

日本国内における外国人留学生の

民間宿舎の現状やその選択

—留学生が好む、留学生に必要な部屋とは—

The Current Conditions of Rental Apartment/houses of International Students in Japan: Preferred Accommodations by International Students

九州大学留学生センター准教授 姜 益俊

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事、株式会社イチイ代表取締役 荻野 政男

株式会社三好不動産執行役員 笠 清太

KANG IkJoon, OGINO Masao, KASA Kiyota
(International Student Center, Kyushu University,
Japan Property Management Association, ICHII Co., Ltd., Miyoshi Real Estate Co., Ltd.)

キーワード：外国人留学生、宿舎環境の現状や課題、多様性、外国人留学生宿舎

はじめに

外国から優秀な外国人留学生を一人でも多く日本国内に受け入れ、学びを通して日本、日本文化を理解し、出身国との真の交流を図ることの必要性については、改めて強調することもいらないほど、共有されている認識といえる。日本政府が2008年発表した「留学生30万人計画」では、グローバル戦略の一環として、優秀な外国人留学生を2012年、14万人から、2020年には30万にまで増やすとの計画である¹。また、別の角度からみると、近年、飛躍的に増加している来日旅行者数は、日本や日本文化をより多くの人に伝えることができる貴重なチャンスになり、4年後に開かれる2020年東京オリンピックも、日本への興味を持つ若い学生の留学のきっかけとして考えられる。日本学生支援機構のまとめによると、高等教育機関に在籍している日本国内の外国人留学生数は、2015年5月現在、約15万2千人であり、日本語教育機関の在籍者まで含めると、約20万8千人である。目標達成まで関

¹ 平成25年6月14日「日本再興戦略」

係機関や団体がさまざまな努力をしないといけない現状であるが、大きく分けて①日本の高等教育機関への誘致、②入学、留学の入口の改善、③日本の大学等のグローバル化、④外国人留学生の受け入れ環境の整備、そして⑤卒業・修了後の出口対策、この5つが最も重要であると留学生30万人計画では説明している。中でも外国人留学生が留学を決める際、住む環境は非常に重要な問題であり、特に宿舍は学業や生活に大きく影響することは言うまでもない。外国人留学生の宿舍の現状においては、約25%の外国人留学生が公的宿舍に住み、約75%の学生が民間宿舍やアパートに入居し、生活していると言われているため、外国人留学生の宿舍支援と活用についてその事例をここで述べる。日本国内の地域別の外国人留学生数から、東京、その次に大阪、福岡の順になっており、東京を中心とした関東および福岡における外国人留学生の住環境の現状や取り組みを知り、今後を考えることは非常に重要なことである。本稿では、外国人留学生が重視する住環境分析、関東を中心とした日本国内における事例や福岡市を中心とした事例を紹介したい。

外国人留学生が好む「部屋」とは？

日本人が部屋探しの際に重視するのは、「家賃」、「立地」、「間取り」の3つである。これは外国人でも同じく家賃の安さ、立地のよさ、間取りのよさ、これらを優先順位に挙げる人が多い。ただ、「間取り」や「設備」などで求められるものには、日本人と異なる点もある。また、「立地」については、各々の滞在期間や目的によって異なってくる。例えば、アルバイトで学費を賄う忙しい外国人留学生なら学校とアルバイト先の近い場所を好み、安さだけを優先する学生なら友達と一緒に住むことができる間取りを優先するかもしれない。このように留学の目的や経済事情で住まい選びも変わるため、外国人留学生のニーズに合わせた対応が必要である。そこで、これまでの経験から「外国人が部屋探して重視すること」を6つの項目に分類してみた。参考とした株式会社イチイの年間外国人契約実績（2016年）は総数が1552件、内シェアハウスが1055件、学生会館が215件、家具付の一般賃貸が282件である。

