

## 三重県における外国人居住者問題

中 島 喜代子

### The Problem about Resident of People from Other Countries in MIE Prefecture

Kiyoko NAKAJIMA

#### 1. はじめに

第二次大戦後、急激な経済成長をとげた我が国は、多くの発展途上国から出稼ぎ先として注目されてきたが、外国人労働者、中でも単純労働者の受け入れを長く拒否し続けてきた。しかし、発展途上国から労働者受け入れの自由化への強い圧力をかけられ、外国人受け入れを余儀なくされた。その結果、改正「出入国管理及び難民認定法」（以後、改正入管法と記す）が平成2年に施行され、以後外国人の入国が増加した。このことにより外国人の人権問題や犯罪等の諸問題が表面化し、社会問題となってきた。これらの問題については現在までに多くの研究が行われているが、外国人の居住者問題についての研究は、首都圏や大都市圏についてみられる程度である。<sup>1)~3)</sup> しかし、中小都市である三重県各市においても外国人居住者は確実に増加しており、同時に外国人に対する賃貸住宅への入居拒否という状況が問題となってきた。

そこで、本研究では、三重県における外国人登録者数の現状を把握し、それを踏まえて受け入れ側である不動産業者の外国人入居に対する対応や意識を明らかにする。これにより、三重県における外国人居住者問題の実態や動向が明確になると考えられる。

従って、本研究は今後外国人にとって住みよいまちづくりや住宅政策を考え、日本人との共生を目指していくために有意義な基礎資料となろう。

#### 2. 研究の方法と調査対象の概要

##### 1) 研究方法

##### a. 三重県における外国人登録者数調査

三重県における外国人登録者数の現状を把握

するため、三重県と桑名、四日市、鈴鹿、亀山、上野、名張、津、久居、松阪、伊勢、鳥羽、尾鷲、熊野の13の市役所から、訪問と郵送により外国人登録者数の統計資料を収集した。資料収集時期は、平成7年4月から6月である。

##### b. 不動産業者調査

三重県で外国人登録者数が多い上位3市である四日市市、鈴鹿市、津市に所在する不動産業者を個別に配布、回収する留め置き式のアンケート調査を実施した。そのうち賃貸住宅を扱っている不動産業者を有効サンプルとし、大規模な不動産業者の場合は、支店を1件として扱った。調査時期は、平成7年8月から9月である。その結果、69件の有効サンプルを得た。調査票の配布、回収数を表1に示す。

表1 不動産業者調査票配布回収状況

	訪問件数	賃貸取扱 件数	拒否件数	配布件数	有効件数
四日市市南部 不動産業者	108	43	6	37	30
鈴鹿市不動産業者	77	24	4	20	17
津市不動産業者	76	28	1	27	22
全 体	261	95	11	84	69

##### 2) 調査対象の概要

調査対象の概要を表2に示す。現在の取り扱い物件数は、平均690件で、棟単位でみると集合住宅平均71棟である。従業員人数は平均5.6人となっている。

表2 調査対象の概要

現在取り扱っている物件数（1室を1件とみなす）

物 件 数	件数	(%)
100件未満	16	34.8
100件以上、1,000件未満	21	45.7
1,000件以上10,000件以下	9	19.6
不 明	23	—
全 体	69	100.0
平 均（物件数）	687.6	

従業員人数

従 業 員 人 数	件 数	(%)
5人未満	24	45.3
5人以上10人未満	22	41.5
10人以上13人以下	7	13.2
不 明	16	—
全 体	69	100.0
平 均（従業員数）	5.6	

建て方（一棟を一件とみなす）

建 て 方 物 件 数	一戸建て		長 屋		集合住宅	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
0件	17	41.5	27	65.9	2	4.9
1件以上10件未満	14	34.1	9	22.0	16	39.0
10件以上100件未満	8	19.5	5	12.2	16	39.0
100件以上1,000件未満	2	4.9	0	0.0	6	14.6
1,000以上	0	0.0	0	0.0	1	2.4
不 明	28	—	28	—	28	—
全 体	69	100.0	69	100.0	69	100.0
平 均（物件数）	11.3		6.4		71.2	

構造の件数（1棟を1件とみなす）

建 て 方 物 件 数	木 造		鉄骨造		RC造	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
0件	16	40.0	9	22.5	22	55.0
1件以上10件未満	15	37.5	15	37.5	10	25.0
10件以上100件未満	7	17.5	10	25.0	4	10.0
100件以上	2	5.0	6	15.5	4	10.0
不 明	29	—	29	—	29	—
全 体	69	100.0	69	100.0	69	100.0
平 均（物件数）	13.1		38.6		36.9	

### 3. 調査結果と考察

#### 1) 三重県における外国人登録者数の状況

##### a. 三重県における外国人登録者数の推移

日本全国における外国人登録者数は図1に示すように、最も登録者数の多い韓国・朝鮮を除く各国籍で増加しているが、特に中国籍とブラジル籍の増加が顕著である。中国では合法的な出国目的は留学・就学・研修、親類訪問に限られているが、近年、出国手続きが簡素化したことと、我が国が21世紀までに留学生を10万人受け入れる計画の影響が大きい。ブラジル籍の増加は改正入管法の影響が大きいと考えられる。

三重県においても図2に示すように同様の増加傾向を示しているが、特にブラジル籍の増加が著しい。これは、三重県に四日市市や鈴鹿市などの工業都市が存在しているため改正入管法の影響が大きいことと、この国が、三重県、四日市市、熊野市と友好・姉妹提携を結んでいることも関連していると考えられる。

