

## 研究ノート

# 日本における外国人高度人材の受け入れと 家賃債務保証制度の分析 — エージェンシー理論を通して —

## Analysis of the Acceptance of Highly Skilled Foreign Professionals and the Rent Debt Guarantee System in Japan: from the Perspective of Agency Theory

野村 昌弘

### 【要旨】

日本は少子高齢化と人口減少により深刻な労働力不足に直面している。総務省統計局の推計によれば、生産年齢人口は縮小を続け、各産業で慢性的な人材不足が顕在化している。政府は外国直接投資（FDI）の促進と並行して高度外国人材の受け入れを進めており、とりわけITや医療、研究開発などの分野で人材に対する需要が高まっている。実際に中国を中心とする高度人材の流入は近年増加傾向にあり、特定の産業分野において重要な役割を果たしつつある。

しかしながら、高度外国人材が日本で定着し活躍するためには、就労環境だけでなく生活基盤の確立、とりわけ住居の確保が不可欠である。ところが日本の住宅市場には、保証人制度、信用履歴の欠如、入居差別といった独自の障壁が存在する。こうした課題を緩和する仕組みとして発展してきたのが家賃債務保証制度である。この制度によって、保証会社が連帯保証人に代わる役割を果たすことで貸主のリスクを軽減し、外国人にとっても入居の道を開く一方で、保証料負担や審査基準の不透明性など新たな問題も抱えている。

本研究の目的は、日本における中国人高度人材の住宅確保過程に着目し、エージェンシー理論<sup>[1]</sup>の枠組みを用いて、家賃債務保証制度が情報の非対称性とリスク分担をいかに補完しているかを事例分析から明らかにすることである。さらに、得られた知見をもとに、制度の社会的意義と限界を整理し、政府・自治体関与の政策的含意を提示する。

キーワード：中国人高度人材、家賃債務保証制度、エージェンシー理論

## 1 中国人高度人材の誘致に伴う住居の確保と家賃債務保証制度

### 1.1 日本の労働力不足と高度外国人材の招致

日本社会における最大の構造的課題は、少子高齢化の進行と人口減少である。総務省統計局の「人口推計」（2024年10月1日現在）によれば、日本の総人口は1億2,380万人となり、前年から約55万人減少し、14年連続の減少を記録した<sup>[2]</sup>。男女別に見ると、男性6,023万人（前年比-26万人）、女性6,357万人（同-29万人）であり、自然減少が続いている。人口構成をみると、15歳未満人口は11.2%、15~64歳の生産年齢人口は59.6%にとどまり、65歳以上人口は29.3%に達しており、高齢化が着実に進展している<sup>[3]</sup>。

このような人口動態の変化は、日本経済に深刻な影響を与えている。労働力人口の縮小は、潜在成長率の押し下げ要因となるとともに、各産業における人材不足を慢性化させている。厚生労働省の有効求人倍率によれば、介護、建設、製造、ITといった分野で求人が常に求職者数を上回り、特に地方都市でその傾向が顕著である<sup>[4]</sup>。さらに出生数の減少と高齢化による死亡数の増加による自然減は、外国人の転入超過によって一部緩和されているものの、人口減少の流れを逆転させるには至っていない。

OECDは2023年の経済見通しにおいて、日本の実質GDP成長率を2023年1.3%、2024年1.1%と予測し、成長は主に内需によって支えられると指摘した。コアインフレ率は2024年後半にかけて2%近くに達すると見込まれ、労働市場は逼迫し失業率は2025年5月時点で約2.5%まで低下している。そして、少子高齢化による労働力減少は持続的成長の制約要因であり、生産性向上、女性の労働参加促進、ジェンダー賃金格差縮小といった構造改革が不可欠であると強調されている<sup>[5]</sup>。

このように、人口減少と高齢化の進行は日本経済における最大の制約であり、その克服には外国人材の受け入れを含む総合的な労働力確保が不可欠である。

### 1.2 人口問題とFDI

この人口減少問題への解決策として、外国直接投資（FDI）の重要性が挙げられる。FDIの促進は、資本の流入のみならず、経営ノウハウ、高度な技術、熟練した人材をもたらし、経済成長、雇用創出、イノベーション、そしてグローバルな競争力強化に不可欠な要素である。世界第4位の経済規模を誇り、高度な技術とインフラを有する日本にとって、少子高齢化という課題を克服し、経済を活性化するためには、対内FDIの促進が重要な役割を果たすことが期待されている。

表1-1 2023年の対日直接投資額（フロー、国別）トップ10（単位：億円、%）

順位	国・地域	2023年	2023年伸び率（前年比）	構成比
1	シンガポール	8,385	△ 3.1	29.1
2	米国	5,564	△ 54.7	19.3
3	フランス	3,907	86.1	13.6
4	英国	3,591	△ 68.1	12.5
5	台湾	2,708	47.5	9.4
6	香港	2,201	△ 41.9	7.6
7	中国	1,789	103.8	6.2
8	韓国	1,280	13.3	4.4
9	ケイマン諸島	920	△ 86.1	3.2
10	ルクセンブルク	546	192.0	1.9
—	合計	28,820	△ 54.1	100

出所：ジェトロ対日投資報告2024

[https://www.jetro.go.jp/invest/investment\\_environment/ijre/](https://www.jetro.go.jp/invest/investment_environment/ijre/)

ジェトロ対日投資報告2024によると、「2023年の対日直接投資額（資産負債原則）を地域別に見ると、アジアが1.6兆円（前年比6.5%減）で最多、次いで北米が0.6兆円（同54.7%減）と大きく減少しこれに続いた。欧州は北米と同様大きく減少した。最多のアジアは、シンガポールが0.8兆円でアジア全体の過半を占め国・地域別でトップとなった。アジアで前年比伸び率が高かったのは、中国0.2兆円（前年比103.8%増）と台湾0.3兆円（同47.5%増）であった。前年1位だった米国は2位に順位を落とし0.6兆円（前年比54.7%減）となった。」（下線は筆者による）。

日本政府は、対内FDIを促進するために次に示すように様々な戦略と対策を実施している。

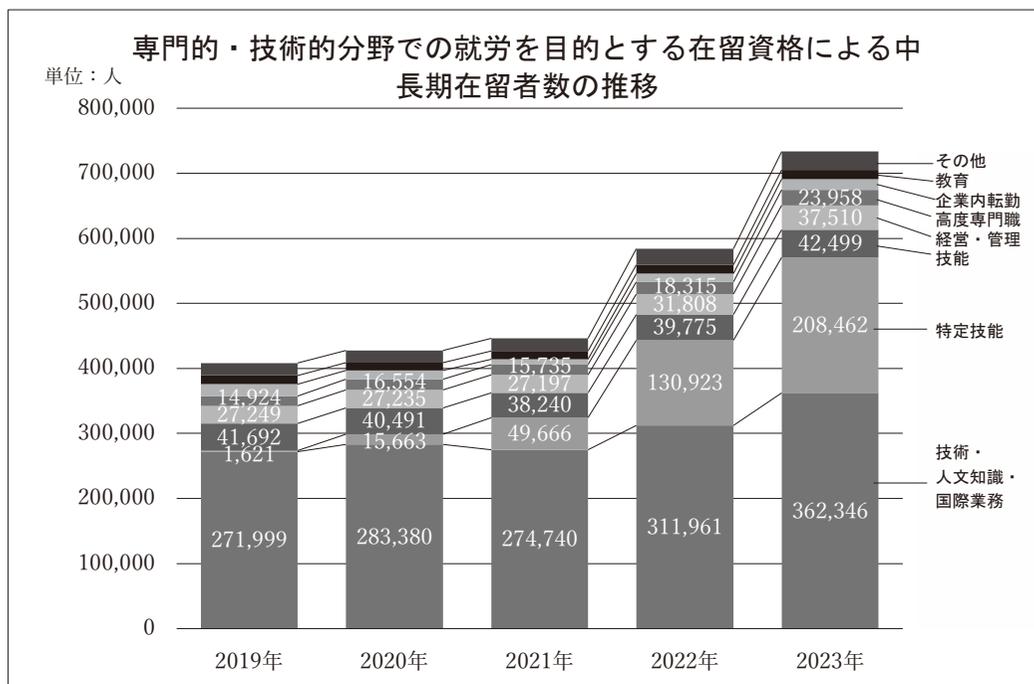
1. 「Invest Japan」イニシアティブとINVEST JAPANオフィスの設立。経済産業省（METI）と日本貿易振興機構（JETRO）が中心的な役割を担っている<sup>[6]</sup>。
2. JETROは、Invest Japan Business Support Center (IBSC) を含む包括的な支援サービスを提供している<sup>[7]</sup>。
3. 外国投資家向けの資金援助プログラムと税制優遇措置が用意されている<sup>[8]</sup>。
4. 特別区域の設置と、日本をアジアのビジネスハブとするためのイニシアティブが推進されている<sup>[9]</sup>。
5. 2023年に「海外からの人材・資金の誘致のためのアクションプラン」<sup>[10]</sup>をはじめとする関連政策が策定されている。このアクションプランでは、2030年までにFDIストックを100兆円にするという目標が掲げられ、①戦略分野への投資促進、