①**賃料や初期費用が安い**。日本の物価は他の国と比べて高く、とくに東南アジアから来た外国人留学生は一律に物価の高さや高い住居費に驚く。外国人留学生が部屋探して最も重視するのは「賃料」や「初期費用」の安さであり、初期費用が少ない賃貸物件としてはシェアハウスやマンスリーマンション、そしてUR（都市再生機構）の賃貸住宅などがある。②**立地の良さが考えられる**。滞在期間や目的によって異なるが、多くの外国人留学生は学校やアルバイト先に近いところを探す。ただ、最近は母国から仕送りしてもらえ外国人留学生も増えてきたため、アルバイト先に近いことが最優先ではなくなってきているというのが現状である。また、同国人が住む場所を選ぶ人も少なくない。コミュニティがあり情報が得やすいことや、母国の食材店やレストランなどがあることが人気の理由である。③**間取りと広さを挙げられる**。日本人と比べ、間取りに強いこだわりを持っている人はあまり多くな

い。理由は長期的に住むことを考えておらず、家具家電など荷物の量が少ないためである。一方、友達と一緒に住める間取り（広さ）を求める外国人留学生は少なくなく、学生会館で知り合った外国人留学生が退寮後、近くの2DK～3DKのアパートに友達同士で住むケースもある。④**家具家電付きを重視する**。家具や家電を用意するのは面倒で不経済として、家具や家電付きの部屋を求める外国人留学生は多くいる。また、海外では、一般的に家具付きの賃貸物件があることもその理由である。外国人の中でも、外国人留学生やワーキング・ホリデーの滞在者に「家具家電付きアパート」のニーズが高い。当該物件としては、マンスリーマンション、家具付き賃貸、シェアハウス、外国人留学生会館などがあるといえる。⑤**契約手続きの簡便さが重視される**。一般的に日本の賃貸借契約手続きは、諸外国のそれに比べ書類も多く煩雑といえる。シンプルな契約に慣れており、日本語の不自由な外国人にとって、これは負担になる。簡単な契約手続きを望む外国人のために簡便な仕組みの賃貸物件も現れだし、シェアハウス、マンスリーマンションなどがこれに当てはまる。仲介業者が入らないため、費用も書類も少なく、初期費用は前家賃とクリーニング代だけ、保証人を用意する必要もない。こうした契約の簡素化は今後ますます進むと思われ、来日前にネットを使ってあらかじめ手続きを完了できる仕組みも普及していくことが期待できる。⑥**入居者サービスが重視される**。短期か長期滞在かによって求められる入居者サービスも異なる。入居の情報や必要な知識（例えば、「ゴミ出し」など）について、入居者の母国語や理解できる言語で説明すればトラブル防止になる。少なくとも英語のパンフレット（またはチラシ等）を準備しておくといい。言語サポートは、外国人入居者だけでなく貸主、不動産業者にとっても有効なサービスであり、ごく僅かであるが外国人入居者向けの言語サポートを始めだした不動産業者もいる。

外国人留学生向けアパートと宿舎例

まず、**シェアリング型賃貸（シェアハウス、シェアルーム）**について記述する。もともと「シェア」とは英語の share（分担、共同）が語源であるが、アメリカでは「ルームシェアまたはハウスシェア」、イギリスでは「フラットシェア」と呼ばれ、一軒家またはアパートを数人で借りる居住スタイルで、単身者にとってはごく普通の賃貸借形態である。諸外国においては日本の独立型の方が珍しく、単身

