

## 4. アメリカの賃貸借事情

◎講師：海老沼 修さん

建設会社勤務・アメリカ在住歴5年  
／日本出身

◎ゲスト：伊藤 杏里さん

都市計画コンサルティング会社勤務  
アメリカ在住歴2年／日本出身

### 解説

1995年の全米の住宅戸数のうち居住者のいる住宅は9,770万戸である。このうち〈持ち家〉の比率は65.0%、〈賃貸住宅〉が35.0%となっている。また他に空き家が870万戸存在する。約3,400万戸の賃貸住宅のうち、約450～500万戸は公的な施策住宅や非営利民間法人組織による住宅であるが、ここでとりあげるのは、それら以外の一般的なアメリカの民間賃貸住宅事情である。アメリカの民間賃貸住宅はオフィスに次ぐ投資対象となっている。大規模な開発が行われ、管理会社が家主とエイジェント契約を交わし、家主に代わって資産運用・管理を代行する。もちろん個人家主も存在するが、本稿では、最もアメリカ的な賃貸住宅ビジネスのケースをとりあげる。

### 4-1. アメリカで部屋を借りるには？

海老沼修さんは、1992年から約5年間アメリカに赴任しアパート開発業務を行う会社に勤務しました。そこでは、北カルフォルニア、サンフランシスコ郊外のアパートの開発業務（約700戸）を主に担当したそうです。ご自身も5カ所引っ越した経験があるとのことで、住み手の立場、事業者の立場、デベロッパーの立場、賃貸管理会社の立場、機関投資家の立場から、アメリカの賃貸住宅事情についてお話を伺いました。なお、アメリカは州によってもシステムが異なるので、海老沼さんのお話は、主に西海岸の事情ということになります。

以下は、海老沼修さんのお話をまとめたものです。

#### (1) アメリカの借家法

州法で、日本の借地借家法に相当するものが決められている。カリフォルニア州では、不動産の賃貸借に関する事項は、カリフォルニア・シビルコード

がもとになって決められている。

#### (2) 賃貸住宅の探し方

##### ◆ドライブバイ

カリフォルニアは広いので、車で物件を探すのが普通である。物件の周りにカラフルな旗を立てて「空室あり」と表示されている。2ベッド2バスとは、2つの寝室と2つのトイレ付き風呂のことである。1／2バスはトイレだけ、3／4バスはシャワーとトイレのみを意味する。200戸くらいのアパートには、管理人室（リーシングオフィス）があり、管理人に実際に部屋を見せて貰うことができる。気に入ればその場で契約できるので、いちいち不動産屋に電話する等の面倒はない。

##### ◆不動産情報誌

主にスーパーなどに置いてある無料の雑誌を利用する。アメリカでは地区によって居住者層が全く異なるので、そこがどういう地区かを知るためには、そこのスーパーマーケットや小・中学校に行き、住民のレベルを知ることが重要である。

また新聞の日曜版に、不動産広告がある。広告料が安いので、10戸～20戸の小規模アパートのオーナーが広告を出す。

##### ◆インターネット

不動産情報誌を発行して大成功した会社が、コンピューターを持っている若いビジネスマンをターゲットにインターネットサービスを開始した。

##### ◆不動産屋（仲介業者）

街の不動産屋はほとんどない。例外的に、戸建てなどの高級物件や外国人向け住宅を探す場合、英語に自信がない場合などには利用すると便利である。

#### (3) 契約締結時の手続き

基本的には、書類さえ揃えば差別されないことになっている。特にディスクリミネーションに対して厳しい。性別、年齢、人種、出身地などによる差別をしてはならず、このようなことを契約書に書いてもいけない。

##### ◆仲介手数料

ドライブバイや不動産情報誌などを利用して、直接アパートのオーナーと連絡し交渉した場合は

仲介手数料がないが、「街の不動産屋」を使った場合は、通常家賃の1ヶ月分程度の仲介手数料を支払う。

#### ◆礼金

礼金はない。

#### ◆敷金

敷金は、通常は家賃の1ヶ月である。私は家賃月1,100ドルくらいだったが、敷金は300ドルしか払っていなかった。エリアが悪いと、引越時にダメージがひどくなるので、敷金を高く取る傾向がある。

