

---

## その他（研究報告）

---

# 家賃債務保証事業の存在意義に関する研究 — 外国人高度人材の招致を事例に —

## A Study on the Significance of Rent Debt Guarantee Services: A Case Study of Attracting Highly Skilled Foreign Professionals

野 村 昌 弘

### 【要旨】

本研究は、日本における高度外国人材の受け入れ促進に向けた「家賃債務保証制度」の役割と効果について分析する。少子高齢化が進行する日本では、労働力不足の解消が急務であり、特にIT、医療、研究開発などの分野で高度な専門知識を持つ外国人材の招致が重要視されている。しかし、彼らが日本で住居を確保する際に、契約、特に保証人制度と家賃債務保証サービスの提供を受けるに際して大きな障壁があり、これが高度外国人材の定住や社会適応に影響を及ぼすことが懸念されている。

本研究は、家賃債務保証制度がどのように高度外国人材の住居確保を支援し、彼らの日本での生活においてどのような役割を果たしているのかを分析することを目的としている。更に現在の制度の課題を明らかにすることで、今後の政策や制度改革の必要性を提案する。

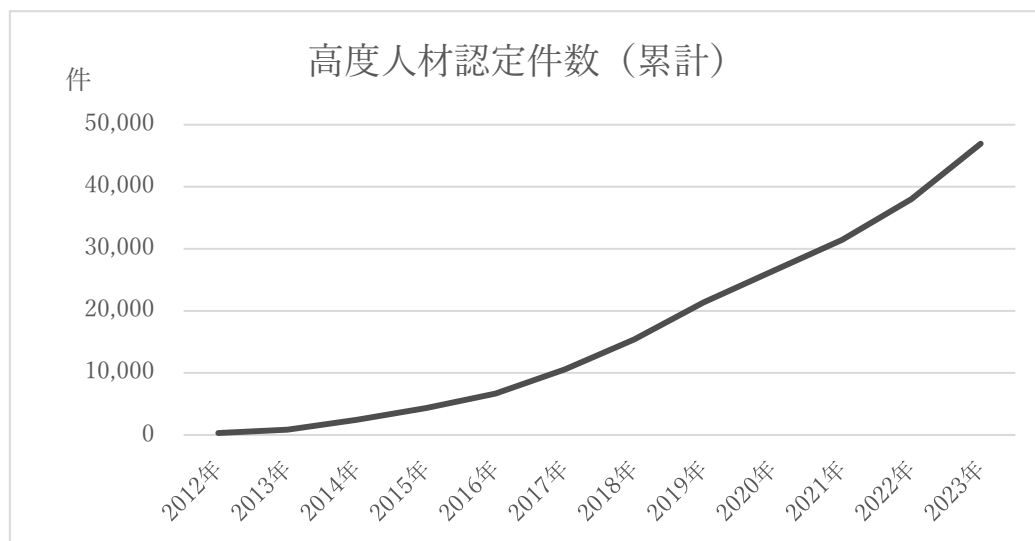
キーワード：家賃債務保証、高度外国人材、外国人誘致

### 1 はじめに

現在、日本では少子高齢化の進行と、それに伴う労働力不足が深刻な社会問題となっている。この問題を解決するため、日本政府はインバウンド政策、技能実習制度、スタートアップビザ、高度外国人材制度等の外国人誘致の政策を実施している。中でも高度な専門知識や技術を持つ外国人の受入れを促進するために「高度人材ポイント制」を2012年に導入した。これはポイント制を活用し、特定の基準を満たす外国

人に対して在留資格上の優遇措置を提供し、日本経済の国際競争力を強化し、技術革新や多様な労働力を確保することを目的としている。出入国在留管理庁による高度人材の認定数は、2023年には累計で45,000件を突破した。図表1に高度人材の認定件数（累計）を示す<sup>[1]</sup>。

図表1 「高度外国人材の受入れ状況等について」で示された高度人材認定件数（累計）



出典：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)

高度人材の受け入れに際しては、就業機会の確保や生活環境の整備が必要不可欠であるというのが、本研究の仮説である。特に住宅問題は、彼らが日本に長期滞在し、活躍するための重要な要素となるであろう。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。日本で広く利用されている家賃債務保証制度は、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。