次に、大都市である東京、大阪と三重県の外国人登録者数を表3に示す。外国人登録者数は大都市の方が圧倒的に多くなっているが、ブラ

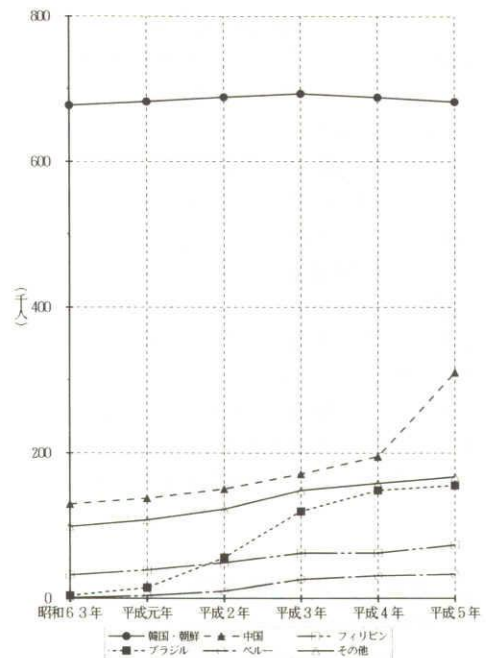


図1 日本全国の外国人登録者数の推移

# 三重県における外国人居住者問題

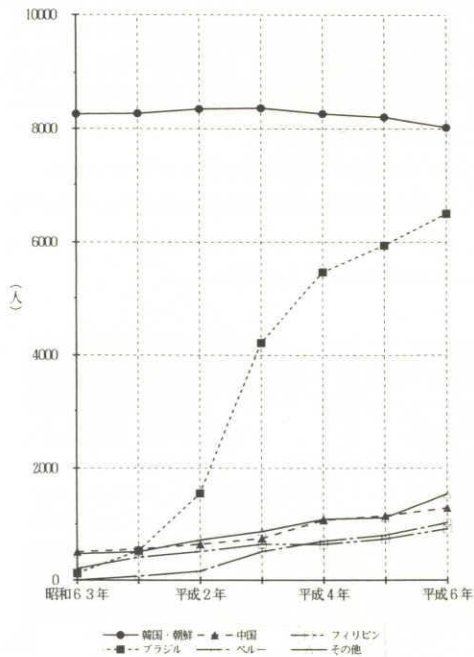


図2 三重県における外国人登録者数の推移

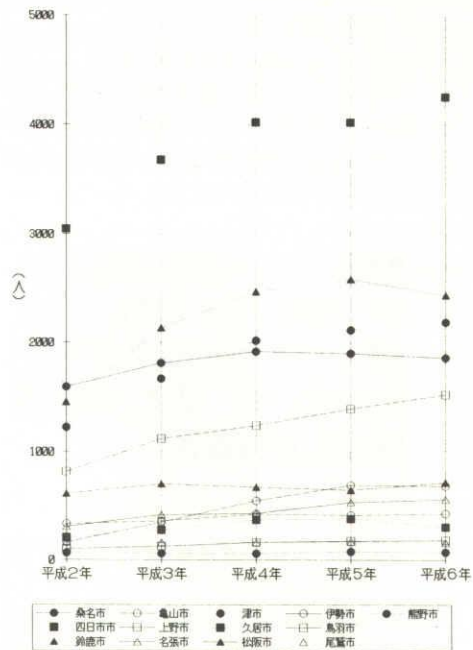


図3 三重県各市別にみる外国人登録者数の推移

表3 大都市との比較にみる三重県の外国人登録者数  
(平成5年12月31日現在)

国 籍	東京 都	大阪 府	三 重 県
韓国・朝鮮	94,689	180,121	8,218
中 国	75,195	17,320	1,151
ブラジル	6,409	5,162	5,938
フィリピン	15,008	2,185	733
米 国	15,621	1,900	277
ペルー	2,324	893	801
タ イ	2,818	631	120
その他	38,275	4,732	718
全 体	250,339	212,944	17,956

ジルとペルーについては大きな差がみられない。すなわち、相対的に、三重県にはブラジルとペルー国籍の外国人登録者数が多いといえる。

## b. 三重県の各市別にみる外国人登録者数の状況

図3に示すように、外国人登録者数は、多い順に、北勢、中勢、南勢となっており、各市別にみると、四日市市、鈴鹿市、津市の順になっている。また、図4に示すように、三重県全体の外国人登録者数を100とした各市別の外国人登録者数の割合は、四日市市がもっとも多いが、

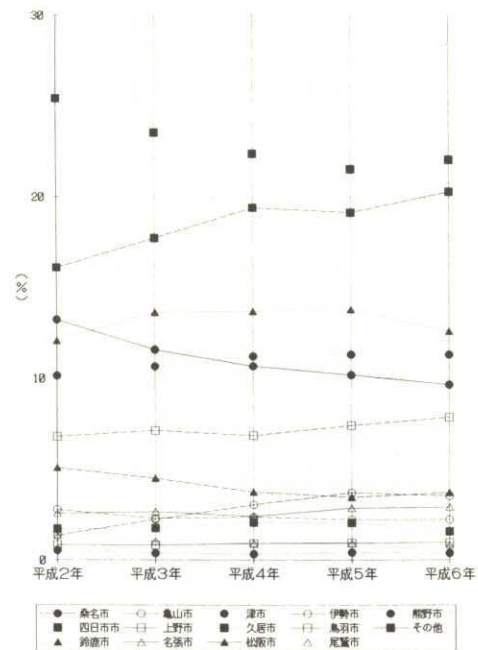


図4 三重県各市別にみる外国人登録者割合の推移



次いでその他（市域外の郡、町村）が多く、その割合も増加傾向にある。

### c. 国籍別にみる外国人登録者数の状況

三重県における外国人登録者数の上位5位までの国が、三重県内のどこに登録されているかについての平成6年のデータを、図5に示す。

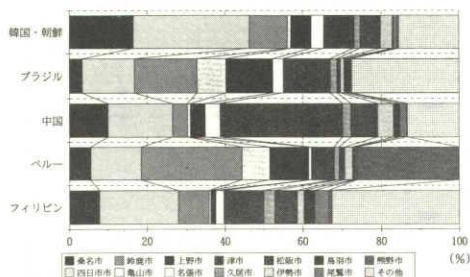


図5 三重県各市の外人登録者の割合（平成6年）

韓国・朝鮮籍は四日市、桑名、鈴鹿の3市で6割の居住者がみられる。ブラジル、ペルー籍は北勢に居住している割合が多く、また市域外の居住割合も多い。中国籍は、三重大学が存在している津市での居住割合が多く、フィリピン籍は、市域外の居住割合が多くなっている。