②アジア最大のスタートアップハブの形成、③高度外国人材の誘致、④ビジネス・生活環境の改善、⑤オールジャパンでの取り組み強化という5つの柱が示されている。具体的な措置としては、税制改革、新たな在留資格制度（J-Skip）の創設、スタートアップ支援などが含まれている。

### 1.3 高度外国人材の誘致

前節で述べた日本政府の実施しているFDI促進の対策の中で、本論文で注目するのが高度外国人材の誘致である。これにより、少子高齢化・人口減少に対応し、経済活力の維持・向上やイノベーション創出が期待できる。

次の図は、専門的・技術的分野での就労を目的とする在留資格による中長期在留者の推移を表したものである。



(※1) 法別表第一の一の表及び二の表のうち、「外交」、「公用」及び「技能実習」を除く。

(※2) 高度専門職は、「高度専門職1号イ、ロ、ハ及び2号」の合算である。

(※3) 特定技能は、「特定技能1号及び2号」の合算である。

図1-1 専門的・技術的分野での就労を目的とする在留資格による中長期在留者の推移

出所：2024年版「入管白書」（出入国在留管理）

[https://www.moj.go.jp/isa/policies/policies/03\\_00011.html](https://www.moj.go.jp/isa/policies/policies/03_00011.html)

2022年と2023年を比較すると、「技術・人文知識・国際業務」の在留資格を有する者は50,385人増加している。また、「経営・管理」においても5,702人の増加が見られ、「高度専門職」についても5,643人の増加となっている。

古い資料ではあるが、経済産業省の「IT人材需給に関する調査（概要）」<sup>[11]</sup>（調査年月2018年6月－2019年3月、公開日2019年4月）では、IT人材需給の試算結果によると、2030年までに約79万人のIT人材が必要とされており、高度外国人材の確保は、労働市場の需要に応えるための重要な戦略であると言える。

一方、表1－2を見ると、国籍別には中国人高度人材が、近年とりわけ重要な位置を占めていることが分かる。

表1－2 国籍・地域別高度外国人材の在留者数の推移

国籍・地域	2020年末		2021年末		2022年末		2023年末		2024年末	
	人数	割合								
中国	10,876	65.7%	10,309	65.5%	11,696	63.9%	15,757	65.8%	19,228	67.0%
インド	842	5.1%	873	5.5%	1,044	5.7%	1,272	5.3%	1,433	5.0%
台湾	516	3.1%	457	2.9%	590	3.2%	1,064	4.4%	1,264	4.4%
韓国	653	3.9%	692	4.4%	811	4.4%	919	3.8%	1,062	3.7%
米国	677	4.1%	598	3.8%	760	4.1%	849	3.5%	895	3.1%
その他	2,990	18.1%	2,806	17.8%	3,414	18.6%	4,097	17.1%	4,826	16.8%
総数	16,554		15,735		18,315		23,958		28,708	

※1 在留外国人統計を基に作成

※2 人数は、「高度専門職1号イ」、「高度専門職1号ロ」、「高度専門職1号ハ」及び「高度専門職2号」の在留者数の合計

出所：出入国在留管理庁「高度外国人材の受入れ状況等について」一部抜粋

[https://www.moj.go.jp/isa/applications/resources/nyuukokukanri06\\_00088.html](https://www.moj.go.jp/isa/applications/resources/nyuukokukanri06_00088.html)

#### 1.4 住居の確保と家賃債務保証制度

日本の労働力不足に対しては前述のように高度外国人材の招致が必要であるが、日本の住宅制度、特に賃貸住宅に関するシステムには、外国人が物件を借りる際に直面する多くの障壁が存在する。その最たるものが、日本特有の保証人制度である。これが外国人にとって大きなハードルとなり、契約上の困難がしばしば報告されている。

表1-3 契約上の困難点：保証人がいない場合の比較表

観点	保証人なし (保証会社なし)	保証人あり	保証人なし (保証会社利用)
審査の通過 難易度	非常に難しい。不動産会社・家主が拒否する可能性高い	比較的通りやすい（保証人の信用・収入で補強可能）	若干難易度上がることもあり。保証会社の審査基準を満たす必要
初期費用/ 保証料	コスト抑えられるが、契約できる物件が限定される、条件が厳しい	通常、保証人ありなら保証会社を使わずに済むこともあり、その分コストが低い場合あり	保証会社利用の場合、初回保証料（家賃の数％）、更新料などの追加コストあり
リスク負担 (貸主側)	滞納リスク・空室リスクが非常に高い。契約成立自体を拒否されることがある	保証人による補償があるため、滞納リスク・取り立てコストが低め	保証会社に代位弁済を求められる仕組みあり。貸主保護はあるが、保証会社の審査や実際の支払いまで時間がかかることも
契約交渉の 柔軟性	ほとんど交渉の余地なし。貸主・管理会社の基準に合致しないことが多い	比較的柔軟（保証人の信用により条件交渉可能）	少し制限あり（保証会社が保証する範囲や条件が固定されている場合、交渉の余地が小さい）
住まいの選 択肢の広さ	非常に限られる。保証人なし・保証会社なしOKの物件は少ない	多くの物件を選べる	若干選択肢が狭くなる可能性あり（保証会社を受け入れる物件かどうか）
契約の法的 手続き・説 明義務	法令上、保証人がいない契約自体が合法だが、借主・貸主双方でリスク認識と契約内容の明示が重要	保証人がいる場合の契約書記載・責任範囲など明確	保証会社を使う場合、「求償権」「代位弁済」「保証範囲」などの説明や書面での開示が法令で義務づけられている

出所：筆者作成

保証人も保証会社もない場合、入居審査の通過は極めて困難であり、不動産会社や家主から契約自体を拒否される可能性が高い。貸主側にとって滞納や空室のリスクが直接的に跳ね返るため、受け入れられる余地はほとんどない。また、契約条件の交渉は不可能に近く、住まいの選択肢も極端に限られる。その結果、保証人を持たない借主にとっては住居確保が著しく難しく、事実上の大きな障壁となっている。

このような背景もあって日本では、家賃債務保証制度が広く利用されている。この制度では、賃借人が賃貸住宅を契約する際に、保証会社が連帯保証人に近い役割を果たす。賃借人が家賃等を滞納した場合、保証会社が一定範囲内で立て替えるため、賃貸人は賃借人に対するリスクを軽減でき、賃借人は保証人がいなくても物件を借りることが可能になる。

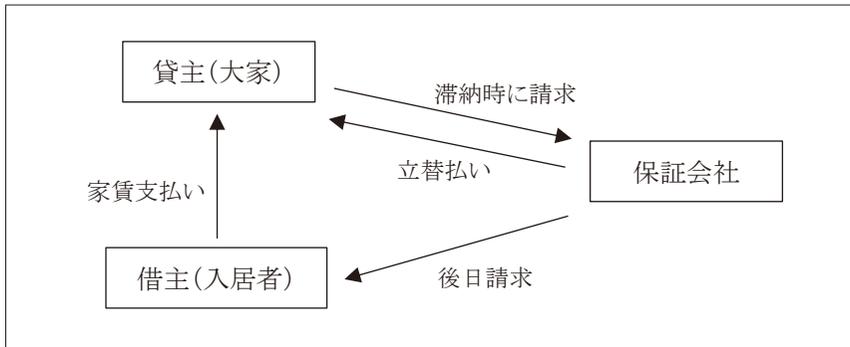


図 1-2 家賃債務保証制度の仕組み (概要図)