#### ◆保証人

保証人を必要とするケースはほとんどない。学生で収入がない場合は、両親の保証を求めることがある。

#### ◆クレジット・ヒストリー

保証人は不要だが、クレジットヒストリーによる入居審査がある。クレジットヒストリーが信用会社によって管理されており、前のアパートで家賃を踏み倒したとか、躯体を破損させたまま出ていったこと等を参照できる。管理会社に行って、借りたいと申し出た時に、まず信用調査をされる。15~20ドルの費用を賃借人が払うと、2~3日後に家主または管理会社が信用調査する。了承された後に、敷金（デポジット）を支払って契約をする。アメリカに来たばかりの日本人で、クレジットヒストリーもなく、保証人、保証する親もないときは、コネがないと一般的なアパートに住むのはなかなか難しく、ホテルに住むことになる。

### (4) 契約書の項目

#### ◆契約期間

賃貸住宅市場が好調な現状では、契約期間は主に12ヶ月、6ヶ月であり、1年を超えるケースは少ない（契約改定時に家賃を上げることができるため）。しかし今後市場が低迷することがあれば、1年を超えるケースが多くなるかもしれない。

#### ◆家主（賃貸人）の義務

基本的には日本における家主の義務と同様で、賃借人に対して、住居としての機能を満足する安全な空間を提供する義務がある。

#### ◆賃借人の義務

契約者以外との同居、造作や模様替え、転貸やサブリース、長期間の不在について契約書で規定している。契約書には、通知なく長期間（例えば20日以上）不在にした場合には、契約を解除できると書いてあることが多い。資産価値を維持するためにはメンテナンスが必要なので、不在宅にす

ぐに連絡できないといけないのである。

#### ◆家賃の改訂のルール

家賃規制は市町村単位で行われている。サンタモニカでは、家賃値上げは1年間に数%以下という規制があるので、周辺に比べて住環境が良いわりには家賃が安く、入居率ほぼ100%に近い状況であった。

しかし州や地域により違いがある。現在、アメリカ、特にシリコンバレーを中心とした北カリフォルニアは、景気がよい。毎年10%を超えることもあり、とくに私がいた96年度前半は、1月から6月までで30%家賃が値上がりした。6ヶ月契約をした人が、当初は10万円の家賃が6ヶ月後に13万円になったことになる。借りるときには、契約期間等を十分考慮する必要がある。

家賃の支払い方法は、パーソナルチェック（個人用小切手）で支払うことが多く、銀行振込は少ない。入居時には個人が信用されていないので、現金為替（支払用小切手）のような銀行が発行する小切手で最初の家賃を払うこともある。契約書に、家賃支払を5日以上遅延した時や小切手で金がおりなかった時のペナルティーが明示されている場合もある。

#### ◆解約の告知

日本と同様に、45日~60日前くらいに、管理会社から契約期間終了の通知がくる。引っ越し場合は、30日前に通知する。

騒音が多い、空家期間が長い、模様替えを無断で行った等の理由で、家主から契約解除ができる。30日前に賃借人に通知すれば、問題なく契約解除できる。

#### ◆契約の更新

通常契約で定められている1ヶ月前に通知を行えば、家主からも更新の拒絶はできる。正当事由は必要ない。

更新料はない。例外的に、契約で敷金が家賃の1ヶ月分と定められており、かつ、更新後の賃料が更新前より高くなる場合には、敷金の上積みを求められることもある。

#### ◆退居時に必要な手続き

30日前に貸し手に通知する。手書きでも構わないが、後でもめないよう日付を明記しサインをしてコピーをとり保管しておく。

契約期間中の退居は、賃借人が責任を負う。12ヶ月契約をして半年後に出た場合、契約期間の残り6ヶ月は、基本的に賃借人が責任を負い、新しい入居者が見つかるまでは、その人が家賃を払い続けなくてはならない。臨機応変に対応する管理会