## 2) 三重県における不動産業者調査

本節では、三重県における外国人登録者数の多い上位3市に所在し、賃貸住宅を扱っている不動産業者69件を有効サンプルとした調査結果について分析する。

### a. 外国人入居取り扱いの現状

#### ① 外国人入居者取り扱いの有無

外国人入居者取り扱いの有無を図6に示す。

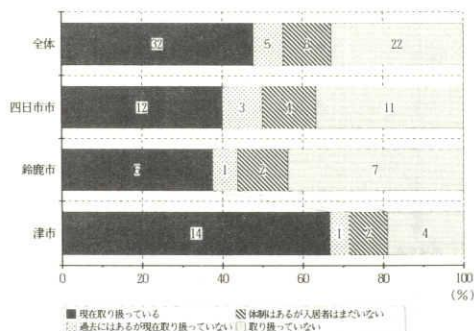


図6 外国人入居者取り扱いの有無

現在取り扱い体制がない不動産業者が約4割存在しており、外国人が住宅を探すことはかなり困難な状況である。3市別にみると、取り扱い体制のある不動産業者は、津市で6割を超え、他の2市より多い。

#### ② 外国人の入居を取り扱っていない理由

現在外国人入居を取り扱っていない不動産業者27件を対象として、その理由について調査した結果を、図7に示す。

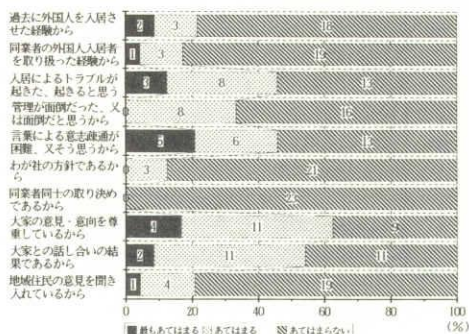


図7 外国人入居を取り扱わない理由

多いのは「大家の意見・意向」が6割、「大家との話し合いの結果」が5割と大家による影響がもっとも大きい。次に、「入居者によるトラブル」「言葉が通じない」が5割と外国人側の問題が理由として挙げられている。しかし、不動産業者自身、同業者、地域住民の影響は小さい。

#### ③ 外国人の入居取り扱いのため実施したこと

現在及び過去に入居体制のあった45件の不動産業者を対象として、外国人の入居取り扱いのため実施した事柄について調査した結果を、図8に示す。

調査7項目のうち「学校や職場と法人契約を

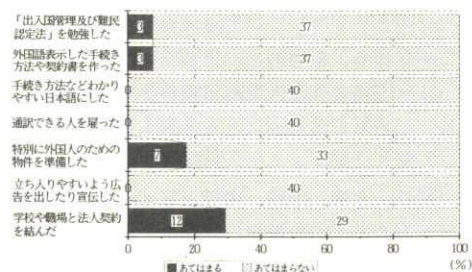


図8 外国人入居取り扱いのため実施したこと

した」「外国人向けの物件を用意した」が2～3割となっているが、他はすべて1割に満たない。すなわち、不動産業者にとっての安全性確保に対する対応策はされているが、外国人自身の利便性のためにとられている対応策はないという現状である。

#### ④ 外国人に対する入居制限

現在及び過去に入居取り扱い体制のあった45件を対象に外国人に対する入居制限について調査した結果を、図9に示す。

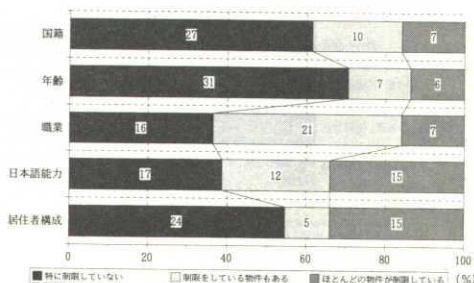


図9 外国人に対する入居制限

まず、第1に契約者の国籍による入居制限の国籍別の状況を、図10に示す。何らかの形で国籍による入居制限を行っている不動産業者は約4割存在している。しかし、国籍による違いが明確に現れており、先進国である米国籍に対する制限が少ないのに対し、他の国への入居制限はいずれも半数を超えている。

第2に、契約者の年齢による入居制限の年代別の状況を、図11に示す。何らかの形で、年齢による入居制限を行っている不動産業者は約

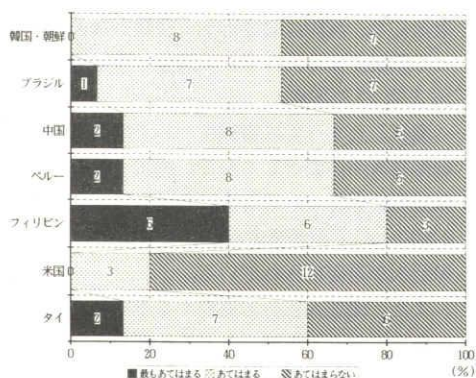


図10 国籍による入居制限

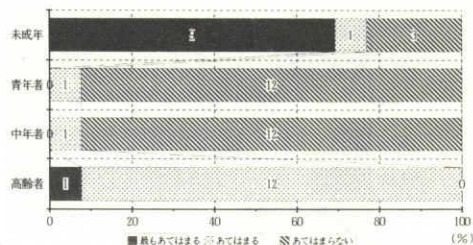


図11 年齢による入居制限

3割存在している。制限を受けているのは高齢者で100%、未成年者で約8割になっている。高齢者の場合、病気や事故に対する不安感があり、未成年者に対しては、経済面の不安感があると考えられる。

