

# 住宅時事往來

外国人の居住問題を考える

NO.8 1996/June

編集・発行：まち居住研究会(ジオ・プランニング内)  
東京都千代田区富士見2-2-12、ニュータロービル3F 〒102  
tel.03-3238-0574 fax.03-3238-7878

editing & publication: The Community Living Research Group  
c/o GEO Planning, Inc.: 3F, 2-2-12 Fujimi  
Chiyoda-ku, Tokyo 〒102

## 留学生の住宅事情



“21世紀初頭にはフランス並みに留学生を10万人受入れる”。この目標の下、1983年に「留学生受け入れ10万人計画」がスタートしてから既に13年が経過した。当時から比べると、留学生数は5倍以上に増加している。日本政府が積極的に来日を支援し計画的に受け入れてきた「留学生」だが、その住宅確保にはどのような配慮がなされてきたのだろうか。彼らは現在どのような住宅事情を抱えているのだろうか。

### ◎留学生受け入れの現状

「21世紀への留学生政策に関する提言」(1983年)、「21世紀への留学生政策の展開について」(1984年)の2つの有識者からの提言を踏まえ、文部省では2000年を目標として「留学生10万人受け入れ計画」を推進し、教育・研究環境や生活条件の充実を図ってきた。この計画は、1983年当時約1万人であった留学生を、前期期間の終了する8年後の1992年までに4万人、さらに8年後の2000年までには10万人に増やそうというものである。1992年の留学生数は、実際には計画を上回る48,561人に達した。しかし、1995年5月1日の留学生数は53,847人、前年に比べてわずか60人増と対前年伸率が1980年以来最低の0.1%に留まるなど、ここ数年は増加傾向が鈍り「2000年に10万人」の計画達成を危ぶむ声がかかっている。

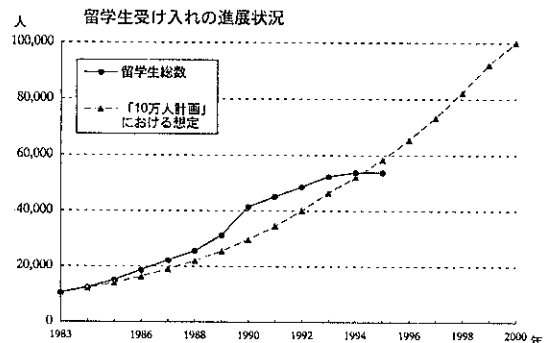
留学生は、アジア出身者が9割以上を占める。国籍別には多い順に中国24,026人、韓国12,644人、台湾5,180人であり、これらの合計は全留学生の77.8%に上る。在学段階別にみると、大学43,611人(学部24,966人、大学

院18,645人)、高等専門学校511人、専修学校9,725人。また、日本政府から奨学金を受ける国費留学生は7,371人(13.7%)、外国政府派遣留学生は1,231人(2.3%)であり、残りの45,245人(84.0%)が私費留学生である。国費留学生は着実に増加を続けているが、私費留学生は前年に比べ332人の減少となっており、1990年前後の増加を支えていた私費留学生が、円高や不況など経済状況を反映して減少傾向をみせ始めている。

### ◎留学生4人のうち3人は民間賃貸住宅に住む

留学生はどのような住宅に住んでいるのだろうか。

「留学生10万人受け入れ計画」では、留学生の住まいについて、留学生宿舎や学生寮の建設を進め、これらの公的住宅で留学生全体の40%の収容をめざす、とした。これを受けて、文部省では国立大学の留学生寮の建設や公益法人・民間等の留学生寮の建設を支援する各種制度を実施している。しかし、留学生寮等の整備がなかなか留学生数の増加に追いつかず、1994年5月1日現在、大学や公益法人等の留学生宿舎・学生寮に住む留学生は24.2%に留まり、残りの75.8%は民間の賃貸アパート・マンションに居住している。「留学生10万人受け入れ計画」前期期間の終了に伴い報告された「21世紀を展望した留学生交流の総合的推進について」(1992年)では、この点について、留学生宿舎・寮で40%という整備目標の達



成に向けて最大限の努力を払うとしながらも、現状を踏まえ、良質な民間アパート等での受け入れが進むよういくつかの方策を提言するなど、民間アパート等での受け入れ推進施策の必要性を以前に増して唱えている。

### ●留学生への住宅対策

留学生の住宅確保についての具体的な対応をみてみよう。一つは、「留学生の40%の収容をめざす」とした留学生宿舎の整備がある。1994年5月1日時点では、大学が設置する留学生宿舎に住む留学生は11.3%を占め、一般学生寮も含めると15.5%が大学の寮に居住している。④日本国際教育協会や⑤内外学生センター、⑥国際学友会など、公益法人による宿舎は3.8%、また地方公共団体でも⑦日本国際教育協会の助成事業として留学生宿舎の建設が行われている。公共住宅については、建設省の指導により、公団賃貸住宅では外国人登録を行ってれば入居資格を認め、公営住宅でも入居を認める自治体が増えてきており、公共住宅に住む留学生は2.1%となっている。1994年に福岡県内の留学生を対象として行われた調査(\*1)では、公営住宅に住む留学生は回答者全体の約1割に上り、家賃が安く人気が高い。しかし、公営住宅では同居親族が必要であること(\*2)、公団住宅では収入が基準月額以上必要であること、そしてどちらも応募し抽選待ちであることなど、入居に制約がある。これらの他には、経済同友会の提唱により、1988年から留学生の民間企業社員寮での受け入れも行われている。

