

2. フランスの賃貸借事情

◎講師：寺尾 仁 さん
新潟大学工学部助教授
フランス在住歴 3年 / 日本出身

◎ゲスト：稲葉奈々子さん
茨城大学人文学部講師
フランス在住歴 4年 / 日本出身
シブラ-ピュセル ドロテーさん
東京都立大学博士課程 / フランス出身

解説

1994年のフランスの全住宅戸数は、27,598,000戸である。また1992年の住宅調査 (INSEE) によると、フランスにおける〈持ち家〉の比率は54%、〈民間賃貸住宅〉が20%、〈社会賃貸住宅 (公的な賃貸住宅)〉が17%、〈その他〉が9%となっている。〈持ち家〉の中には別荘も含まれており、フランスでは別荘の保有率が高い。また〈その他〉の中には、ホテル住宅や家具付き住宅が含まれている。賃貸住宅の約8割は集合住宅である。

.....

2-1. フランスで部屋を借りるには？

寺尾仁さんは、1987年8月から1990年10月にかけてフランスに留学した経験があり、その時に合計6軒の住宅を移り住みました。またその後も95年に3ヶ月滞在した経験があります。本稿では、寺尾さんの留学体験も交えながら、フランスの借家法や賃貸借事情の実状を伺いました。

以下は、寺尾仁さんのお話をまとめたものです。

(1) フランスの借家法

フランスの借家法は、住居賃貸借法であり、商店の賃貸借は商事賃貸借法で律せられている。フランスの借家法は、戦後数回の改革を経て、1989年7月6日にメルマス・マランダン法として制定された。ただし家具付き住宅はこの借家法の対象ではなく、メルマス・マランダン法は一般住宅のみを規律している。

(2) 賃貸住宅の探し方

◆不動産屋

仲介業者はフランスにもあり、日本の不動産屋

同様1人から数人で事務所を構えていて、窓に物件紹介を貼っている。社会的信用度も日本と同程度である。現在は、不動産屋の資格を取るには一定の資格が必要で、重要事項の説明には法学士があたることになっている。日本の宅建主任者のようなものである。

◆不動産情報誌

不動産情報誌もあり、毎週木曜日に発行される。聞くところによると、8月は家主も不動産屋もバカンスに出かけていて情報量が少ないので、学生が住宅を探すなら9月になってからのの方がよいらしい。フィガロという大衆紙など、一般の新聞にも、不動産関係の情報がある。

◆外国人が借りるときの情報ルート

日本人向けのミニコミ紙“OVNI”には、日本人向けの賃貸物件が掲載されている。そのほか、学生同士の口コミもある。日本大使館領事部には、日本人向けの物件 (日本人に貸したい物件) のファイルがあるが物件数は多くはない。アメリカ大使館やドイツ大使館で同様なサービスをやっているかは不明である。パリにはアメリカ人の教会があり、アメリカ人はそこへ探しに行くことが多いと思う。フランスの外国人コミュニティには、口コミよりはもう少しシステムチックな住宅情報の提供の仕組みがあると思う。

(3) 契約締結時の手続き

◆仲介手数料

仲介手数料は、昔は業界団体の内規により規律されていたが、独占禁止法に反するというので現在は自由化されている。

◆礼金

礼金はない。

◆敷金 (保証金)

敷金に相当する保証金は、89年7月6日のメルマス・マランダン法22条により、上限は家賃2ヶ月分である。

◆保証人

フランスでは、保証人はおおむね必要である。慣習的にシステム化されている。例えば私が留学した時は、1軒目の家具付き住宅を借りるときは、先生が不動産屋に電話をしてくれて、私の銀行口

座に預金があればいいということになり、保証人は不要だった。3軒目の家具付き住宅、6軒目の一般住宅は、日本人に保証人をお願いした。その時に不動産屋から要求されたのは、身分証明書のコピー、保証人の所得証明である。フランス国内での経済上の信用が、保証人の実務的な意味での条件である。外国人の身分証明書とは、滞在許可証（フランスには永住許可はない）である。