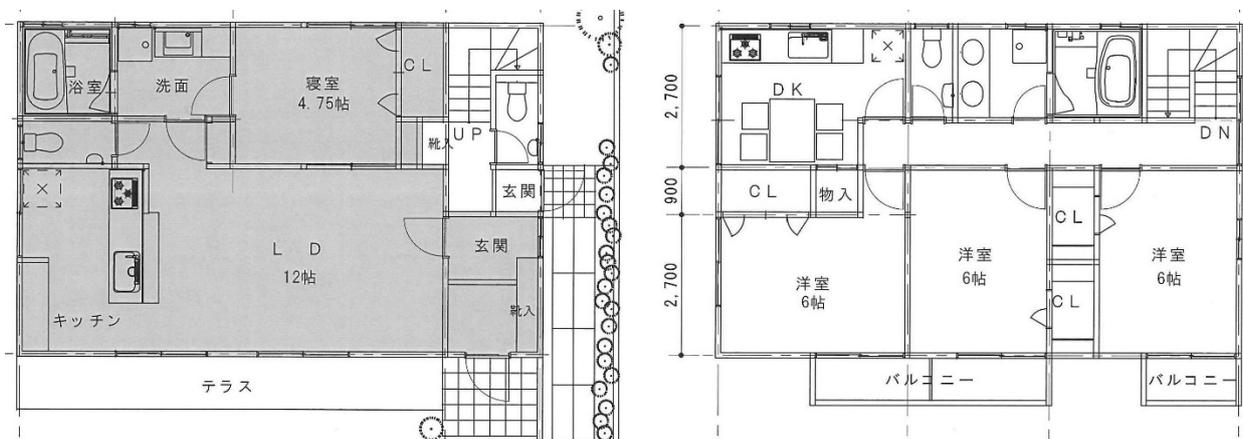


シェアハウス内の共有スペース

者はシェアスタイルが多い。欧米のシェアハウスは、契約は代表の借主が貸主と締結するため、賃料は何人で住んでも同じで、入居者が少なくなるとその分各自の負担が増える。そのためか、快適に住むためのルール決めも入居者が行い、トラブルや退去防止まで工夫をする。ハウスの運営に関しては、借主の自己責任である。イギリスは民間賃貸住宅の割合が低

く供給不足が原因であるか分からないが、一般住宅の一部を間貸し（フラットシェア）として貸しているケースも多くみられる。これは他国においても同様であり、中国では学生時代は全寮制が多く、6人部屋や8人部屋といったドミトリータイプが多く個室はない。卒業後も単部屋タイプが無いため、ファミリータイプの部屋を友達同士などで借りる、つまりルームシェアである。ミャンマーなども同じく、単身者向けアパートはなく、全てファミリータイプの2L~3LDKタイプであり、そもそも「一人で住む人なんかいない」そうだ。そこで、単身者はファミリータイプのアパートを4~5人でシェアして住むという。シェアの方法は、最初に1人が契約し、その後、ルームメイトを募集して家賃さえ払えば何人が住んでも家主はこれを容認するという。一般的な賃貸の条件は礼金無し、敷金3ヵ月、期間は3ヵ月、6ヵ月、1年で定期借家契約。賃料は期間分の全額前払いとなっており、途中解約すると残存期間の家賃は戻ってこない。但し次のテナントを見つければペナルティーはなく賃料は返してもらえらる。

シェアリング型賃貸に2種類があると上述したが、その一つであるシェアハウス（寮タイプおよび戸建てタイプ）を紹介する。寮タイプのシェアハウスは、一般の賃貸借に比べて礼金などの契約一時金がなく、退室時の敷金精算が簡易である。また、連帯保証人が求められず、建物が共用設備の多い共同生活スタイルが特徴といえる。契約は貸主（転貸業者含む）と借主が個々に契約を締結しており、入居者の数が減っても借主がその責任や負担をすることはない。シェアハウスのリビングにはテレビ、大型冷蔵庫、電子レンジ、調理器具や食器などの家電製品が備わっていて、自炊も可能である。



戸建てタイプのシェアハウス一例（グレー部分は家主専有部）

次に、戸建てタイプのシェアハウスを紹介する。現在、日本国内では少子化の影響により空き家の数が増加している。世帯人数が減り、間数が必要なくなり急速に戸建のニーズが薄れており、戸建をシェアハウスに活用する例が増えている。たとえば、日本語学校の中には、空いている中古戸建が増えていることに目をつけ、間数のある戸建てを日本語学校の生徒向けに「学生寮」として活用するところがある。一人暮らしが経済的に困難な外国人留学生にとっても、学生を管理する学校側にとって