もう一つは、留学生の民間アパート等での受け入れ推進方策であり、内外学生センターによるいくつかの施策があげられる。「指定宿舎事業」は、内外学生センターが家主と指定宿舎契約を結んで私費留学生に提供するもので、家主には協力金が支払われ、また改修費用の助成を受けることもできる。「貸間物件確保促進事業」は、内外学生センターが不動産業者と提携し、物件情報の提供を受けるものである。さらに1994年度から「留学生民間宿舎保証人支援事業」が始まった。これは、保証人を引き受ける人の不安を軽減するため、留学生に住宅総合保険・借家人賠償責任担保特約に加入してもらい、事故が起こった時の金銭面をある程度カバーできるようにしようという制度である。

また、この他には、1994年度に建設省により創設された「特定目的借上公共賃貸住宅制度」がある。これは、民間地主等が建設する良質な賃貸住宅を地方公共団体や地方住宅供給公社等が借り上げて家賃補助により適正な家賃で提供するもので、住宅に困窮する高齢者や障害者等と共に、留学生も制度の対象となっている。

### ●東京の私費留学生に特に厳しい住宅事情

しかし、留学生の3/4が民間の賃貸アパート・マンションに住む現状の中、特に東京在住の私費留学生にとって住宅事情は厳しい。まず家賃や入居時の敷金・礼金・仲介料の負担の問題がある。国費留学生は、授業料免除に加え、奨学金として日本政府から毎月学部で141,500円、大学院で184,500円が支給されるなど、生活費の心配をせずに勉学に励むことができるよう配慮されている(支給額は1995年度)。私費留学生を対象とした授業料減免制度や奨学金制度もあるものの、1993年の調査(\*3)によれば奨学金を受けている私費留学生は6割弱であり、その平均月額約7万円と国費留学生との差が大きい。しかも、留学生の約4割は東京都内の大学に在籍する。アジア諸国を中心とした留学生にとって、所得格差の大きい日本での生活、特に東京など大都市での住居費は大きな負担となる。東京の私費留学生の平均住居費は月額約4万4千円、関東圏以外の地域ではほぼ2万円台に留まっているのに比べて突出している(\*3)。

では、住宅の質はどうだろうか。東京都の1991年の調査(\*4)によれば、東京在住の留学生の住宅に関する不満の第1位が「狭さ」。また、「家賃」に次いで「設備」の不満も強く、実際に留学生の住む住宅の設備(浴室・台所・便所)は、民営借家全体の設備状況に比べて共用(またはなし)の割合が高く、設備水準が低い。またこれらの問題に加えて、民間賃貸アパート・マンションでは家主や不動産業者から入居を拒否されることが少なくない。1991年の調査によれば、国費留学生の5割、私費留学生の6割以上が住宅探しで困ったことがあったと回答し、その内容は「外国人だから断られることが多かった」が全体の3/4を占めている(\*4)。その後の日本の経済事情の変化に伴い、入居拒否は以前に比べると少なくなってきたものの、1994年の内外学生センターの不動産業者・家主調査(\*5)にみられるように、入居差別は依然としてなくなっていない。(文責：塩路安紀子)

- \*1 「福岡県における外国人留学生の生活実態調査」  
福岡県留学生生活実態調査実行委員会(1994.3)
- \*2 留学生の入居条件を緩和している自治体もある。
- \*3 「私費外国人留学生生活実態調査」  
④日本国際教育協会(1993年度)
- \*4 「留学生・就学生の生活に関する実態調査報告書」  
東京都生活文化局(1991年度)
- \*5 「外国人留学生の民間宿舎事情に関する調査」  
⑤内外学生センター(1995.3)

## 留学生受け入れに関する不動産業者・家主調査結果

既存のアンケート調査等では、多くの留学生が民間アパート等を探す時に不動産業者に斡旋を断られたり家主に拒否され入居差別を受けたと訴えている。不動産業者や家主は、留学生に住宅を貸すことをどのように考えているのだろうか。拒否している人たちは、留学生の何を問題としているのだろうか。内外学生センターが1994年に実施した不動産業者・家主へのアンケート調査では、これまであまり定量的に把握されていなかった彼らの留学生受け入れに関する実態や意識、留学生を受け入れる上での課題等が明らかになった。ここでは、その主な内容を報告する(\*)。

この調査は、東京都特別区内の不動産業者・家主を対象とし、不動産業者は宅建取引業協会名簿から、家主は主に内外学生センター登録リストから抽出した。回答業者は、主に近隣～沿線地域のワンルーム～1DK程度の物件を扱う業者を中心となっている。また回答家主は、2階建アパートが2/3を占め、また総戸数は10戸未満が約6割など、小規模経営者が中心である。

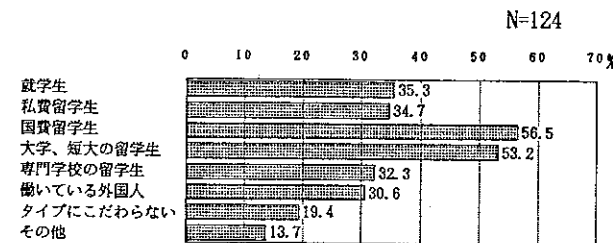
表1 アンケート回収状況

	調査時期	配付票数	有効回収	回収率
不動産業者	1994.8	1,000票	139票	13.9%
家主	1994.11	1,012票	191票	18.9%

### 【不動産業者調査の結果】

まず、どのくらいの不動産業者が外国人に住宅を斡旋してくれるのだろうか。回答では、外国人への住宅斡旋を全く拒否している業者は約1割、外国人の“タイプ”(留学生、就学生、働いている人等の分類)により条件付きで斡旋する業者は約6割、“タイプ”にはこだわらず斡旋するという業者は2割弱であった。ところで、斡旋する外国人のタイプを限定している業者の中で、他の外国人に比べると「留学生」は比較的斡旋を受けやすい。但し、留学生の種別によってやや対応が異なり、国費留学生あるいは大学の留学生に比べて、私費留学生や専門学校の留学生は斡旋を受けにくい状況にある(図1)。