第3に、契約者の職業による入居制限の職業別の状況を図12に示す。何らかの形で職業による入居制限を行っている不動産業者は約6割と多くなっている。中でも、無職と販売・サービス職は8割を超え、次いで技能・労務職が6割を超えている。逆に、入居制限の少ないのは、収入が安定しているホワイトカラーなどと学生、研修生などの比較的短期間での回転が見込まれる層である。

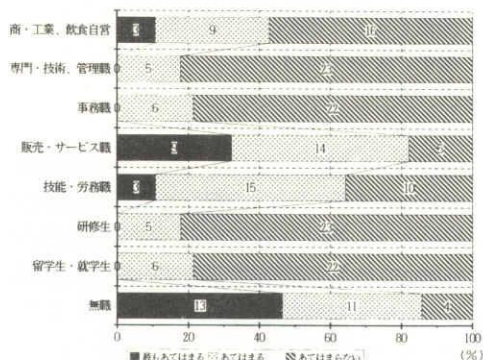


図12 職業による入居制限

第4に、契約者の日本語能力による制限の状況を検討する。何らかの形で日本語能力による制限を行っている不動産業者が約6割存在しており、日本語のできない外国人にとっては厳しい状況となっている。

第5に、契約者の居住者構成による入居制限の居住者構成別の状況を図13に示す。何らかの形で居住者構成による制限を行っている不動産





図13 居住者構成による入居制限

業者は、4割を超えている。最も入居制限を受けているのは、友人・知人との同居で8割を超えており、強い不安感をもたれている。次に、経済面、生活面で不安定と考えられる単身女性と単身男性、居住者数の多い拡大家族となっている。

以上のように、外国人に対する入居制限は、生活の安定性や収入の確実性の側面が重視されている。まず、職業と日本語能力で6割の外国人が制限を受け、居住者構成や国籍でも4割以上、年齢でも3割程度の制限がある。従って、外国人が賃貸住宅を自力で探すのは、非常に困難な状況であるといえる。

#### ⑤ 入居条件決定の理由

現在及び過去に入居取り扱い体制のあった45件の不動産業者を対象として、入居条件を決定する上で考慮したことについて調査した結果を、図14に示す。

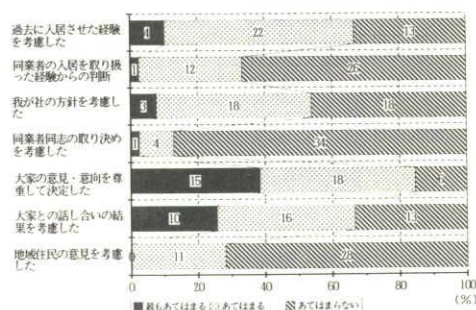


図14 入居条件決定の理由

入居条件の決定にもっとも影響を与えているのは、「大家の意見・意向を尊重した」で8割を超え、次いで「大家との話し合いの結果」「過去に外国人を入居させた経験」が6割を超え、「我が社の方針」が5割を超えている。すな

わち、入居条件の決定は主に大家の意向と不動産業者自体の経験と方針によっており、同業者や地域住民による影響は少ない。従って、大家と不動産業者の意識改革が必要であるといえる。

#### ⑥ 不動産管理に対する大家の関与度

対象不動産業者全体に対して不動産管理に対する大家の関与度について調査した結果を、図15に示す。

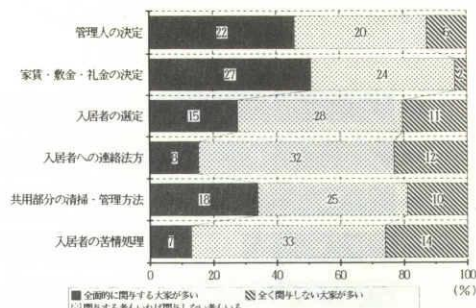


図15 不動産管理に対する大家の関与度

調査したすべての項目について、大家が何らかの形で関与している割合は7割を超えており、不動産管理全般に対して大家の関与度は高い。中でも、「家賃・敷金、礼金の決定」「管理人の決定」については、大家が全面的に関与する割合が高く、日常的な管理の具体的な処理については不動産業者に任せる傾向がある。入居者の選定については、この中間に位置しており、大家の関与度が高いことともに不動産業者自体の決定に委ねられている部分も大きい。

#### ⑦ 契約に必要な書類と保証人に対して重要とする内容

現在及び過去に入居体制のあった45件を対象として、契約に必要な書類と保証人に対して重視する事柄について調査した結果を、図16と図17に示す。

調査したすべての書類について半数以上の不動産業者が必要としており、特に、保証人の印鑑証明、保証人の承諾書、外国人登録証明書は8割以上の不動産業者が必要書類としており、保証人が重要視されている。

