

多様な居住ニーズに対応

外国人・高齢者への入居拒否解消
への取組み

(公財)日本賃貸住宅管理協会 常務理事
あんしん居住研究会 会長

2023.8.1

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

日本全国に2,303社(2023.3月時点) 管理受託総戸数は約850万戸

委託管理戸数のシェア約72%(賃貸住宅の約55%)

【委員会】

研修委員会
レディース委員会

【研究会】

あんしん居住研究会
賃貸管理研究会
相続支援研究会

【協議会】

日管協総合研究所協議会
サブリース事業者協議会
家賃債務保証事業者協議会
社宅代行サービス事業者協議会
IT・シェアリング推進事業者協議会

【その他】

全国支部長会



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

●あんしん居住研究会

外国人入居促進研究会は、2000年に日本賃貸住宅管理協会内に設立され、運用ルールやマニュアルを作成し、その結果を分析して会員に有益な情報を提供してきました。

主な成果としては、「外国人入居支援BOOK」やシンポジウム、そして「外国人居住安定化のガイドライン」を作成し、これらを通じて大家さんや不動産業者が外国人との賃貸借業務を円滑に進められるようサポートしています。

その他、外国人に対する理解と外国人向けビジネスを促進するための仕組みとして「留学生インターンシップ制度」や「住生活アドバイザー制度」なども行ってまいりました。

●家賃債務保証事業者協議会

住宅確保要配慮者の入居促進等を支援し、広く家賃債務保証業の必要性を啓蒙。家賃債務保証業者の視点から居住支援促進を調査・研究し、居住支援協議会と連携し、入居者の安全確保に努めています。

昨年度から「居住支援のありかた」を研究テーマに取り上げ進めています。

●全国支部長会

増える空き家と高齢化が大きな問題となるなか、賃貸管理業者がしなければいけないこと、出来ることを、地域の様々な問題やニーズに合わせ検討中。

外国人居住者受け入れの取組み(from2020)

【外国人賃貸ニーズが高まる】

- ①グローバル化の進行
- ②アジア圏の経済成長
- ③インバウンドの増加
- ④難民と移住
- ⑤技術の進歩
- ⑥法律と規制の変化
- ⑦都市化の進行
- ⑧ディアスポラの増加(故郷から世界各地に散らばって生活する特定の民族や文化的集団)
- ⑨教育機会
- ⑩社会的受容性の増加

【外国人が部屋を貸してもらえない】

- ①言語の壁
- ②文化の違い(生活習慣の違い)
- ③不安定な雇用状況
- ④連帯保証人の問題
- ⑤差別とステレオタイプ
- ⑥法的な制限(外国人差別を禁じる法律、在留資格期間が短い、賃貸借契約書が日本語)
- ⑦家主の不安
- ⑧資金調達の問題(初期費用)
- ⑨不適切な情報
- ⑩適切な物件の不足

そこで

どうしたらいいの？
誰か教えて



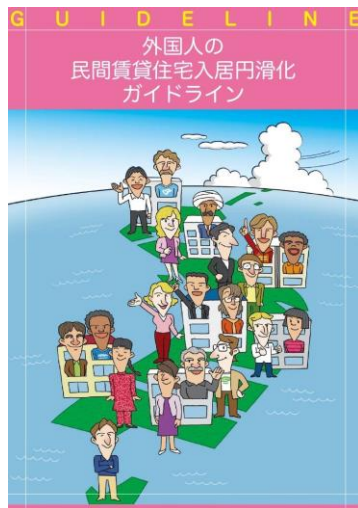
「外国人に部屋を貸しにくい」を無くす！

- ①言語サポート
- ②文化教育の推進
- ③法的保護の強化
- ④家賃債務保証制度
- ⑤情報提供の改善
- ⑥家主への補助金
- ⑦誤解の解消
- ⑧多文化共生の推進
- ⑨初期費用の軽減
- ⑩住宅供給の増加

外国人の居住支援ツール

入居前～退去まで 解決ツール(外国人賃貸3点セット)

