

公益社団法人 東京共同住宅協会

YouTube

大家さん大学

外国人を入居者として 検討する時のポイント



2024.2.20


講師 公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一

空室対策

物件力UP

賃貸条件
募集の工夫

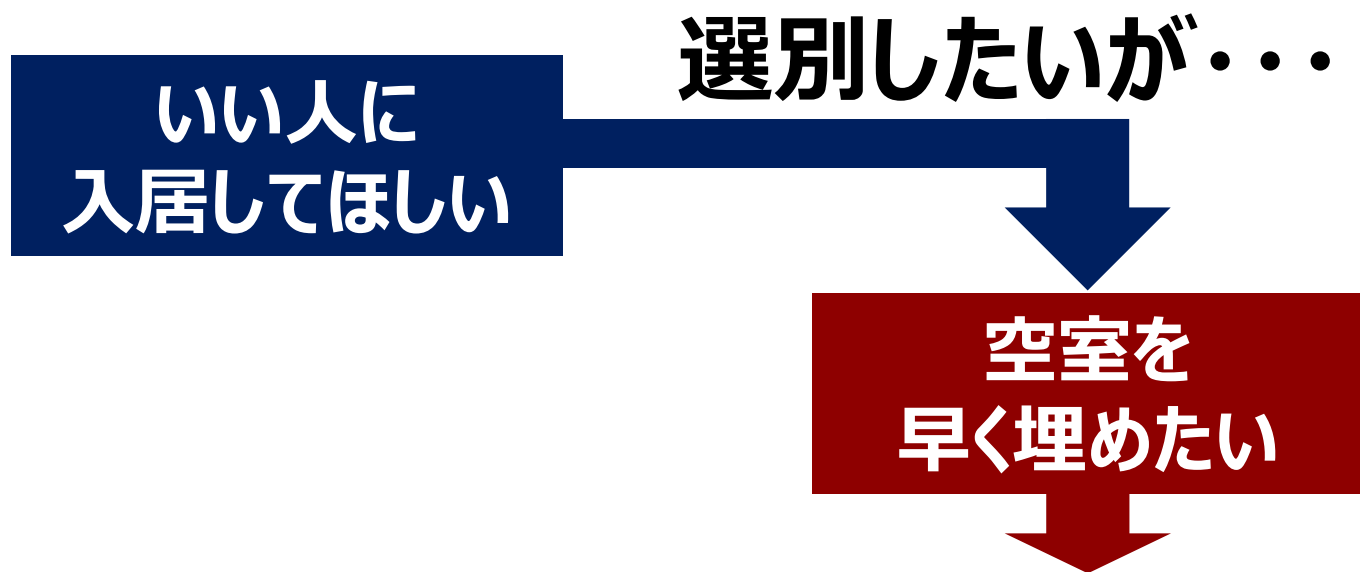


 <p>敷地内・館内 全面禁煙です</p>	 <p>入居者以外の 使用禁止 不法投棄となり 警察に届出ることになります</p>	 <p>静かな暮らしを心がけましょう いつもマナー良くしていただき ありがとうございます</p>	 <p>自転車持ち込み NG! 禁止です</p>
 <p>ペット立入禁止です NG!</p>	 <p>ご注意 宅配ボックスを 宅配以外の目的で使用 することはできません</p>	 <p>置き配 荷物泥棒 警戒中</p>	 <p>ご注意 ゴミは分別、袋に入れて 回収曜日と時間を 守りましょう</p>

リーシング強い
PM会社導入

理想的な入居者 あるPM会社の入居審査チェックポイント

入居者情報（申込書のチェック）



ターゲットの間口を大きくする
入居条件の緩和が効果的だが...

一般的にお断りする傾向のある 入居者層

单身
高齢者

外国人

LGBT

障がい者

ペット
飼養者

日雇い
臨時雇い

生活保護

水商売

母子家庭
父子家庭

いまのお断りの仕方は 入居申し込みを受け付けてから 審査落ちとする 審査落ちの理由は知らせる義務はない

実態

+



不動産仲介さん（客付）

☎「〇国の方ですが・・・どうでしょうか？」

元付（PM会社）若しくは大家さん

☎「以前、外国の方といろいろありまして・・・ちょっと・・・」

不動産仲介さん

☎「あ、了解です！」（察し）

外国人のリスク・心配なことは・・・

大家さんが外国人に貸すのをためらう要因

- **生活習慣の違い、遵法意識、言葉の壁**
- **保証人・身元引受人・緊急連絡先**
- **無断で帰国してしまう**
- **契約上のトラブル・近隣トラブル**