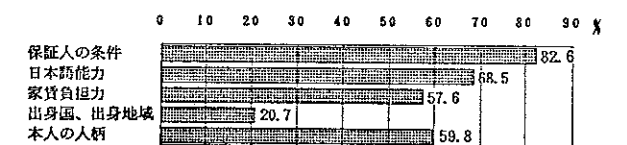
図1 斡旋する外国人のタイプ(条件付きで斡旋する業者)



### ●まず保証人の条件が重視される

次に、留学生への斡旋経験を持つ業者92社の回答から、実際の留学生への住宅斡旋の状況を見てみよう(図2)。留学生に斡旋する場合の条件や判断基準は、何といってもまず「保証人の条件」。保証人の条件とは具体的に、「日本人」「本人との関係が明確なこと」「職業・地位など信頼できる人」「印鑑証明書を提出」「収入証明を提出」「連絡先がはっきりしている」など。また、入居契約時にはほとんどの業者が保証人の印鑑証明を提出させると回答しており、保証人の身元がいかに重視されているかが窺える。保証人の条件以外には、日本語能力や本人の人格、家賃負担力の指摘が多い。また「出身国・出身地」も約2割と、本人の資質に関わらず国籍等で判断されるケースも少なくないことがわかる。

図2 留学生に斡旋する際の条件・判断基準 N=92

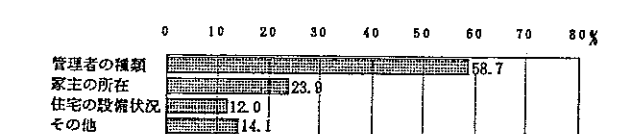


### ●比較的斡旋しやすいのは「自社管理物件」

留学生の入居に伴い、何らかのトラブルを経験したという業者は74社、留学生への斡旋経験を持つ業者の約8割に上る。その内容は、友人との同居問題や夜間の騒音、他人への又貸し、ゴミの出し方の問題など。こうした経験を踏まえてか、留学生の入居の際には、予想されるトラブルを避けるための指導を行っている業者が多い。

ところで、留学生に斡旋しやすい物件の条件として、多くの業者が「自社管理物件」をあげている(図3)。

図3 斡旋のしやすさに関わる条件 N=92





公団住宅ならば  
礼金なし、入居差別なし  
これが本来の賃貸住宅の姿では

ウイスワナザン&美紀さん夫妻

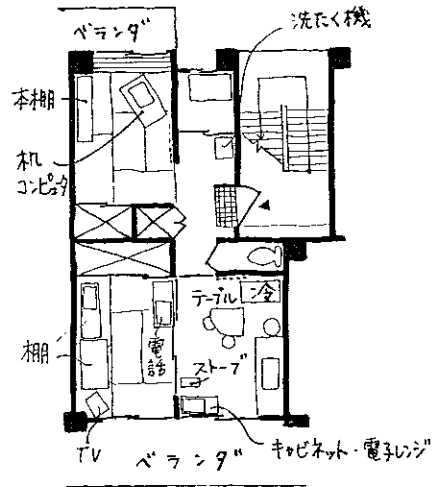
加フィール：マレーシア出身、30歳、男性。1990年4月に来日。日本語学校→大学院修士課程→博士課程と進み、1996年8月に博士号を取得。1992年に美紀さんと国際結婚。大学に外国人研究員として1年残り、その後帰国予定。

一來日の経緯と簡単な居住歴を聞かせて下さい  
マレーシアにはネイティブを優先させる政策があり、英語圏への留学は、インド系の私は選ばれる可能性が低かった。日本語の勉強という問題があったが、文部省の国費留学生になれたので来日した。  
来日後半年間は関西にある外国語大学の日本語コースに入り、1991年4月に大学院に入った。日本語コース時代は大学の寮に、大学院修士時代は、東京都世田谷区にある留学生会館に入居した。どちらも家賃が安く、設備も整っていたので非常に快適だった。  
1992年の8月に結婚し、2人で暮らすアパートを探した。世田谷区が気に入っていたので、小田急電鉄の沿線の主要駅で探したが、なかなか決まらなかった。結局、和泉多摩川駅からすぐ近くの住宅に入居した。1、2階が店舗になっている3階部分で、2Kで家賃11万円だった。入居時には知らされてなかったが、1階奥と地下が貸し音楽スタジオとなっており、朝9時から深夜2時まで音と振動に悩まされる結果となった。公団の賃貸住宅のことを知り応募し続け、何回目か