も、一箇所で生活してもらうのは安心といえる。日本語学校が学生寮を自己保有することは大変なため、賃貸で学生寮を提供できるのは学校にとってもメリットになる。

シェアリング型賃貸の2つ目の事例として、シェアルーム（アパートタイプ）が挙げられる。契約は借主の代表が貸主と締結するため、何人で住んでも賃料は同じ金額であり、ルームメイトが少なくなるとその分各自の負担が多くなる仕組みである。快適に住むためのルール決めなども入居者が自ら行い、トラブルを防ぎ退去者が出ないよう工夫している。ルームメイトの欠員がでると入居者達でその募集を行うため、運営に関しては借り主達の自己責任である。それでは、シェアハウスの賃貸借条件の一般的な例を紹介する。

- ① 契約期間は、1ヵ月からの定期借家契約まで可能である。
- ② 敷金や礼金という形式をとらず、保証金として3万円程度を支払う。
- ③ 光熱費は家賃に含まれる。
- ④ 部屋のタイプは個室であり、キッチン、リビングルーム、シャワーやトイレは共同である。
- ⑤ 家具に関しては、共同のリビングやキッチンにはソファ、テーブル、大型の冷蔵庫、テレビ、食器等が用意されている。個室には基本的に布団を用意しており、その他の備品（テーブル、小型テレビ、小型冷蔵庫等）は家賃の設定によってアレンジされる。

次に、外国人留学生向けアパートおよび宿舍の事例で、**家具付き賃貸・マンスリーマンション**を紹介したい。家具付き賃貸・マンスリーマンションとは、入居したその日から普通の生活ができるよう、家具、家電や食器類等の備品が既に準備されている賃貸住宅である。入居時に必要な金額も一般賃貸と比べて安く、特に海外からのお客様や転勤族など短期滞在者に人気がある。以下に家具付き賃貸・マンスリーマンションの一般的な賃貸借条件を示す。



家具付き賃貸・マンスリーマンションの一例

- ① 契約期間は、1-2年の定期借家契約である。
- ② 敷金は家賃の1ヵ月分で、礼金0~1ヵ月である。
- ③ 光熱費は賃借人が契約し、支払う。
- ④ 共同のリビングやキッチンにはソファ、テーブル、大型冷蔵庫、テレビ、食器等を用意しており、個室には基本的に布団を用意し、その他の備品（テーブル、小型テレビ、小型冷蔵庫等）は家賃の設定によってアレンジされる。

外国人留学生の部屋探しに対するサポート

日本で生活をはじめ外国人入居者が日本の生活習慣や居住ルールを理解し、トラブルなく快適に暮らせるように、(公財)日本賃貸住宅管理協会は賃貸住宅でのルールやマナー等を映像でわかりやす

く説明したDVDを制作している。「JPM 外国人住まい方ガイド」というタイトルだが、日本語、英語、韓国語、中国語、スペイン語やポルトガル語の6か国語に対応している。

さらに、国土交通省が実施したあんしん賃貸支援事業において「外国人向け部屋探しのガイドブック」を日本賃貸住宅管理協会などの不動産業界4団体が作成した。外国人向けに部屋探しから入居までを解説した手引書である。これも日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語やポルトガル語の6か国語対応になっていて、もし日本語が通じなくても「指さし」で会話ができるようになっている。

福岡市の外国人留学生の状況



福岡市の行政区

(出典：<http://www.city.fukuoka.lg.jp/nishiku/kikaku/shisei/nisiku-gaiyou.html>)

ここからは、福岡市における外国人留学生の住宅状況や共著者である三好不動産の取り組み事例を報告する。福岡市の人口は増加傾向にあり、人口は約155万人を超えている。福岡市に在留する外国人留学生は約4,000人と言われており、主な出身地は中国、韓国、ベトナム、ネパールなどの東アジアや東南アジアとなっている。居住地域としては、日本語学校が多く存在する福岡市東区と九州大学の新キャンパスが置かれた福岡市西区が主であり、留学期間は1年～2年未満の割合が最も多く、短期の語学留学生（日本語学校生）及び大学生、大学院生が中心と考えられる。昨今では欧州からの企業インターンシップ生も増加しており、3ヵ月程度の滞在期間が一般的と言われている。