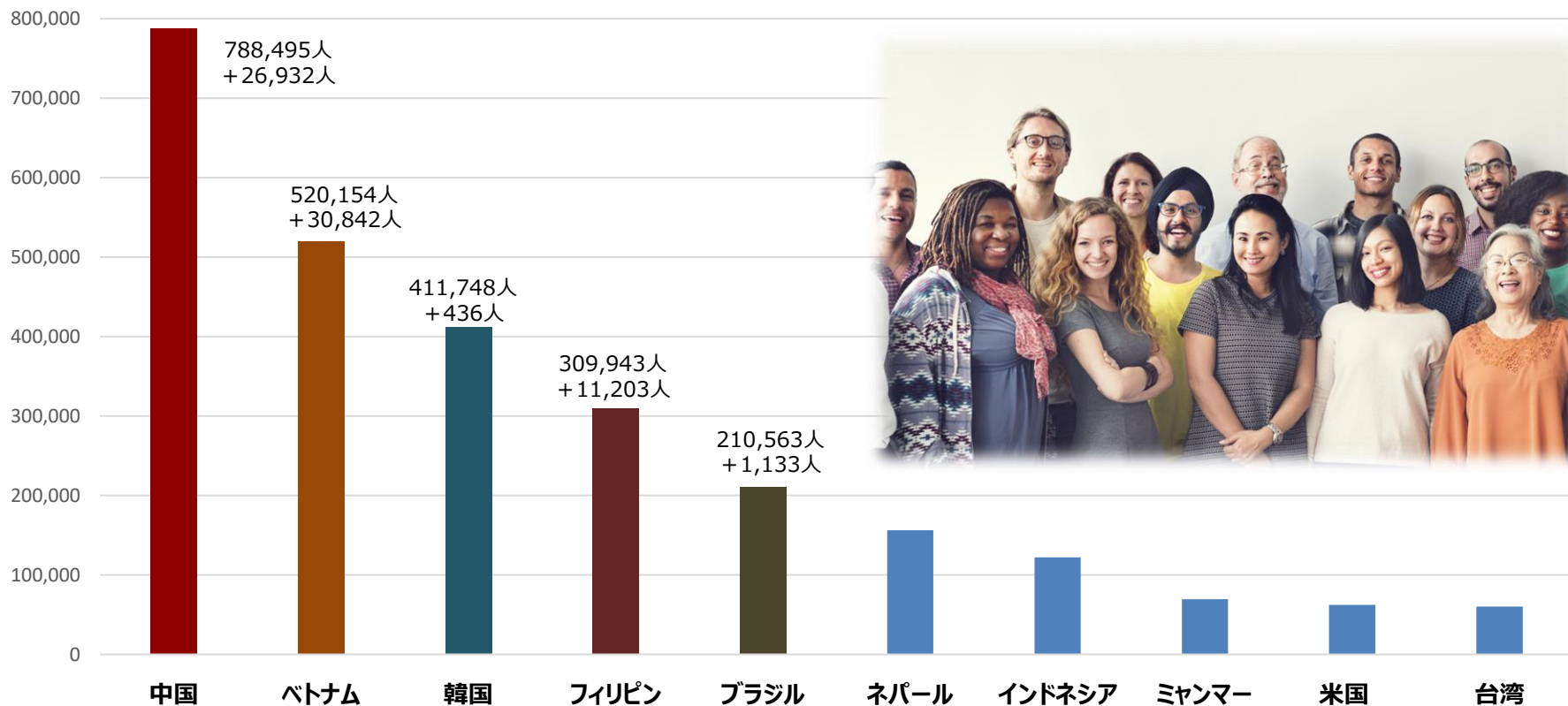
外国人入居者の想定される 具体的なトラブル

- 騒音問題
- ゴミ分別ルール守らない
- 部屋のDIY
- 家賃支払い遅延
- 多人数同居・又貸
- 突然の退去



国内の**外国人**居住者が増え続けている

2022年 307万5,213人 2023年 322万3,858人



**今後は属性が高く
身元も確かな外国人も増えていく**

質の高いPM会社に依頼する

重要な
入居審査

危ない
入居者の
察知

入居指導
ルールの
伝承

面談契約
入居しおり
重説

リテール
入居・退去
フォロー

スピード対
応
報連相

+

外国人入居者の
連帯保証を受付けている
家賃保証会社を利用



民間の保証会社の外国人プラン

● 契約内容を**理解**するまで**説明**する

● ひと目で**理解**できる**ピクトグラム**

つぶせる缶は軽くつぶしてください



Crush the can lightly

ダンボールは
たたんで下さい



Cardboard Fold

静かな暮らしを心がけましょう



Let's try to
live a quiet life

屋上での飲酒禁止



No drinking
on the rooftop

資源ごみ専用スペース



This is a place dedicated
to recyclable waste

ペットボトルは潰してください



Crush plastic bottles



ゴミは分別してください
ルールを守りましょう

Please sort the garbage.