公団住宅の3階、2DK(6畳+6畳+DK)バルコ付家賃45,000円・管理費3,000円、埼玉県三郷市。

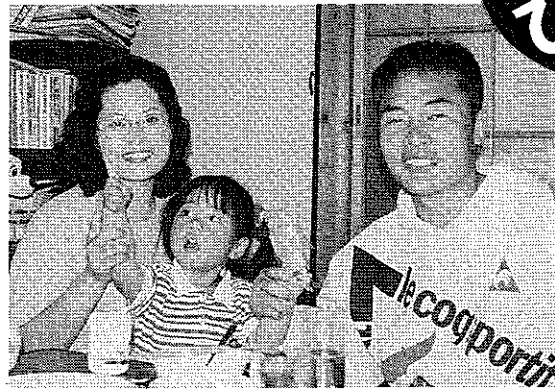
で当選し、1994年4月に埼玉県の公団賃貸住宅に入居できた。ここは交通の便が悪いためか、空き家が多く、留学生などの外国人入居者もよく見かける。駅まで遠い上都心へのアクセスがよくないが、緑も残っていて住棟間も広く、内装もきれいで快適に過ごせる。  
一住宅探しの苦労談を聞かせて下さい  
民間アパートを探している時、不動産屋の多くは話も聞いてくれなかった。外国人は住宅探しが大変と聞いてはいたが実態に驚いた。一緒に行った妻を指して「日本人のあんたはいいけど、外国人はダメ」と言われショックを受けた。途中から面前で断られるのが辛くなり、電話で外国人OKかどうか確かめてから出向くようにした。朝から晩まで集中的に2~3週間探したが、入居できる物件は2つのみ。うち1つは都心からかなり離れた駅の、徒歩15分以上の場所で、6畳一間で家賃7万円と言われた。明らかに相場より高かった。  
一日本の賃貸システムについてどう思いますか  
礼金は戦後住宅不足の時に入居のお礼として始まったと聞かすが、非現代的な制度だと思う。法律的には支払う義務はないが、実際には払わないと契約できない。その上、畳や襖が入居者負担になったり、退室時に清掃代を請求されることもある。これらが改善されるべきと思っている日本人も多いはずだが、現状ではメディアも取り上げず放置されている。その点、礼金や外国人への差別がなく、きちんと家賃を支払って近隣に迷惑を掛けなければ何も言わない公団住宅は、非常に明快でいい。これこそ賃貸システム本来の姿だと思う。ただ、提案としては、建物に個性を持たせ、廊下を広くしてベンチを置くとか、人と出会って会話が交わされるような空間があるといいと思う。大規模開発ではなく、50世帯程度の、高齢者とファミリー世帯が混住できるような計画も必要ではないかと感じている。  
(インタビュー：塩路安紀子・小菅寿美子、文責：小菅寿美子)



来日7年  
子どもは保育園に入り  
日本の生活にも慣れた  
今は残るか帰国か迷っている

尹 相球・金 銀姫さん夫妻

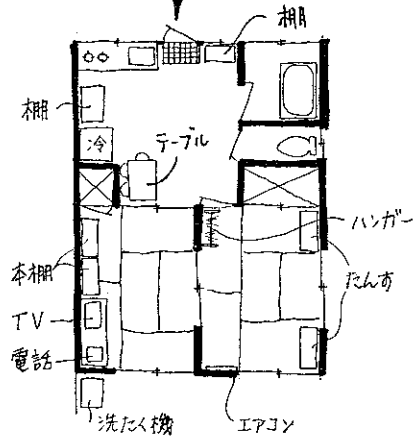
加フィール：韓国出身、35歳、男性。1989年来日し、日本語学校を経て大学院に。現在博士課程3年生で都市計画を専攻している。金銀姫さんと1993年に結婚。現在は長女のりちゃんも生まれ、秋には第二子誕生予定。



木造賃貸アパート2階、2DK(6畳+6畳+DK)バルコ付、家賃65,000円、管理費1,000円。埼玉県朝霞市。

一來日の目的と居住歴を聞かせて下さい。  
韓国で地域開発を専攻し、興味があった日本で勉強を続けようと私費留学した。静かに勉強したいと思いつ城県の日本語学校に入ったが、今から思えば都心の学校の方が情報が豊富だったと思う。寮は2か月で期限が切れ、同級生と貸家(一戸建・2K)を借りた。不動産屋と顔見知りだったので、入居拒否などの苦労はなかった。1991年4月に大学院に入学した。東武東上線沿線の木造アパート(6畳+台所+トイレ、家賃4.7万)に入居した。保証人は先生にお願いし、多少の入居拒否は経験したが、比較的簡単に見つけられた。修士課程を終えた1993年春に韓国で結婚し、妻の来日と同時に、沿線の東京よりのRC造のマンション(6畳+台所+バス、家賃6.6万円)に入居した。バブルの時期で家賃が高騰しており、住宅を探すのに苦労した。1994年の春に子どもが生まれ、手狭になり駅徒歩20分の古い木造2階建ての現在のアパートに引っ越した。広くなったが、カーテン・レールやエアコン等の設備を自分で取り付けなくてはならず、結局高くついた。

一生活上の問題点はないですか  
私も妻も、生活習慣の違いは気にならず馴染めた。ただし、人間関係は少し違う。戸惑うこともある。現在のアパートの6世帯は、高齢・中年世帯が多く、深夜に及ぶ仕事に就いていたり、生活時間も異なり、生活上の接点が少ない。挨拶程度しか交流がなく、その挨拶もこちらから積極的にしないとしてくれない。以前、隣りにいた夫婦と親しくなりたいと、妻がいろいろ努力した。お互いの家を行き来して「ウチは車があるから、子どもが急病になったら遠慮なく声を掛けて」とまで言ってくれるような関係になったと喜んでいたので、ある日何も言わずに引っ越してしまった。妻は非常にショックを受けた。物理的な住環境の問題はお金で何とかできるが、近所づきあいなどの人間関係は違う。上手くいかないと残念で悲しくなる。妻は、子どもが保育園に入ったのを契機に、韓国での看護婦の経験を活かして、新宿の診療所で働いている。  
一子どもの教育問題や将来をどう考えていますか  
韓国には公立の保育制度がなく、最初は戸惑ったが、今では子どもも保育園生活に慣れ楽しくやっている。もし日本に残るなら、子どもは公立小学校に入れたい。私達夫婦は、通常は国の言葉で会話しているが、子どもとは日本語で会話することが多い。しかし、国の親にしてみれば孫から日本語で「おばあちゃん」と話しかけられるのががっかりだろうから、その程度の韓国語は覚えて欲しいと思って教えている。  
来日して7年も経つので、帰国した際に会う韓国の友人たちとは仕事や社会的な問題で話が合わないこともある。そういう時は話題を変えようと発言したりするが、多少戸惑うこともある。帰国するか日本に残るかまだ決めていないが、せっかく日本で生活する機会を得たので、韓日の架け橋となるような仕事をしたい。  
(インタビュー：稲葉佳子・小菅寿美子、文責：小菅寿美子)