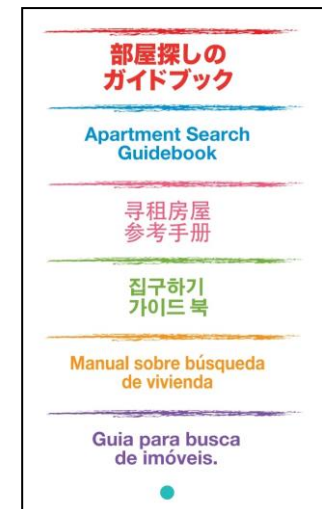
- | | |
|----------------|---------------------------------|
| 1.入居理解を得る・・・ | ●『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』(14カ国語) |
| 2.言葉の問題・・・ | ●14カ国語に対応した『部屋探しのガイドブック』 |
| 3.生活習慣の違い・・・ | ●外国人住まい方ガイドDVD(14カ国語) |
| 4.契約の違い(翻訳)・・・ | ●外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン |



家主&不動産業者向け
ガイドライン



外国人住まい方ガイド



部屋探しのガイドブック

外国人入居支援&ツール

- | | |
|---------------|-------------------------|
| 5. 外国人スタッフの養成 | ●『留学生インターンシップ制度』 |
| 6. セミナーの開催 | ●会員向けだけでなく国以内外で開催 |
| 7. 各種ツール | ●『外国語対応ステッカー』 |
| 8. 実態調査 | ●アンケート調査、外国人居住地域の実態調査など |
| 9. 協力店一覧 | ●外国語が話せる不動産産店一覧 |

第9回JPM 2018年5月31日まで 留学生インターンシップ 受け入れ企業募集中!

留学生インターンシップとは

留学生が企業で実習・研修などの就業体験をする制度であり、日本の賃貸住宅管理会社の仕組みや習慣、ビジネスマナーを学んでもらうものです。3日間のトライアルまたは2週間の期間を設け、留学生を受け入れていただきます。

インターンシップ内容(一例)

- 管理物件の注意喚起業務などの翻訳
- 管理物件の清掃、等価補助
- 接客(外国語対応、物件案内)
- PC作業(データ入力、HP更新、図面作成)等

初めてでも安心の受け入れ体制

過去8年間の実績がありますので、フォローアップマニュアルも充実しています。安心してご参加いただけます。



日管協

社内活性化、外国人対応社員のマネジメント能力向上。
留学生インターンシップから始める外国人対応住宅管理。
民泊解禁、看板の外国語訳はお済みですか?

外国人留学生の推移



外国人留学生は年々増加

出典：独立行政法人日本学生支援機構「平成27年度外国人留学生実態調査報告書より」

こんな事ありませんか？

- ▶最近外国人のお客様が多いけど、契約まで話が通じない。
- ▶外国人の入居率と意欲の増進がうまくできない。
- ▶海外業務を目標しているが、踏み出せていない。

④ インターンシップを受け入れると...

- ▶日本籍も外国籍も話せる留学生なので、外国人のお客様との意思疎通が可能。
- ▶日本人従業員とは違った観点で考えることができるため、国内の活性化に期待できる。
- ▶外国人雇用に繋がれる。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 開催概要は裏面へ



高齢者・障がい者などの居住者受け入れ取組み

【高齢者の賃貸ニーズが高まる】

- ① 高齢社会の進行
- ② 単身世帯の増加
- ③ 維持管理の困難性
- ④ 介護・医療サービスへのアクセス
- ⑤ 遺族への負担軽減
- ⑥ 生活スタイルの多様性
- ⑦ 金銭的な負担
- ⑧ 住み替えの自由度
- ⑨ セキュリティ
- ⑩ 地域コミュニティ

※立ち退き

※賃貸住宅の高齢者向けサービスの充実

そこで

【高齢者が部屋を貸してもらえない】

- ① 孤独死の恐れ
- ② 意思能力喪失の恐れ(認知症)
- ③ 保証人が取れない
身元保証人、緊急連絡先
- ④ 家賃滞納が心配
- ⑤ 保証会社の審査落ちの懸念
- ⑥ 近隣とのトラブルが心配
- ⑦ 設備等が高齢者用でない
- ⑧ 失火の心配