出所：筆者作成

しかし、初めて日本に入国する中国人高度人材が家賃債務保証制度を円滑に利用できるのか、また実際に住宅確保にどのような影響を及ぼしているのかについては、詳細な研究が十分に存在していない。中国人高度人材に焦点を当てるのは、日本における外国人居住者の中で中国人が最大の割合を占めていること、さらに中国からの企業進出や直接投資の拡大により高度人材の受け入れが日本経済に大きな影響を与えているという理由からである。加えて、中国人高度人材は住宅確保における課題が顕著に表れやすく、家賃債務保証制度の利用実態を分析するにあたって適切な研究対象である。

## 2 先行研究

### 2.1 高度人材の受け入れに関する研究

高度人材の受入政策は、多くの研究でその重要性と課題が論じられてきた。大石(2018)<sup>[12]</sup>は、日本の高度人材受入政策が国際的な人材獲得競争の中で整備されてきた一方、定着率が必ずしも高くないことを指摘している。また趙(2021)<sup>[13]</sup>は、高度人材ポイント制を利用して来日した中国人移住者とその家族を対象に調査を行い、彼らが高い学歴や専門性を有しながらも生活基盤の確立に課題を抱える実態を明らかにした。さらに、出入国在留管理庁の統計によれば、日本において高度外国人材として就労する中国人の多くは情報通信分野に従事しており、とりわけIT関連業務に従事する層が厚いことが指摘されている<sup>[14]</sup>。これは、中国における理工系人材の供給力や、日本企業のITエンジニア需要の高さといった背景に支えられている。

### 2.2 外国人の住宅確保に関する研究

外国人の住宅問題については、多くの研究が入居拒否や契約上の不利益を報告して

いる。アンケート調査によると、過去に「外国人であること」を理由に入居を断られた経験を持つ外国人が約4割に上るという報告もあり<sup>[15]</sup>、外国人居住者が住宅契約に際して不利益を被っている実態が浮かび上がる。ニッセイ基礎研究所（2018）の報告「急増する外国人の居住状況」<sup>[16]</sup>によると、外国人世帯（外国人のみ世帯）の約61%が個人契約による賃貸借住宅に居住しており、同時に外国人世帯の持ち家率は都道府県別にも日本人に比べてかなり低い傾向が確認されている。さらに筑波大学（2021）の研究<sup>[17]</sup>では、首都圏の公的住宅団地に高学歴技術職の中国籍住民が集住する傾向が観察され、住宅確保の選択肢が限られることが、定住意向・生活の安定性に影響する重要な課題であることが示されている。

### 2.3 家賃債務保証制度に関する研究

日本における家賃債務保証制度については、制度的展開や政策的位置づけに関する研究・報告が蓄積されている。とりわけ2000年代以降、民間賃貸住宅市場において連帯保証人確保の困難が顕在化するなかで、保証会社による家賃債務保証制度が急速に普及し、賃貸契約のインフラとして不可欠な役割を担うに至ったことが指摘されている<sup>[18]</sup>。さらに、2017年に施行された住宅セーフティネット法との関係では、住宅確保要配慮者の入居促進を図る仕組みとして家賃債務保証が政策的に位置づけられ、居住支援法人や地方自治体による支援策と連動して制度の一部に組み込まれてきたことが報告されている<sup>[19, 20]</sup>。しかし、これらの研究は制度論的な考察にとどまっており、外国人、とりわけ中国人高度人材との関係を具体的に扱ったものはほとんど存在しない。

家賃債務保証制度に関する経済学的研究が乏しい中で、法学の観点から制度の法的構造を論じた先行研究として遠藤研一郎（2024）が挙げられる<sup>[21]</sup>。遠藤は、実務において個人保証から法人保証（保証会社）への転換が加速している現状を分析し、現行民法上の保証人概念では説明しきれない保証会社の特殊性を指摘している。

遠藤の議論の核心は、家賃債務保証会社を「家主（債権者）と実質的に同一の立場にある存在」として再定義した点にある。具体的には、滞納発生時における強力な債権回収の実態や、家主との密接な利害共有関係に基づき、保証会社は単なる第三者の保証人を超え、債権者の代行・補助機能を担う「債権者との同一性」を有する存在であると論じた（同、pp.25-27）。

このように遠藤は、滞納発生後の「事後」的な権利義務関係に着目し、法的な一体性を明らかにした。これに対し本稿では、分析の時間軸を契約締結以前の「事前」段階へと遡らせ、経済学的なエージェンシー理論の枠組みからその機能を考察する。

「事前」のプロセスにおいて、保証会社は単なる事後の回収者ではなく、入居希望

者の不透明な信用情報を家主が許容可能な形式へと変換する「信用翻訳者」<sup>[22]</sup>としての役割を担っている。すなわち、遠藤が指摘した「家主との一体性」は、滞納後の回収業務において顕在化するだけでなく、事前の審査・保証を通じて「本来成立し得なかった契約」を可能にするエージェント機能にその本質がある。本稿では、この事前の信用補完メカニズムこそが、情報の非対称性が強い外国人高度人材の住宅市場において、いかなる役割を果たしているのかを事例分析を通じて解明していく。

## 2.4 エージェンシー理論の定義と多元的関係の整理

エージェンシー理論は、Jensen & Meckling (1976) に代表される経済学・経営学の理論であり、委託者 (principal) と代理人 (agent) の間に生じる情報の非対称性や利害対立を分析するものである。

エージェンシー理論の古典的な著書のなかで、Jensen と Meckling は次のように述べている。

“We define an agency relationship as a contract under which one or more persons (the principal(s)) engage another person (the agent) to perform some service on their behalf which involves delegating some decision-making authority to the agent.”<sup>[23]</sup>

この理論は、プリンシパルから権限を委託された代理人 (エージェント) が、情報の非対称性を利用して自己の利益を優先することで生じる「エージェンシー問題」を解明するものである。

本研究では、家賃債務保証制度を単なる「家主－保証会社－入居者」からなる三者間の仲介構造としてではなく、エージェンシー理論に基づく「管理権限の委任関係」として捉え直す。具体的には、物件の所有者であり、賃貸経営に伴うリスクと収益の最終的な帰属先である家主を「プリンシパル (委任者)」と定義する。これに対し、家主から物件を借りる代わりに適切に部屋を使用し賃料を支払う義務を負う入居者、および入居者の信用を補完し滞納リスクを肩代わりする保証会社の双方を、家主というプリンシパルに対する「共同エージェント (受託者)」として位置づける。

家主 (プリンシパル) は、安定的な賃貸経営を維持するための「家賃回収および滞納リスク管理」という実務的な権限を保証会社に委任し、同時に「物件の適切な利用と確実な賃料支払い」という役割を入居者に委ねている。この構造において、保証会社は単なる保証主体に留まらず、もう一方のエージェントである入居者の属性を審査・把握し、その結果を「保証」という形で示すことで、入居者の確かな信用を家主へ伝える架け橋としての役割を担う。

このように、入居者と保証会社を一体の「エージェント・ユニット」として捉える重層的な委任構造に着目することで、高度外国人材が直面する情報の非対称性が生む利害対立と、その調整メカニズムを分析する枠組みとする。

表2-1 プリンシパル（委任者）とエージェント（受任者）

役割 (主体)	理論上の 位置づけ	委託・受託の内容
家主	プリンシパル (委任者)	物件管理と家賃回収の権限を保証会社へ、適切な物件利用を賃借人（入居者）へ委ねる。
入居者	エージェント1 (受託者)	家主に対し、契約に基づいた賃料支払いと適切な物件利用という役務を提供する。
保証会社	エージェント2 (受託者)	家主に対し、入居者の信用を担保し、滞納時の家賃を保証する。入居者を審査・管理する。

出所：筆者作成

## 2.5 エージェンシー・コストの概念的枠組みと理論的整理

家賃債務保証制度は、情報の非対称性を緩和し取引を促進する一方で、プリンシパルとエージェントの利害不一致を調整するための「エージェンシー・コスト」を不可避免的に発生させる。Jensen & Meckling (1976) は、このコストを以下の3つに大別している。本研究では、新原 (2006)<sup>[24]</sup> 等の組織の経済学的知見に基づき、本制度における各コストを以下のように再定義し、事例分析における評価指標とする。