社もあるが、それでも次の賃借人が見つかるまでの間は賃借人の責任になる。

#### (5) 不動産業務と管理業務の関係

管理会社が非常に重要である。管理会社は、日本とは違い、プロパティマネジメントを行い、資産価値を高めるのが第1の役割である。管理会社が責任を持つのは、開発されたアパートの完成直前のリーシング、賃料の設定、管理業務、売却時の引継ぎまでであるが、その他にもデベロッパーやオーナーが希望すれば、オプション業務として、デベロッパーがアパートを計画するときの開発許認可をとる、マーケティングをする、などの業務一切を管理会社がやることもある。大きな管理会社にいる人はデベロッパーや投資家としての経験・知識が豊富なので、行政などとのコンタクトの窓口となることも最近多い。アパートの開発業務では、優秀な管理会社の選定が一番の決め手である。だから修繕等が主業務という感覚の日本の管理会社とは全く異なる。

プロパティマネジャーの業務内容は、次の通りである。①マーケティング（周辺の競合物件の調査を含む）、②賃貸業務、③トラブルの処理（訴訟がおきたときに対応し、オーナーに責任が及ばないようにする）、④建物の点検・修理、⑤オーナー向け月間予算、年間予算の作成、⑥入金等の出納業務、⑦プロパティマネジメント報告書の作成

#### (6) 集合住宅の住まい方のルール

敷地内での車の修理・洗浄、ウォーターベッドの使用、屋外アンテナの設置は禁止されていることが多い。アメリカではBSはなく、CSかCATVが主流なので、個人でCATVと契約してサービスを受けるため、各戸のベランダにBS用のアンテナが置かれることは、日本に比べて少ない。

アメリカ人はバーベキューが好きなので、屋外での火の使用についても明文化しており、広い敷地内にバーベキューテーブルを設置している所もある。

なお水道メーター設置個所は、居住者用と芝生・プール用の2箇所に分かれることはあるが、各戸用水道メーターはない。各戸の水道代はオーナー負担である。

### 4-2. アメリカ独特の賃貸事情

日本とは異なり徹底した契約社会、エリアによって明確に分かれている住民階層、投資対象としての賃貸住宅事業など、アメリカ社会独特の賃貸住宅事情について、海老沼修さんとゲストの伊藤杏里さんから説明していただきました。伊藤杏里さんは、

1987~89年にかけて、当時勤務していた建設会社からの派遣留学生として、アメリカのペンシルバニア州のペンシルバニア大学に2年間単身留学をした経験があります。

#### (1) アメリカは契約社会

##### ◆家主と賃借人ではなく契約者という関係

海老沼「アメリカは徹底した契約社会であり、口約束はほとんど存在しない。生活習慣よりも書面を優先して物事を決める。また常に契約者の立場は基本的に対等であり、契約書に甲と乙が署名したら両者は対等の立場になる。家主と賃借人ではなく、契約者という関係になる。互いにビジネスライクな関係が一般的であり、大企業といえども訴訟で訴えられた場合、かなり不利な立場になる場合がある。ただし賃貸借契約の場合は、貸し手の立場はアメリカの方が日本に比べて若干有利である。」

