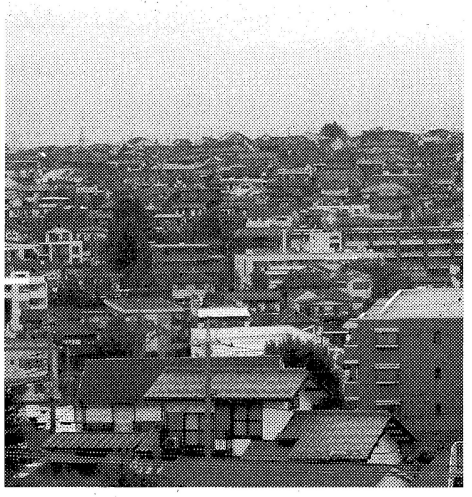
外国人向け家賃保証

空室増で需要高まる

契約や入居後もフォロー
管理大手の利用も増える

空室増加を背景に、外国人を積極的に受け入れる動きが賃貸業界で増えてきた。ただ、生活トラブルなどの不安から対応に難色を示すオーナーや管理会社も依然多く、リスクへッジの手段として外国人向けの家賃保証サービスが注目を集めている。保証だけでなく、身元審査や入居後のトラブル対応など総合的なサポートを提供するのが一般的な家賃保証との違いだ。

（鳥海和也）



日本に住む外国人の数は年々増え続けている。厚生労働省が発表した2009年の外国人労働者数は前年比15・7％増の56万2818人。独立行政法人の日本学生支援機構がまとめた外国人留学生の総数は同7・2％増の13万2720人といずれも過去最高を記録した。

金融危機以降、外資系企業のサラリーマンや工場に勤める在日ブラジル人社会では多くの帰国者が出たものの、在留者の6割超を占める中国や韓国などアジア系の外国人への影響は限定的だった。日本に長期滞在する外国人は今後も増加する見通しで、日本の人口減少社会を支える存在として期待が高まっている。

外国人入居を積極化

深刻な空室にあえぐ賃貸管理業界も「顧客」としての外国人に熱いまなざしを注ぐ。かつては言語や生活習慣の違いから受け入れを拒否するオーナーや管理会社が多かったが、最近では「背に腹は変えられない」とばかりに外国人入居を積極化する動きが増えてきた。

ワンルームを中心に7600戸を管理する日本財託（東京都新宿区、重吉勉社長）は昨秋、入居率の安定化に向け外国人受け入れを強化する方針を打ち出した。

子会社の管理会社に英・中・韓国語を話せるスタッフを採用。借り主が通訳を付ければ日本語以外でも契約できるようにしたほか、ワンルームでも2人入居可能の物件を取り扱うなどしたところ、新規入居者に占める外国人の割合は10月以降10％超で推移している。

一方で「空室が埋まるのは魅力だが、窓口対応や入居後のトラブル、賃料滞納などのリスクを考えると積極的な受け入れには二の足を踏む」（地場業者）という見方も依然根強い。こうした声を受け、にわかにニーズが高まっているのが外国人に特化した家賃保証ビジネスだ。

外国人の住まいを確保するインフラ整備が欠かせない

入居安定化を後押し

外国人向けの保証サービスを提供する一般社団法人も登場した。昨年11月、NPO法人の在日外国人情報センターと在日中国人メディアの「東方時報」が合弁で立ち上げた外国人生活サポート機構（＝FOLIS、東京都豊島区、小池章代表理事）だ。

同機構では今年1月から家賃保証業務をスタート。GTNと同様、保証だけでなく、入居者を継続的にサポートする商品としてオーナーや管理会社に利用を呼びかけている。利潤を追求しない一般社団法人が家賃保証サービスを提供するのはめずらしい。

FOLISの母体である在日外国人情報センターが留学生など406人に実施したアンケートでは、部屋探しの際に訪問した不動産会社は平均15・8社にのぼるなど部屋探しに苦労する外国人が多いことが社団法人設立のきっかけとなった。

オーナーや賃貸会社にとっては、外国人を受け入れるとほかの入居者が出て行ってしまうのではないかという懸念もある。ただ、「ゴミ出しなど生活マナーが問題になることはあってもそれはルールを理解していないだけ。しっかり指導すれば既存入居者と摩擦が起きることはそう多くない」（小池理事長）

自社で賃貸仲介も

06年から外国人専門の家賃保証を展開するグローバルトラストネットワークス（＝GTN、東京都豊島区、後藤裕幸社長）では、今年に入って管理戸数1万戸を超す企業から申込みが相次いでいる。従来の利用層のほとんどは中小・中堅クラスだっただけに市場の変化を実感する。

現在の利用企業は約230社。家賃保証にとどまらず、ビザチェックや入居後のトラブル対応など管理会社の外国人対応を総合的に支援するのが日本人向けの家賃保証サービスとの違い。外国人を含む13人の正社員が入居者からの問い合わせや生活支援に対応する。

自社で賃貸仲介部門を持っている点もほかの家賃保証会社にはない特徴だ。サービスを利用する管理会社の中には、「窓口での外国語対応に自信がないので客付けまでしてほしい」といったニーズも多く、保証事業の補完業務として賃貸仲介を位置付けている。

「賃貸保証を損益分岐点に持っていくのは容易ではない。仲介とのシナジーによって事業を軌道に乗せることができた」（後藤社長）。繁忙期に入り、2月の保証件数は前年比5倍の月500件、仲介は150件ペースで推移している。

GTNの後藤社長も「外国人が引き起こすトラブルは電話で説明すれば解決する場合がほとんど」といい、滞納や入居者の失踪といった事故についても「公表はしていないが、数パーセントと言われる日本人向け家賃保証の事故率と比べ同等かそれ以下」という。

15日には、家賃債務保証をめぐるトラブル防止を目的にした「家賃債務保証業適正化法案」の内容が明らかになった。法案が通れば、保証会社には登録義務化されるほか、一定の資力要件を確保する必要性が出てくる可能性もある。

このことについては、「要求される資力がどの程度かはわからないがおそらく問題はない」（GTN）、FOLISも「そもそも一般社団法人がどのような対応を取らねばならないのかは不透明。ただ、資力に関しては母体の『東方時報』がある程度担保できる」としている。

既存業者は打撃？

外国人の囲い込みが進む裏で、今まで外国人専門で展開してきた賃貸管理会社の中には今年に入って打撃を受けているところもある。

GTNの後藤社長によると、「外国人向けの賃貸は、周辺相場より数割高い家賃でも埋まるため、入居者の足元を見るようなビジネスが成り立っていた」

ところが、各社が受け入れを積極化し始め、相場家賃並みの物件が出てくるとそのビジネスモデルがあっけなく崩壊。なかには外国人の集客が前年比9割近く減った企業もあるという。