### (1) モニタリング・コスト（監視・審査費用）

プリンシパルが、エージェントの行動が自身の利益に合致しているかを監視・確認するために支出する費用である。本制度において、プリンシパル（家主）は、エージェントである入居者が適切に物件を利用し、賃料を支払うかどうかを常に確認する必要がある。しかし、特に外国人入居者の場合、言語や文化の壁、国内での信用情報の不足により、家主が個人でこの確認（モニタリング）を行うには膨大な労力を要する。そこで実務的には、共同エージェントである保証会社が、家主の監視機能を代行する形で「入居者の在留資格、勤務先、支払い能力の審査・確認」を行う。この審査やその後の管理に要する実務コストが、本研究におけるモニタリング・コストの主体を構成する。これらの費用は、保証会社が徴収する「事務手数料」や「保証料」等の名目で、最終的には金銭的な負担として入居者に転嫁される構造となっている<sup>[25]</sup>。

## (2) ボンディング・コスト（保証・自己証明費用）

エージェントが、自身の行動がプリンシパルの利益に反しないことを証明するために、自ら負担する費用である。本研究において重要な点は、「入居者が支払う保証料」を、自己の誠実性（賃料支払いの確実性）を家主に担保するためのボンディング・コストとして位置づけることにある。外国人入居者は、日本国内における信用履歴（クレジットヒストリー）が欠如しているという不利な条件を、自ら金銭的負担（保証料）を負って保証会社を介在させることで補完し、プリンシパル（家主）からの信頼を獲得している。

本来、エージェンシー理論におけるボンディング・コストは、エージェントが「自身の行動がプリンシパルの利益に反しないことを保証する」ために支出するものである。家賃債務保証の枠組みにおいては、入居者が保証会社という「信用の裏付け機能」を自ら購入し、その証明を家主に提示する形をとっている。この三者間の構造は、高度外国人材が自らの信用を客観的に裏付けるための、事実上のボンディング・コスト（保証費用）を形成している。

## (3) レジデュアル・ロス（残余損失）

監視（モニタリング）や自己証明（ボンディング）の措置を講じてもお解消しきれない利害対立によって生じる、経済的な損失である。本研究の文脈における最大のレジデュアル・ロスは、エージェント側が十分な支払い能力や保証を提示しているにもかかわらず、プリンシパル（家主）側が「外国人であること」への心理的不安や「審査基準の不透明性」を拭いきれずに発生する入居拒否（機会損失）である。また、パンデミック等の不可抗力によって共同エージェントである保証会社が支払い能力を喪失するリスクや、過剰なリスク回避行動による市場の硬直化もこれに含まれる。これらは、プリンシパルとエージェント間の私的な契約努力のみでは解消し得ない構造的課題であり、政府・自治体による介入が必要となる。

以上のコスト構造を把握することで、次章以降の事例分析において、中国人高度人材が直面する障壁が単なる「文化の差」ではなく、理論的な「コストの分配と管理の不全」であることを明らかにする。

## 3 インタビュー調査による事例研究とエージェンシー理論の適用

### 3.1 インタビュー調査による事例研究

家賃債務保証制度の高度外国人材への影響と、その制度の普及・活用状況を多角的に把握するために、筆者の運営している不動産会社を利用した下記の顧客に対して半

構造化インタビューを行った。

表3-1 インタビュー調査の対象

事例	取材対象	来日年	来日時の在留資格	来日後の仕事	事由
1	A	2023	高度専門職1号ハ	不動産投資家	居住用と事業用を 購入
2	B	2018	高度専門職1号ロ	貿易業	言語障害、文化差 異、信用保証利用
3	C	2012	高度専門職1号ハ	不動産投資家	言語障害、内覧拒 否される
4	D	2022	投資経営ビザ (後に高度専門職1号ロ)	貿易業	信用保証会社利用 で問題解決

出所：筆者作成

今回のインタビュー調査では、表3-1のように4名の外国人経営者を対象に選定した。これら4名の共通点は全員の国籍が中国で、高度人材としての在留資格を有し、実際に日本での居住および事業活動を行っていることであるが、重要な違いとして「家賃債務保証制度の利用有無」という軸がある。具体的には、4名のうち3名は保証制度を利用しており、1名が保証制度を活用していない。これにより、制度利用者とは非利用者の双方の視点から、外国人が日本で直面する住宅確保の障壁や適応戦略、そして制度の普及状況を多面的に把握することを意図した。

加えて、来日時期や在留資格の違い（高度専門職1号・経営管理ビザなど）、職業（不動産投資家・貿易業など）の多様性を確保することで、保証制度利用の有無に加え、経済的背景や日本での経験年数の違いによる課題や解決手段のバリエーションを浮き彫りにできると考えた。たとえば、制度を利用せずに自力で住居や事業用物件を確保したAのケースは、自助的戦略の有効性と制度への接触機会の少なさを示す。一方、保証制度を活用したBの事例は、言語や信用履歴の壁を保証制度がいかに補完できるかを具体的に示す事例である。このように、保証制度利用の有無という視点を中心に据えつつ、異なった背景を持つ4名の選定により、家賃債務保証制度の可能性と課題、そして外国人の居住問題を多角的に分析することができると考えた。

次の表は4名のインタビュー時の発言を表にまとめたものである。

表3-2 インタビュー内容のまとめ

発信者	番号	発言内容	定義
A	1	2018年にはすでに日本で家を買っていた	自己完結型の移住戦略
	2	保証会社も利用していないし、融資も受けていない	制度回避的な事業運営
	3	永住者の方が借りやすい、在留資格者は厳しい	制度非対称性への気づき
	4	物件を買って住居とオフィスに分けた	自己資源による空間構築
	5	協会などの存在は知られていない、外国人同士でも推薦しない	支援制度の情報断絶
	6	橋渡し役の機関や専門的支援を受けられると良い	支援機関への潜在的期待
	7	銀行とのトラブルはないし、融資も受けていない	自助による信用構築
B	1	外国人という理由で内見を拒否された	外国人への住宅賃貸の困難
	2	連帯保証人がいないため保証会社を2度利用	保証会社の活用
	3	礼金の意味が分からず、不合理に感じた	賃貸制度への違和感
	4	日本語が話せないため生活や契約交渉に支障があった	日本語能力の重要性
	5	安定した仕事・キャッシュフローが安心な居住の鍵だと認識	安定収入の信用機能
	6	文化の違いがあるので準備が必要と助言	文化適応への心構え
C	1	差別により希望物件を借りられない経験を持つ	外国人への住宅賃貸の困難
	2	連帯保証人がいない中で保証会社を利用した	保証会社の機能と普及
	3	日本での信用履歴がなく、賃貸審査が通らなかった	信用履歴の欠如と審査の壁
	4	日本語がうまく話せずトラブルや誤解が生じた	言語障壁と文化適応
	5	ベトナム人入居者が日本の退去ルールを知らずトラブルになった	郷に入れば郷に従えの意識
	6	資本がなければ保証会社も信用しない	資本の信頼機能
D	1	外国人不可の物件が多く、選択肢が限られる	外国人に対する住宅賃貸の障壁
	2	保証会社を利用し、各種支援を受けた。	保証会社の役割と機能
	3	創業1年目で、物件契約を断られることが多い	信用の評価基準とその欠如
	4	日本語のコミュニケーションが難しい	言語によるコミュニケーション障壁
	5	信用がないため物件確保が難しかった。	起業初期における制度的ハードル

出所：筆者作成

この表から分かることは以下のことである。

共通する課題としては、外国人であること自体が住宅賃貸の大きな障壁になっていて、内見を拒否されたり、「外国人不可」の物件が多いため、希望する住居やオフィスを確保できないケースが多い。また、日本語が不自由なことが契約交渉や日常生活でのトラブルにつながり、文化や制度の違いにも適応が求められる。そして、在留資格者や創業初期の事業者は、日本での信用実績が乏しいため、審査を通過できないことが多い、などのことが挙げられる。

保証会社の果たしている役割については、保証人不在を補う仕組みとして利用され、家賃立替や通訳などの支援を提供することで入居を可能にしている。ただし、資本や収入の安定性がなければ保証会社も信用せず、利用が制限される場合があることが分かった。

住居を確保するにあたってインタビュー対象者のとった個別の戦略と対応については次のようになる。

表3-3 インタビュー対象者のとった個別の戦略と対応

事例1	A	物件購入により自力で住居とオフィスを確保（自己完結型戦略）。
事例2	B	保証会社を繰り返し利用し、文化適応や安定収入の重要性を認識。
事例3	C	保証会社の普及によって入居が可能となる一方、信用履歴の欠如や言語トラブルに直面。
事例4	D	保証会社利用で支援を受けつつ、起業初期の制度的ハードルや信用不足に苦しんだ。