どうしたらいいの？
誰か教えて



「高齢者に部屋を貸しにくい」を無くす！

- ① 高齢者向けの家賃債務保証制度の普及
- ② 法的枠組みの整備(準備中)
- ③ 高齢者ニーズの啓発
- ④ 財政的支援(告知活動)
- ⑤ 維持管理のアウトソーシング(研究)
- ⑥ 家主と高齢者間のコミュニケーション
- ⑦ 空き家利用の促進
- ⑧ 地域コミュニティとの連携
- ⑨ 文化教育の推進
例) 高齢者は若年層より滞納者が少ない
(独自の滞納率調査実施)
- ⑩ 情報提供(誤解の解消)

高齢者・障がい者(居住者)受け入れに向けて(ガイドラインの必要性)

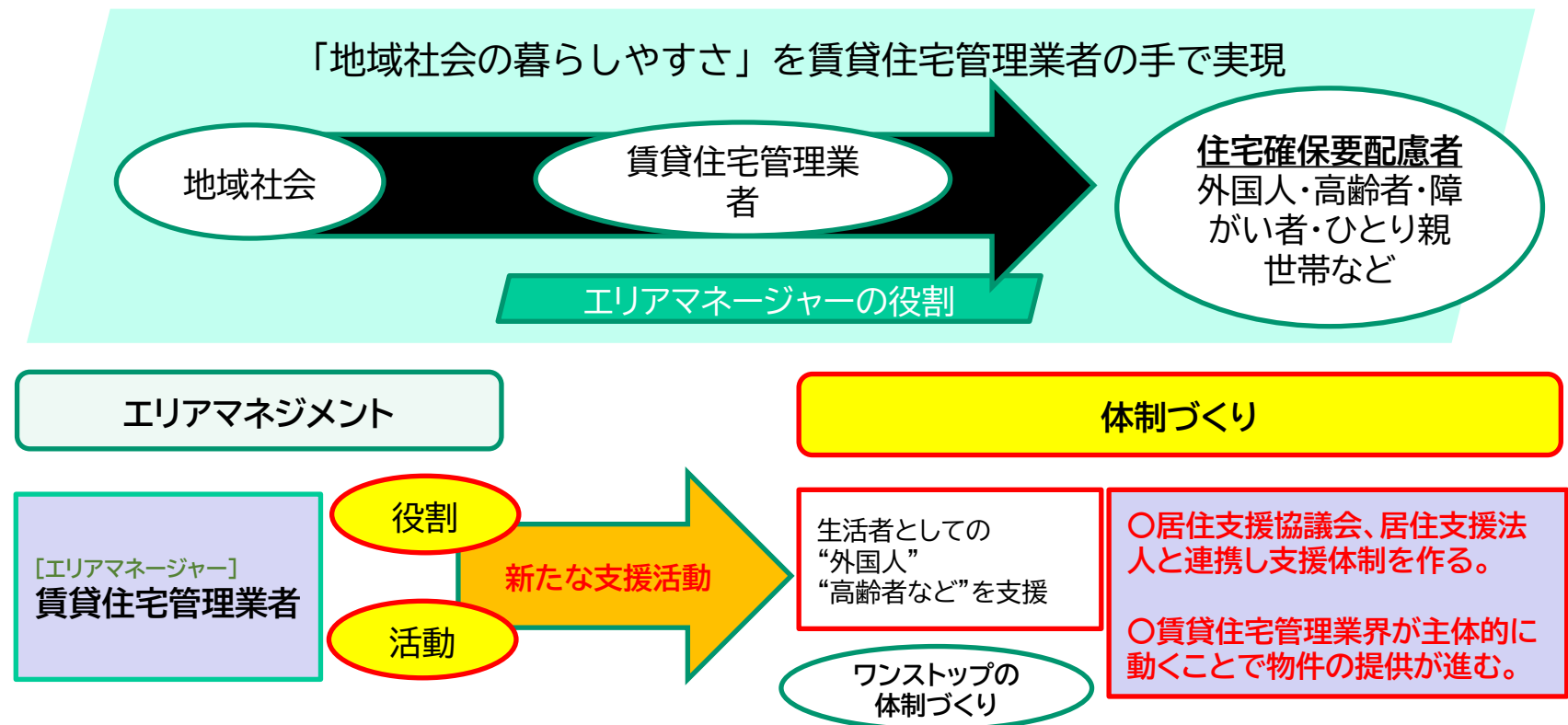
このガイドラインは高齢者や障害者が安全かつ快適に住むことができるよう、家主や不動産業者への理解を深め、情報の提供、支援の連携などを目指しています。

