

実務対応のフローチャート

募 集

- Q 1 外国人への賃貸に不安があります。
Q 2 外国人入居者の募集には、どのような方法がありますか。

受 付

- Q 3 外国人への対応として特に注意することは何ですか。
Q 4 外国人の部屋探しの場合、特に事前確認が必要なことはありますか。
Q 5 外国人の場合の身元確認書類はどのようなものがありますか。
Q 6 契約の債務保証はどうしたら良いですか。
Q 7 どのように希望の条件を聞いたら良いですか。
Q 8 外国人に正確に「家賃相場」を説明する方法はありますか。
Q 9 費用に関して伝えることはありますか。

物件の下見

- Q10 部屋の下見について注意点はありますか。

入居申込

- Q11 入居申込をスムーズに進める方法がありますか。

契 約

- Q12 日本語の契約書を使用して良いのですか。
Q13 契約者の押印は必ず必要ですか。
Q14 原状回復についてどのように説明したら良いですか。
Q15 入居中に特にトラブルになりやすいことは何ですか。
Q16 解約に関して注意すべきことはありますか。

入 居

1 募集

Q1 外国人への賃貸に不安があります。

A1 様々な対応策がありますので、不安内容に応じた工夫をすることにより、不安を払しょくできます。

外国人を受け入れることに対する漠然とした不安に対しては、外国人保証に対応している家賃債務保証業者を活用しましょう。保証と併せてコミュニケーションのサポート等を受けることができます。また、自治体やNPOで外国人入居のサポートを行っている場合もあります。

トラブルを防止するためには、入居にあたって、標準契約書の外国語翻訳（第5章）や希望条件チェックシート（P.23）を活用し、生活ルールや契約内容を確実に伝えることが重要です。

その上でさらに、契約が守られない場合に備えるためには、契約の更新がない定期建物賃貸借契約の活用も考えられます。定期建物賃貸借契約書の外国語翻訳（第5章）をご参考ください。

外国人に家賃債務保証を提供する会社の例

| | | |
|-----------|-----------|--|
| A社 | 特 徴 | ・外国語によるコミュニケーションを契約・入居中サポート ・日本の不動産の慣習、生活マナーの説明や指導と入居中のトラブル対応 |
| | 業 務 内 容 | ・家賃の集金、延滞家賃 / 諸費用に対する督促 ・入居中の生活サポート ・残置物撤去・保管・処分 ・法的手続き |
| | 保 証 対 象 | ・月額賃料（家賃・管理費・共益費・駐車場等） ・原状回復費用 ・更新料 ・訴訟費用 |
| | 保 証 限 度 額 | 月額賃料の48か月分 |
| | 保 証 料 | 初回：賃料の50%～75% 継続：年間10,000円 |
| | B社 | 特 徴 |
| 業 務 内 容 | | ・家賃の集金、延滞家賃 / 諸費用に対する督促 ・残置物撤去・保管・処分 ・法的手続き |
| 保 証 対 象 | | ・月額賃料（家賃・管理費・共益費・駐車場等） ・原状回復費用 ・更新料 ・訴訟費用 |
| 保 証 限 度 額 | | 月額賃料の48か月分 |
| 保 証 料 | | 初回：賃料の50% 継続：年間10,000円 |

Q2

外国人入居者の募集には、どのような方法がありますか。

A2 外国人向けの情報誌やインターネットなどによる方法が考えられます。

具体的には次のような方法が考えられます。

- (1) 外国語の新聞および雑誌、外国人向け住宅情報誌等の募集広告
 - (2) インターネットの外国人向け検索サイト
 - (3) 日本語学校、外資系企業等の外国人が集まる場所の募集広告
- また、外国人の入居が進むことで、外国人の仲介を取り扱う不動産店や入居者からの紹介・口コミで外国人入居希望者が問い合わせってくるケースもあります。

2 受付

Q3

外国人への対応として特に注意することは何ですか。

A3 平易な日本語で、ゆっくり、はっきり、分かりやすい表現を使うよう心がけます。

外国人だからと特別に意識する必要はなく、日本人同様に親切な対応を心がけ、分かりやすい言葉でゆっくり話すよう配慮が必要です。筆談で数字などを確認しながら説明する方法も有効です。どうしても日本語での対応が難しい場合は、通訳してくれる友人や知人などの同伴を依頼します。