敷地内・路上禁煙



Smoking is prohibited
on the premises

ルールを明記、遵守を確約する書面を交わす

生活上の重要な確認書

建物をきれいに使わないと、退去時にお金を請求される可能性があります。日本の賃貸住宅は、借主がお部屋を汚したり、壊した場合は、元の貸した時のきれいな状態に戻すために、退去時にお金がかかりますので、注意してください。



NG!



NG!



NG!



NG!



NG!

お部屋をきれいに使ってください。



NG!



NG!

部屋の清掃を日頃からちゃんとしていれば、トラブルにはなりません。



NG!

**このようなお部屋では、
多額のお金を請求することになります。**

はっきりと厳しく、日本のルールと罰則を記載

お部屋をきれいに使ってください。
多額のお金のトラブルになりますので、
ご注意ください。

NG!



きれいに使うことは、借主にとって重要なことです。

NG!



NG!



借主には、善良な管理者として
お部屋に対して責任を取る義務があります。

日本の法律をよく理解して、
円満な日本での暮らしをしましょう。



建物所有者様へ
こちらに書かれたことを理解し、部屋をきれいに大切に使うように努めます。

令和 年 月 日

借主

署名欄

印

外国語版の写真や漫画で啓蒙する

英語版 署名注意文

Important Guidelines for Everyday Life

If you do not use the building in a clean manner, you may be charged money when you move out.
Please note that if the renter's room is soiled or destroyed, it will cost money when moving out of the rental housing in Japan in order to restore it to the original clean condition when it was first rented.

Not acceptable! **Not acceptable!**



Not acceptable!



Not acceptable! **Not acceptable!**



英語版

Please live in your room in a clean manner.

Not acceptable! **Not acceptable!**



If you clean your room on a regular basis, you won't have any trouble.

Not acceptable!



↑ In such a room, you will be charged a large amount of money.

英語版

Please note that the amount of money may be a lot.

Not acceptable!



Clean use is important for both the borrower and the lender.

Not acceptable! **Not acceptable!**



英語版

The borrower is obliged to take responsibility for the room as a good manager. Please understand Japanese law sufficiently and enjoy a peaceful life in Japan.





To building owners

I understand what is written here and will strive to live in the room in a clean and careful manner.

Rentwa year month day

Borrower _____ Seal _____

中国語ルールマンガ

日本公寓的生活方式【生活噪音篇】

从今天开始要在日本一个人生活囉!



WAO!!



禁止穿鞋入室!

在房间内请轻声走路。

★生活噪音是在日本租赁住宅里被投诉最多的问题

中国語ルールマンガ

公寓不是用来搞派对的

在公寓里原则上禁止使用乐器

KANTA!! YEAH!!

请不要在深夜及早晨使用洗衣机

电视及音响的声音会不会有点大了呢?

深夜里打电话时要小声一点

请不要在深夜及早晨使用洗衣机

★多人入住时的谈话声以及电话声容易造成噪音纠纷

中国語ルールマンガ

失音户

窗帘也会有隔音效果哦

也要注意深夜不要在走廊及门前聊天

铺地毯

穿拖鞋

与邻居友好相处·可以避免不必要的邻里纠纷

问候是很重要的哦!

★在日本人住集体住宅日常生活中需要互相为对方考虑

中国語ルールマンガ

即便是那样·也是违反契约!

因为朋友有难处...

不能说谎! 不能偷偷增加入住人数!

最开始的时候一定要告诉对方几个人入住!

请和GTN或者管理公司商量!

说起来...

您哪位啊?

どお

高齢者は優良顧客になり得る

65歳以上人口3,624万人

持家率87.4%、借家率12.6% = 456万人の高齢者賃貸ニーズ

Lレズビアン女性同性愛者、**G**ゲイ男性同性愛者、**B**バイセクシュアル両性愛者

Tトランスジェンダー自らの性別の役割に違和感をもっている者…

国内のLGBTの数10人に1人 = 1000万人

**左利きの人と同じ、
私達が思っているよりもLGBTの人は身近な存在**

日本国内における障がい者人口は増加

**2006～2018年の12年間で
障がい者数655.9万人から936.6万人と
約300万人近く増加…国民の約8%**

生活保護

1,643,819世帯
(5,634世帯増)
2,026,638人
(0.6%減)

高齢者世帯が最多
(90万7301世帯)
全体の半数超
ソース厚労省統計

水商売 日雇い

水商売人口
1,000,000人以上

キャバクラ・クラブ
スナック・ホスト等
その他、接客業
内、風俗10万人超

ソースサイト：教えて！Goo

日雇い 臨時雇い

日雇い労働者人口
680,000人

臨時雇い（月単位）
3,550,000人

ソース総務省統計局

大家さん（賃貸経営者） 全国で約230～280万人

5戸以下 28%

644,000人
～784,000人

6～9戸33%

759,000人
～924,000人

10戸～39%

897,000人
～1,092,000人



「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（100テーマ収録）

**最後まで
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620