

第〇分科会 マンションの再生可能性**マンションの再生と外国人居住
——国際化に向けての問題点と可能性——**

鈴木あるの*

1 現状認識と問題点**(1) はじめに**

日本に在留する外国人の数が右肩上がりに増え、現在総人口の5分の1を占めるに至っている¹⁾。永住者の場合を除き、これまで彼らの大半が利用するのは賃貸物件であったが、近年では外国人による不動産の購入も増えた²⁾。政府もそれを支援すべく様々な資料を公開・提供している³⁾。そこで本稿では、外国人による分譲マンション購入および居住に関わる問題点を整理し、さらにマンションの再生に活用する可能性を検討する。

(2) 外国人による不動産物件の購入

日本は、外国人が不動産物件を比較的自由に購入できる数少ない国のひとつである⁴⁾。外為法による財務大臣への報告義務、居住地証明書類を用意する煩雑さ、銀行ローン選択肢の少なさ、海外在住者の場合は日本国内に納税代理人を立てる必要などいくつかの条件はあるものの⁵⁾、投資家の不動産購入を阻むほどの障壁ではない。これに比べて諸外国では、外国人の不動産購入に対して様々な制限があるのが通例である。さらに諸外国の大都市に比べて日本の不動産は割安である。そのため、自国においても土地の所有が認められていない中国人を始めとする海外の投資家達が日本の不動産に注目し、彼らの購入に積極的な対応をする業者も増えた。こうして増大した非永住外国人によるマンション購入の具体的な数については不明であるが^{※1)}、不動産業者の実感としては過去10年間の間に確実に伸びている²⁾。その一方で、不動産市場の活性化と引き換えに、不在所有者の増加による管理組合の崩壊、売り逃げによる資産価値下落の懸念も指摘され始めている^{※2)}。

(3) 宿泊施設の需要と民泊経営の可能性

2015年頃にピークを迎えた外国人による高額マンションの「爆買い」は、価格の高騰と中国の経済成長鈍化に伴い、現在は失速している。現在ターゲットとされている不動産は観光客の激増を見込んだ宿泊施設であるが、日本人投資家との競争もあり容易ではない^{※5)}。そこで今後増えると予想されるのは、中古マンションを外国人が購入し簡易宿泊所に転用する、あるいは区分建物を購入して民泊を遠隔地から経営するビジネスである。

(3) 分譲マンション特有の問題点

民泊の問題については既に多くの議論や報告がなされているが、日本の習慣をよく知らない外国人が遠隔地から経営するとなれば、宿泊客の管理が行き届かないことが懸念される。実際に大阪市では、外国人経営の物件を含む民泊で、訴訟に発展する深刻な問題も既に起こっている⁶⁾。管理組合が民泊差し止め等を要求せざるを得なくなった場合にも、所有者が海外在住だったり居所不明だったりする場合には解決が一層難しい。民泊ではない通常の賃貸物件においても、ゴミ出し等のルールを理解してもらう難しさ、夜間まで続く騒音といった問題が頻繁に聞かれる⁷⁾。通常の賃貸物件であれば、大家が入居時に説明することもできるし、問題が起こった時には管理者として対処することもできる。しかし分譲マンション、特に中古物件の場合には、所有者が誰に売却するか、誰に賃貸するかということに第三者は口出しができないし、仲介業者の仕事も成約までである。こうして言葉の通じない外国人が規約等の説明を受けずに入居し問題を起こした場合に、管理組合や管理会社にできることは極めて限られている。

*京大大学院理学研究科学術推進部留学支援室・博士（学術）・講師

2 準備と対応

(1) 管理組合としての対応 (ソフト面)

とはいえ外国人へのマンションの売却や賃貸を制限するような規約は合理的根拠を欠き、国際条約や憲法にも抵触するので無効である⁽⁸⁾。来日直後の外国人は日本のマナーや習慣に疎いかもしいないが、特に若い世代の人々の環境適応は早く、しかも国際化・情報化の中で各国の人々の生活習慣は確実に画一化の方向へ向かっている^(文3)。入居の契約前に管理規約等を十分に説明し納得してもらうことで、大部分の問題は回避できるはずである。その一助として国土交通省から外国語版標準管理規約を始めとする各種説明資料が提供されているが、管理組合による努力も欠かせない。