Q4

外国人の部屋探しの場合、特に事前確認が必要なことはありますか。

A4 外国人の場合は、まず滞在資格の確認が必要です。また、短期の契約希望や友人との同居希望などは外国では普通とされていますので、契約期間、同居予定者の確認も必要です。

まず確認しておくべき点

① 日本の滞在資格

特に、ビザの有効期限が契約期間に満たない場合、途中で契約解除になります。

② 入居予定人数

単身者向け居室に複数人で住むことや同居者が入れ替わることが普通である国もあります。

③ 入居予定日

来日直後に新居を探し始めたものの、入居開始が6カ月先であるという場合もあります。また、入居予定日が確定しないために部屋を紹介できない場合は、紹介可能な期日を説明します。

④ 契約期間

短期間の入居希望の場合があります。

⑤ 日本の銀行口座、日本で使える携帯電話の有無


円滑な契約手続き、トラブル回避のため、聞いておく必要があります。持っていない場合は、代替手段がないか相談します。

Q5

外国人の場合の身元確認書類はどのようなものがありますか。

A5

入居審査における身元確認書類の例としては以下の書類などが考えられますが、実際にどのようなものを準備してもらうかは本人と相談の上、必要に応じて判断するとよいでしょう。

| 名称 | 概要 |
|----------|---|
| パスポート | パスポートは身分証明書であるとともに、所持人の本国政府による「渡航許可書」です。 |
| 在留カード | 日本に90日以上の中長期滞在が許された外国人に対し、法務大臣が交付するICカードです  表面 裏面 |
| 勤務証明書 | 勤務先が在職していることを証明する書類です。 |
| 在学証明書 | 留学生・就学生が在籍する学校が発行する書類です。 |
| 収入証明書 | 1. 会社員の場合 源泉徴収票・給与明細書・納税証明書 2. 勤務していない場合 前年度の確定申告の写し・納税証明書 3. これから働く場合 給与支払い(予定)の証明書 4. 無職の場合 銀行の送金証明書・奨学金支給証明書・預貯金の証明(通帳の写し) |
| 勤労資格証明書 | 我が国に在留する外国人からの申請に基づき、その者が行うことができる収入を伴う事業を運営する活動又は報酬を受ける活動を法務大臣が証明する文書です。 |
| 資格外活動許可書 | 外国人が現に有する在留資格の活動のほかに、収入を伴う活動を行おうとする場合には、あらかじめ法務大臣の資格外活動の許可を受ける必要があります。この許可は、本来の在留資格に属する活動を阻害しない範囲で付与されます。なお、この資格外活動許可は、留学生については、勤務先等を特定することなく事前に申請することができますが、他の在留資格の外国人は、就労先が内定した段階で申請できます。 |

Q6

契約の債務保証はどうしたら良いですか。

A6

債務保証を必要としない国も多いため、事前に保証の必要性をしっかりと伝え、家賃債務保証業者の利用又は連帯保証人の確保の説明をします。

日本の民間賃貸住宅における賃貸借契約は、通常、借主の債務保証を必要としますが、国によって賃貸借契約において保証を必要とせず、家賃滞納等の契約違反があれば、速やかに賃借人に退去を求めることができる国もあります。

そのため、日本における保証の必要性をあらかじめ伝え、外国人の保証が受けられることができる家賃債務保証業者を利用するか、連帯保証人をたてるよう伝えましょう。

Q7

どのように希望の条件を聞いたら良いですか。

A7 希望条件をチェックシートに記入してもらするなど、必要な情報を正確に把握できるよう、工夫してください。

日本語があまり話せない外国人に対し、口頭で正確に希望条件を聞くのは困難です。外国語に翻訳した「希望条件チェックシート」で、正確に希望条件を確認できます。

確認した希望条件に合う部屋がない場合は、どの条件を変更できるかを相談し、物件の候補を提示していきます。

※「希望条件チェックシート 8か国語版」は資料ページを参照（P.23）

Q8

外国人に正確に「家賃相場」を説明する方法はありますか。

A8 日本語で書かれた文字だけのものより、間取り図面や家賃相場の比較表を見せながら説明します。

日本は、他の国と比べ家賃が高い国と言われています。特に、来日して間もない外国人には、日本の家賃相場についての情報がほとんどないので、希望する条件と紹介できる物件の条件がかけ離れていることがよくあります。周辺地域の家賃相場について理解してもらうためには、家賃等の情報をまとめた住宅情報誌の一覧やインターネットの賃貸住宅サイトの検索システムを利用すると便利です。