（４）契約書の項目

◆契約期間

個人家主の場合、最低契約期間は3年であり、法人家主の場合は6年である。もちろん、それ以上長期に借りることもできる。その他にも、政府の補助を使うと9年等というものもある。契約書には、家主、賃借人、代理人の仲介業者の3者が署名する欄がある。私の1・3・6軒目の家の契約書では、不動産屋に運用を任せている為、家主の欄が空欄になっていた。5軒目の一般住宅はロコミで借りたが、それだけは家主の住所氏名が分かるようになっていた。フランスは、不動産投資の優遇税制が特に発達しているので、投資用に家を持ち、運用を不動産屋に任せているケースが多い。

◆家主（賃貸人）の義務

日本の借家法とあまり変わらない。家主の義務としては、目的物の引渡、賃借人の利用の保障、目的物の良好な状態の維持がある。改造工事は認められないが、改造工事にはあたらな模様替えの容認が、日本と少し違う。フランスの賃貸住宅、特に一般住宅は、本当に何も付いていない。電球、冷蔵庫、ガスレンジ、壁紙もないところがあり、基本的に賃借人が自分の好みに合わせて装飾できる。借家に付いている物は安っぽい物ばかりであり、良い賃貸住宅になればなるほど、色々な物は付いていない。家具付き住宅には、そこそこの物が付いている。

賃借人が勝手に手を付けてはいけないことは、特記事項として、契約書の裏に書かれている。賃貸住宅契約書には、領収証の発行義務が明記されている。フランスは特に脱税が多く、家主は家を賃していることを税務署に申告せず、所得税を払わないケースが多い。また家主は、集合住宅の管理規則を賃借人に伝えなくてはならない。

◆賃借人の義務

賃借人の義務としては、家賃の支払い、要綱の遵守があげられる。メルマス・マランダン法の対象になるのは、専用住宅か、医者・弁護士・公認会計士等の事務系自由業（プロフェッショナル）

の事務所の併用住宅に限られる。商業賃貸物件はフランスでも多いが、これは別の商事賃貸借法という複雑なシステムの法律による。住宅を商店や工場に改造することは、依拠する法律が変わるために厳しく禁止されている。

損害賠償の規定はある。設備の定期的な維持管理については、ガス会社等と設備の契約を交わさなくてはならない。事故や災害があった場合、すみやかに家主に届け出る。集合住宅の場合、共用部分や他の専用部分で工事をするときは、賃借人は、家の中に工事の人が入ることを認めなくてはならない。改造工事はしてはいけない。また、集合住宅の管理規則を守り、借家人保険に加入する義務がある。賃借権の譲渡、転賃はしてはいけない。賃借人は立ち退きの予告を3ヶ月前にしなければならない。また、賃借人はまだ住んでいても、次に借りたい人に見学させる義務があるのは、日本の法律と違う所である。日本の借家法より、フランスの借家法の方が規定が細かい。

◆家賃の改訂のルール

新規住宅と空き家になっていた住宅は自由賃料だが、継続家賃の場合は家賃改訂の制限がある。スライド条項を契約に盛り込むことにより、定期的に家賃を改訂することはできるが、いくら増額できるかは、国立統計経済学研究所（I.N.S.E.E.）という機関が発表する建築費全国指数の変動率に抛り、この変動率を越える値上げはできない。

◆解約の告知

契約で決まっている。賃借人が途中で問題を起こした場合は、家主が解約できる。家賃、管理費を払わない場合は警告をし、それでも2ヶ月たっても払わない時は追い出せる。保険に加入しない場合は、警告して1ヶ月以内に加入しないと追い出せる。

◆契約の更新

更新料はない。保証金は、家を明け渡すときに無利子で返却される。家主は、預かっている間貯金をしていれば、利子がつくことになる。契約が更新される時、家賃の上昇に連動させて保証金を上げることは禁止されている。更新の際にかかる費用は全くない。家主の方から更新を拒絶することは可能だが条件が厳しい。更新拒絶ができる正当事由は、以下の3つのみである。また更新拒絶をする時には期間満了の6ヶ月前、例えば3年契約の場合、2年半経過した時に賃借人に通知しなくてはならない。借家法によれば、70歳以上の高齢者に対しては、以上の更新拒絶はできない。