# 留学生受入れ家主訪問記



うらかな春の日差しがさす日曜日。東京都大田区の閑静な住宅街で、自宅を改装した部屋に留学生等を受け入れている家主さんを訪ねた。気さくな笑顔で迎えてくれた金（こん）文子さんの自宅は、約300㎡の敷地（借地）に庭を囲むように、2階建ての母屋、元工場だった2階建ての離れと平屋の居室が建っている。いずれも建築年数はかなり経過しているが、手入れが行き届いた住み心地の良さそうな住宅である。現在一人暮らしの金さんは、建築設計の仕事に在宅で携わりながら、賃貸部分の管理をしている。

**妹の紹介で外国人を短期受入れしたのが契機**  
通された居間で、まずは、外国人に部屋を貸すことになった経緯をうかがった。

「妹の一人が国際結婚してカナダで暮らしている。彼女が20年位前から『ホテルの宿泊料も高いし、日本旅行する友人を泊めてあげて』と言ってきて。部屋が空いていたから、ハイハイなんて引き受けていたの」という。その後、宿泊依頼が頻繁になってきて、本格的に部屋を貸そうかと思立ったのだそう。

それ以来、外国人が東京で部屋を探すのは大変だということを知り「こんな古い家で良かったら」と、不動産屋を通さず、口コミで来る人に部屋を貸すようになって15年ほど経つ。以来ずっと、不動産屋を通さずにやっているという。口コミ以外には、国際交流組織のメッセージボードに募集のメモを貼ったり、近くの大学の厚生課に募集を依頼したり、英字新聞に記事を出したりしている。入居する人の職業は、留学生以外にも、語学教師やジャーナリスト等バラエティに富んでいるという。

「最近ではアジア人が多い気がするけれど、アメリカ、カナダ、アイルランド、フランス、アジアではフィリピン、シンガポール、マレーシア、ミャンマー、中近東出身の人も入ったことがあるわね」入居者の国籍も多様である。

**独立後の子供部屋と離れの元工場を賃貸用に改装**  
現在金さんは、母屋の1階部分に居住している。きょうだいが多かったため、独立した後の部屋が空いており、母屋の2階部分を、6畳と台所・シャワー・トイレ付きの3部屋に改装した。お父さんが経営していたという離

れの工場部分は、2階を区切って、4畳半程度の居室を3つ造り、工場の続きの平屋の10畳部屋と、キッチン・シャワー・トイレを共同で利用できるようになっている。設備専用の部屋の家賃は1ヵ月6～7万円程度、設備共用は2～3万円という。冷蔵庫、暖房器具、机とベッドはほぼ各部屋に備えられており、その他に、前住者が残っていた鍋釜等の台所用品から、布団・エアコンまでの生活用品がある。希望すれば無料で使わせてくれるそうで、来日間もない人や外人ハウスに居住していた人、短期で滞在したい人にはとても喜ばれているという。

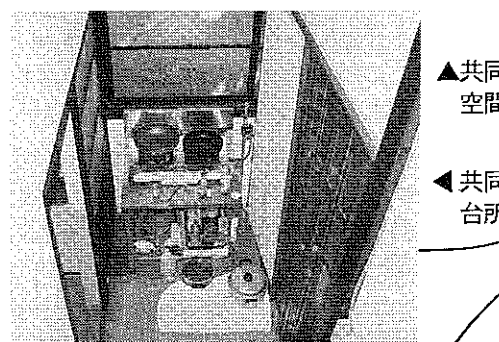
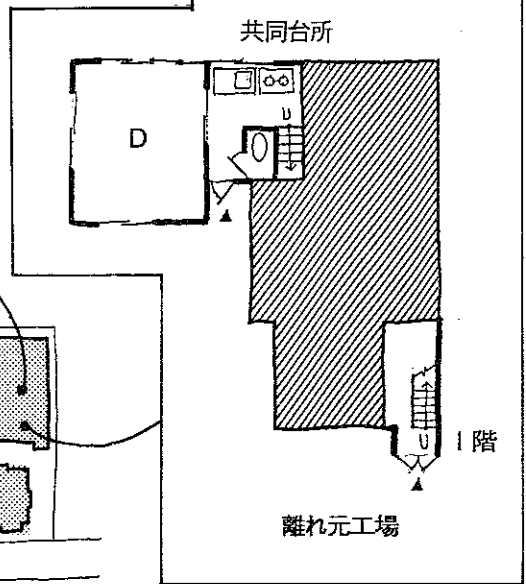
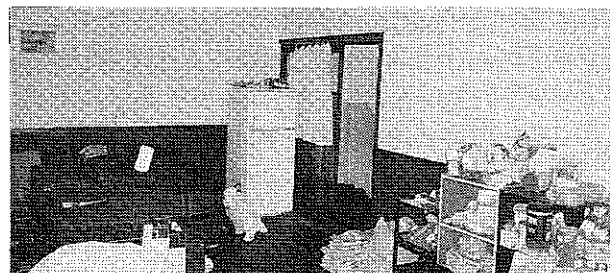
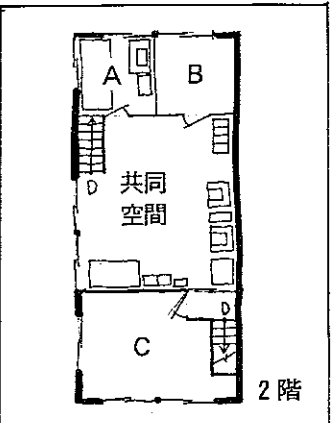
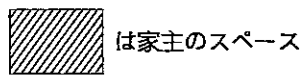
「大家と同じ玄関の間貸しじゃ、今どきの日本人の若い人は嫌がるでしょ」と金さんは分析する。しかし、日本の生活を体験したい、日本風の住宅で暮らしたいと思う外国人にとっては、日本の普通の家屋に家主さんと一緒に生活できるというのは、日本理解への近道である。現在は、たまたま日本人が2人入っている。一人は離れに入居している男子学生で、もう一人は母屋の2階に部屋を借りている「かおりちゃん」。彼女は、オーストラリア滞在経験を持ち現在は外資系の企業に勤めている。彼女は「ちょうどこんな住宅を探していたんです。大家さんが近くにいれば何かの時に頼れるし、安心できるから。オーストラリアでもこんな感じの家に部屋を借りていました。時々、夕飯のおかずをもらったり、一緒にお茶しています」と現在の生活に満足そうである。この日も、少し離れた店まで買い物に行きたいので金さんから自転車を借りていた。欧米人や海外帰国子女の方がかえって間貸しを好むというのは面白い現象である。