##### ◆訴訟社会

海老沼「ライアビリティ（製造者責任、管理者責任）が重視されるので、訴えられた場合に備えて保険に加入しなくてはならない。」

#### (2) セグレーションが進む居住地事情

##### ◆エリアで異なる住民階層

海老沼「リトルトウキョーには、日本人が多く住んでいるが、2~3ブロック（200~300メートル程度）離れた所はホームレスのたまり場になっていた。ある地点を越えると、とたんに居住層が変わり、治安問題にも直結する。アパートを探すときには、こういう事情も考慮する必要がある。主に、人種・収入別にコミュニティを形成することが多い。悪い点はダウンタウンがスラム化すること、ホワイトカラーの郊外への拡散が進んでいる。裕福な層が、ダウンタウンを避けて30~60km郊外に移ってしまう。ロサンゼルス郡には、ホワイトカラーの新興住宅地は少ない。交通アクセスが良い所、例えば駅（そもそも非常に少ない）から近いとか、高速道路出口から1~2分の所は居住環境がよくない。ピバリーヒルズは、高速道路からのアクセスがよくないので高級住宅地としての治安が維持できているといった見方もできる。」

伊藤「留学して初めてのアパート探しで失敗した。まだ大学の正式の学期が始まってなかったので、身近に誰も相談できる人がいなかった上に、アメリカで暮らすのも初めてなので、街の状況もわからず、ブロックごとに住民階層も治安も違

うことも知らず、賃料の割に便利そうな所を気軽に選んだ。この自分で探したフィラデルフィアのアパートは、近隣で殺人事件が起きるなど治安が悪く、やむなく引っ越した経験がある。」

海老沼「教育問題という意味でも居住地選びは重要である。場所によっては、良い学区が2つ、3つに限定されてしまうので、赴任している日本人家庭が住む場所も限定されてしまう。」

海老沼「しかし問題点ばかりではない。良い点はそれぞれのコミュニティに必要なサービスを提供しやすいことである。リトルトウキョーには、日本人相手の仲介業者が何人もいるので、そこにアクセスすれば、日本人が好む日本人が住めるアパートを紹介してくれる。」

#### ◆頻繁な人の移動

海老沼「アメリカ人は、土地に対する思い入れが少ない。また土地所有の神話がない。生まれた所、住んだ所にあまり固執せず、少しでも良い条件の職業がある所に移り住んでしまう。だから今住んでいる所の環境が悪くなれば、簡単に郊外へ移動してしまう。

また入居費用（ムービングコスト）が安いので、移動しやすいという事情もある。礼金はなく、敷金は通常1ヶ月程度である。トラックを安く借りられ、100ドルくらいから引越が出来るので、自分達でも引越ができる。このため、隣のアパートの賃料が50ドル安かっただけで、簡単に隣に引っ越してしまうこともある。契約期間によって、契約のオプションがいろいろある、例えば契約期間が1ヶ月の場合は、マンス・ツー・マンス（Month to Month）と呼ばれる契約形態で、契約期間6ヶ月、12ヶ月の契約形態とは異なる。そもそも大企業が社宅や寮を提供することはほとんどない。」

#### （3）多様な住宅の利用形態

海老沼「学生は、ルームメイトと一緒に住むことが多い。日本の学生とは違い親からの仕送りがないので、少しでも居住費を安くしようとして、2人で1住戸をシェアする場合は、2ベッドルーム・2バスルームの間取りを借りることが多い。

さらに離婚率が高く、特に50代-60代のシングルが多い。しかし日本のような社会的制約がないので、ボーイフレンド、ガールフレンドと自由に住むことができる。」

海老沼「社宅システムの代わりといえるコーポレートプログラムというのものもある。長期出張や一時的転勤の場合には、企業がアパートのオーナー

と1ヶ月、3ヶ月等の契約をする。家具付き、電気代、水道代込みで、掃除をやる場合もあるが、その分を上乗せして賃料をとる。コーポレートプログラムの場合、基本的には1ヶ月ごとの更新である。またコーポレートプログラムとは別に、6ヶ月、12ヶ月など通常の契約の期間満了時に、両者とも長期契約を更新する意思がない時は両者が合意して、自動的に月々更新になるマンス・ツー・マンスに移行する場合もある。1ヶ月前に引っ越す意思があることを通知すれば、何のペナルティーもない。」