- ①自己使用する場合：家主本人か配偶者か同棲者、尊属（父親、祖父、伯父）かその配偶者か同棲者、自分の子供・孫かその配偶者か同棲者について認められており、だれが使うかを明示する。
- ②家を売りたい場合：価格と条件を現在の賃借人に通知する。賃借人に先買権が生じる。
- ③賃借人が義務を怠り解約に該当する場合。しかし途中で解約させるほどではないが、問題ある場合貸す方にとっては、賃借人に出てもらうのは容易ではない。

◆退居時に必要な手続き

賃借人は3ヶ月前に通知する義務がある。法15条により、家主は、退居後2ヶ月以内に、保証金の返還をしなければならない。退去時の清掃や家具の始末は、賃借人の責任で行う。

入退居時には、不動産屋が来て現況確認をする。貸す時には、不動産屋と賃借人が一緒に傷のある場所の確認等をする。退居時には、不動産屋がその時の書類をもってきて再度確認を行う。

私が家具付き住宅を借りた時には、現況確認をまじめにしたが、最後に借りた一般住宅は、それほど良い物件ではなかったため、不動産屋の事務所で現況確認書を渡されたのみであり、出て行く時も現況確認はしなかった。

(5) 不動産業務と管理業務の関係

区分所有建物の専有部分を対象にして、仲介業務をするのが仲介業者である。管理業務は共用部分を対象にしている。両者の中間的部分はあり、賃借人が共用部分の使い方のルールを守らない等の場合は、管理業者が仲介業者を経由せずに、直接賃借人と話ができる。契約違反は、仲介業者や家主が直接交渉できる。

(6) 集合住宅の住まい方のルール

日常の管理は管理人が行う。常駐又は通いの管理人がいる。トゥールーズの1軒目と3軒目の家具付き住宅は、通いのおばさんであり、パリの5、6軒目の一般住宅は、1階に管理人が住んでいた。管理人の主な仕事は、共用部分の掃除、ゴミの処理（ゴミの箱を路上に出して、収集後に洗って戻す）、電球きれ等の簡単な補修、来訪者の受付等である。フランスは表札を出さないため、部屋が分からないときは管理人に聞く。郵便物は建物毎に分けられているので、常駐の管理人がいる所は管理人が各部屋ごとのポストに分類するし、いない所は郵便屋が分類している。6軒目の一般住宅では、仲介業者から管理人に請求書や領収書をまとめて送ってくるので、管理人が各ポストへ入れていた。

家族や裕福な学生が住んでいる住宅であれば、細かい住まい方のルールがあると思うが、私が借りていた学生が住めるようなアパートでは、ルールは何もなかった。ゴミはダストシュートに入れればよし、ダストシュートに入らない大きなゴミを出すこともなかった。また私物を置く人もいなかった。

(7) 近隣コミュニティ

パリと田舎は違うと思う。トゥールーズの学生の話では、パリではあまり転入の挨拶はしないが、田舎で暮らす場合挨拶しておいたほうがよいといわれた。6軒目の一般住宅では、同じフロアに5所帯くらいあったが、そこは挨拶した。私の家に友人が来た時は、椅子が足りなくなったので、一晚借りたことがある。日本のように何か持って行くことはなく、挨拶しただけである。近隣関係で問題はなかったし、自分も問題を起こさなかった。



OVNI
LE JOURNAL FRANCO-JAPONAIS DE PARIS

NOS ARTICLES EN FRANÇAIS
EN PAGE 6 & 7

- P. 2 いざストラスブール
- P. 3 30年代のアトリエの街
- P. 4 またまた『キッズ・リターン』
- P. 5 ハレスチナの叫びとつづやき
- P. 6 NOUS, LES JAPONAIS D'AILLEURS
- P. 7 LE JAPON SOUS PRESSE
- P. 8 ソバ粉のクレープ
- P. 9-11 アパート情報など五行広告
- P. 12 人気のベトナム料理店

