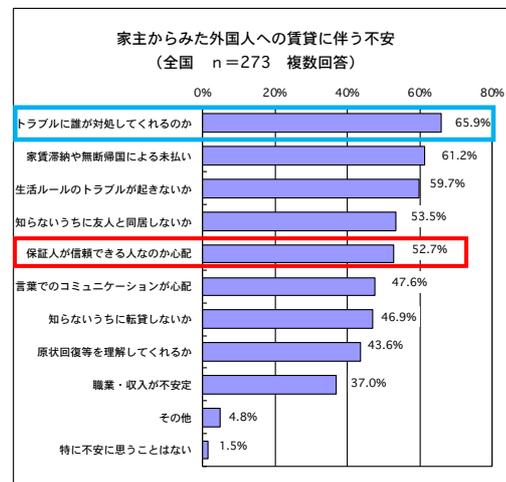
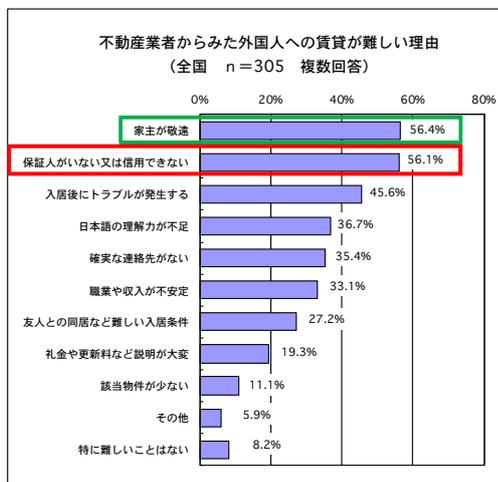
○不動産業者と家主が、外国人の入居を敬遠する理由

〈不動産業者〉

- ①家主が敬遠
- ②保証人がいない又は信用できない
- ③各種トラブル

〈家主〉

- ①トラブルに誰が対処してくれるのか
- ②各種トラブル
- ③保証人が信頼できる人なのか心配



資料：(公財)日本賃貸住宅管理協会 『外国人の居住安定のためのガイドライン』2003
稲葉佳子「外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する考察」日本都市計画学会 都市計画論文集 No.40-2 2005.10

○外国人入居支援のための支援策

(1) 信頼できる保証人の確保 (家主が日本人の保証人を希望する理由)

① 連帯保証人としての家賃債務保証

家賃債務保証会社の利用
地方自治体の居住支援制度の活用

② トラブル発生時の対応等

(2) 入居後のトラブル防止

外国語による事前説明の徹底 (翻訳・通訳)
契約書・重要事項説明書 (見本) の作成
賃貸借用語 (礼金・敷金・原状回復など) 解説の作成
引越手続き (粗大ゴミ、ガス・水道・電気など) の説明
集合住宅での住まい方マナーの説明パンフレットの作成
(ゴミ出しルールを守る、夜間は生活音を出さないなど)

(3) トラブルに対応できる体制の整備

外国人・家主・不動産業者からの相談に応じられる
多言語対応可能な相談窓口の設置
= 「かながわ外国人すまいサポートセンター」
≡ 新セーフティネット法による住宅確保要配慮者のための
居住支援法人による生活支援 (入居相談・居住支援サービス)

○既存の支援ツールの例



- ・「部屋探しのガイドブック」日本語・英語・中国語・韓国語・ポルトガル語・スペイン語 (国土交通省と日本賃貸住宅管理協会が連携して作成しており、HPで公開している)

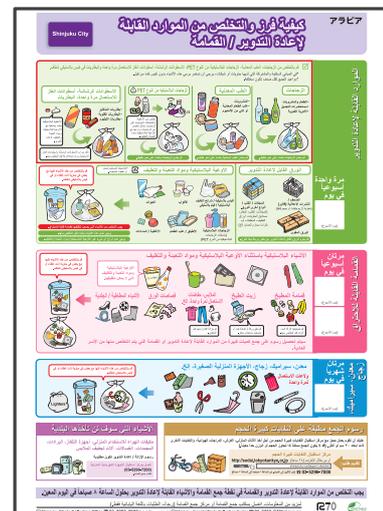
https://www.jpm.jp/foreign/pdf/guide_book/00.pdf