出所：筆者作成

このように、高度外国人材が日本で住居を確保するプロセスにおいて、家賃債務保証制度は不可欠なインフラとなっている一方で、審査の不透明性や入居拒否といった構造的な課題も浮き彫りとなった。そこで次章では、これらの実態を単なる事象として捉えるのではなく、エージェンシー理論（Agency Theory）の枠組みを適用することで、各主体間の利害対立やコスト構造を理論的に解明し、本制度が持つ「信用翻訳」機能の実態を分析する。

### 3.2 多元的エージェンシー関係における利害調整モデル

前章で整理したエージェンシー構造に基づき、実際の入居審査や契約時において、各主体がどのように利害を調整し、取引を成立させているかを考察する。本節では、家主（プリンシパル）という一人のリスク負担者に対し、入居者と保証会社がそれぞれの役割（役務の提供と信用の補完）を携えて1つの「エージェント・ユニット」を

形成し、働きかける構造をモデル化する。この一体的な関係性を踏まえることで、複雑な三者間のやり取りを、リスクを評価する側と、信用を提示する側という明確な対峙構造として捉えることが可能となる。

本制度において、保証会社はプリンシパルである家主から「リスク管理」を委任される一方で、もう一方のエージェントである入居者からは「信用の補完」を依頼されている。特に、高度外国人材のように、高い支払い能力を持ちながらも国内での信用履歴が欠如している場合、家主と入居者の間には深刻な情報の非対称性が生じる。この局面において、保証会社は入居者の属性を家主が理解・許容可能な形式に変換する「信用翻訳者（Credit Translator）」として機能する<sup>[26]</sup>。

この「信用翻訳」のプロセスにおいて、入居者が支払う保証料（ボンディング・コスト）は、保証会社を通じて「家賃の支払い保証」という形に置き換えられ、家主へと提示される。この時、入居者と保証会社は、家主というプリンシパルに対して「確実な賃料支払いと適正な物件利用」を一体となって提供する「エージェント・ユニット」として振る舞うことになる。

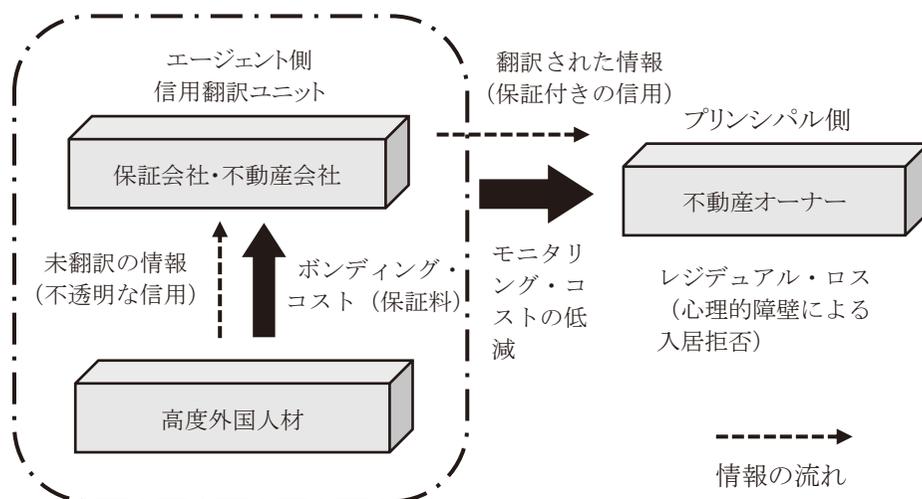


図3-1 信用翻訳ユニットと三者間エージェンシー・モデル

出所：筆者作成

図3-1は、入居審査の局面において、外国人材と保証会社が「共同エージェント・ユニット」として振る舞う構造を可視化している。家主は保証会社というフィルターを介することで、本来不透明であった外国人入居者の信用を把握することが可能となり、結果としてモニタリング・コストが低減される。こうしたミクロなレベルで

の住宅確保の成功は、高度外国人材の生活基盤を安定させ、ひいては人的資本の蓄積やFDI（外国直接投資）の促進に寄与するマクロな社会的基盤の形成へとつながる。

すなわち、保証会社が『信用翻訳者』として情報の非対称性を緩和する役割を果たすことは、外国人材が安心して生活し、その能力を十分に発揮できる環境を整える上での重要な鍵となっている。しかし、民間ベースのエージェンシー契約のみでは、根強い入居拒否や言語障壁に起因する市場の硬直化、すなわち「レジデュアル・ロス（残余損失）」を完全には解消しきれない。この構造的課題を克服するためには、家賃債務保証制度を単なる民間取引に委ねるのではなく、公共的なインフラとして再構築することが不可欠である。

以上の議論を踏まえ、政府・自治体を「高次のプリンシパル」として位置づけ、保証会社や不動産オーナーに対して適切なインセンティブを付与し、かつ外国人材への情報提供を支援する**多元的エージェンシー構造**を提示する。これにより、個別の契約課題を超えた、社会的・公共的役割を内包した制度の全体像が明示される。

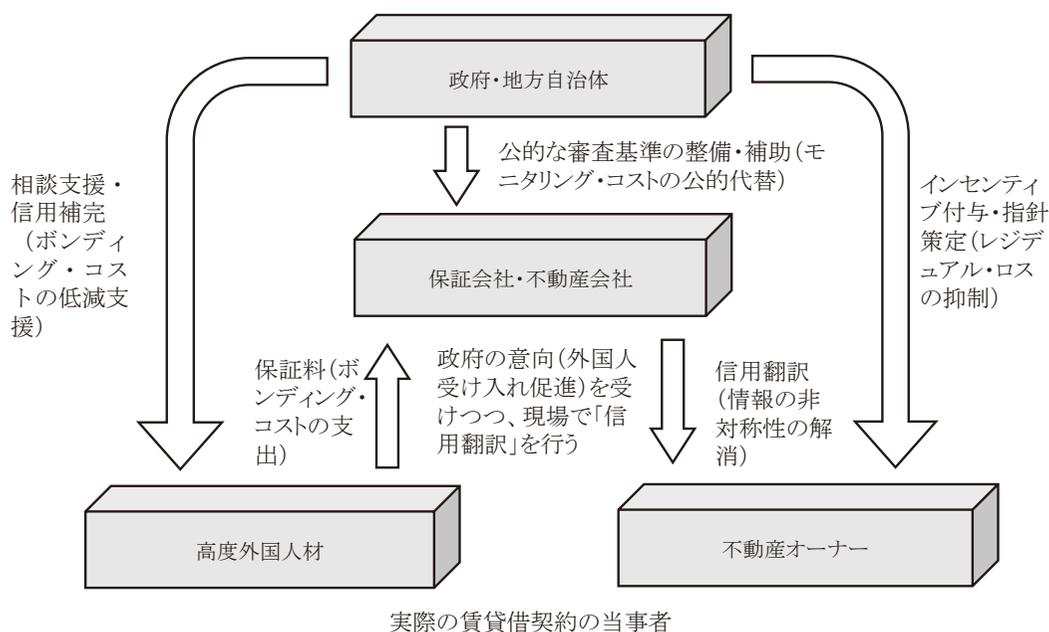


図3-2 公的補完による多元的エージェンシー構造の構築モデル

出所：筆者作成

図3-2は、個別の取引におけるエージェンシー問題を補完するために、政府・自治体が介入する多元的な構造を示したものである。民間市場のメカニズムだけでは解

消しきれないレジデュアル・ロス（外国人への心理的障壁による入居拒否等）に対し、公共主体が適切な制度設計やインセンティブ付与を行うことで、高度外国人材の受入れというマクロな経済目標を達成する仕組みをモデル化している。これにより、家賃債務保証制度は単なる民間サービスを越え、社会的な住宅セーフティネットの一部として再定義される。

政府・自治体は、この多元的なエージェンシー構造において、以下の3つの重要な機能を果たす。

第1に、「制度設計者（高次のプリンシパル）」として、居住環境整備を公共的目的と位置づけ、民間主体だけでは処理できない不確実性を分担する制度的基盤を整える。具体的には、外国人受入れに積極的なオーナーへの税制優遇や補助金の導入により、契約に伴うリスクとリターンのバランスを適正化し、積極的な入居促進を図る<sup>[27]</sup>。