外国人の賃貸契約の際、下記の問題が報告されている。日本経済新聞2024年9月26日の記事「在留外国人の賃貸入居支援 就労者増で需要拡大」の中で、「賃貸仲介大手のエイブルホールディングス（HD）が取り扱う全国17万5,000件の賃貸住宅を調

べたところ、外国人が入居できる物件の割合は7月時点で全国平均で14.7%にとどまる」。外国人向けの賃貸住宅は相対的に少ない。また、「日本政府は1995年に「あらゆる形態の人種差別撤廃に関する国際条約（ICERD）」に加わった。外国人であることを理由とした賃貸契約の拒否は人種差別にあたるとして原則禁じた。だが、日本賃貸住宅管理協会（日管協）の22年度に行った調査では、外国人入居者約300人のうち、入居を断られたことがある人は全体の2割強（66人）に上った」<sup>[2]</sup>。

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」の報告書「外国人居住の現在地と課題」（2021）によると、「過去5年間に「外国人を理由に断られた」が4割。さらに「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」も4割。「外国人お断り」と書かれた物件を見たので、あきらめたも27%」<sup>[3]</sup>

国土交通省住宅局の「令和5年度住宅市場動向調査報告書」（2024年）<sup>[4]</sup>は、「賃貸住宅（普通借家）に関して困った経験として、契約時は『敷金・礼金などの金銭負担』が60.6%で最も多く、次いで『連帯保証人の確保』が28.4%」と報告している。

法務省が「特定技能外国人受入れに関する運用要領」（2024）の中で、特定技能外国人が住居を確保していない場合、その受け入れ機関となる雇用企業は、外国人労働者に対して住宅を確保できるよう何らかの支援を行うことが義務付けられている<sup>[5]</sup>。出入国在留管理庁が、「外国人在留支援センター」を設置し、日本で暮らす外国人の在留を支援しており、住宅に関する相談や情報提供も行われている<sup>[6]</sup>。国土交通省は、賃貸人や仲介業者向けに「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成し、14言語での契約関連書類の見本を提供している<sup>[7]</sup>。

専門性の高い職種に就く外国人高度人材の積極的な受け入れが政府の大きな政策課題になっているが、初めて日本に入国する外国人高度人材が、家賃債務保証制度をうまく利用できるのか、実際に彼らの住宅確保にどのような影響を与えているのかに関する詳細な研究が知られていない。外国人高度人材を積極的に受入れるためにも、家賃債務保証制度の問題点を明らかにするのが本研究の目的である。

## 本研究の目的と研究仮説

本研究の目的は、まずは、外国人高度人材の招致を事例として、家賃債務保証がどのように機能しているか、その役割と存在意義を明らかにすることである。具体的には、高度外国人材が日本で住居を確保する際に直面する問題と、家賃債務保証がその解決にどの程度寄与しているかを分析する。さらに、家賃債務保証が高度外国人材の日本における定着や社会的な適応に与える影響についても検討する。

次に、日本の社会や経済において、高度外国人材の定着を促進するために、どのよ

うな政策や制度改革が必要かを示す。家賃債務保証事業は、外国人にとって住居確保のハードルを下げる重要な手段であるが、保証内容や契約手続きの煩雑さ、情報不足などの問題点も指摘されている。本研究は、こうした課題を明確にし、今後の改善策を提案することで、高度外国人材の受け入れ促進に貢献できると考える。

## 研究仮説

- ① 外国人高度人材は、住居確保の際に保証人制度に関する問題に直面している。
- ② 家賃債務保証は、高度外国人材が住居を確保するための重要なサポートを提供している。家賃債務保証の導入によって、外国人高度人材の定住率や社会適応が向上している。
- ④ 現行の家賃債務保証制度には改善の余地があり、特に外国人高度人材向けのサービス強化が必要である。

