

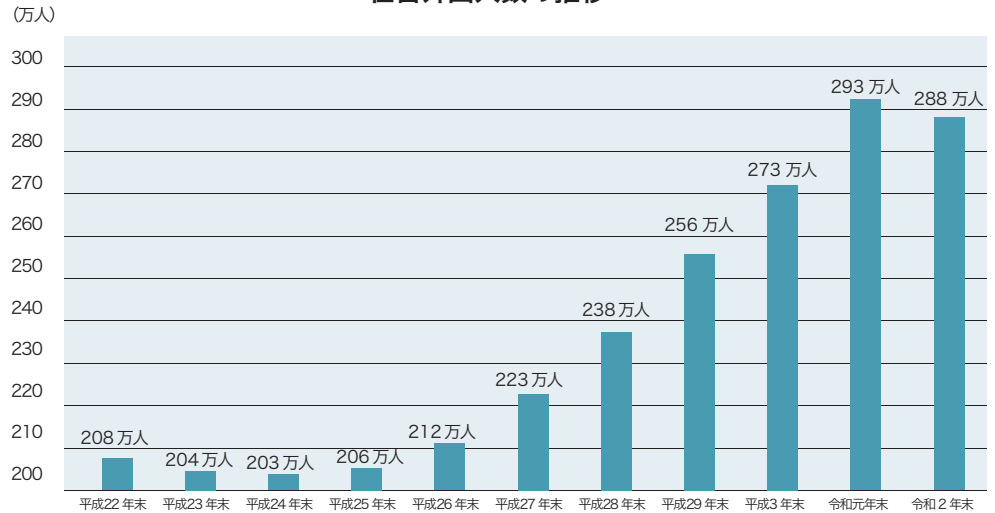
第1章 外国人の民間賃貸住宅への入居について

1 需要が高まる賃貸住宅の外国人入居

◇ 拡大する
「外国人対応」
の賃貸住宅
需要

賃貸住宅市場で、今後、需要の拡大が見込まれているのは、外国人入居です。日本で暮らす在留外国人（3か月以上日本に滞在し、外国人登録をしている人）の数は、近年増加傾向にあり、令和2年末時点で約290万人にもなりました。

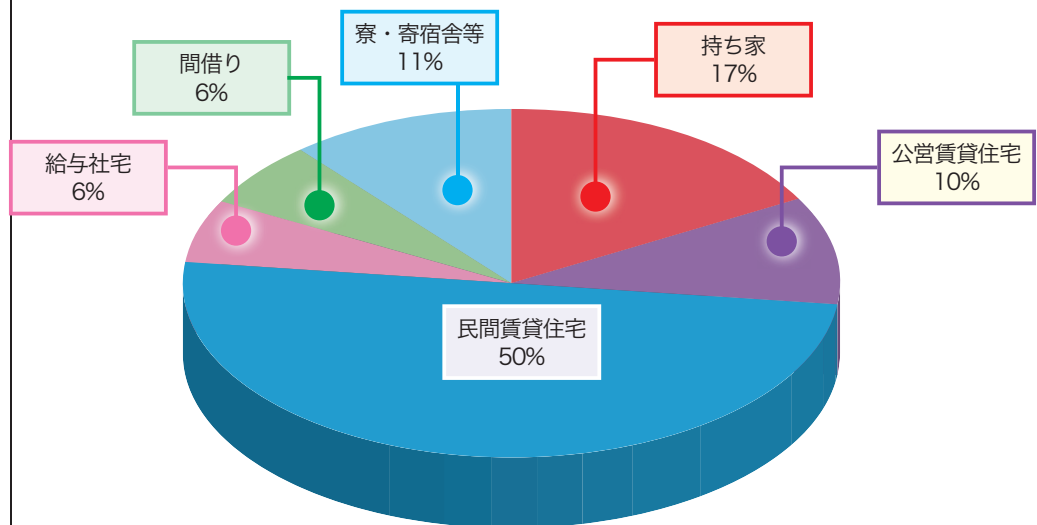
在留外国人数の推移



【出典：2020年12月 在留外国人統計（法務省）】

平成27年の国勢調査によると在留外国人のほぼ半数の世帯が、賃貸住宅を住まいとしています。

在留外国人世帯の居住形態



【出典：平成27年国勢調査（総務省）】

また、令和元年に3,188万人に達した外国人旅行者は、観光を目的とした短期滞在が主になりますが、日本に対する興味が増せば増すほど滞在期間は長くなり、「旅行者」から「生活者」へと変わっていく可能性もあります。