第2に、「情報の非対称性の解消者」として、在留資格や雇用状況に関する標準化された情報整備や、多言語相談窓口の設置を推進する。これにより、オーナーが抱く「見えないリスク」という不確実性を低減し、エージェンシー・コストの抑制を支援する<sup>[28]</sup>。

第3に、「公正な市場のモニター」として、保証会社や不動産業者による過剰なリスク回避や、外国人に対する差別的な取扱いを抑制するガイドラインを提示する。さらに、パンデミック等の不測の事態で生じる残余リスク（レジデュアル・ロス）に対しては、公的な保証基金等を通じて最終的なリスクの担い手となり、市場の信頼性を担保する<sup>[29]</sup>。

このように、政府・自治体が「制度設計・情報仲介・リスク引受け」を縦断的に担うことで、個別の取引における合理的な意思決定が支援される。その結果、高度外国人材の安定した定住が実現し、ひいては企業誘致やFDI（外国直接投資）の促進へとつながる。外資系企業や新規事業の立地は、地域社会に新たな資本と雇用をもたらすだけでなく、外国人材と地域人材の交流を通じて多様なスキルや文化を取り込み、経済を活性化させる。すなわち、「投資→雇用→定住」という連鎖が、人口減少時代における地方の持続的な税収と社会的活力を形成する基盤となるのである。

### 3.3 事例分析：エージェンシー理論による理論的解釈

#### 制度非利用者（A）の事例：エージェント欠如による負の影響

Aの事例は、保証会社というエージェントが介在しない場合に、エージェンシー問題がいかにか深刻化するかを浮き彫りにしている。Aは自己資金で居住・事業用不動産を購入しており、賃貸市場における保証制度を利用していない。

エージェンシー理論の観点からこのケースを分析すると、家主と借主の間に、情報

の非対称性を解消する「信用翻訳者」としてのエージェントが存在しない構造となっている。この状態では、家主側は借主の属性に関する不確実性を直接負担せねばならず、結果としてレジデュアル・ロス（入居拒否という形での機会損失）が発生するリスクが極めて高い状態にあったといえる。

実際にAが「購入」という手段を選んだ事実は、賃貸借契約を結ぶために必要なボンディング・コスト（自己の信用を証明するための費用や労力）が、物件購入という莫大なコストを上回るほど高騰していたことを示唆している。これは、高い支払い能力を持つ高度人材であっても、適切なエージェントを介さない限り、日本の住宅市場における情報の非対称性を自力で解消することが困難であることを実証するものである。すなわち、本事例は逆説的に、保証制度が担うべき「信用補完機能」の重要性を裏付けている。

#### 制度利用者（B）の事例：信用翻訳によるエージェント・コストの最適化

Bの事例は、保証会社が「信用翻訳者」として介入することで、情報の非対称性が効果的に解消された典型的なケースである。Bは、高い支払い能力を有しながらも、言語や商慣習の違いといった属性が家主側に正しく伝わらず、入居審査において不利な立場に置かれていた。

エージェント理論の観点から分析すると、Bが保証料を支払って制度を利用したことは、自らの誠実性と支払い能力を証明するためのボンディング・コスト（保証費用）の支出として位置づけられる。このコストを負担することで、保証会社というエージェントがBの「不透明な信用」を家主が理解可能な「保証付きの信用」へと変換する「信用翻訳」が行われた。

このエージェントの介入により、家主（プリンシパル）が抱いていた滞納やトラブルへの懸念（不確実性）が緩和され、本来発生するはずであったレジデュアル・ロス（入居拒否という損失）を回避することに成功している。また、保証会社（共同エージェント）が継続的な賃料管理を行うことは、借主（共同エージェント）に対するモニタリング・コスト（監視費用）の代替としても機能しており、結果として三者間においてモラルハザードを抑制する合理的な契約構造が構築されたといえる。

#### 制度利用者（C）の事例：レジデュアル・ロスの克服とコスト負担

C（2012年来日）の事例は、高度外国人材が直面する根強いレジデュアル・ロス（残余損失）を、保証制度がどのように相殺しているかを示している。Cは、十分な資金力を持ちながらも、内見拒否や外国人に対する差別的対応といった、情報の非対称性から生じる市場の非効率に直面した。

エージェンシー理論に基づけば、Cが保証料を支払う行為は、自身の信用を担保するボンディング・コスト（保証費用）の支出である。このコストを支払うことで、家主（プリンシパル）にとっての不確実性が、保証会社というエージェントによる「リスクの引き受け」へと変換される。

ここで特筆すべきは、保証会社が単なる滞納保証にとどまらず、「モニタリング（監視）」の機能を家主に代わって引き受けている点である。家主が懸念する「入居後の文化的な摩擦やトラブル（モラルハザード）」を、保証会社がその管理能力によって担保することで、差別的感情に起因する入居拒否というレジデュアル・ロスを最小化し、契約成立へと導いている。Cのケースは、適切なコスト（保証料）の負担が、硬直化した市場において「入居権」を獲得するための合理的なインセンティブとして機能したことを実証している。

#### 制度利用者（D）の事例：エージェント機能の拡張と適応支援

D（2022年来日）の事例は、保証会社のエージェント機能が単なる家賃保証という「経済的リスクの補完」を超え、言語・文化的な「情報障壁の補完」へと拡張されている実態を示している。

エージェンシー理論の観点から見ると、このケースでは保証会社が提供する「多言語サポート」や「通訳サービス」が、家主（プリンシパル）にとってのモニタリング・コスト（入居者の行動理解やコミュニケーションに要する費用）を劇的に低減させている。同時に、入居者（共同エージェント）にとっては、自身の意思や状況を正確に伝えるためのボンディング・コスト（信用証明のための労力）を代行・軽減してくれる存在となっている。

これは、保証会社が単なる「リスクの担い手」にとどまらず、日本社会への適応を媒介する「制度ナビゲーター」として機能していることを意味する。Dの事例は、エージェントが情報の非対称性を解消するだけでなく、プリンシパル－エージェント間の相互理解を促進するインセンティブ設計を高度化させることで、市場全体の効率性を高めていることを実証している。

## 4 提言と結論

### 4.1 政策提言

本研究の分析により、家賃債務保証制度が外国人材の住宅確保において一定の役割を果たしている一方で、エージェンシー・コストの観点から依然として看過できない構造的問題を抱えていることが明らかとなった。特に、高額な保証料負担（ボンディ

ング・コスト) や、情報の不透明性に起因する入居拒否 (レジデュアル・ロス) と  
いった課題が高度外国人材の定着を阻害する要因となっており、これらのコストを最  
適化するための公的介入が不可欠である。

これらのエージェンシー・コストを最適化し、制度を公共的なインフラとして再構  
築するために、以下の4つの提言を行う。

#### ① 住宅市場における制度的基盤の強化 (情報の非対称性の解消)

政府・地方自治体は、保証制度を単なる民間取引に委ねるのではなく、公共的な住  
宅セーフティネットの一部として位置づけ直すべきである。具体的には、多言語対応  
の相談窓口設置による「モニタリング・コスト」の公的肩代わりや、在留資格と連動  
した「信用スコア」の整備により、外国人材が自身の信用を証明するための「ボン  
ディング・コスト」を低減させる仕組みの構築が急務である。

#### ② 不動産オーナーに対するインセンティブ設計 (レジデュアル・ロスの低減)

外国人との取引に伴う不確実性を過大評価するオーナーのリスク認識を是正する必  
要がある。受入れに協力的なオーナーに対し、固定資産税の軽減や補助金といった経  
済的インセンティブを付与することで、差別的な入居拒否という「レジデュアル・ロ  
ス」を抑制し、市場の流動性を高めるべきである。

#### ③ 保証会社のガバナンスと透明性向上 (エージェント機能の高度化)

保証会社は単なるリスク引受者を超え、日本社会への適応を支援する「制度ナビ  
ゲーター」としての役割を担っている。この機能を安定させるため、保証料の算定基  
準の透明化や、公的基金によるリスクの一部補填を導入すべきである。これにより、  
外国人入居者の金銭的負担を軽減しつつ、保証サービスの質的向上を図ることが可能  
となる。

