

第3期 平成28年度 新宿区多文化共生まちづくり会議 第2回住宅部会 議事概要

日 時 平成29年3月23日（木）10:00～12:00

場 所 区役所本庁舎6F 第2委員会室

出席委員 稲葉委員、渡邊委員、張委員、金（相）委員、高委員、シュレスタ委員、盛委員、
イーイーミン委員、江副委員、李委員、植木委員、竹内委員、澤田委員、船山委員
14名

欠席委員 毛受委員、平野委員、 2名

1 開会

2 賃貸借契約の仕組みと種類について

澤田委員（東京都宅地建物取引業協会新宿支部）から部屋を貸すときの流れ・審査方法・宅建業者が注意していること・保証会社の仕組み等について説明があった。

3 貸す側が抱える課題

- ・現在は保証会社を利用するのが一般的になっているが、昔は日本人の連帯保証人を求めるケースが多く、トラブルが発生した時には連帯保証人を通じて注意をしてもらっていた。現在は保証会社を利用するケースが多いため、オーナーの家賃滞納など収入面での不安は減っている一方、生活トラブルへの対応については、不動産業者が無料サービスで対応せざるを得ない。不動産業者の負担は大きい。
- ・不動産業者の収入は家賃1ヶ月分の仲介手数料になる。外国人は家賃の安い部屋を探していることが多く、契約やその後のサービスに係る手間を考えると、収入面では割に合わないという実情がある。
- ・日本の法律（借家法）では、借主の権利が非常に強くなっている。一旦入居させると家賃滞納以外で退去させることは困難である。家賃滞納の場合も、借主が退去を拒めば、裁判所の判決を待ってから数カ月後に強制執行することになる。1年分の家賃収入が飛んでしまうような費用がかかる場合もある。
- ・オーナーが入居希望者を審査で落とす際に理由を附す必要はない。国民の契約において外国人や高齢者であることを理由に入居を断ることを規制することはできない。
- ・重要事項説明書を説明しない限りは契約が無効になる。不動産会社はしっかりと借主が内容を理解しているか確認するが、外国人の場合は日本人の数倍の時間をかけて説明す

ることになる。しかし、説明したにもかかわらずトラブルが生じることがある。

- ・ごみの出し方や生活ルールについては重要事項の説明義務を負っているものではない。それを必ず説明させるというルールを作るのは現実的ではない。
- ・不動産業者やオーナーが解決できる問題、解決できないが抱えている問題がある。行政ができることでこの2つの問題を区別して議論する必要がある。
- ・日本語学校に入学する留学生は既に住居を手配してから来日している。大抵は寮やシェアハウスで暮らし、アパートを借りたい学生には学校のスタッフが付き添って不動産会社に相談に行くケースがある。

4 その他

事務局から次回の会議について説明があった。

5 閉会