- 入居理解を得る**: 高齢者が民間の賃貸住宅に入居する際のスムーズな進行を支援するためのガイドラインです。家主や不動産業者に、高齢者向けの賃貸住宅の特性や、配慮すべき点、注意すべき点を理解してもらうことが重要です。例えば、安全性やアクセシビリティ、高齢者の生活スタイルに適した設備等の要素を理解することが求められます。
- 情報の提供**: ガイドラインを通じて、家主や不動産業者に対して必要な情報を提供します。さらに、情報を深く理解してもらうためのセミナー等も開催されるとのことです。これにより、より適切なサービス提供や対応が可能になると考えられます。
- 家賃債務保証業者との連携**: 家主や不動産業者が抱える可能性のある不安を解消するために、家賃債務保証業者との連携が推奨されています。これにより、もし高齢者が家賃を支払うことが困難になった場合でも、家主の損失が補填されるため、安心して高齢者への賃貸を進めることができます。
- 居住支援協議会・居住支援法人との連携**: 地域の支援団体や法人と連携し、高齢者や障害者が安心して生活できる環境を作るためです。必要なサービスや支援を適切に提供できるようにするための連携です。

地域包括ビジネス(あんしん居住研究会案)

地域包括ビジネス

ソーシャルビジネスの構築を目指します。これは、高齢者や障害者の住宅確保だけでなく、生活全般をサポートするためのビジネスを考えることを指しています。居住支援法人等と連携を図り、高齢者などの生活を支えるさまざまな住まいに関するサービスを統合的に提供することで、高齢者の生活を全方位的に支えるビジネスモデルの構築を目指します。



地域包括ビジネス(あんしん居住研究会案)

エリアマネジメント②

<居住支援協議会・居住支援法人との連携>

エリアマネジメント活動と課題

[直接支援及び間接支援の事業活動]

○協力体制の構築と情報共有

- ・地域の賃貸住宅管理業者、地方自治体、居住支援法人、社会福祉団体などが協力体制を構築し、情報共有を促進し、地域の住宅需要や賃貸市場の動向を把握します。

○入居者へのサポート

- ・地域の賃貸住宅管理業者は、住宅確保要配慮者の入居者へサポートとして、入居から退去までのサポートをマニュアル化し入居者や家主に信頼を得る活動を行います。

○保証と保険の制度利用

- ・保証会社が入居者に対して家賃債務の保証を提供し、保証の推進を図るため地方自治体の追加保証や退去時の保険制度を構築し効率的な支援制度が必要です。

○ビジネス支援とアドバイス

- ・家賃債務保証会社とのパートナーシップを築き、柔軟な保証提供とビジネス支援により、トラブル解決まで迅速に対応し、安心して賃貸経営を進めます。

住宅確保要配慮者[高齢者など]への支援

利便性の増進

経済効果の向上

[支援事業]

生活や暮らしに関する情報の収集

[支援対象者]

生活者としての”高齢者、障がい者、在留外国人など”に対する支援

[支援レベル]

- ・国行政機関レベル
- ・市町村行政機関レベル
- ・民間NPO・協会レベル
- ・コミュニケーションレベル

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進に繋げる