#### （4）賃貸住宅は重要な投資対象

海老沼「アメリカでは、アパートが極めて重要な投資対象になっている。機関投資家の投資対象としては、まずまずオフィスがあげられるが、次いで賃貸住宅も、ショッピングセンターやインダストリアル（倉庫や工場等）、ホテルなどと共に投資対象となる。何千戸、何万戸もアパートを保有している会社があり、場所によっていちいちやりかたを変えていたら管理できないので、管理・運営がシステム化されており、フォーマット通りに処理する。

アパートを投資対象として売買するので、月々または年々の現金収入に連動する資産価値を考慮して、管理会社やオーナーが戦略をたてる。例えば、今年は資産価値を上げるためにメンテナンスに金を使い（したがって、居住環境などが向上し、家賃収入が多くなる）、来年の売却収入を上げようとする。あるいは、今年は売却する方針がないので、メンテナンスせずに現金ベースの収入を上げようとしたりする。

管理するためには、20戸-30戸のアパートをたくさん持っているよりは、100戸-200戸のアパートを持っている方が楽なので、大規模物件が多い。カリフォルニアでは、大手のデベロッパーがつくるのは大体200戸以上である。1000戸以上の大規模なものもあり、スケールメリットを発揮して人数の割に管理を効率的にでき、戸数当たりの収入を増やせる。また、アメニティの充実を図ることもでき、300戸-400戸くらいならばプール、スパは2箇所ずつ、サウナ、ジムも付いているのが普通である。私が手がけたところには、ラケットボールコートがあるが、テニスコートや3オン3のバスケットコートが備えられているところすらある。さらには、コピーセンター、ミニオフィスやコンピューターの無料貸出システムを備えた所もある。」

# Q & A

**Q 建前上は差別はないようですが、実際はどうですか。所得や人種によって住み分けがあるのは、どういう理由からですか？**

海老沼「デベロッパーが低所得者に住まわれないという考えであれば、そのような居住者が多く住むエリアからなるべく遠い所にアパートを建設し、賃料も意識的に高めにします。当初は入居率が低くても、やがて比較的所得の高い人達の中で、高い家賃を払っても安全を買う人たちが集まってきます。ゲートを作り、意識的に壁をつくる場合もあります。逆にこのような所で、低所得者向けのプログラムを組んでもうまくいきません。」

**Q 白人が移動した郊外に黒人中所得者が移ってくると、白人はさらに郊外へ移っていく、またロス郊外で日本人が多く住んでいた所に、中国人がたくさん移ってくるというようなことを聞きますが、住宅の選択は個人の自由であると解釈してよいのですか？**

海老沼「社会的に言うと、コミュニティーにサービスを提供するバックアップ体制ができる、一斉に同様な生活習慣の人が集まってくると言えます。

私のオフィスがあった所（モンレーパーク）は、もともと日本人が住んでいたのですが、ある程度アパートが古くなると賃料を上げられないので、環境が悪くなる。そうすると日本人が出てしまい、他のアジア系が移ってくる。それを追うようにヒスパニック系移民がくるという、おいかけっこになっているのです。」

**Q 渡米したばかりでまったく英語ができない人は、同国人の住んでいるアパートへまず住むのですか？**

海老沼「私が住んでいた所は、黒人、アジア、ヒスパニック系の人々が混在しており、日本人の駐在員がほとんど住まないエリアでした。一般的には、英語がわからない日本人は、口コミ等で情報をもらって、日本人が以前に住んでいた所や周辺に住んでいる所に住むケースが多いようです。」

伊藤「中国系は、自分達のコミュニティーを作り相互扶助しています。モンレーパーク（ロサンゼルス近郊）やニューヨークのチャイナタウンのように、ほとんど英語をはなせないまま住み続ける人もいます。」

**Q 女性や高齢者に対する特別な優遇措置はないのですか？**

海老沼「ありません。クレジットヒストリーの資格を満足すればよいのです。但し身障者は優遇されています。アパートの規模に応じて、身障者用に供給すべき住戸数が決められていることが多いです。」