福岡市における外国人留学生の宿舎事情

福岡市が実施したアンケート結果によると、福岡で民間賃貸住宅を借りる外国人留学生の割合は全体の約60%で最も多く、学校指定の寮や国際交流会館などに滞在する外国人留学生は全体の約25%程度となっている。最も多い滞在スタイルとして民間賃貸住宅が挙げられるが、外国人留学生にとって賃貸借契約を結ぶことは経済的、保証人が必要であるなどの商習慣が大きなハードルとなり、非常に難しいものである。

そこで、三好不動産ではあらゆるステージの外国人留学生が安心して滞在できる住宅を提供するため様々な提案をしている。ここでは、福岡市東区にある「ルネッサンス21箱崎」を事例として挙げ、三好不動産の取り組みを紹介したい。

福岡地元の不動産会社（三好不動産）の取り組み事例

ルネッサンス21箱崎は、福岡市東区箱崎に位置しており、全160戸、かつて公務員寮として使用さ

れていた建物である。当社が80戸を借上げ、外国人留学生に提供している。各住戸に浴室やトイレはあるが、キッチンはなく、入居者は食堂で食事を購入するか、または共同キッチンで調理することになる。食堂にはwi-fi環境が整備されているため、自ずと入居者が集い交流の場となっている。部屋の賃貸方法は、来日直後の外国人留学生を対象とした「学校指定寮」、福岡での生活に慣れた外国人留学生向けの「一般賃貸物件」、そして、昨今需要が増えている滞在期間3ヵ月程度のインターンシップ生への「家具家電、光熱費込のパッケージ商品」の3つに分類される。



ルネッサンス 21 箱崎の外観

来日直後の外国人留学生に安心安全に過ごせる住宅を提供するため、日本語学校が借主として賃貸借契約を締結し、学校指定寮として外国人留学生に提供している。来日初日から快適な生活をスタート出来るよう、ベッドや冷蔵庫、電子レンジなどの生活備品が標準装備されており、外国人留学生は学校のサポートを受けながら学校生活をスタートし、アルバイト先を決めるなど生活の基盤を築くことが可能となる。

指定寮での生活が6ヵ月経過した時点で退寮するケースが一般的である。退寮といっても、このマンションを生活拠点にしていることから、個人名義への切り替えや建物内の別部屋に移動するケースも多く見られる。賃料はガス代、水道代を含め4万円弱となり、生活費における住宅費を節約するために1部屋2名入居が一般的である。更に三好不動産では自社の保証会社を利用することで保証人不要、保証費用分割などのサービスを提供している。

最後に短期インターンシップ生に対するパッケージ商品として部屋を提供している。3~6ヵ月程度の期間に対し通常の賃貸借契約を締結することは難しく、三好不動産でもマンスリー契約を商品化している。しかし、多くのマンスリーマンションが天神や博多駅などに近い好立地であり、設備も整っているため、いわゆる日本人サラリーマンの単身赴任向けの料金設定であり、外国人留学生には適さないサービスとなっていた。そこで、設備を可能な限り削減するなど、外国人留学生のニーズに合わせた商品開発を行い、1ヵ月あたりの利用料金は家具家電付、光熱費やネット、退去時の清掃費等を含めて10万円程度で提供できるようにした。現在は10室足らずの状況だが、50室まで拡大する予定である。

外国人留学生のニーズに合った独自のサービスおよびサポート



入居者歓迎パーティの様子1

このようにサブリースや自社商品の提供を行うことで外国人留学生に安心安全な住環境の提供を行っており、三好不動産は平成25年には福岡県から「ふくおか共助社会づくり表彰の地域貢献活動部門賞」を受けることが出来た。三好不動産の最大の強みは10名の外国人社員が在籍していることにもある。英語、中国語、フランス語、韓国語での対応が部屋探しから退去まで一貫して提供出来ることである。外