オヴニー・パリの新聞

N°393
15 avril 1997

月2回発行・無料
BI-MENSUEL GRATUIT

EDITIONS ILYFUNET
9 rue de la Fontaine au Roi 75011 PARIS
Tél: 01 4700 1133 Fax: 01 4700 4421
E-mail: estjap75@calvnet.cakocam.fr

パリの日系不動産会社
APOLLO不動産
仏不動産取扱免許T-1430

16区 PORTE D'AUTEUILから6分

**新築高級アパート
入居者募集**

5室 110m² 15000Fより
セキュリティ完備
パーキング・カーブ付

102 av. des Champs-Élysées, Paris
TEL: 01 45 63 89 88(田中)
FAX: 01 45 63 85 85
日本 TEL/FAX: 0423-21-9690(前田)

D.G.V. 不動産
(仏不動産仲介免許: T4551)

パリの日本人不動産仲介会社

事務所: アパート賃貸、城・ゴルフ場
店舗: マンション売買及び関連業務
コンサルタントも行います。

TEL: 01 48 83 68 68
TEL/FAX: 01 48 83 66 70(横住)
TEL: 06 09 67 58 23

SALIKO 不動産

貸アパート

- ◆15区日航ホテル近く
- ◆16区高級住宅街
- ◆近代建築3~5部屋
- ◆家具付又は家具なし

パリに住む日本人のための
不動産のエキスパート

TEL: 06 0823 8948 Fax: 01 43425788

2-2. フランスの外国人居住問題

フランスの外国人流入の歴史は長く18~19世紀頃からはじまります。特に第二次世界大戦以降の1962~1974年にかけては、イベリア半島やマグレブ諸国(アルジェリア・モロッコ・チュニジア)からの外国人労働者受け入れが本格化しました。その後これらの開発途上国からの永住労働者の受け入れは停止されましたが、家族の受け入れや非合法の流入は続いています。パリの地下鉄に乗ると、アジア系、アラブ系、ブラック・アフリカ系など多種多様な民族・出身のひとつひとつが暮らしていることが実感できます。

また、大都市の郊外には「適正家賃住宅(HLM)」と呼ばれる低・中所得者向けの公的住宅が大規模団地を形成していますが、1970年代以降、これらの団地に外国人をはじめ低所得者層が多く住むようになり社会問題となりました。

フランスの外国人居住問題について、寺尾仁さんとゲストの稲葉奈々子さん、まち居住研究会のメンバーでもあるシブラ・ピュセル ドロテーさんの3人からお話を伺いました。以下は、3人のお話をまとめたものです。

(1) 外国人居住問題の状況

◆フランスの外国人

寺尾「戦後、フランスは労働力として外国人を大量に受け入れて、外国人労働者向けの寮を作った。フランスの外国人労働者の受け入れは、歴史的伝統とも言える。戦前はポルトガル人、スペイン人、19世紀末にはポーランド人がいた。現在、街の掃除をしている人はアフリカ人、郵便配達は、カリブ海の旧植民地出身の人、パリのアパートの管理人はポルトガル人が多い。もちろん成功した人もいる。歌手のシャルル・アズナブールはアルメニア人、イブ・モンタンはイタリア人である。郊外では、アルジェリア人の2世、3世が市議員になっているところもある。

しかし、経済成長が落ちてくると外国人が入る余地がなくなる。外国人問題は単純な文化摩擦とはいえない。」

◆外国人が敬遠される理由

寺尾「フランスにも外国人に対する入居差別はある。外国人が拒否される理由は、根本的には彼らが“外国人”であり、生活様式が違うからである。例えばアフリカ系の人には香辛料の匂いの強い食事を作るため、アフリカ系の多い集合住宅では、食べ物の匂いが充満してしまう。また騒音問題もあり、郊外の住宅に住んでいた私の友人は、

アフリカ系の人々が引っ越してきて朝方から太鼓を叩いて困っていた。またこれは程度問題だと思うが、清潔感に対する感覚も違う。

日本人の場合は清潔感による苦情を受けることはないが、食事に関する問題はある。友人の家で天ぷらを揚げたら、油が飛び散るのでいやがられた。一方、ドイツやイギリスで日本人が良く言われるような、窓が汚れている、芝生が伸びている、という苦情を言われることはフランスではない。