**入居者選定は宅建資格を持つ妹が担当**  
金さんの場合、入居時には、一応パスポートと外国人登録証を見せてもらうようにしているが、保証人はいれば記入してもらう程度で強制はしていない。日本人は親族の住所を聞くくらいだそう。選考基準は「とにかく人物本位」。特に外国人は短期間の滞在が多いので、契約は1年とし、退室時の現状復帰が条件。もちろん更新は可能で、何かあった時のための保証金だけ預かり、そこから退室時に業者に依頼する部屋の清掃代だけ負担してもらうようにしているという。  
実は、金さんは、最近まで宅地建物取引主任者の資格を

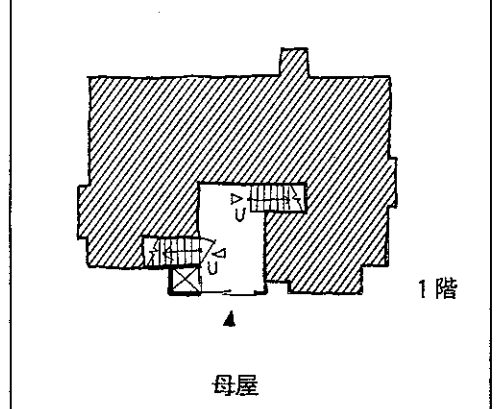
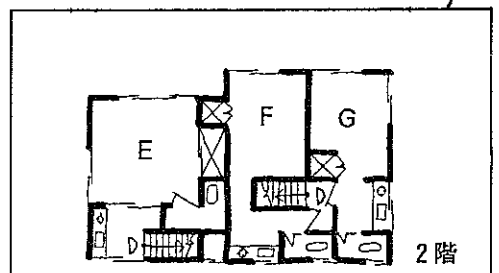
A: イ・ジェン・ソウさん (シガール出身、男性、23歳)  
「すぐ近くにある大学の工学部3年に在籍している。この部屋は、先輩の紹介で知り後を受けて入居した。大学に近くとても便利。食事は、国の家族から送ってもらった食材（香辛料等）を利用して自炊している。勉強するのに少し狭いが、隣の入居者が退室するため、両方使わせてもらうことになった。1つは勉強部屋に、もう1つは寝室にしたい」



B: マレーシア出身、男性、20歳代、学生  
C: 日本人、男性、20歳代、学生  
D: オーストラリア出身、男性、英会話学校の教員



E: 日本人、女性、20歳代  
海外滞在経験を持ち現在は外資系企業に勤務  
F: ハワイ出身、女性、20歳代  
英会話学校の教員  
G: アイルランド出身、女性、30歳代  
大学の非常勤講師



持った妹さんと同居していた。現在は、北海道に住んでいるが、実際の契約や人選は今でも彼女が担当している。用事がある時に上京してくる場合を除いて、必要なやりとりは電話がたよりだという。

「姉妹だから他のこともペチャクチャ喋っちゃうからだけど、お家賃もらっていても電話代が結構かかるのよね」と笑う。金さんが一人で賃貸経営を続けられるのも、身近な人が専門家としてサポートしており、何かあればすぐに相談できるという状況があるからであろう。

日常生活の注意点については、滞日外国人向けの日本での生活情報を掲載している『ひらがなタイムズ Housing in TOKYO 在日外国人の住宅問題の総て』の切り抜きを見せて説明しているという。書いてあることは極シンプルで、同居、部屋の改造、音、ゴミ、挨拶、退室時の清掃等について簡単に日本のルールを説明している。

実際の生活面で最も多いのが、ゴミの問題だそうで、気づけば本人に注意するが、日本人と同じで若い男性はなかなか徹底しないことが多いそう。出された袋を開けて分別しなおしたり、敷地内にまとめておき、決められた収集日に金さんが所定の場所に出すようにしている。

音の問題は、比較的常識的に生活する人が多く、あまり感じないとのこと。ただ、アジア人は友人を部屋へ連れてくるのが多く、話し声が大きいなど感じたことはあったという。気になれば直接注意することもある。「他には特に深刻な問題を起こされたことはないわねえ」経験上、特に欧米人の場合、契約さえしっかりしていれば、むしろ日本人よりきちんとしている人が多いのだそうだ。

日本語がまったくわからない入居者も時々いるが、日本語ができる入居者に通訳してもらったり、片言の英語でやりとりしたり、上手くコミュニケーションをとっている。かつては、誕生日やクリスマスや花見などの行事に合わせて、母屋の1階でお国料理を作り合ってパーティをよくしていたという。別の住宅に越していったテナントや友人などを呼んで頻りにやっていたが、現在は金さんが一人暮らしとなってしまったため、回数は減っている。しかし、かつてのテナントとの年賀状のやりとりなどは続いているという。こんなところにも金さんのきめ細かい住人への対応が窺われる。一方で、必要以上には生活に干渉しないという姿勢も大事で、それがお互いの関係を長続きさせるコツだということも語ってくれた。