国人留学生の母国語で説明、対応することで説明時の認識のズレをなくし、近隣住民とのトラブルなどを未然に防ぐことにつながっている。ルネッサンス21箱崎では年に2回、入居者歓迎パーティーを実施しており、当社スタッフと外国人留学生の懇親を図っている。そのような場でLINEやWeChat等のSNSのアドレスを交換することで関係は更に親密になり日本における母国の先輩として様々なアドバイスも行っているようだ。今後も様々なサービスや商品を開発し展開することで外国人留学生の更なる生活環境の改善に尽くしていきたいと考えている。



入居者歓迎パーティの様子2

終わりに

日本社会の高齢化や少子化問題については、官民を問わず、どの分野においても深刻な社会問題として受け止められている。国家の経済、存続に関わる人口問題だが、対策を講じていても、2100年までの予測として総人口が5,000万人を下回るとの予測が強く、1900年代前半の人口に逆戻りすることになる。1970年代以降、情報技術（information technology, IT）の急速な進歩や発達により、業務の自動化やものづくりの現場でのロボットにより効率化などが進められ、今後は人工知能（artificial intelligence, AI）による、人口減少に対応できる社会づくりが言われている。しかし、1次、2次、3次産業において、ほとんどの分野やその過程において、人が発想し、研究し、人によって考えられ、作られ、修正され続けられている。現在、未来を担う人材の重要性は述べるまでもない。

海外の優秀な外国人留学生を日本に誘致し、充実して楽しい日本での滞在を過ごしてもらいたいとは誰もが思っていることである。特に長い期間、日本で勉強する外国人留学生達は学業を成し遂げ、日本の文化を理解し、各出身国と日本との交流を維持する貴重な人材である。グローバル社会におい

て、より重要性がクローズアップされる真の架け橋として活躍できると確信できる。それには勉強のみならず、日本社会でのさまざまな経験や地域の人々との関係性も将来の可能性を決定づける大事な要素である。今回、関東を中心とした株式会社イチイの取り組み、そして福岡における株式会社三好不動産の取り組みを紹介した。10年、20年前には想像もできなかった外国人留学生に対する賃貸の選択の幅広さや豊かなサービスが非常に印象深いものであり、今後の新たな可能性や広がりが楽しみである。

一方、文部科学省が外国人留学生の住環境の状況を報告しているが、外国人留学生の住環境とその後の日本社会への定着との因果関係や住環境そのものに求める要素、さらに外国人留学生の住環境による地域の国際化などについての調査データは見当たらない。今後、増え続けるだろう、または増えるべきである外国人留学生がどのような住環境を求め、どういう所に着目して住まいを提供すれば、日本社会に溶け込んで、外国人留学生の持ち味を出してもらえるかが非常に重要であると考え。日本人学生においても、住環境に求める条件はさまざまである。さらに多様な文化、異文化を有している外国人留学生が考えている住環境は、より多様なものであろう。多くの外国人留学生が今も今後も、日本で短期間、長期間にわたって勉強するが、多様な住環境を提供することで、豊かな生活でなく、高い生活の質で満足した滞在ができることが、その後の外国人留学生の進路にも大きな影響を与える。そのため、住宅を管理し、賃貸サービスを提供している民間企業、行政機関や大学等の高等教育機関が連携し、上記の課題を研究し、明らかにする必要があると考える。

参考文献

- 「外国人向け賃貸住宅ノウハウと実践」荻野政男著 週刊住宅新聞社／2015
- 「データでわかる2030年の日本」三浦 展著 洋泉社／2013
- 「留学生の住環境の現状」文部科学省・留学生30万人計画に向けた留学生の住環境支援の在り方検討会（第1回）資料／2014