また、保証人として重視する事柄は、日本での身元引受人であることと支払能力があることとされており、経済面における安心感が重視されている。

# 三重県における外国人居住者問題

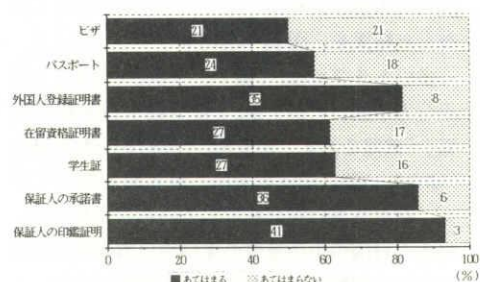


図16 契約に必要とする書類

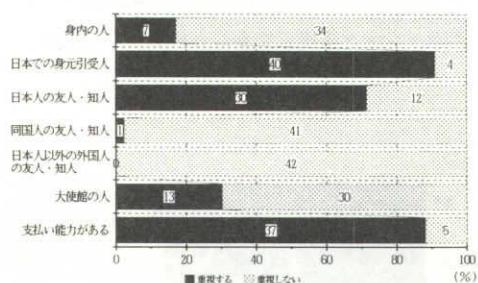


図17 保証人として重視する点

## ⑧ 現在または過去に取り扱った外国人契約者数と入居の経路

現在及び過去に外国人の入居取り扱いがあった37件を対象として、外国人契約者を取り扱った不動産業者の取り扱い世帯数について調査した結果を表4に示す。最大件数は50件で、平均15件となっている。これは、前述したように1社の取り扱い全体件数が平均690件であったことを考えると、外国人取り扱い件数は全体の約2%となっている。

表4 過去に取り扱った、又は現在取り扱っている外国人世帯数

世帯数	件	(%)
1世帯以上10世帯未満	12	37.5
10世帯以上30世帯未満	14	43.8
30世帯以上50世帯以下	6	18.8
不明	5	—
全体	37	100.0
世帯数の平均	15.1	

次に、外国人が入居に至った経路について、図18に示す。入居経路については、最も多いのが会社の紹介や借り上げで約8割の不動産業

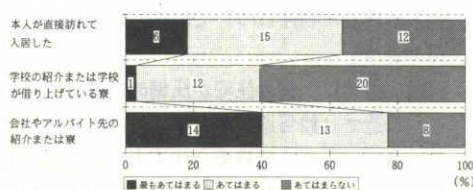


図18 外国人の入居経路

者にみられるが、学校の紹介や借り上げはその半数にとどまっている。従って、留学生や研究生の場合自力で住宅を探す必要性が高く、困難な状況があると考えられる。また、外国人が直接不動産業者を訪れて契約したケースは、約6割の不動産業者にみられる。

## ⑨ 外国人が希望する住まいの条件

現在及び過去に外国人の入居取り扱いがあった37件を対象として、外国人が希望する住まいの条件について調査した結果を、図19に示す。

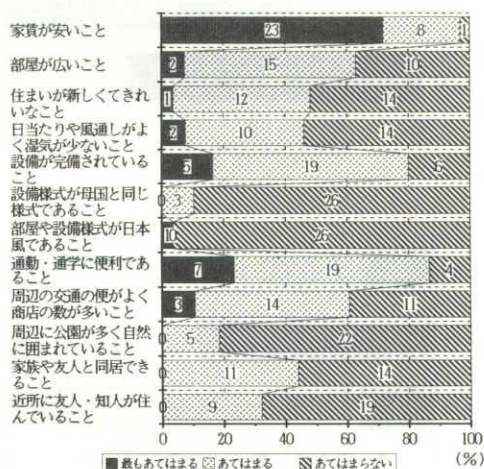


図19 外国人が希望する住まいの条件

外国人がもっとも希望しているのは、家賃が安いことであり9割を超えている。次いで、通勤・通学に便利、トイレ・シャワー等の設備が完備も8割を超えている。しかし、部屋の広さや質、周辺環境等に対してはこれらを下回っている。すなわち、住まいに対しては、最も切実な部分の要求は高くなっているが、それ以外の部分に対してはあまり強く要求されていない。

## ⑩ 主に外国人に賃貸する物件

現在または過去に外国人入居者を取り扱ったことのある不動産業者37件を対象に、主に外



国人に貸した物件について調査した結果を、図20に示す。

建て方では、集合住宅が圧倒的である。しかし、構造では鉄骨造が最も多いものの木造もかなりあり、木造の賃貸集合住宅も一定程度含まれていると考えられる。築年数は、中古の物件が多く、家賃は安い物件が多い。設備は台所・トイレ・浴槽・シャワーの設置された住宅が多くなっている。すなわち、家賃が安い中古の集合住宅に居住している外国人が多いといえる。

#### ⑪ 外国人の入居によるトラブル

現在及び過去に外国人の入居を取り扱ったことのある37件の不動産業者を対象として、外

国人の入居により起こったトラブルについて調査した結果を、図21に示す。

多いトラブルは、「騒ぐ、うるさい」「ゴミの出し方が悪い」が7割、「食べ物や香辛料の臭気」「部屋を汚す」が6割、「契約者以外の入居」「知らない間に居住者増加」が5割となっており、かなり高い割合を示している。これらは、日本と母国の生活習慣の違いや日本の生活習慣に対する理解不足、あるいは不動産の契約システムに対する理解不足によって起こっていることが多いと考えられる。従って、外国人居住者と不動産業者や日本人居住者との相互のコミュニケーションを密にすることによって解決しう