#### 近くの家主仲間と情報交換も

かつて、近くに住んでいる金さんの同級生から、部屋が空いているのでどうしようかと相談されたことがあったそうだ。間貸しのノウハウを話したところ、同じように大学に募集を出したりして、今ではその同級生も学生を

受け入れている。彼女とは、日常的にいろいろと情報交換をしているそう。

「今の日本には、私たちのように、家の中に部屋が空いていて、誰かに貸してもいいと思っている人は結構多いんじゃないかしら。ただ、部屋をどう改装すればいいのかとか、入居者の募集はどうするのかとか、日本語ができる人ならいいがそうでないとどうやってコミュニケーションとるのが分からないのよね。でも、ターゲットはたくさんあるはず」と言う。

最後に、今後について尋ねた。

「敷地の借地権が切れるのは10年後だから、今は具体的には考えていないわ」とのことだが、高齢になって収入を得る方法としては、間貸しやアパート経営は魅力的だとの意向も語ってくれた。「入居者については、その時の社会事情にもよるけれど、『外国人はもうこりこり』とは思っていませんね」とのこと。

ある時、中近東出身の人が訪ねてきたことがあった。ちょうど部屋が塞がっていたが、話は聞き、部屋が空いたら連絡すると言うと、「こんなに自分の話を聞いてくれた人ははじめて」となかなか帰らなかったことがあったという。金さんは、この時、外国人が東京で部屋を探すのいかかにも大変かを実感したという。「見聞きする範囲では、日本人入居者の方がトラブルが多いんじゃないかしら。『外国人は』と十把一からげで扱われたんじゃない外国人に気の毒。私は、人物本位で対応しようと思っているの」と心情を語ってくれた。

#### ◆今回の取材を終えて◆

金さんの事例は、日本に古くからあった「間貸し」の形態である。しかし、従来の大家と店子の良き人間関係を保ちながら、設備を各戸に設置するなど分ける部分は分けるというようにアレンジしている点が現代的だ。金さんが語っていたように、住宅の中の空き部屋を貸してもいいと思っている高齢者が多いとすれば、このような事例は、留学生への住宅供給の新しいかたちを示すものとしてとても興味深い。高齢者にとっても若い学生との交流は生活に活気をもたらすだろう。金さんの場合、ご自身が建築設計の専門家であり、また、宅建知識のある専門家が身内にいたことで、住宅の改装、人選・契約、部屋の管理や運営まで独自にこなしてこられた。しかし、一般的には、専門家のサポートなしに金さんと同じような賃貸経営をすることは非常に難しい。民間家主を支援するためには、このような相談を受け付ける窓口の設置、補助制度の充実も有効ではないかと感じた。また、こういった需要を引き出すためのPRも重要だろう。

(取材：稲葉佳子・小菅寿美子、報告：小菅寿美子)

## 留学生受入れと今後の課題



### 留学生との身近な交流が 問題解決への第一歩

留学生の住宅問題は、近年大きく変わってきている。ひとところより住宅難が改善され、家主や近隣との日常生活トラブルも減少したと聞く。

その理由としては、バブル経済崩壊以降、東京の賃貸住宅に空室が増加し、「外国人お断り」どころではなくなっていること。ここ数年来日する留学生数が減少し、80年代後半のように一時に多くの就学生・留学生が押しかけてくるといった状態ではないこと。各自治体などが外国人向けの「生活ガイド」を各国語で配付するなど、日常トラブル改善への努力がなされていること。家主・不動産屋も留学生の側も、お互いどのような点に配慮する必要があるのかがこれまでの経験から習得されてきたこと。などがあげられる。

しかし「留学生相談室」の福島さんが言うように(次頁参照)、留学生の住宅問題が解決したわけではない。景気が回復すれば、また留学生の住宅難が再燃しないとは言えない。けれどもきっかけはどうであれ、留学生に部屋を貸すことで、家主が日常的に外国人に接する機会ができることは、改善への第一歩になるかもしれない。実際内外学生センターのアンケート結果からも、外国人への賃貸経験のない家主ほど拒絶反応が強く“外国人”に対する漠然とした不安を抱いているが、逆に留学生を受け入れている家主は、抵抗感が少ないということが示されている。私たちのこれまでの取材や調査の経験でも、留学生に好意的な家主は、娘や息子が留学していたり、親族が国際結婚していたり、海外生活の体験のある人が多かった。外国人と身近に接するうちに、単なる“外国人”ではなく、留学生ひとりひとりの顔が見えてくるようになるのだろう。

### 留学生住宅確保のために 公的制度の整備を

留学生の住宅確保を円滑にすすめるためには、民間住宅と公的宿舎の両面から取り組んでいくことが必要である。文部省の計画でも、留学生の6割は民間で受け入れる前提になっている。そのためには、一般の家主が留学生の受入れに対して抱いている不安や懸念も取り除く努力が重要だろう。公的機関が直接宿舎を建設供給する以

外に、もっと積極的に家主に対する支援方策を検討していく必要がある。具体的には大学など公的機関が保証人になる、公的機関が留学生宿舎として民間住宅を借り上げる、入居後のトラブルに対応するため公的な相談窓口を設置する、外国語の賃貸借契約書の作成する、外国語で日本の賃貸借契約の約束事や住まい方の注意事項を解説したパンフレットを作成する、などが考えられる。板橋区や神奈川県・横浜市・川崎市では、既に外国語による標準契約書やパンフレットを作成しており、先進的な取り組み事例といえるだろう。

一方、民間住宅を借り上げ留学生に提供するための方策としては、「特定目的借上公共賃貸住宅制度」の活用が期待される。この制度では住宅建設費の一部や留学生が払う家賃に対して補助があるので、家主と留学生の双方にとってメリットがある。制度が発足して2年目の今年、ようやく高崎市で、初めてこの制度を活用した留学生宿舎が実現することになった。しかし現実には、住宅を借り上げた後の管理・運営を誰がどのように荷なうのか、国や地方自治体からの補助として税金が投入されるだけに政策的な優先順位や、日本人と留学生間の公平性をどのように担保するのか等が今後の課題とされている。