外国人が拒否されるもう一つの理由は、経済上の信用である。外国人だと、家賃不払いで出て行かれるのではないかと心配する。

フランスでは、外国人に対する入居差別は、1971年頃にできた法律で禁止されているが、現実には、入居差別を立証することは難しい。」

(2) 郊外団地(HLM)問題

◆郊外問題が生まれた経緯

寺尾「1988年に、外国人が多数住む郊外の団地の調査をした。石油危機まではフランス人のブルーカラー層が、郊外の団地に住んでいた。フランス経済も順調に発展していたので、彼らは収入が上がり家族が増えると、郊外の一戸建てを買うか、街中の集合住宅を購入して引っ越していった。民間の住宅ローンの返済期間は10年程度である。

石油危機以降は雇用状況が不安定になり、家を買いにくなくなってきた。失業者も増え、家賃が払えなくなり、子供も非行に走る。郊外の団地が荒れてきて、多少収入のある人は無理をしても転出してしまふ。70年代後半、80年代にはそういう動きがあった。新たに入居してきた人は前の居住者と比べると条件の悪い人たちである。

しかし、このような団地でも外国人向けのいろいろな対応をしており、パンフレットを用意していたり、何人かのおばさんに委託して、フランス語が充分使えない新入居者に保育園や郵便局の地理案内を行っている所もある。」

◆HLMにも入居差別はあるのか?

寺尾「フランスのHLMは、非常に差別的に入居者を選ぶと批判されている。90年のベッソン法は、それをどのようにコントロールするかが大きな問題だった。フランスは中央集権的な国だが、住宅政策では中央と地方に微妙なバランスがある。公共住宅の建設資金は、地方分権化された

後も一括して設備・運輸・住宅省が管理している。実際に運営するのは、日本の住宅・都市整備公団のような全国ひとつの組織ではない。県、市ごとの住宅供給公社で、入居者管理を厳しくした。市町村の面積が狭いので、住宅をコントロールすれば、市政をコントロールできる。公共賃貸比率は17%、公的分譲を入れれば20%になるので、HLMの入居者選定が問題になる。ベッソン法により、ウェイティングリストを公開するようになった。」

稲葉「制度上はそうでも、実は人種別カードがあったりして、最終的にはどのように選定しているかは公開しない。公開抽選はぜったいせず、入居基準はどこにも書かれていない。」

HLMは、住宅規模により世帯人数が決められている。今特に、単身、学生、核家族向け等の小さめの住宅が作られているので、大家族が多い移民は基準に合わず入居できないことが問題になっている。また、マリ・セネガルから来た人は、夫は滞在許可証を持っているが、後から来た妻や家族が滞在許可証を持っていない場合が多い。また妻が複数いる人が多い。妻が2人以上いる人は住宅手当をうけられないし、滞在許可証が更新できない等の法律が93年にできた。夫本人は言わなくても、戸籍代わりの「家族手帳」があり、それを見ると、2番目3番目の妻が書かれている。すると、HLMには入れないし、民間住宅にもほとんど入れない。」

ドレー「HLMに入るのは、フランス人でも困難。フランス人の17%はHLMに住んでいる。特にバブルが崩壊したので、希望者も増えてきた。HLMに外国人差別はない。国籍は考慮せず、収入と家族を見て入居させている。しかし、実はフランスの最高所得者の7%がHLMに住んでいる。」

(3) 市民団体『住宅への権利』の活動

稲葉「私は、フランスに2年弱住んでいたが、その間の研究テーマはフランスの外国人住宅問題であり、社会学の立場から現場での調査をしてきた。『住宅への権利』という市民団体で、週に3日相談の受付事務をしながら、活動に参加し調査をした。この市民団体は90年に作られた。立ち退きに迫られていたり、今の住宅環境が悪いので新しい所へ移りたいが、次の住宅が見つからない人が相談に来る。8年間で約2万家族が登録しているが、相談へ来る人は貧困層である。」