こうした中で、外国人を受け入れる賃貸住宅の需要は高まっていくと考えられます。

2 外国人入居の受け入れのメリットとは

◇ 競争率の低い市場を狙う

日本に住む外国人は増加傾向にあります。外国人を受け入れる賃貸住宅はまだ多くありません。

積極的に外国人を受け入れることにより、外国人の仲介を取り扱っている不動産店にも、外国人を受け入れる賃貸住宅として認知され、新たな成約にもつながり易くなり、さらに入居した外国人の口コミからも新たな入居者につながると考えられます。

◇ 少額の空室対策で効果あり

外国人が日本に住むときに設備等にグレードの高いものを求めるケースはあまり多くはありません。3点ユニットの部屋でも、部屋に清潔感があれば入居する外国人は多くいます。それに加え、無料インターネットや家具・家電付きにするなど、少額の負担でも、工夫次第でさらに多くの外国人入居希望者が見込めます。



◇ 外国人にとっての好立地

工業地帯に近いある地域では、都心へのアクセスも良く、家賃が安いことから外国人が多く移り住むようになりました。今では、外国人が経営する店舗も増え、独自のコミュニティが出来上がったことで、外国人に住みやすい街としてさらに外国人入居者に人気になりました。

滞在目的やその地域の特徴によって「好立地」の見方も変わります。空室で悩んでいる物件も、外国人の入居を受け入れることで思わぬ需要が生まれる可能性があります。

3 外国人の受け入れの成功事例

成功事例 1

「家具・家電付き」にして、留学生に人気の物件に！

福島県いわき市にある築 50 年の木造アパートです。「6 畳 + 台所」という畳部屋の間取りや、築年数の古さもあり、20 年前くらいから空室が目立つようになっていました。

そこで、地元の大学に留学生の紹介を依頼し、中国人とモンゴル人の留学生の紹介を受けました。留学生を受け入れるにあたって、大家さんは、部屋に必要最低限の「家具」や「家電」を設置しました。彼女たちは苦学生で、ほぼ身ひとつで来日していたため、この工夫は大好評でした。

その後、彼女たちがまわりの友達に物件を宣伝してくれたこともあり、留学生の入居が次々と決まっていきました。気がつけば、地元の留学生に人気の物件となりました。

成功のポイントは、「家具・家電付き」にしたことです。短期間で日本に滞在する外国人にとって、家具や家電を揃えるのは負担が大きいため、「家具・家電付き」は、外国人向けの大きなアピールポイントになります。

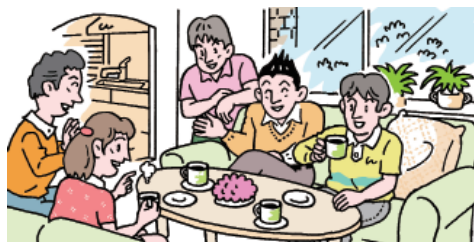


成功事例 2

木造アパートが生き残る「外国人向けシェアハウス」という道

東京・板橋区にある築 50 年を超える木造アパートです。

部屋は和室の 4.5 畳で、14 室中 13 室が空き部屋でした。それを管理会社の提案で「外国人向けシェアハウス」に転換するため、2 部屋をつないで共同のリビングをつくり、全室でインターネットを無料で利用可能としました。また、各部屋に必要最低限の家具・家電も設置しました。さらに、「初期費用ゼロ」、「保証人なし」とし、入居時の負担を軽減。こうした大転換により、今では常に満室となっています。



成功事例 3

大規模アパートを
「外国人専用」
にする
という発想

群馬県にある 200 室の大規模アパートです。

空き部屋の増加に困っていた大家さんの希望は、「とにかく満室にしたい」でした。そこで、管理会社が、日系ブラジル人などの外国人が多く住んでいるという土地柄に目をつけ、「外国人専用」の物件として募集しました。「外国人専用」という積極的な受け入れを示すことにより、広告をしなくても、現地の看板や人材派遣会社の紹介、口コミ等で入居希望者が自ら来る人気物件となっています。現在は、フィリピン人、ブラジル人、ペルー人、インド人、タイ人・・・と様々な国籍の外国人で満室となっています。



4 ガイドラインの活用

外国人であっても、正しい知識と民間や行政の様々なサービスの活用により円滑に受け入れることが可能です。

本ガイドラインでは、外国人が入居する場合の実務対応を Q&A 方式で解説し、入居申込書、契約書等の様式を 6 か国語に翻訳しています。また、外国人の住まいに関する地方自治体等の情報提供も掲載していますので、外国人入居の受け入れにご活用ください。