- ・「外国人の民間賃貸入居円滑化ガイドライン」外国語契約書見本など (日本語・英語・中国語・韓国語・ポルトガル語・スペイン語・ベトナム語・ネパール語)

(国土交通省と日本賃貸住宅管理協会が連携して作成しており、HPで公開している)

https://www.jpm.jp/foreign/pdf/guide_line/00.pdf

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン	
全体	
表紙	
目次	
第1章	外国人の民間賃貸住宅への入居について
第2章	実務対応Q&A
第3章	外国人の住まいに関する情報提供事例
第4章	住宅セーフティネット制度の活用 「希望条件チェックシート」 「入居審査必要書類チェックシート」 「入居の約束チェックシート」
第5章	各国語契約書等見本 (日本語) 各国語契約書等見本 (英語) 各国語契約書等見本 (中国語) 各国語契約書等見本 (韓国語) 各国語契約書等見本 (スペイン語) 各国語契約書等見本 (ポルトガル語) 各国語契約書等見本 (ベトナム語) 各国語契約書等見本 (ネパール語)



○なぜ契約書の内容や生活ルールの説明が必要なのか？
その理由は「日本の常識」と「外国の常識」が違うから

- ・海外で、部屋を借りるときに「保証人」が必要な国は少ない。
 - ・賃貸借契約で決められる内容は、国によって異なる。
友人とのシェアが一般的、部屋の使い方の制約が少ない国もある。
 - ・ゴミの捨て方は（日本国内でさえ）地域によって異なる。
 - ・建物の構造（石造、木造、鉄筋コンクリートなど）が異なれば、音の伝わり方も違う。
-
- ・生活音や音楽など音に対する感覚・許容範囲は、それぞれの国の文化や生活習慣に関わることであり、外国人には説明しなければ伝わらない。
 - ・居住地域の環境（住宅地か商業地か）によっても、音を出してよい時間帯は異なる。

居住支援法人（神奈川県）
NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター

◎“すまセン”の歩み

- 1999年11月 外国籍県民かながわ会議で住宅問題を取り上げる → 知事提言
- 2000年 4月 外国人居住支援システムの構築に向けた検討開始
- 2001年 4月 かながわ外国人すまいサポートセンター設立
- 2006年 2月 特定非営利活動法人（NPO法人）に認証される

◎相談窓口

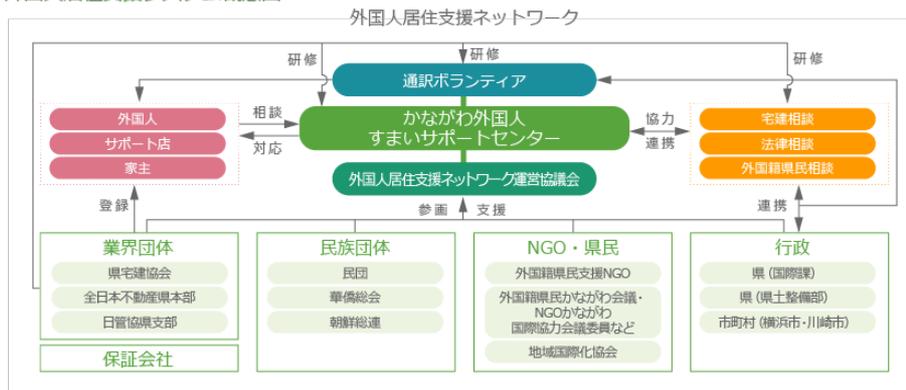
- 開設時間：月曜日～金曜日 10：00～17：00
- 対応言語：英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語、ネパール語、ベトナム語など