安い物件を探すのは不可能なので、HLMへ入れるよう申請手続きをするが、なかなか入居できない。登録している2万家族の内、8年間で2万家族がHLMに入れただけであり、残りの家族は10年近く待っていても入居できない。80年代からバブルがあり不動産投機が行われたが、90年代にバブルが崩壊した。新品のオフィスビルのまま転売もできず空家の建物が、住宅戸数で数えるとパリ市内に約1万戸あり、ほとんどは、政府・保険会社・銀行等の大資本が所有している。いつかは値段が上がると期待して、空家のまま放置されている。もしも、そこに人を住ませたり、民間の住宅に改造すると、オフィスビルより価格が下がってしまうからだ。」

『住宅への権利』という市民団体では、それらを占拠して、住宅の見つからない人たちを住ませる活動をしている。90年代に建設大臣になった社会党の大臣が、貧困層に対して住宅に入居しやすいよう法律の改正をしたベッソン法が、この活動を支えている法的な根拠である。スクオッタをした後、48時間警察等に追い出されずにいすわれば、居住権が生じる。約10ヶ月間、冬期の立ち退きの禁止期間を加えると約1年以上、家賃を払わずに正当な理由でそこに居住できる。」

相談に来る人はフランス人もいるが、9割は外国人（フランス国籍を持っていない人）である。主に北アフリカのアルジェリア、モロッコ、ブラックアフリカのフランス語圏のマリ、セネガルである。小さい子供を連れた家族が多く、立ち退きにあいそうだとか、更新拒否が主な理由である。対応としては、立ち退きを執行する警察に電話をして止めて貰う。子供がいると立ち退きを延期してもらえることが多かった。彼らに対して、市民団体としては立ち退くなというしかない。もし警察がきたら、市民団体に電話をかけるように言うのみである。本来は裁判をしないと立ち退きはさせられないが、裁判までいくものでも、フランスで10万件はある。裁判の結果立ち退きになるのは数千件である。」

Q & A

Q 家具付きの住宅とそうでない住宅は、どこで区別するのですか？

寺尾「法律的に言えば、ベッドが付いていると家具付き住宅です。家具付き住宅は、単に家具が付いている部屋ということではなく、実態は、やや条件の悪い部屋であることを意味します。日本流の1階にあたり、広くて条件が良いかと思うと、下に大きな道路が通っていてうるさく、しかも雨戸がなかったりする。家具付きにすれば、短期間の人しか借りないので、多少条件が悪くても少し高めの家賃で貸せます。家具付き住宅の賃貸借関係は、民法で規定されています。最低契約期間はなくおおむね1年契約で、契約書に更新可能と書いてあれば更新できます。」

稲葉「家具付き住宅は、賃借人には不利です。立ち退きを迫られて裁判をおこしても、大家の所有物の家具が多くを占めている等で、勝てたことはありません。『住宅の権利』に相談にくる外国人の家族は家具付き住宅に住んでいて、立ち退きを迫られている人が多いのです。」

Q 保証人がおおむね必要ということですが、どういう場合に必要なのですか？

寺尾「フランスでは、国籍までは問わないですが、身分証明と所得証明を提示する必要があります。フランスに経済的にどれくらい根ざしているかで判断されます。学生等は収入がないので、保証人を探すことになります。また保証人のいない日本人向けには、日本語のミニコミ紙に家賃が高い代わりに保証人不要の日本人相手の物件が載っています。」

Q 保証人がいない場合に、保険的に金銭を支払って解決することはありますか？

寺尾「そういうことは、ありません。」

Q 70歳以上の老人に対しては、更新拒否はできなそうですが、その他に老人に対して何か保護策はありますか？

寺尾「借家法には他には、特にありません。」

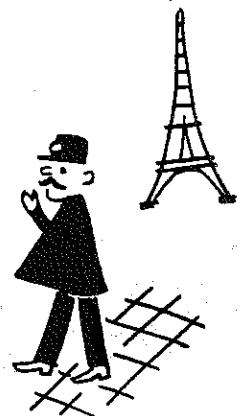
稲葉「住宅手当に関しても高齢者に対する特別優遇はありませんが、家賃を払わず裁判になっても、高齢であれば立ち退きには100%なりません。」