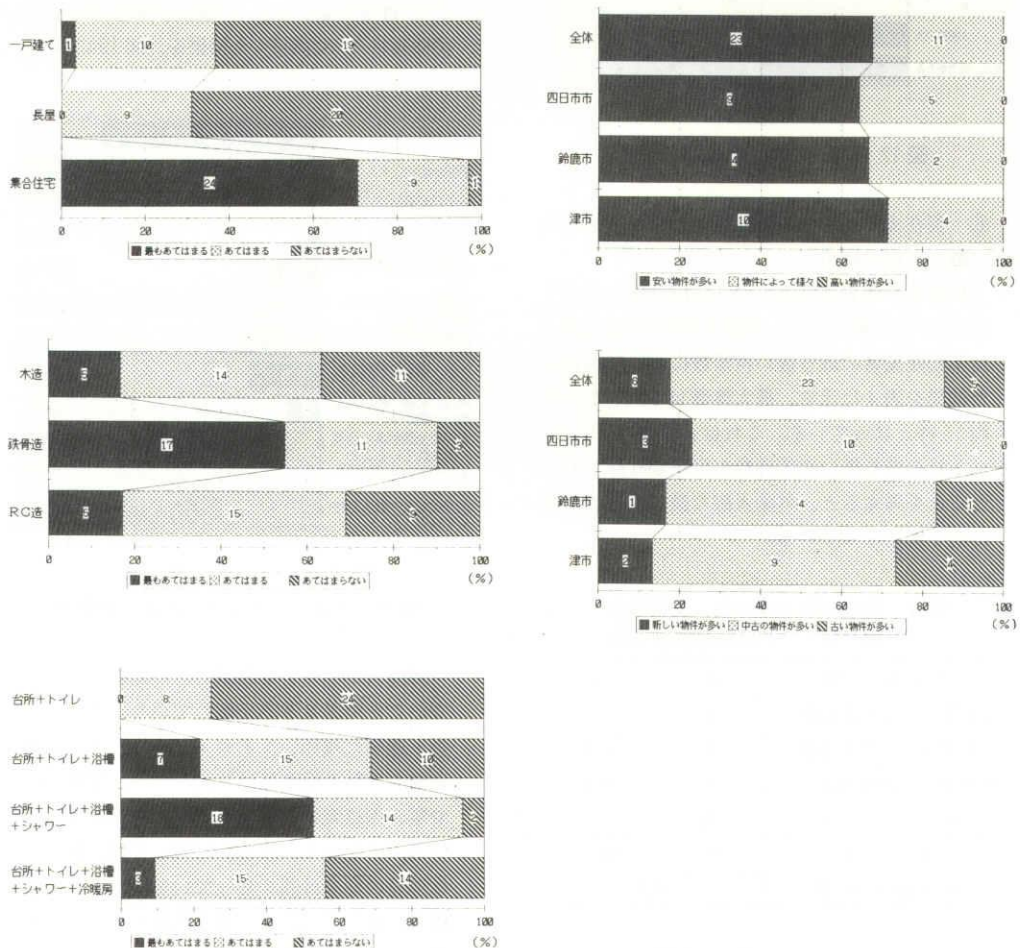


図20 外国人に賃貸する物件



# 三重県における外国人居住者問題

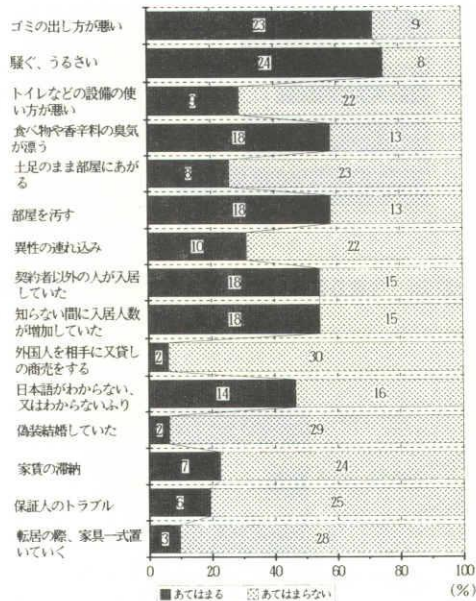


図 21 外国人の入居によるトラブル

る部分が大きいと考えられる。

しかし、「外国人相手に又貸し」「偽装結婚」「家賃の滞納」など悪質なケースも少数ながら見られる。

## b. 不動産業者の外国人入居取り扱いに対する今後の意向

前節で外国人入居の現状をとらえたが、本節では、外国人入居に対しての今後の意向について、不動産業者の考え方を検討する。

### ① 外国人入居取り扱いの有無に対する今後の意向

全不動産業者を対象として、今後の外国人入居取り扱いの有無について調査した結果を、図 22 に示す。

今後外国人の入居を取り扱わないと答えた不

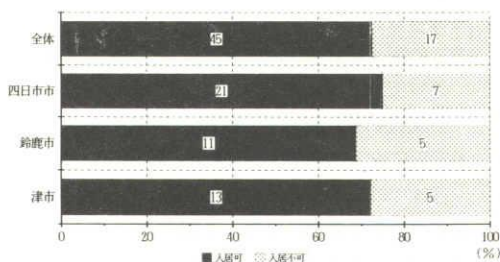


図 22 今後の外国人入居取り扱い有無に対する意向

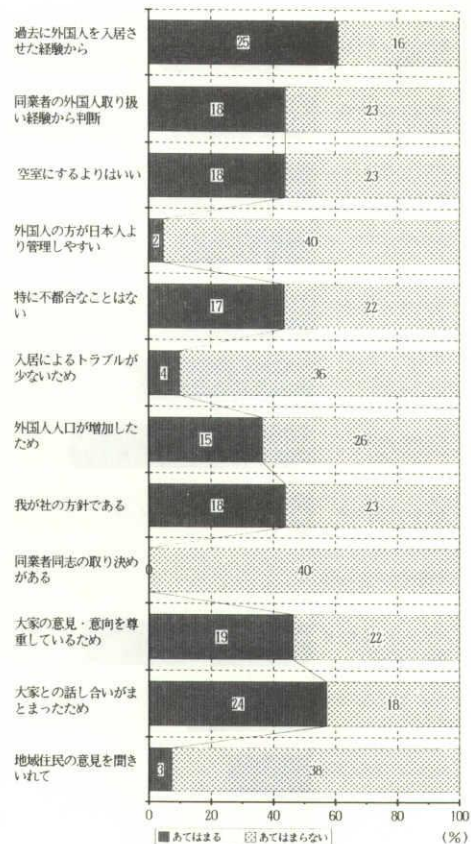


図 23 今後外国人入居を取り扱う理由

動産業者は 27.4% である。現在入居を取り扱っていない不動産業者が 40.3% であることを考えると、将来的には外国人が入居できる物件がやや増加すると考えられる。