## 2 高度外国人材招致に際しての家賃債務保証制度の重要性

### 2.1 高度外国人材の必要性

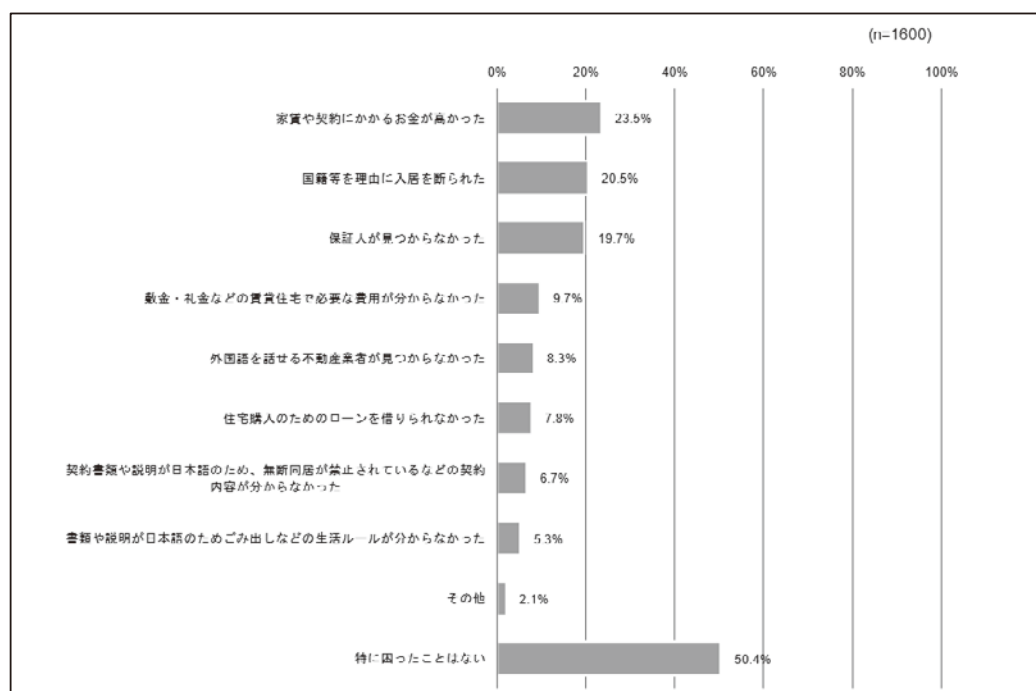
高度外国人材を招致する政策においては、特にITや医療、研究開発などの分野で、その需要が高まっている。

日本の経済成長を維持するためには、高度な専門スキルを持つ外国人材の確保が不可欠である。2020年の「新在留資格」の創設により、特に優れた人材を積極的に招致する政策が進められている。経済産業省のIT人材需給に関する調査（概要）IT人材需給の試算結果（調査年月2018年6月－2019年3月、公開日2019年4月）<sup>[3]</sup>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。

### 2.2 住居確保の課題

前述したように、外国人が日本で住居を確保する際、いくつかの問題が存在する。日本の賃貸市場では、保証人が必要なケースが多く、保証人がいない外国人には住居を借りることができないために、家賃保証制度が利用できない場合、外国人は賃貸契約を結ぶことが難しくなる。

図表2 法務省「令和2年度 在留外国人に対する基礎調査 報告書」中の「住居探しにおける困りごと（複数回答）」<sup>[8]</sup>



出典：法務省「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>

図表2に示す通り、外国人の賃貸契約における「国籍等を理由に入居を断られた」と「保証人がいないために契約を断られた」との回答の合計は約40%に達しており、この2つの要因が、住居確保の際に直面する大きな問題であることは明らかである。この状況が続けば、高度外国人材の受け入れに対する大きな足かせとなることは間違いない。

## 2.3 家賃債務保証制度の役割

このような課題を解決するために、家賃債務保証制度の整備が求められる。家賃債務保証制度とは、連帯保証人がいなくても保証会社が連帯保証人に近い役割を果たし、借主が家賃を滞納した際には、保証会社が家賃を立て替える制度である。これにより、貸主は家賃収入を確保でき、借主は保証人を立てることがなくても賃貸契約を結ぶことが可能になる。そのため政府も家賃債務保証制度の整備を急いでいる。

