

要配慮者の保証、新制度で加速

保険を活用、承認率25%上昇も

高齢者など住宅確保要配慮者の入居時に、家賃債務保証を利用しやすくなっている。2025年の住宅セーフティネット法改正で、要配慮者の保証を積極的に行う保証会社を認める「認定家賃債務保証事業者制度」が創設された。保険制度を活用して、要配慮者の保証承認率を25ポイントほど上げる保証会社もある。

12社認定、大手参画

住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）の家賃債務保証（以下、保証）を積極的に行う保証会社は増えている。認定事業者は、制度開始から約1年の9月末時点で12社。全国で保証事業を行う会社や、上場企業も認定を受けている。国土交通省住宅局安心居住推進課の田伏翔一企画専門官は「全国どこでも、要配慮者が保証を使える状態を目指してきた。業界団体との情報交換も進めた」と話す。

認定事業者が要配慮者の保証を行う際に使える「家賃債務保証保険（以下、JHF保険）」は、26年度に入って利用実績を大きく伸ばしている。4月から8月末までの付保実績は約340件に達し、25

保証事業者のリスク軽減

認定事業者は、要配慮者の保証に対して独立行政法人住宅金融支援機構の「家賃債務保証保険」を利用できる。同保険では、事故発生時に家賃や原状回復費用の7～9割が補填（ほとん）される。認定事業者がリスクを低減しながら要配慮者の保証を行うための仕組みだ。

■ 認定家賃債務保証事業者制度

要配慮者が利用しやすい保証を提供する事業者を、国土交通大臣が認定する制度。認定には、居住サポート住宅に入居する要配慮者の入居を正当な理由なく断らない、緊急連絡先を法人でも可とする、などの条件がある。

年度通年の実績の約13倍となった。保証委託者である貸借人には高齢者や低所得者が多く、対象物件は要配慮者向けの入居に限らない一般の賃貸住宅がほとんどという。

住宅金融支援機構住宅融資保険部融資保険企画グループの大西潤調査役は「足元でも保険申請が増加しており、今後も申請件数は伸びるだろう」と話す。

死後事務委任も



ジェイリース
御手洗篤執行役員

東証プライム市場に上場するジェイリースは、7月に要配慮者向けの保証プランを改定。初回保証料を家賃の100%とし、JHF保険が利用できる新プランとして提供を開始した。同社では、改定前後で要配慮者の審査承認率を上げていく。要配慮者の保証承認率は、プランの改定により25ポイント程度高くなる見込みだという。

要配慮者向け保証プランの対象物件は、居住サポート住宅のほか、セーフティネット住宅や一般住宅も含まれる。オプションとして、従来から提供していた孤独死保険と見守りサービスに加えて、死後事務委任サービスも用意した。

同社でも、新プランの利用が進んでいる。特に生活保護受給者などの利用が多くなっている。もともと外国人や高齢者の承認率が高かったところに、JHF保険が利用できるようになったことで、生活保護受給者も承認できるケースが増えた。

「法改正を見込んで、25年からプランの改定に取り組んできた。要配慮者の保証に関しては、同業他社とも協力して業界一丸となって取り組んでいきたい」（御手洗篤執行役員）