**Q 日本では、家賃滞納等のトラブル対応のために保証人が必要ですが、アメリカではどうするのですか？**

海老沼「保証人の代わりに、クレジットヒストリーの審査があります。しかしそれでもトラブルが起きたら、そこが管理会社の腕の見せ所です。危ないと思ったら直ぐに何らかの手を打たなくてはなりません。問題があったら訴訟するのであり、400戸くらいの規模のアパートならば、年に2~3回は訴訟があると覚悟してもいいでしょう。すぐに追い出して、家賃滞納分は、家賃の20~50%の料金を支払って、取立屋に取返して貰います。」

**Q クレジットヒストリーでの入居審査で、どの程度までわかるのですか？**

海老沼「壁に小さな穴を空けて修理しないで退去したという所まではわからないと思いますが、前にトラブルがあると報告・記録されるシステムができています。」

**Q** 友人を泊めたり内装を改良したりすることは、認められているという話をアメリカの友人に聞いたのですが？

海老沼「物件のグレード、エリアにもよります。学生街などでよく見られるように、1人が借りて各部屋を貸したりするのは違法です。そうした賃借人を追い出して、ちゃんとした賃借人を捜すかどうかはオーナー（家主）の方針によります。」

**Q** ガールフレンド、ボーイフレンド、ルームメイトが変わってしまった時は契約をし直すのですか？

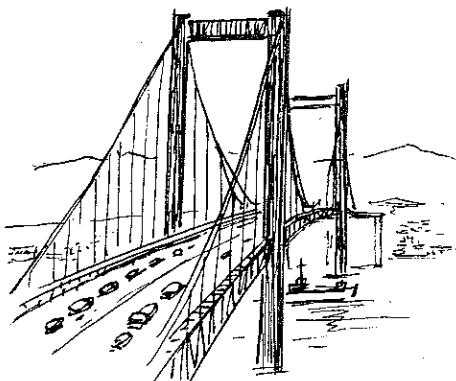
海老沼「正確にいうと、契約書を変えなくては行けないのですが、今までの契約を有効に利用するため、同居者名を変えるという簡単な方法もあります。」

**Q** ペットは飼ってもいいのですか？

海老沼「物件によります。初めにペット可かどうかを決めます。まったく不可の場合、ペットの大きさを制限する場合、すべてOKの場合があります。」

**Q** ウォーターベッドは何故だめなのですか？

海老沼「一時、下階への水漏れがかなり問題になりました。損害が大きいので、ウォーターベッドはやめようという動きになっており、大手の会社の契約書には、この項目が入っていることが多くなっているようです。」



**Q** ドイツでは近隣トラブルはすぐに警察に通報するようですが、アメリカではどうですか？

海老沼「警察では解決できません。リース契約では、契約書にオーナーのサインはありません。管理会社がオーナーのエージェント（代理）として、賃借人と契約するのです。ですから直接オーナーに文句がいくことはなく、管理会社に電話するか直接文句を言うことになります。その点が、基本的に日本と違います。」

**Q** 隣人の迷惑に対して訴訟をおこすというようなトラブルはありますか？

海老沼「エリアによってあります。苦情等の訴訟の場合は、管理会社と管理人（リーシングオフィス、マネージメントオフィス）を必ず通します。へたをすると、措置しなかったと管理会社が訴えられるので、管理会社も記録をつけています。」

**Q** 訴訟にするか判断基準はありますか？

海老沼「管理規約のマニュアルはありますが、どこに線を引くかは実際には難しいので、管理会社は住民からの苦情の回数や、苦情を言う人の数を調べて、それを判断材料とします。アンケートをして、騒音を起こす人がいるか調べることもあります。」

**Q** 賃借人が入る保険はありますか？

海老沼「賃借人が入ることは少ないといえるのではないのでしょうか。物件によっては入ることもあります（アメリカではお金を持っていない方が強いのです）。一方オーナーは、多額の保険に入られます。」