### ② 今後外国人入居を取り扱う理由

今後外国人の入居を取り扱うと答えた 45 件を対象に、その理由について調査した結果を、図 23 に示す。

最も多い理由は、「過去に外国人を入居させた経験から」と「大家との話し合いがまとまった」が 6 割、「大家の意見・意向を尊重」が 5 割となっている。したがって、不動産業者が外国人入居を取り扱う経験を増やし、大家の意識を変えることが、外国人入居取り扱いを増加させる解決策となろう。

### ③ 今後外国人入居を取り扱わない理由

今後外国人入居を取り扱わないと答えた 17 件の不動産業者を対象に、その理由を調査した結果を、図 24 に示す。

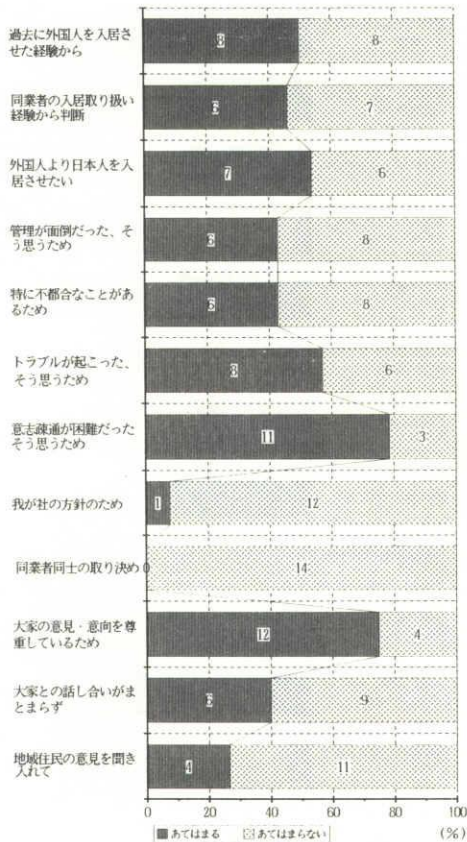


図 24 今後外国人入居を取り扱わない理由

多い理由は、「言葉による意思疎通が困難」「大家の意見・意向」が8割、「入居によるトラブル」が6割、「外国人より日本人を入居させたい」「過去に外国人を入居させた経験」「同業者の外国人を入居させた経験」が5割と続いている。まず、外国人側の問題と大家の考え方が理由として示され、次に不動産業者側の事情があげられている。すなわち、大家、不動産業者、外国人3者がいずれも、外国人入居取り扱いの今後の動向に強く関わっていると考えられる。

#### ④ 外国人入居受け入れのための改善意向

今後外国人の入居を取り扱うと答えた45件を対象として、入居を取り扱うために行う改善策実施の有無とその内容について調査した結果を、図25と図26に示す。

何らかの改善策を実施すると答えた不動産業者は、約半数にとどまっている。

その改善内容は、すぐ実施できる法律の勉強や手続き方法をわかりやすくすることが上位

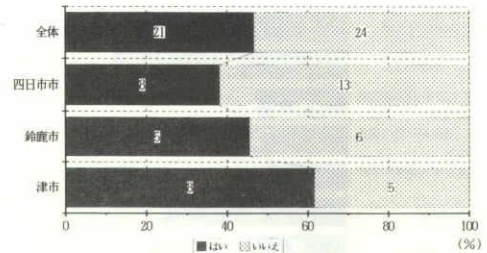


図 25 今後外国人入居を取り扱うための改善意向

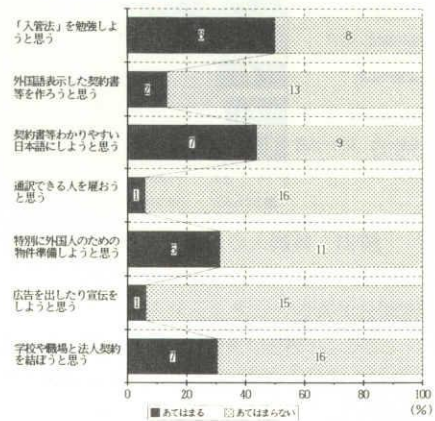


図 26 今後外国人入居を取り扱うための改善内容

に位置し、次いで不動産業者の側の安全性や利便性を図るための法人契約や外国人向け物件の用意が続いている。しかし、外国語表示や通訳を雇う、外国人向けの宣伝・広告等を実施すると答えた不動産業者は少ない。すなわち、前に示したように不動産業者は、外国人入居に対して、日本語による意思疎通をもっとも問題にしているにも関わらず、外国語使用を伴う改善策を志向していない。したがって、言葉の問題を一方的に外国人側の責任に押し付けていると考えられる。

#### ⑤ 外国人入居者問題で政府・自治体が取るべき対策

全調査対象に対して、政府・自治体が取るべき対策について調査した結果を、図27に示す。

日本での不動産の手続きや契約システムの指導、日本での生活習慣の指導、公営住宅への入居促進や建設、不動産物件情報提供などいずれの項目についても、6割以上の不動産業者が、政府・自治体が取るべき対策であると考えている。