#### ④ 外国人材受入れ政策とFDI戦略の統合 (マクロ的循環の形成)

住宅政策を単独の課題とせず、外国直接投資 (FDI) 戦略と一体的に推進すること  
が求められる。円滑な住宅確保は「人的資本の流入→起業・就労→地域経済活性化」  
という正の循環を生む基盤である。経済産業政策と連携し、「生活・事業の両面で安  
心して定住できる国」としてのブランドを確立することが、人口減少時代における日  
本の持続可能性を担保する。

## 4.2 結論

家賃債務保証制度は、高度外国人材の日本定着を支える不可欠な社会的インフラである。しかし、その実態は民間ベースのエージェント契約に依存しており、情報の非対称性に起因するコストや摩擦が完全に解消されているわけではない。

本研究では、家賃債務保証制度を「多元的エージェント構造」として捉え直し、国および地方公共団体等の行政が関与することの必要性を示唆した。この枠組みは、住宅政策、人材政策、経済政策を横断的に検討するための理論的枠組みを提供するものであり、その具体的な政策効果については、今後の検討課題と位置づけられる。

日本が直面する少子高齢化・人口減少という構造的課題を考えるうえで、こうしたミクロ的な契約上の障壁を解消し、より開かれた社会基盤を再構築することは、重要な検討課題の1つである。

### 【注】

- [1] 本稿では *agency theory* を「エージェント理論」、*agent* を「エージェント」と表記する
- [2] 総務省統計局「人口推計（2024年10月1日現在）」 <https://www.stat.go.jp/data/jinsui/2024np/index.html>（2025年7月28日参照）
- [3] 同上、年齢区分別人口割合
- [4] 厚生労働省「一般職業紹介状況（2024年）」 [https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_49776.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_49776.html)（2025年7月28日参照）
- [5] OECD, *Economic Outlook 2023*, Vol.1, pp.148-p.149
- [6] 経済産業省（2004）「対日直接投資総合案内窓口について」経済産業省ウェブサイト [https://www.meti.go.jp/policy/investment/investjpn\\_03.html](https://www.meti.go.jp/policy/investment/investjpn_03.html)（2025年7月28日参照）
- [7] 日本貿易振興機構（JETRO）「Invest Japan Business Support Center (IBSC)」JETRO ウェブサイト [https://www.jetro.go.jp/en/invest/jetros\\_support/ibsc/](https://www.jetro.go.jp/en/invest/jetros_support/ibsc/)（2025年7月28日参照）
- [8] 近畿経済産業局「対日投資支援サポートメニュー」近畿経済産業局ウェブサイト [https://www.kansai.meti.go.jp/3-1toukou/invest\\_in\\_kansai/various\\_incentives.html](https://www.kansai.meti.go.jp/3-1toukou/invest_in_kansai/various_incentives.html)（2025年7月28日参照）
- [9] 経済産業省「対外経済政策を巡る最近の動向」経済産業省ウェブサイト [https://www.meti.go.jp/shingikai/sankoshin/tsusho\\_boeki/pdf/010\\_02\\_00.pdf](https://www.meti.go.jp/shingikai/sankoshin/tsusho_boeki/pdf/010_02_00.pdf)（2025年7月28日参照）
- [10] 内閣官房「海外からの人材・資金を呼び込むためのアクションプラン」内閣官房 2023年5月 [https://www.cao.go.jp/invest-japan/committee/action\\_plan.pdf](https://www.cao.go.jp/invest-japan/committee/action_plan.pdf)（2025年7月28日参照）
- [11] 経済産業省「IT人材需給に関する調査（概要）」 [https://www.meti.go.jp/policy/it\\_policy/jinzai/gaiyou.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/jinzai/gaiyou.pdf)（2025年6月1日参照）

- [12] 大石奈々 (2018) 「高度人材・専門人材をめぐる受入れ政策の陥穽—制度的同型化と現実—」『社会学評論』第68巻第4号, p.552 <https://doi.org/10.4057/jsr.68.549> (2025年6月30日参照)
- [13] 趙衛国 (2021) 「高度人材ポイント制を利用した中国人移住者と家族の来日経緯と社会的ネットワーク」『豊かな高齢社会の探究 調査研究報告書』第29号, ユニバーサル財団, pp.1-18
- [14] 経済産業省 (2019) 「IT人材需給に関する調査 (概要)」経済産業省ウェブサイト [https://www.meti.go.jp/policy/it\\_policy/jinzai/houkokusyo.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/jinzai/houkokusyo.pdf) (2025年7月28日参照)
- [15] 公益社団法人日本賃貸住宅管理協会 (2019) 「外国人入居者の実態調査」 日本賃貸住宅管理協会
- [16] ニッセイ基礎研究所 (2018) 「急増する外国人の居住状況」ニッセイ基礎研究所 [https://www.nli-research.co.jp/files/topics/60251\\_ext\\_18\\_0.pdf](https://www.nli-research.co.jp/files/topics/60251_ext_18_0.pdf) (2025年7月28日参照)
- [17] 王爽・藤井さやか (2021) 「公的住宅団地における高学歴技術職の中国籍住民の居住実態と地域との関わりに関する研究—首都圏2団地の住民インタビュー調査から—」 [https://www.jstage.jst.go.jp/article/lifology/40/0/40\\_54/\\_article/-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/lifology/40/0/40_54/_article/-char/ja) (2025年8月22日参照)
- [18] 国土交通省 (2017) 「民間賃貸住宅における賃貸人・賃借人間のトラブルに関する調査」国土交通省住宅局 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000062.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html) (2025年9月21日参照)
- [19] 住宅金融支援機構 (2019) 「住宅確保要配慮者に対する居住支援の実態」住宅金融支援機構 <https://www.jhf.go.jp/files/400353149.pdf> (2025年8月22日参照)
- [20] 国土交通省・厚生労働省・法務省 (2017) 「住宅セーフティネット制度の概要」 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000050.html) (2025年9月21日参照)
- [21] 遠藤研一郎 (2024) 「法人保証論に関する一管見：家賃債務保証会社を素材として」法学新報 130(9-10), pp.1-37, 2024-03-21 法学新報編集委員会  
家賃債務保証制度に関する経済学的研究が乏しい中で、法学領域から制度の法的構造を明確に位置づけた先行研究として挙げる
- [22] 「信用翻訳者」という言葉の意味については「3.2 多元的エージェンシー関係と擬制的2人ゲームへの還元」で詳述する
- [23] Journal of Financial Economics(1976) <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0304405X7690026X> Jensen, M. C. & Meckling, W. H. “Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure.” p.308 (2025年7月28日参照)
- [24] 新原浩朗 (2006) 『組織の経済学のフロンティアと日本の企業組織』日本経済新聞出版社  
新原は同書において、取引コストやエージェンシー理論を用いながら、日本的な組織

慣行や契約関係における効率性を分析している。本稿では、同氏が提示した「組織の境界」や「インセンティブ構造」の視点を、日本の賃貸住宅市場における外国人材の住宅確保プロセスに援用する

- [25] 日本の家賃債務保証市場においては、保証会社が負う審査実務コストや代位弁済リスクに対する対価（保証料）を、受益者である家主ではなく、入居者が負担する契約慣行が一般的である。このため、理論上のモニタリング・コスト（監視費用）は、実務上は入居者への費用転嫁という形をとることが多い
- [26] 本稿では、保証会社が情報の非対称性を解消するプロセスを、異質な信用情報を家主が理解可能な指標へと置換する機能になぞらえ、『信用翻訳者（Credit Translator）』と定義する
- [27] 民間賃貸住宅を公共的な住宅セーフティネットとして活用し、オーナーへの直接的な経済的支援（改修費補助や家賃低廉化補助）を通じて入居拒否等のリスクを緩和する政策的枠組みについては、国土交通省「住宅セーフティネット法に基づく新たな住宅セーフティネット制度」 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)（2025年12月1日参照）
- [28] 行政による情報の標準化と多言語支援の重要性については、出入国在留管理庁「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策」 [https://www.moj.go.jp/isa/support/coexistence/nyuukokukanri01\\_00140.html](https://www.moj.go.jp/isa/support/coexistence/nyuukokukanri01_00140.html)（2025年12月1日参照）  
同対応策では、外国人材が日本で生活する上での障壁を解消するため、ワンストップ型の多言語相談センター（FRESC等）の設置や、不動産関係団体と連携した入居円滑化支援が重点施策として掲げられており、情報の非対称性の解消に向けた公的基盤の整備が進められている
- [29] 保証会社の業務適正化については、「家賃債務保証業者の登録制度に係る業務の実施に関する指針（国土交通省告示第千百五十七号）」を参照。同指針では、家賃債務保証業者に対し、法令遵守や適切な審査・督促業務の実施、さらには不当な入居差別の防止につながる適切な業務運営を求めている

