

日本で賃貸物件を借りる場合 今でも駐在員以外の外国人は部屋を借りづらいのか？

外国人への賃貸をためらう 貸主

在留外国人の人口はどんどん増え、今後も伸びていくと思われます。ですが、日本人が減っているので外国人のテナントを受け入れる時代なのかと思いつつ、言葉の通じない外国人に部屋を貸すことを不安に感じる貸主もまだ多いです。

入居審査書類

外国人の身元確認書類は次のようなものです。

- パスポート ●住民票の写し
- 在留資格
- 勤務証明書もしくは在学証明書、学生証、入学許可証（勉強と就労の場合では異なる）
- 収入証明書
- 終了資格証明書 ●資格外活動許可書

入居後のトラブル

家賃保証会社が家賃滞納保証をして入居した外国人テナントも、生活習慣が原因でトラブルになるケースはあります。

例えば、

- 友人を呼んで夜遅くまで騒ぐ
- においの強い食材のにおいが近隣にもれて嫌がられる
- ゴミ出しなどの集合住宅の規則に従わない
- 許可を得ず、友達や家族を呼び込んで同居する

などがあげられます。

「外国人可」の物件はどれくらいあるのか？

インターネットの賃貸物件サイトに「外国人」または「国籍不問」という検索条件を入ると、都内23区内でも2,000件以上の物件がヒットします。また「英語」と入れてみると、「英語での対応可能」の物件が800件ほど出てきます。



「外国人入居可」物件が増加

最近では、外国人という理由だけで断られるケースは減っています。外国人向けの不動産サイトを運営する会社ができ、外国人入居者の家賃保証会社も増えたので、家賃滞納のリスクが少なくなったからです。大都市では、外国人の入居受け入れに寛容な不動産会社が増えています。

トラブル回避には

不動産会社や貸主が、契約前にしっかりルールを教えることです。「ゴミ出しのきまり」や「騒音」などについても丁寧に説明し、本国とは違う日本の習慣を文書化した方がいいでしょう。空室にしても、オーナーにとってメリットはないので、ビジネスチャンスとして前向きに外国人テナントを受け入れていく時代になっています。借りる方も貸す方もお互いに準備する時代になってきています。

何が違う？ 日本の 賃貸ルール

★契約時の証人探し

契約時には保証人が必要となります。ビジネスで来日した人は職場の管理部などに頼めるでしょうが、そうでない人は保証会社に頼むことになります。相場は家賃の30%ぐらいが平均で、加入には審査があります。（提出書類として「在留資格証明書のコピー」が必要ですが、家主がパスポートを預かることは違法です）

★礼金の習慣は日本だけ！

最近では礼金なしの物件が増えたとはいえ、礼金のある物件はなくなっていません。「敷金」や、場合によっては「保証料」も払った上に、貸主にお礼として「礼金」を払うのが納得できない人は多いです。

★更新料も日本独特のルール

「更新すれば貸主に利益になるのに、なぜ余計なお金がかかるの？」と疑問をいだく外国人は多いです。海外では更新料無料や、逆に更新後の1カ月分の家賃を無料にしてくれるところが多いからです。

★海外では敷金は全額返金

外国では部屋を破壊しない限り、全額返金されるのが一般的。ハウスクリーニング代が一時的に差し引かれるのは日本だけです。

★解約時の手続き

外国では1年契約で、更新を申し出なければそのまま自動的に満了となりますが、日本では自動的に契約更新される場合が多いです。解約時の流れは、必ず契約書でチェックする必要があります。