しかし日本人と共生する気など最初から持ち合わせない純粋投資目的の所有者の場合はそうはいかない。外国人に限らず、不在所有者が増えることは管理組合運営のためにも資産価値の安定のためにも望ましくない。それを未然に防ぐ間接的方法として、不在所有者の管理費負担を上げること⁽⁹⁾、修繕積立金を適正な範囲で段階的に上げて借家経営上の利回りを抑える方法がある^(文4)。これは区分所有者全体の公平な維持管理費用負担を実現し、健全な長期修繕計画に資することにもなる。それでもなお投資目的の不在所有者が増えて合意形成に行き詰まる恐れがあれば、予め規約を改正して長期不在者の議決権を一時凍結する旨の条項を定めておくことも必要かもしれない^(文2)。

(2) 建築における検討事項 (ハード面)

筆者らの留学生の住宅嗜好に関する調査では、20歳前後の若者達は外国の住環境に慣れるのが早く、日本の若者には不人気な畳敷きの和室や和式トイレも苦にしない、むしろ好む人もいるという結果がでた^(文5)。また日本人のように浴槽に拘る外国人は極めて少ないため、3点ユニットバス程度の広さでも浴槽をシャワーブースに改造するなどすれば十分に受け入れられる。このような違いを活かし、さらに日本特有の敷金礼金や保証人といった慣習を撤廃することで、日本人には嫌厭される古い物件を満室にした例もある⁽¹⁰⁾。外国人との共生を念頭に高経年のマンションや団地を活用する道は探せばまだまだあるのではないかな。

3 おわりに

筆者の最近の多文化共生意向調査においては、外国人と集住してみたいという日本人は意外に多く、その理由も好奇心や知識欲といった前向きなものが多数を占めていた⁽¹¹⁾。事前に適切な手順⁽¹²⁾を踏むことで管理上の問題や衝突を回避することができれば、外国人の入居によって得られるものは二重、三重にあるのかもしれない。

注

- 1) 総務省発表資料「住民基本台帳に基づく人口、人口動態および世帯数」(2017)
- 2) LIFULL HOME'S PRESS「不動産取引の外国人対応に関するアンケート調査」<https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00164>(2017)
- 3) 国土交通省ホームページ「不動産市場の国際化」<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html>(2018年1月閲覧)
- 4) 不動産経営ジャーナル 2017年11月16日コラム「海外の不動産(土地/建物)を購入するならこの国」<<http://media.index-japan.jp/archives/7450>>(2017)
- 5) 国土交通省資料「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」第2章:売買取引業務 3-11pp.(2017)
- 6) 毎日新聞 2017年8月3日 他、各社報道
- 7) 日本マンション管理業協会ホームページ特集「集合住宅での日本人と外国人の共存・共栄」<<http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/special/vol34/>>
- 8) 国土交通省資料「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」コラム(1)(2), 34-36pp.(2017)
- 9) 最高裁判所第3小法廷 平成22年1月26日判決
- 10) 楽待不動産投資新聞「外国人入居でボロ物件が利回り25%のお宝物件に」<<https://www.rakumachi.jp/news/column/207320/4>>(2017)
- 11) 未発表
- 12) 国土交通省資料「ヒアリング調査等において示された外国人取引対応における留意事項の例」(2015)

参考文献

- 1) 佐藤秀幸「外国人の日本での不動産投資」日本不動産学会誌, 第30巻第2号 56頁脚注(2016)
- 2) 牧野知弘「2020年マンション大崩壊」文春文庫(2015)
- 3) 鈴木あるの「外国人居住と多文化共生～留学生宿舍に学ぶ」建築と社会第92巻第1066号, 32-33pp.(2015)
- 4) 廣田信子「2020年マンション大崩壊から逃れる50の方法」宝島社(2016)
- 5) 鈴木あるの;河合淳子;田中みさ子;鈴木克彦「留学生の住宅嗜好とその背景に関する研究-中国人留学生の動向に着目して-」日本建築学会計画系論文集第78巻第686号, pp. 745-754 (2013)