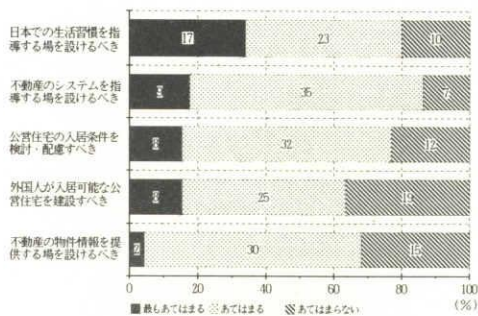


図27 外国人居住者問題で政府・自治体が取べき対策

前述したように、不動産業者は、外国人の日本の生活習慣や不動産システムに対する理解不足を、外国人居住問題の要因であると考えている。これに対する解決を、政府・自治体の取り組みに求める姿勢が強く示されている。

#### 4. まとめ

三重県における外国人居住者問題の実態をとらえるため、まず三重県各市の資料を収集して、三重県における外国人登録者の実態を検討した。それを踏まえて、三重県における外国人登録者数の上位3市に所在し、賃貸住宅を扱っている不動産業者を対象として、外国人の入居に関する調査を実施した。その結果、以下の知見が明らかになった。

- 1) 三重県においては、日本全国と同様に、外国人登録者数が増加しており、特にブラジル籍の増加が顕著である。また、ブラジルとペルー籍の外国人登録者数が相対的に多く、東京や大阪の大都市と同程度の値を示している。
- 2) 三重県の各市別にみると、外国人登録者数は、四日市市、鈴鹿市、津市が上位3位を占め、ブラジルやペルー籍は北勢に多く、中国籍は津市に多い傾向がみられる。
- 3) 不動産業者に対する調査では、外国人入居を取り扱っていない不動産業者が約4割あり、その理由としては大家の意向と外国人側のトラブルや言葉の問題が大きいことが明らかになった。
- 4) 外国人入居を取り扱っている不動産業者において、特に対策として実施しているのは、不動産業者側の安全確保の側面に限られ、外国人の

利便性を考えてとられた対策は殆どない。また、入居を取り扱っている業者においても、職業や日本語能力、国籍や居住者構成、年齢等によっても多くの入居制限を受けており、実際に入居にたどり着くのは非常に困難な状況であることが明らかになった。その入居制限は、主に収入の確実性や生活の安定性など過度にトラブル回避を志向することによって行われている傾向がみられる。

- 5) 外国人に対する入居制限を決める要因の多くは、大家の意向と不動産業者の経験と方針であり、両者の意識変革が必要であることが明らかになった。また、入居制限を決定する大きな要因である大家は、不動産の管理全般についても大きな決定権をもっており、特に家賃や管理人の決定に対する関与度は高く、入居者の選定についてもかなりの関与度をもっている。
- 6) 契約に際しては、多くの書類が必要とされており、特に保証人関係の書類が重視されている。また、保証人には経済面の安定性が重視されている。

外国人に対する契約数は、不動産業者が取り扱う契約数の2%を占めている。また、入居に至る経路は、会社が仲介する場合が多く、学校が仲介するのはこの半数にとどまっている。

- 7) 外国人が希望する住まいの条件は、家賃が安いことと通勤・通学に便利という切実なことに集中しており、他の側面に対する要求は低調である。また、実際に外国人に賃貸する物件は、家賃が安い、中古の集合住宅が多く、総じて低質な住宅に居住している外国人が多いといえる。
- 8) 外国人の入居によるトラブルは、日本と母国の生活習慣の違いや日本の生活習慣あるいは不動産契約についての理解不足が原因となっているものが多いと考えられ、外国人居住者と不動産業者あるいは日本人居住者とのコミュニケーションを密にすることで解決できる部分が多いと考えられる。
- 9) 今後の外国人入居取り扱いの有無に対する意向では、今後取り扱わないと考える不動産業者は約3割に減少しており、取り扱い業者は若干増加する傾向にある。

今後入居取り扱いをする理由は、過去に外国人を入居させた経験と大家の意向が大きい。逆に、今後入居取り扱いをしない理由は、大家、不動産業者、外国人自身によるもの関わって

いる。

今後外国人を取り扱うために行う改善策は、不動産業者の安全性を高めるものが多く、外国人の利益につながるような改善策は、殆ど志向されない。

- 10) 不動産業者が政府や自治体に対して希望する対策は、不動産契約システムや生活習慣の指導から公営住宅の入居推進・建設にいたるまですべての面に対して多くの期待を示している。

以上のように、外国人は入居取り扱い段階から拒否されることが多く、さらに職業、日本語能力、国籍などの諸条件によっても阻まれることが多い。この背景には、大家の固定的な考え方や不動産業者の強く安全性を求める消極的な姿勢がある。不動産業者は、この原因を大家の意向や外国人自身の責任に求めようとしているが、不動産業者自体がこれらの解決に積極的な対策を行っておらず、政府や自治体をとる対策に期待している現状である。

しかし、実際に起こっているトラブルの大半は不動産業者の努力によって解決しうるものであり、今後外国人を取り扱う理由にも「過去に外国人を入居させた経験から」が最も多くなっている。したがって、不動産業者は単に政府・自治体の対策を待ち、自身の安全性確保だけを追求する消極的な姿勢をやめ、この経験を基に固定的な考え方の大家を説得し、外国人居住者との接触を密にすることにより、外国人居住者問題は解決の方向に向けて大きく前進すると考えられる。今後さらに外国人登録者数が増加する現状を考えたとき、このことは、非常に大きな意味をもつといえよう。

#### 注

- 1) 布野修司：「外国人居住の諸問題－埼玉県K市の事例から」、日本建築学会大会学術講演梗概集、1991
- 2) 奥田道大：「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究（１）」、住宅総合研究財団研究年報、No.18、1991
- 3) 奥田道大：「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究（２）」、住宅総合研究財団研究年報、No.19、1992