「外国人も日本人と同様に家賃債務保証サービス等を利用し、不当な差別なく契約ができるよう、家賃債務保証業者登録制度等の周知を行う。」（法務省「外国人材の受け入れ・共生のための総合的対応策（令和5年度改訂）」（令和5年6月）<sup>[9]</sup>

家賃債務保証制度が整備されることで、外国人材にとっては大きな安心材料となる。外国人が家賃保証を利用することで、賃貸契約をスムーズに結ぶことができるため、住居問題の解決に寄与する。実際に、家賃保証制度を導入した地域では、外国人の入居率が高まり、その結果、地域経済の活性化に貢献しているとのデータも報告されている<sup>[10]</sup>。

## 2.4 家賃債務保証制度を導入した場合の経済的効果

家賃債務保証制度が整備されている地域では、外国人の居住が促進される。その結果、地域経済の活性化が実現することになる。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」では、「外国人労働者数が多い都道府県ほど賃金が高く、就業者数や有効求人数が多い都道府県ほど外国人労働者数も多く、県内総生産や一人当たり労働生産性が大きい都道府県ほど外国人労働者数が多くなっている。」<sup>[11]</sup> など、外国人と経済との関係が報告されているが、家賃債務保証制度と地域経済の活性化についての研究は皆無である。これを次章に述べる事例で検証していきたい。

## 2.5 国際的な競争力の強化

家賃債務保証制度の整備は、日本の国際的な競争力を高める要因ともなる。外国人材が住みやすい環境が整備されることで、日本は世界の優れた人材を引き寄せることができる。これにより、経済成長が促進され、国際的な地位の向上にも寄与する。

家賃保証制度が整備されている国々、例えばドイツ<sup>[12]</sup> やカナダ<sup>[13]</sup> では、外国人の居住に対して非常に柔軟な対応がなされており、日本もこれに倣うことで、より多くの優秀な人材を受け入れることが可能となる。国際競争力の強化は、特に経済がグローバル化する中で不可欠な要素である。

# 3 家賃債務保証制度利用の事例分析

この章では、実際に家賃債務保証制度を利用して日本での生活を始めた高度外国人材にインタビューを実施し、その背景と契約までの経緯、そして成果について紹介する。

インタビューは2024年8月から同年9月の間、実際に東京で賃貸物件を探していた高度外国人材の3名を不動産会社に紹介してもらい、個別に面談を実施した。

## 3.1 事例1 エンジニアのAさんのケース

Aさん（仮名）は、中国の大学でコンピュータサイエンスを学び、卒業後に日本のIT企業に就職が決まった。彼は日本での新生活を始めるにあたり、賃貸物件を探すことにしたが、保証人が必要なために苦労していた。

## 背景

- ・年齢：27歳
- ・出身国：中国
- ・職業：ITエンジニア
- ・家賃：月額12万円
- ・契約期間：2年間

## 契約までの経緯

Aさんは、家賃保証会社に申し込み、必要書類として雇用契約書とパスポートを提出した。審査の結果、彼は家賃保証を得ることができた。この保証により、Aさんは保証人を立てることなく、スムーズに賃貸契約を結ぶことができた。

## 成果

契約後、Aさんは安心して新生活を始めることができた。彼は、家賃保証制度を利用したことで、日本の生活に適応するための時間を確保でき、友人や同僚とのネットワークを構築することができた。Aさんは「家賃保証制度がなければ、住居探しで多くのストレスを感じていたと思う」と述べている。

### 3.2 事例2 医療研究者のBさんのケース

Bさん（仮名）は、インドから日本の大学で医学研究を行うために来日した。彼は、研究活動を円滑に進めるためにも、快適な住居が必要だったが、同様に保証人の問題に直面していた。

## 背景

- 年齢：32歳
- 出身国：インド
- 職業：医療研究者
- 家賃：月額10万円
- 契約期間：1年間

## 契約までの経緯

Bさんは、賃貸物件の仲介業者を通じて家賃保証会社に申し込みを行った。必要な書類として、大学の在籍証明書とパスポートを提出した。保証会社の審査を経て、彼は家賃保証を得ることができた。

## 成果

Bさんは、快適な住環境を確保し、研究活動に専念することができた。家賃保証を利用したことで、彼は賃貸契約をスムーズに結ぶことができ、ストレスの少ない新生活をスタートできた。Bさんは、「家賃保証制度がなければ、研究に集中できなかつ