◎取り組み

- ①神奈川県内在住または在住を希望する外国人に対して多言語による入居や退去の相談・支援を行う
- ②外国人に対して積極的に賃貸住宅を仲介する登録不動産店「外国人すまいサポート店」への多言語マニュアルの提供、通訳ボランティアの派遣、各種情報提供を行う
- ③公営住宅申込みの支援
- ④住まいに関連する生活全般の相談



外国人居住支援システム概念図



運営のしくみ

すまいサポートセンターの事業は、外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産(サポート店)の協力により実施されています。

また、不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、外国人支援NGO・NPOおよび行政(神奈川県、横浜市、川崎市)などが連携・協力し、すまいサポートセンターの事業を支援するとともに、外国人居住支援システムを円滑に運営するため、「外国人居住支援ネットワーク」を構築し、「外国人居住支援ネットワーク運営協議会」*4(以下、運営協議会と略します)を設置しています。運営協議会では、すまいサポートセンターの支援や登録店制度の運営、広報活動、相談窓口の連携、相談スタッフ・通訳ボランティアの養成など、外国人の居住支援事業を進めています。

*4「外国人居住支援ネットワーク運営協議会」

運営協議会は、神奈川県内の業界団体(宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会)、民族団体(華僑総会、在日本大韓国民団、在日本朝鮮人総連合会)、国際交流協会(神奈川県、横浜市、川崎市、大和市)、行政(神奈川県、横浜市、川崎市)、かながわ外国人すまいサポートセンター、横浜YMCA、専門家により構成されています。事務局は神奈川県民部国際課に設置されています。

資料：かながわ外国人すまいサポートセンターHPより

スタッフ・ミーティング

スタッフは、外国人ならば日本滞在歴が長い人や在日コリアン、日本人は海外駐在経験者など。言語的対応に加えて、相談者出身国の居住文化や考え方を理解し、相談者の立場で考えられるかどうかが重要である。



外国人入居支援の課題（住宅探し・確保の支援）

- 不動産業者向けの貸し方マニュアルや、契約書類・生活ルールの多言語説明などは既にある。しかし、必要としている人に情報が伝わっていないため、その利用や普及が進んでいない。
- 外国人に部屋を貸す際、賃貸借契約・重要事項説明や入居前に行うべき生活マナー等の説明ポイントは共通している事柄が多いので、外国人住民が多い地域では、不動産業者や家主も概ね心得ている。
しかし今後、外国人に慣れていない地域で受け入れが進むと、入居拒否事例の多発が懸念される。
- 留学生の増加や外国人材枠の拡大によって、今後は外国人の出身地の多様化や入れ替わりが激しくなるだろう。よりマイナーな言語の需要が増えると、通訳者・翻訳者の確保が困難になる。
日本語学習の機会の確保と「やさしい日本語」の普及。
- 住宅問題に特化し、かつ多言語で支援できる組織・団体が少ない。

移民の居住支援の課題（生活者のための居住支援）

- 日本は既に多くの移民を抱えている。
外国人材枠の拡大で、これから移民が増えるのではない。
在日外国人274万人（2018年末）のうち、在日コリアン等以外に、永住者とみなせる外国人の数は114万人で、全体の42%を占めている。
- 定住外国人の間では、マイホーム取得トラブルやローン破産も起きている。
定住化が進むなかで、DV、離婚、ひとり親世帯、病気、障害、高齢化、孤独死、非正規雇用による貧困、年金問題など、福祉階層になっている外国人もいるので、外国人の居住支援とは、入居支援のことだけではない。
- 外国人コミュニティは情報が限られているので、日本人と比較すると、行政福祉サービスの基礎的な知識が不足している。
- 新たに受け入れる「特定技能」の外国人の住宅は、雇用企業が用意するが、いずれ彼ら／彼女らは、移民として日本に定住していく可能性がある。
日常的に日本人や地域社会との交流がなければ、企業の社宅から普通の住居へ移ったときに孤立してしまう可能性があり、地域社会で支援や交流の仕組みをつくっていくが重要である。