Q9

費用に関して伝えることはありますか。

A9 契約時の初期費用はもちろんのこと、入居中や退去時にかかる費用はすべてきちんと説明をしましょう。

一般的に、日本の賃貸住宅に必要な費用は、諸外国には理解しにくく、特に初期費用や更新料が外国人にとっては高く感じられると言われています。誤解や勘違いがないよう口頭での説明だけでなく、数字を書きながら、どのような費用なのか説明しましょう。

なお、外国では、敷金、礼金、更新料などの費用を支払う慣習がないので、これらについて外国人の理解を得ることは困難な場合があります。必要な費用を定額の家賃でまかなえるよう、家賃設定を変更する方法もあります。



翻訳版
「部屋探しのガイドブック」
各言語の用語集は
コチラから

●共益費（管理費）

共用部分の光熱費や清掃費、設備の点検等に充てられるお金で、家賃とは別に支払うのが一般的です。外国では日本の共益費に相当する費用は家賃に含まれているケースが多いため、しっかりと説明する必要があります。

●礼金

契約時に大家に支払うお金です。礼金は、関東地方等に多く家賃の1～2か月分が目安です。礼金は返金されません。最近は、礼金なしで入居できる部屋もあります。

●媒介(仲介)手数料

不動産店に手数料として支払うお金で、家賃1か月分以内と決められています。媒介手数料は返金されません。

●保証委託料

家賃の不払いなどがあったときに、大家に対してあなたの払えなかったお金を保証する会社に保証をお願いする費用です。保証委託料は返金されません。

●敷金(保証金)

敷金とは、家賃の不払いや、明け渡すときに部屋の修理が必要な場合に備えて、契約するときに大家に預けておくお金のことです。家賃の1～2か月分程度が目安です。部屋を明け渡すときに精算し、残ったお金は返金されます。敷金のうち、一定額は返金されないものとする「償却」もあります。

●更新料

普通賃貸借契約を継続する場合、契約更新の対価として借主から大家に支払われるお金で、特約で定められることがあります。なお、契約期間は通常2年間です。更新料は返金されません。

●原状回復費用

あなたの故意・過失や不注意によって、部屋を損傷したり、汚したりした場合には、その損害を元の状態に戻すために、必要な費用を負担しなければなりません。その費用を原状回復費といい、退去時に、敷金から差し引かれます。

3 物件の下見

Q10 部屋の下見について注意点はありますか。

A10 入居審査に必要な書類が用意できるかどうかを確認し、下見に行ってもらいます。

必ず契約について一通り説明し、さらに、入居審査に必要な書類が用意可能かを確認してから、下見に行くようにします。

下見の際には、部屋を借りる際の判断材料になるように、駅やバス停、郵便局、公園などの公共施設、コンビニやスーパーなどの場所を教えてくださいと決めやすくなります。

また、必要書類をすべて用意できたとしても、入居審査に通り、かつ、大家の承諾を得られなければ部屋を借りることが出来ないこともきちんと伝える必要があります。

●部屋の広さは、具体的に面積を示して伝えます

日本人の場合は、ワンルーム、2DKなど間取りを説明すれば概ね部屋の大きさを想像できますが、外国人の場合には、〇〇㎡など具体的に面積を伝えます。

●あらかじめ部屋の下見は無料であることを伝えます

部屋を案内する前に、あらかじめ「案内は無料」「部屋を見て気に入らなければ断ってもよい」ということを伝えてあげましょう。外国人の中には部屋を見せてもらったから契約しなければならないのではないかと不安に思う人が少なくありません。



4 入居申込

Q11 入居申込をスムーズに進める方法がありますか。

A11 入居審査に必要な書類を確認するためのチェックシートが有効です。

入居審査に必要な書類を確実に用意してもらうよう、チェックシートを活用してください。

※「入居審査必要書類チェックシート」8か国語版は資料ページを参照(P.31)