たかもしれない」と語っている。また、彼は地域のボランティア活動にも参加し、日本の文化を深く理解する機会を得ることができた。

### 3.3 事例3 ITエンジニアのCさんのケース

Cさん（仮名）は、韓国から日本にデザインの仕事で移住した。彼は特に多様な文化を背景に持つ都市に住みたいと考えており、東京都内の物件を探していた。しかし、保証人が必要なために、住居探しに困難を感じていた。

#### 背景

- ・年齢：29歳
- ・出身国：韓国
- ・職業：ITエンジニア
- ・家賃：月額8万円
- ・契約期間：1年間

#### 契約までの経緯

Cさんは、家賃保証会社に申し込むことを決意し、職場の雇用契約書と自身の収入証明書を提出した。審査が通り、家賃保証が承認されたため、彼は契約に必要な保証人を立てることなく、無事に賃貸契約を結ぶことができた。

#### 成果

Cさんは、新しい住居を確保し、仕事に集中できる環境を手に入れた。彼は「家賃保証制度を利用することで、住居問題が解決し、心配なく仕事に打ち込むことができた」と述べている。また、彼は地域のイベントにも参加し、仕事の幅を広げることができた。Cさんのケースは、家賃保証がIT技術者にとっても重要な要素であることを示している。

### 3.4 3つの事例の比較分析

これらの事例から、家賃債務保証制度は高度外国人材にとって非常に重要な役割を果たしていることが明らかである。前述の3人はそれぞれ異なる背景を持ちながらも、共通して家賃保証制度を利用することでスムーズに住居を確保し、新しい生活を始めることができた。彼らは家賃保証制度を通じて得られる安心感やストレスの軽減を実感しており、生活の質が向上したという点で一致している。

また、各事例は、外国人材が日本社会に適応し、地域社会に参加する一助となっている。特にBさんのケースでは、ボランティア活動に参加することで、日本の文化や価値観を深く理解する機会を得ており、これは地域社会に対する積極的な貢献を示している。

## 4 家賃債務保証制度の改善策

### 4.1 現行制度の課題

国内外の入居者が住宅を確保するために、家賃債務保証制度は重要な仕組みである。しかし、特に外国人入居者に対してはいくつかの課題が指摘されている。高度外国人材の受け入れを進める必要がある現在、現行の制度には改善の余地が存在する。

- ・ 現行の家賃債務保証制度において、外国人入居者が直面する大きな課題の一つは、審査基準が厳しい点である。日本国内での信用情報がほとんどなく、保証人がいないことが一般的な外国人に対しては、必然的に保証会社の審査が厳しくなる。また、保証料や審査基準が透明でないため、外国人が制度を理解しにくい状況が生まれている。これにより、適切な保証会社や契約プランを選択することが難しくなっている。
- ・ 家賃債務保証料は、年間家賃の数％に設定されることが一般的であり、高度外国人材にとっても大きな負担となっている。さらに、保証料が高額で、保証会社によっては審査や契約手続きに時間がかかり、入居がスムーズに進まないケースもある。これは、特に早期に安定した居住環境を求める外国人にとって大きな障害である。
- ・ 家賃債務保証制度における多言語対応が不足していることも、外国人入居者にとっての大きな障害である。多くの保証会社では、日本語以外の言語での案内やサポートが不十分であり、外国人が契約内容を十分に理解できないケースが多い。特に新たに来日した外国人にとって、言語の壁は住宅確保の大きなハードルとなっている。

### 4.2 改善策の提案

- ・ 外国人入居者の増加に対応するため、審査基準を柔軟に運用することが必要になってくる。特に、雇用契約書、在留カードなどの書類を審査基準に含めることで、保証人が不要となる仕組みを導入することが望ましい。また、審査基準や保証料の情報を透明化し、契約成立までの手続きを英語や中国語などの主要な外国語で提供することにより、外国人入居者が制度を理解しやすくすることが重要である。
- ・ 所得に応じて保証料の負担を軽減するための公的な支援が求められる。例えば、地方自治体が保証料の一部を補助する制度を導入することで、外国人入居者が住宅を確保しやすくなり、日本社会に迅速に適応できるよう支援することが可能である。また、外国人専用の住宅支援窓口を設け、住居に関する総合的なサポートを提供することも効果的である。
- ・ 現行の家賃債務保証の市場では、競争が不十分であり、保証料が高止まりしている。これを改善するため、保証会社間の競争を促進する政策を導入することが望ま