## 【参考文献】

- <https://faportal.deloitte.jp/institute/report/articles/000851.html> (2025年6月1日参照)
- J-Stage (2019) 「外国人住民の住宅問題の変遷に関する研究」 [https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/78/683/78\\_185/\\_pdf](https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/78/683/78_185/_pdf) (2025年6月1日参照)
- J-Stage (2019) 「日本企業における外国人材受け入れの現状に関する研究」 [https://www.jstage.jst.go.jp/article/jmdayokoushu/20/0/20\\_57/\\_pdf](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jmdayokoushu/20/0/20_57/_pdf) (2025年6月1日参照)
- NHK (2025) 「増える中国人の“日本移住” なぜ日本が選ばれる？」 <https://www.nhk.jp/p/gendai/ts/R7Y6NGLJ6G/episode/te/B3LRKVJ872/> (2025年6月1日参照)
- RIETI (2020) 「高度外国人材が自国経済にもたらす影響および政策上の課題」 [https://www.rieti.go.jp/jp/special/ebpm\\_report/014.html](https://www.rieti.go.jp/jp/special/ebpm_report/014.html) (2025年6月1日参照)
- 神奈川大学 (2020) 「高度外国人材の日本企業への適応促進に関する研究」 <https://kanagawa-u.repo.nii.ac.jp/record/13590/files/06.pdf> (2025年6月1日参照)
- 九門大士 (2020) 「日本を愛する外国人がなぜ日本企業で活躍できないのか？」 日経BP
- 経団連 (2023) 「高度外国人材の受け入れにかかる新たな制度」 [https://www.keidanren.or.jp/journal/times/2023/0427\\_10.html](https://www.keidanren.or.jp/journal/times/2023/0427_10.html) (2025年6月1日参照)
- 公益財団法人日本住宅総合センター (2023) 「賃貸住宅 居者の負担軽減に関する研究報告書」 <https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/chintaifutankeigen.pdf> (2025年6月1日参照)
- 厚生労働省 (2023) 「高度外国人材について」 [https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou\\_roudou/koyou/jigyounushi/page11\\_00028.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/koyou/jigyounushi/page11_00028.html) (2025年6月1日参照)
- 国土交通省 (2021) 「外国人の受入れガイド」 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001394553.pdf>
- 国土交通省住宅局 (2024) 「令和5年度 住宅市場動向調査報告書」 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001757420.pdf> (2025年6月1日参照)
- 国土交通省 (2024) 「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)
- 国立社会保障・人口問題研究所 (2019) 「住宅行政と福祉行政における住宅施策」 [https://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS\\_WPJ33.pdf](https://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS_WPJ33.pdf)
- 佐藤主光 (2007) 「住宅政策の経済分析」 日本評論社
- 佐藤貴美 (2018) 「わかりやすい 賃貸住宅標準契約書 (再改訂版) の解説 家賃債務保証業者型・連帯保証人型」 大成出版社
- 参議院調査情報担当室 (2019) 「都道府県別に見た外国人労働者と経済の関係」 [https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/keizai\\_prism/backnumber/h31pdf/201917702.pdf](https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/keizai_prism/backnumber/h31pdf/201917702.pdf) (2025年

6月1日参照)

杉田昌平 (2020) 『高度外国人材はこうして獲得する！—「準備」「手続」「定着」の採用戦略』 ぎょうせい

杉田昌平・三瓶雅人 (2024) 『高度外国人材 採用から活躍までの「定石」』 ぎょうせい  
日本経済新聞 2024年9月26日記事「在留外国人の賃貸入居支援 就労者増で需要拡大」  
<https://www.nikkei.com/nkd/company/article/?DisplayType=2&ng=DGKKZO83681020V20C24A9TB1000&scode=1878&ba=1> (2025年6月1日参照)

日本賃貸住宅管理協会 (2009) 「外国人向け『部屋探しのガイドブック』」 <https://jpm.jp/topics/54>

出入国在留管理庁「外国人在留支援センター」 <https://www.moj.go.jp/isa/support/fresc/fresc01.html> (2025年1月20日参照)

出入国在留管理庁「高度外国人材の受入れ状況等について」 [https://www.moj.go.jp/isa/applications/resources/nyuukokukanri06\\_00088.html](https://www.moj.go.jp/isa/applications/resources/nyuukokukanri06_00088.html) (2025年6月1日参照)

萩野政男 (2015) 『「外国人向け賃貸住宅」ノウハウと実践』 週刊住宅新聞社

法務省 (2021) 「令和2年度 在留外国人に対する基礎調査 報告書」 <https://www.moj.go.jp/isa/content/001415933.pdf> (2025年6月1日参照)

法務省 (2021) 「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策 (令和5年度改訂)」 <https://www.moj.go.jp/isa/content/001397365.pdf> (2025年6月1日参照)

松本茂章 (2024) 『地域創生は文化の現場から始まる 全国35事例に学ぶ官民のパートナーシップ』 学芸出版社

文部科学省 (2022) 「外国人材との共生について日本が目指すべき方向性をまとめた政府資料」  
[https://www.mext.go.jp/content/20221207-mxt\\_kotokoku01-000026340\\_6.pdf](https://www.mext.go.jp/content/20221207-mxt_kotokoku01-000026340_6.pdf) (2025年6月1日参照)

労働政策研究・研修機構 (2013) 「企業における高度外国人材の受入れと活用に関する調査」  
<https://www.jil.go.jp/institute/research/2013/110.html> (2025年6月1日参照)

遠藤研一郎 (2024) 「法人保証論に関する一管見：家賃債務保証会社を素材として」法学新報 130(9-10), pp.1-37, 2024-03-21 法学新報編集委員会  
契約法上での家賃債務保証制度の問題点について書かれた論文であるが、制度そのものの問題についても言及している

公営財団法人日本都市センター「グローバル化する地域社会におけるまちづくりに関する研究会」(2021)「外国人居住の現在地と課題」 [https://www.toshi.or.jp/app-def/wp/wp-content/uploads/2021/12/globaimachi07\\_2.pdf](https://www.toshi.or.jp/app-def/wp/wp-content/uploads/2021/12/globaimachi07_2.pdf) (2025年6月1日参照)

平山洋介 (2011) 『都市の条件』 NTT出版

山口幹幸・川崎直宏編 (2015) 『人口減少時代の住宅政策：戦後70年の論点から展望する』

鹿島出版会

吉川洋（2012）『高度成長』 中公文庫

新原浩朗（2006）『組織の経済学のフロンティアと日本の企業組織』 日本経済新聞出版社

菊澤研宗（2004）『比較コーポレート・ガバナンス論 ― 組織の経済学アプローチ』 有斐閣

# **Analysis of the Acceptance of Highly Skilled Foreign Professionals and the Rent Debt Guarantee System in Japan: From the Perspective of Agency Theory**

NOMURA Masahiro

## **Abstract**

Japan is facing a severe labor shortage due to a declining birthrate and an aging population, leading to a growing demand for highly skilled foreign professionals in sectors such as IT, healthcare, and R&D. While the government promotes the acceptance of these professionals alongside Foreign Direct Investment (FDI), securing stable housing remains a critical barrier to their long-term settlement. The Japanese rental housing market presents unique challenges, including the traditional guarantor system, lack of credit history, and potential discrimination. The rent debt guarantee system has emerged as a mechanism to mitigate these issues by having guarantee companies act as substitutes for joint guarantors, thereby reducing risks for landlords and expanding housing options for foreigners. However, new challenges such as the burden of guarantee fees and opaque screening criteria have surfaced. This study focuses on the housing acquisition process of highly skilled Chinese professionals in Japan. Utilizing the framework of agency theory, this paper analyzes how the rent debt guarantee system complements information asymmetry and risk sharing. Through case studies and interviews, the research identifies the guarantee company's role as a "Credit Translator" that converts the non-transparent credit information of foreign tenants into a form acceptable to landlords. Finally, the study organizes the social significance and limitations of the system and presents policy implications regarding the involvement of national and local governments to establish the system as a public social safety net.

**Keywords:** Highly Skilled Chinese Professionals, Rent Guarantee System, Agency Theory