Q 住宅手当の制度はどうなっているのですか？

稲葉「住宅手当はかなり貰えますが住宅の基準に連動しています。最近まで私が借りていた所は、2200フラン払っているうちの1000フランは住宅手当が出ました。一人住むのに8㎡必要で、1人増える毎に6㎡づつ足りていきます。ですから、一定の面積に一定以上の住人が住んでいると出なくなる。人数が増えると住宅手当が切られてしまいます。また住宅手当を申請する時に所得を書くので、年間にある一定以上の収入があると住宅手当はもらえなくなります。」

Q 古いパリ市内にある公共住宅に、金持ちが住んでいるという話でしたが、日本の場合、公営住宅に住むのに一定の所得を越えると追い出しの対象になります。そういうことはありますか？

寺尾「そういう制度はありますが、それをしたおかげで中間層がいなくなってしまったので、いまはあまりその制度は使いたがらないのです。また収入があっても高齢の年寄りには追い出せません。政治的理由で、現在住んでいる人の追い出しは市としてやっていません。」



Q 建物は古くなると家賃が安くなると思うのですが、建設費指数に準拠して家賃が改訂されるというのはどういう意味ですか？

寺尾「つまり壊して建てる時にいくらかかるかということ。89年10月には2394フラン／月、90年10月には2419フラン76サンチーム／月となっています。日本のように減価償却で年々減っていくのではなく、建設費指数に対応して変化します。この家賃改訂のルールは継続家賃に限ります。新規家賃の場合は空家が数カ月続くと自由家賃になるので、家賃規制を逃れるために空家のまましばらく放置しておく家主もいます。」

Q ルームシェアリングはありますか？

寺尾「ワンルームを4つ借りるより、4部屋ある住宅を借りた方がずっと安いので、学生はけっこうシェアリングをしています。」

稲葉「7、8部屋ある大きな所を借りて、玄関の鍵は勿論、各部屋にも鍵がついている完全な個室で、バス・キッチンを共有というものもありました。厳密にはルームシェアリングにはならず、間借りのようなものですが。」

Q 動物も集合住宅でも飼えますか？

稲葉「普通の犬、猫、鳥、熱帯魚等に関しては特に問題はありません。」

Q フランスの不動産市場はどうなっているのですか？

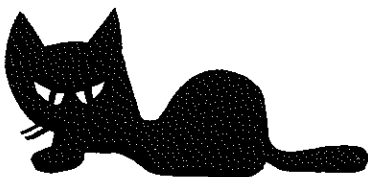
寺尾「フランスには日本のような庭先木質アパートはありません。不動産投資制度が進んでおり、不動産の証券化が進んでいます。デベロッパーの信用度が低いので、1プロジェクト毎に投資家を募り法人をつくります。ひとつのパターンとしては、建物（プロジェクト）が完了した際に建物は基本的に賃貸に出し、投資家は配当を受け取るか、または投資物件として売するという方法です。別のパターンは、建物（プロジェクト）が完了した際に建物を投資家に現物で渡し、投資家自身が自分で使ったり貸したりするという方法です。管理規則については、物件ができた時に、おそらくデベロッパーがつくっていると思います。その他に、区分所有方式や、法人が単独で賃貸物件全体を持って貸しているという場合もあります。しかし日本のように、地主がいて、等価交換方式でつくることは、ほとんどありません。」

Q 日本ではバブルの時に、ワンルームマンションを投資目的で買って、家賃収入が欲しくて誰でもよいから貸してしまい荒れてしまったマンションがありましたか……。

寺尾「フランスでもあります。フランスの金持ちにとっては、株式投資、不動産投資、貯金は自分の資産管理の一環です。減税・節税目的で住宅を売りつける業者には気をつけたほうがよい、とフランスの不動産投資のハンドブックに書かれていました。業者は、規模が大きすぎるワンルームや細切れの部屋ばかりのファミリー向けの物を売りつけているので、投資家として気をつけることは、税制優遇措置がなくてもきちんと利回りが保証される価値のある物件を選ぶこととされています。」