しい。具体的には、保証会社のサービス内容や信頼性を評価する制度を導入し、利用者が各保証会社を比較しやすくすることで、競争が活性化され、サービスの向上と保証料の低下が期待できる。

- ・高度外国人材が契約手続きを円滑に進められるよう、多言語対応の強化は不可欠である。保証会社は、主要な外国語に対応した契約書類やサポートを提供し、外国人が契約内容を理解しやすい環境を整えるべきである。また、オンラインでの手続きが可能なシステムを導入し、外国人が事前に契約手続きを完了できるようにすることにより、入居手続きの円滑化が期待される。
- ・家賃債務保証制度は、外国人入居者の経済的な保証にとどまらず、彼らが日本社会に適應するための支援としても機能するべきである。地方自治体、NPOや民間企業と連携し、外国人向けの生活支援サービスや地域社会との交流を促進することで、入居者が日本での生活に迅速に適應できるような環境を整えることが重要である。これにより、外国人入居者の長期的な定住を促進し、地域社会の活性化にも寄与するであろう。

#### 4.3 政策的提言

家賃債務保証制度を改善していくことが、高度外国人材の招致を国家戦略として推進するためには不可欠である。外国人入居者が安心して生活を送るためには、住居を確保する際の障害を取り除くことが大切である。保証料の補助や審査基準の緩和を行うことで、外国人材が住居を確保しやすくする政策が必要である。

家賃債務保証制度の改善は、外国人入居者が安心して暮らせる住居を提供するだけでなく、地域社会との共生を促進するツールとしても機能する。今後の日本経済の発展のために、外国人入居者と地域住民が相互理解を深め、ともに良い社会の実現を目指す必要がある。

## 【注】

- [1] 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1月20日参照）
- [2] 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&cba=1>（2025年1月20日参照）
- [3] 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)
- [4] 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1月20日参照）
- [5] 法務省（2024）「特定技能外国人受入れに関する運用要領」、<https://www.moj.go.jp/isa/content/930004944.pdf>（2025年1月20日参照）
- [6] 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）
- [7] 国土交通省「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?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html?utm_source=chatgpt.com)（2025年1月20日参照）
- [8] 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1月20日参照）
- [9] 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1月20日参照）
- [10] 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
- [11] 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1月20日参照）
- [12] 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1月20日参照）
- [13] 小西杏奈（2020）「フランスの住宅政策」、[https://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS\\_WPJ24.pdf](https://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS_WPJ24.pdf)（2025年1月20日参照）

### 【参考文献】

- 株式会社 ASIA to JAPAN (2020)『外国人高度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
- 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
- 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
- 日本移民学会編集委員会 (2021)「移民研究年報第27号」 明石書店
- 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

# **A Study on the Significance of Rent Debt Guarantee Services:**

## **A Case Study of Attracting Highly Skilled Foreign Professionals**

NOMURA Masahiro

### **Abstract**

This research note analyzes the role and effectiveness of the “rent debt guarantee system” in promoting the acceptance of highly skilled foreign professionals in Japan. As Japan faces a declining birthrate and aging population, addressing labor shortages has become a pressing issue, particularly in fields such as IT, healthcare, and research and development, where attracting foreign talent with advanced expertise is critically important. However, when these professionals attempt to secure housing in Japan, significant challenges arise—especially concerning the guarantor system for rental agreements. These challenges have raised concerns about their ability to settle and adapt to Japanese society.

The purpose of this study is to analyze how the rent debt guarantee system supports highly skilled foreign professionals in securing housing and what role it plays in their lives in Japan. Furthermore, by identifying the current issues within the system, this research aims to propose the necessity for future policies and system reforms.

**Keywords:** rent debt guarantee, highly skilled foreign professionals, foreign talent attraction