5 契約

Q12 日本語の契約書を使用して良いのですか。

A12 原則として日本語の契約書を使用して良いですが、内容を十分に説明することが重要です。

契約内容の説明の際、賃貸住宅標準契約書の外国語訳（第5章）を参考にしてください。なお、生活ルールなどは、口頭の説明ではなくできるだけ契約書に特約条項として加えることが望ましいです。

契約違反事項や守るべき生活ルールをお互いに確認するためのチェックシートを活用することも有効です。

※「入居の約束チェックシート」8か国語版は資料ページを参照(P.35)

Q13 契約者の押印は必ず必要ですか。

A12 署名（サイン）のみでも可能です。

記名押印と署名（サイン）の効力は同じであると考えられます。



Q14 原状回復についてどのように説明したら良いですか。

A15 外国では原状回復の慣習が無い場合もありますので、借主に原状回復義務があることを伝え、入居の際に部屋の中を一緒に確認しましょう。

原則として、借主の故意・過失、不注意等による汚れや傷の修繕は借主自身が修繕費用を負担しなければならないことや、退去時には残置物を処分する必要がある旨をしっかりと説明します。

入居時にはなるべく一緒に現地に立会い、部屋の使い方を説明するとともに現状の部屋・設備等の状況を確認すると良いでしょう。

その際、簡単な間取り図を書いて傷や汚れの場所を書き込み、日付の入った写真を撮っておくなど、アドバイスをすることがトラブル防止に有効です。



6 入居

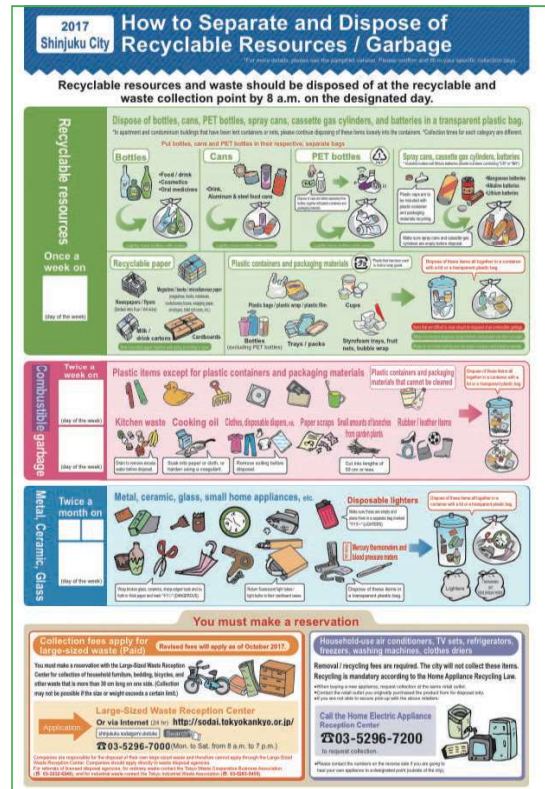
Q15 入居中に特にトラブルになりやすいことは何ですか。

A15 ゴミだしのルール違反と、生活騒音です。トラブルになる前に丁寧な説明が必要です。

ゴミは種類ごとに分別し、その種類によって出せる曜日が違うことを説明しましょう。自治体や清掃事務所などが作成したパンフレット等を用いて、入居中でも確認できるように書類を準備しておきましょう。自治体によっては外国語に対応したパンフレットが用意されている場合もあります。

また、粗大ゴミについても通常のゴミ出しと違うことを説明しましょう。

生活騒音に関しては、大勢でパーティをしたり、大きな声で話したり、楽器の演奏することが当たり前の国もあります。日本の集合住宅では、隣や上下階に音が伝わりやすいので、特に夜間から早朝にかけては注意が必要なことを説明します。



【参考】新宿区資源・ごみの分け方・出し方パンフレット（英語版）

Q16 解約に関して注意すべきことはありますか。

A16 外国では原状回復の慣習が無い場合もありますので、入居時に借主に原状回復義務があることとともに次の3点を説明しましょう。

①解約予告期間の確認

通常1か月前の予告期間が必要であること

②書面による解約の意思確認

解約の記録を残すため、書面による意思表示が必要であること

③敷金の精算方法の説明

敷金は原状回復費を差し引き、残額を返金すること

なお、引越し後に郵便物等が届くことがあるため、海外であっても必ず移転先、連絡先は聞いておきます。