Q 仲介業者と管理業者の関係はどうなっていますか？

寺尾「同じ人が兼ねている場合が多いです。集合住宅では、仲介業務は専有部分についての管理のことであり、管理業務は共用部分についてです。法律上の説明をする時に資格が必要です。」



寺尾仁さんのアパートマン遍歴

学生寮や家具付き住宅を転々

私は、1987年8月上旬から90年10月までフランスで学生生活をしました。その時はひとり暮らしだったのですが、家探しを体験しました。

恵まれていたのは、フランスに保証人がいたことです。その保証人とは、旅行代理店を営んでいるフランス在住30年という日本人のひとでした。大学の時代の友人の紹介です。もう一つ恵まれていたのは、私はフランス語が話せたことです。授業を理解するにはまだ力不足でしたが、なんとかフランス語での会話や交渉はできました。さらに、私はもともと法律家ですから、フランスの賃貸住宅制度や借家法の内容についても、日本での学生時代に、日本語の文献を通じておおむね知識があったのです。

まず、ノルマンディーの英仏海峡に面したカーンという町に、語学講習のため6週間滞在しました。この時は、講習申込時に学生寮への入寮を希望していたので、宿舎は先方が用意してくれました。カーンには9月の末まで滞在し、その後トゥールーズへ行きました。山を越えればすぐスペインという町です。ここでは、3カ所の住宅に住みました。まず、87年9月末から4ヶ月ほど家具付き住宅に住み、その後、急遽学生寮が空いたので移りました。学生寮には約10ヶ月住みましたが、その後学生寮に住み続ける権利を失ってしまったので、89年3月までの約6ヶ月間は、家具付きの住宅を探して住みました。トゥールーズの家具付き住宅2軒は、直接不動産屋の窓ガラスの貼り紙広告で見つけました。トゥールーズは町村合併が進んでいないので、市町村の数が非常に多いのです。郊外を含めると人口60万人ですが、法学系の大学はまち中にあり、そこに歩いて通える場所を探すには、不動産屋で歩いて探す方が早いのです。

パリでの住宅探し

大学の試験に合格してパリへ移り、最初は日本政府の管理している学生寮に入ったのですが、そこは日本語が飛び交っていたり、哲学を勉強している学生が多かったり、私好みの雰囲気ではなかったのです。私にとっては住むことそのものが勉強だったので、夏休みの7～9月の3ヶ月間、パリの北隣のサンドニという労働者街の家具なし住宅

に住みました。この住宅は、東京の日仏学院時代の友人が、空く住宅を教えてくれてそこを譲り受けました。

89年10月からは、もう少し大学に通いやすいパリ市内東部の一般住宅（家具なし住宅）に、1年あまり暮らしました。

このパリの家は、真剣に探しました。情報誌やフィガロ、日本人向けのミニコミ紙、大使館等で探し、フィガロに載っていた物件に決めました。広告で決める時は、不動産屋に電話すると、何時に現場へ来なさいと言われます。また広告に日時が書かれているものもあります。条件の良い物件だと、借りたい人がたくさん集まってきます。不動産屋は物件の説明をした後、みんなの身分証明を確認し、その中から貸したいと思う人を決めるのです。幸いこの時、私はパリの大学の入学手続きが済んでいました。高等教育機関は、日本のように大学一本ではなく、他の省庁が所管している高等教育機関もありエリートです。私の登録したコースは、2つの大学と建設省が所管している2つの学校の4つが共同運営している大学の研究科なので、その中からフランスで評価の高い学校を記入し、不動産屋にアピールしました。

この住宅を退居したのは1年後の10月31日です。3ヶ月前の7月28日に書面で不動産屋に退居予告をしました。8月2日に不動産屋からも退居予告を受領したという手紙が来ました。その後、賃借人が一組見に来ました。電話、ガス、電気の契約も打ち切りました。10月31日の退居時には、不動産屋に鍵を管理人へ預けるように言われました。この時は現況確認はなく、12月10日に家主から保証金の返却があり、パリの友人の家へ小切手で送られ、そこから日本へ転送してもらいました。

その後も何回かフランスを訪れていますが、いずれも招聘してくれた大学が、学生寮の部屋を用意してくれましたので、以降は家探しはしていません。