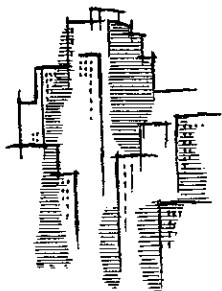
アメリカのデパートや空港等では、濡れているところには必ず「気を付ける」という看板がおいてあります。表面がつるつるしている所を掃除して乾いていないときに人が通って転ぶと、数千万円賠償させられます。賠償金目あての専門家もいるので、その対策は重要です。」

**Q 大規模物件を機関投資家が持っている背景には、不動産の小口化や証券化があるのですか？**

海老沼「不動産の機関投資家として、リート (Real Estate Investment Trust 不動産投資信託) が活躍しており、そこでは不動産の権利を証券化 (小口化することが多い) して、投資家に販売しています。一般の個人も、新聞などでリートの情報が得られ、比較的簡単に証券などの購入もできます。また、税法上はリートではなく株式会社とする場合や、数人の投資家がパートナーシップの形態をとって投資したりする場合があります。」

**Q 利回りはどうですか？**

海老沼「投資家の中には、リスクを分散するために、特定の地域や特定の投資対象への集中投資はせず、不動産とその他の対象 (株、証券、国債など) のバランスをとりながら投資を行うことがあります。また、不動産の中でもオフィスとアパートに分散させることもあります。この場合、一般的にアパートはオフィスなどに比べて景気に左右されにくいと考えられている (例えば景気が悪いと住宅購入が減り、そのぶん賃貸アパートの需要が増えるといった理由で...) ため、アパートは、比較的ハイリスクハイリターンオフィスに対して補完的な要素を持つ投資対象とも考えられています。アパートの利回りは、一般的にオフィスに比べて若干低くなる傾向が強いです。」



**Q コンドミニウムもアパートメントと同じ管理会社が管理しているのですか？**

海老沼「分譲物件には管理会社の役割はなく、管理組合が自主的にやっているケースが多いです。賃貸アパート専門の業者は分譲物件は関与しません。」

**Q コンドミニウムは、投資用より自宅用が多いのですか？**

海老沼「一概には言えません。アメリカの小金持ちは、すぐに不動産を買います。日本の駐在員クラスの給料をとっている現地人なら、アパートを10戸くらい持っていたりします。ステップアップが普通なので、自分が住むためにコンドミニウムを買って、次にそこを貸して郊外のもっとよい住宅に自分が住むということを繰り返して、よりよい住宅に住み替えたりします。自分用に買う物件と投資目的の両方があります。」

**Q 単身高齢者等の低所得者向けのアパートの現状はどうなっているのですか？**

海老沼「ダウンタウン周辺の既存住宅の状況は、日本とはかなり違います。ロサンゼルスには所得の低い移民も多く、実質的に契約などないアパートもあります。」

また低所得者向け公的住宅を作る方針があり、私が担当したアパートも第2期300戸のうち32戸がそのプログラムに参加していました。市から免税債を発行してもらい、安く資金調達ができる利点があります。郊外に限らずロサンゼルスダウンタウンでも、低所得者向けの賃料400ドルくらいの物件を公的資金を使って建設している場合もあります。」

**Q 低所得者向けアパートの探し方は？**

海老沼「市が発行している公報の添付書類に情報が出ています。」

**Q NPOによる活動は活発ですか？**

伊藤「ペンシルバニア大学のビジネススクールの学生が、休暇中、市から補助金を多少もらってNPO活動をしています。ボランティアで大学街の傷んだアパートを自分達で修理し、ペンキを塗り直し、設備も少しよくして低所得者に貸していました。フィラデルフィアに限らず他の街でも、そのような活動は出てきていると思います。」

## 伊藤杏里さんの留学体験記



### 最初のアパート探しは大失敗！

私は、以前勤務していた会社から派遣され、アメリカのペンシルバニア州ペンシルバニア大学に留学したことがあります。ちょうど1987年6月から2年間、独身の留学生として東海岸で学生相手のアパート3カ所に住みました。