留学生の住宅問題を解決するためには公的な支援体制の充実が不可欠だが、そこに公的な資金が導入されるとなると、結局、留学生の受入れに対する一般の人びとの理解がどこまで深まっているのかという問題に直面することになるのである。

### 留学生を「生活者」として 受け入れていくことが必要

ところで留学生という20歳前後の学生をイメージするかもしれないが、実際には、大学卒や社会人がより高度な専門知識を得るために留学する場合も少なくない。また高卒で留学してから、日本で大学院の博士過程まで進む人もいる。留学生の年齢階層は幅広く、結婚して妻子と共に留學生生活を送る人も珍しくない。留學生期間が長期化する過程で、日本人と結婚する人も出てくるだろう。日本で就職する留學生も去年は2,000人以上に達している。従って、留學生は若年単身の一時的滞在者とは限らない。留學生を受け入れるということは、本人ばかりでなく、その家族も含めて受け入れることであり、将来的には、日本に生活の拠点を置いて活動しようという人や、定住していく人も生まれてくるということである。留學生は確かに「学生」には違いないが「生活者」でもある。だから留學生の受入れや対応を考えることは、日本で暮らす他の外国人の問題を考えることにも繋がっていくといえるのではないだろうか。(文責：稲葉佳子)



## 相談活動の基本姿勢は 留学生の自立を助けることだと思う

福島みち子さん(ボランティア・グループ「留学生相談室」代表)に聞く

福島さんはフリーの展示映像プロデューサー、1986年に設立した「留学生相談室」でボランティア仲間と共に日本で学ぶ外国人学生のための相談活動を続けてきた。昨今の住宅事情の変化や現在学生たちが抱えている問題を中心にお話を伺った。

### \*外国人学生の住宅事情は大きく変化した

「留学生相談室」の活動内容は、毎日行っている相談業務と月間情報誌「交流ネットワーク」の発行や宿舎案内等の出版業務です。相談は就学生・留学生の別を問いません。総件数は年間約 5,000~6,000 件です。80年代後半は特に中国人の就学生が急増した時期で、相談室は学生で溢れていました。当時は約50%が住宅相談でしたが、今は減少し15%くらい。住宅問題は、ここ2~3年急激な変化があります。東京では貸室が余り、礼金・敷金・家賃も下がりました。かつては90%以上が外国人はダメという不動産屋でしたが、日本語が話せて本人がきちんとしていれば、以前よりずっと探しやすいになりました。だからといって日本人の意識が変わったと錯覚してはいけません。単に需要と供給の関係が変わっただけ。けれども、学生がきちんと生活していれば、大家さんの意識もいつか変わるかもしれないと期待しています。

住宅問題で最も苦労するのは来日したばかりの就学生ですが、現在日本語学校もかなり淘汰され、学校側が宿舎としてアパートを借り上げ学生を入れてます。以前のように言葉も何もわからない学生がうろろしている状況はなくなりました。学校側も大家さんや近隣から苦情を言われないよう、分別ゴミなど現実の問題に気付き指導するようになってきています。

### \*単に情報を提供するだけでは相談とはいえない

また東京の住宅事情を理解していないが故の住宅難もあります。「通学1時間は当たり前」「山の手線内で風呂付き家賃3万円の部屋はあり得ない」など、学生には納得するまで懇々と話をするので時間がかかります。部屋探しと一言でいっても、情報を渡せば終わりではなく丹念にやっています。例えば学生が希望しても、何故その立地のその住宅なのか、何か勘違いしていたり間違っているようなら、きちんと話をします。相手が希望するままに住宅を世話すれば、それがトラブルの元になるのです。「留学生相談室」は、大家さんとのコミュニケーションもとっており、問題があれば

ば対応します。大家さんの側も、私たちの紹介なので安心という面があるようです。しかし部屋を貸すというのはひとつのビジネス、大家さんも自分で判断してイエスカノーか決めて欲しいのです。もちろん学生にも嫌なら断ってよいとあってあります。お互いにそれをハッキリさせないと、必ずトラブルになります。

### \*今後は留学生へのカウンセリングの充実が必要

最近の傾向は、相談内容が多岐にわたり、相談というよりはカウンセリングに近くなってきていることです。家族の問題も増えています。子供を連れて日本に来ている留学生は、学校の問題や子供が母国語を忘れるといった悩みを抱えています。留学生の滞在期間は数年から10年にも及び、学生たちは日本で大人になります。帰国しても母国には小学校・中学校の友人しかいません。滞在が長期化すればするほど、地元にならなくなり、帰りにくくなってしまふなど、いろいろな問題が生まれてきます。各受入れ大学は、日本人学生も含めてもっとカウンセリング機能を充実すべきです。留学生を受け入れるならば、当然のことでしょう。

「留学生相談室」の活動は留学生の自立を助けることが大前提、親切になりすぎてはいけなく考えています。人間は自立しなければダメ、その自立をちょっと助ける、日本語が十分でなければ、大家さんに電話を掛ける時だけちょっと手伝う。行くのは本人、本人が自分で開拓していかなければ生きられません。

私たちは民間組織という立場から、YWCA等他の組織や東京都と連携しながら、国や世の中に、気が付いた問題を絶えず投げかけていこうとしています。

(インタビュー：稲葉佳子・小菅寿美子、文責：稲葉佳子)

編集・発行：まち居住研究会(ジオ・プランニング内)  
〒102 東京都千代田区富士見 2-2-12, 3F  
Tel 03-3238-0574 無断転載を禁じます

次号予告：住宅時事往来9号(9月発行予定)  
「欧州の移民コミュニティ見聞記」 頒価 300円