最初の1ヶ月は、学生街の中心にある初めて来た人の為の「インターナショナル・ハウス」（NPO留学生会館）に滞在し、その間に長期的に住むアパートを探すことにしました。

そこは、3畳くらいの小さい寝室が10室くらいあって、それが共用の居間、バスルーム、キッチンの周囲に配置されているスタイルで、居住者は外国人がほとんどです。私がいたころは日本人以外に、イラン、韓国、モロッコ等の人もいました。

学期は9月から始まるのですが、6月末に入居し、外国人向けに英語を教えるサマースクールに参加しました。

次に住んだのは、大学街の学生向けアパートです。2階建10数戸の古い小さなアパートでしたが、実は2ヶ月でまた引っ越すことになりました。

大学に学生生活支援窓口があり、特に留学生にはカウンセラーがいて、会社別に60件くらい掲載された賃貸物件リストやアパートを借りるときの一般的注意事項がかかっているガイドをもらったのですが、まだ大学の学期が始まってなかったので、日本人の先輩も夏休みで帰省しており、友人知人もいなくて相談できる人がいませんでした。このためアメリカの事情がわからず、日本的な感覚で賃料の割に便利そうな所を気軽に選びました。ところが住んで1週間もたたない週末に、裏の学部寮のようなアパートで、夜中にバンドがガンガン騒ぎはじめてびっくり。私は騒音が嫌いで勉強できず寝られなかったのですが、週末だけは我慢しようと思い、それでもしばらく住んでいたのです。すると今度は近所で麻薬がらみの殺人事件が起こり、また子どもに石を投げられたり、さすがに身の危険を感じました。大学のカウンセラーは、学業以外のことは、へたにアドバイスして後で文句を言われても困るというアメリカ流の自己責任の考え方からか、居住地を選ぶときの注意事項などは、何も教えてくれなかったのです。

契約書の内容も理解できてなかったのですが、まあいいやとそのままにしていました。フィラデルフィアの大学街には、古くさく家主の立場が強い言葉も難解な契約書と、両者の立場が対等な近代的なビジネスライクな契約書の2種類があり、前者だったのです。1年契約で、それ以前に退居すると家賃を払わなくてはならないことは理解していましたが、背に腹はかえられないので退居することにして、家主のおばさんに、騒音がうるさいので引っ越したいが、家賃は払わなくてもよいか訊ねたら、やはりダメでした。次の入居者が見つかるまでの4ヶ月は毎月500ドルの家賃を払い続けました。敷金は1ヶ月でしたが、次の人が見つかるまで返却されませんでした。引越す時には、搬出入の日時・時間帯をあらかじめ管理事務所に届け出なければなりません。この時は、引越屋が1時間遅れたので搬入時間がずれてしまい、管理人に文句を言われてしまいました。

### 超高層アパートでも一苦労

新学期が始まったので、同じクラスのアメリカ人に聞いて安全な場所を調べ、家賃を考えて、今度は川沿いの大学街と中心街の間にある鉄筋コンクリート造の超高層アパート（約300戸）に住むことにしました。今度の契約内容は近代的でわかりやすく、概ね理解できました。

管理人が常駐で、オートロックもありましたが、もともと低所得者用アパートとして建築中に投資家がいり取って一般向けに改装したもので、建物の質が悪く、特に遮音性・断熱性はひどかった。私は角部屋だったので、冬は暖房しないと部屋の中がマイナス2度くらいになります。しかも電気暖房しかなく、電気代が百数十ドルになってしまいました。そこで1ヶ月後に希望するタイプが空いたので、さっそく他の住戸に移りました。

落第しないように勉強をしなくてはと神経がピリピリしていたせいもあると思いますが、今度は遮音性が気になったので、また他の住戸へ移りました。その結果、家賃が上がり、敷金を積み増す必要がありました。このアパートの居住者のほとんどが学生でしたがみな淡泊で、アパート内の付き合いはほとんどありませんでした。