



## 認定家賃債務保証会社のエルズサポート、平塚市営住宅向け 保証スキームを見直し、持続可能な居住支援体制を強化

～JHF 家賃債務保証保険を活用し、公営住宅の持続可能な運営を支援～

高齢者の居住/生活/終活支援を通じて地域包括ケアシステム構築を推進するホームネットグループで家賃債務保証事業を手掛けるエルズサポート株式会社(本社:東京都中野区、代表取締役:藤田潔、以下「エルズサポート」)は、平塚市営住宅において、従前より提供している家賃債務保証サービスについて、既存入居者の高齢化や長期入居に伴う課題に対応するため、保証スキームを見直し、住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険を活用した運用体制へ移行することをお知らせいたします。

公営住宅は、住宅の確保に配慮を必要とする方々の暮らしを支える重要な社会インフラです。一方で、入居者の高齢化・単身化・長期入居の進行により、滞納発生時の対応に加え、入居者のご逝去時における原状回復や残置物対応など、自治体や指定管理者が担う実務・費用負担は複雑化しています。

こうしたリスクの一部は、これまで家賃債務保証会社の保証機能によって支えられてきました。しかし、高齢単身世帯の増加に伴い、従来の保証条件のままでは、保証会社にとっても継続的な引受に課題が生じるケースがあります。

今回の見直しは、公営住宅における高齢入居者の居住継続を支えながら、自治体の実務負担と保証会社の引受リスクを適切に分散し、住宅セーフティネットを持続可能な形で運用していくための取り組みです。

エルズサポートは、国土交通省の「認定家賃債務保証業者制度」において認定を受けた家賃保証会社として、住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険を活用し、自治体・入居者・保証会社の三者にとって実効性の高い保証スキームの構築を進めてまいります。

### 【背景と目的】

日本では高齢化の進展に伴い、単身高齢世帯が増加しています。民間賃貸住宅だけでなく、公営住宅においても、入居者の高齢化や長期入居に伴う課題は一層重要性を増しています。

公営住宅は、低額所得者、高齢者、障害者など、住宅の確保に配慮を必要とする方々の暮らしを支える基盤です。一方で、民間賃貸住宅とは異なり、入居者負担や費用徴収のあり方には制度上の制約があります。そのため、自治体には、限られた財源や制度運用の中で、入居者の安心居住を守りながら、滞納や退去時の原状回復、残置物対応などに備える実務体制の整備が求められています。

公営住宅を支える仕組みは、税財源や行政実務だけでなく、保証会社によるリスク引受にも支えられています。しかし、高齢単身世帯の増加により、その保証機能にも従来以上の負荷が生じつつあります。住宅セーフティネットを維持していくためには、自治体だけに負担を寄せるのでも、保証会社だけにリスクを集中させるのでもなく、制度や保険を活用しながら、持続可能な仕組みへと再設計していくことが必要です。

特に、公営住宅では新規入居者への対応だけでなく、既に長く住み続けている入居者の高齢化にどう対応するかが重要な課題です。長期入居者については、入居当時の契約条件や連帯保証人の状況が、現在の制度や家族構成と合わなくなっているケースもあります。民法改正前に締結された

連帯保証人契約を含め、長期入居者の保証・連絡体制・万一の際の対応を、現在の制度環境に即してどう整理するかは、多くの自治体に共通するテーマです。

こうした背景のもと、平塚市営住宅においても、高齢入居者の居住継続を支えながら、自治体の実務負担と保証会社の引受リスクを適切に分散するため、従来の保証スキームを見直す必要性が高まっていました。

エルズサポートは、平塚市営住宅の運営実態や入居者への影響を踏まえ、従前より提供している家賃債務保証サービスについて、既存入居者の高齢化や長期入居化に対応する保証スキームの見直しを提案。住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険を活用し、住宅セーフティネットを持続可能な形で支える仕組みづくりを進めてまいりました。

### 【見直し後の家賃債務保証スキームについて】

今回見直しを行う家賃債務保証スキームは、平塚市営住宅において従前より提供している保証サービスを、既存入居者の高齢化や長期入居化に伴う課題にも対応できる形へ強化するものです。

主な特長は以下の通りです。

#### 1. 高齢入居者の居住継続を支える家賃保証

高齢者を含む住宅確保要配慮者が、公営住宅で安心して暮らし続けられるよう、家賃債務保証を通じて居住継続を支援します。自治体にとっては、保証会社を活用することで、滞納発生時の立替・保証対応や債権管理に関する実務負担の軽減が期待できます。

#### 2. 既存入居者の高齢化・長期入居化にも対応する保証スキーム

公営住宅では、新規入居者への対応だけでなく、既に長く住み続けている入居者の高齢化にどう対応するかが重要です。

本スキームでは、従前からの保証提供を継続しながら、既存入居者の高齢化や長期入居化によって生じる課題にも対応できるよう、運用体制を見直しています。これにより、入居後の時間経過によって顕在化する連絡体制、保証、退去時対応などの課題に対し、家賃債務保証会社として継続的な支援を行います。

#### 3. ご逝去時の原状回復・残置物対応等への備え

単身高齢世帯の増加に伴い、入居者のご逝去時における原状回復や残置物撤去など、管理実務の複雑化が課題となっています。

本スキームでは、こうした事態に発生し得る費用・実務リスクに備えることで、自治体の公営住宅運営を支援します。

#### 4. JHF 家賃債務保証保険の活用によるリスク分散

住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険は、家賃保証会社が対象住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等を保証する際に、その保証に対する保険を引き受ける制度です。

エルズサポートは、JHF 家賃債務保証保険を活用することで、保証提供に伴うリスクを適切に分散し、自治体に対して継続的にサービスを提供できる体制づくりを進めています。

### 【平塚市営住宅における見直しの意義】

平塚市営住宅では、従前よりエルズサポートの家賃債務保証サービスを提供してまいりました。一方で、入居者の高齢化や長期入居化が進む中、既に入居している方の居住継続支援、万一の際の実務対応、保証の持続可能性など、公営住宅ならではの課題がより重要になっています。

公営住宅は地域の住宅セーフティネットとして、住まいの確保に配慮を要する方々の暮らしを支える重要な役割を担っています。そのため、単にリスクを避けるのではなく、自治体の運営実務や入居者負担に配慮しながら、持続的に支援を継続できる仕組みが必要です。

今回の見直しは、家賃債務保証と JHF 家賃債務保証保険を組み合わせることで、公営住宅における高齢入居者の居住継続を守りながら、自治体の実務負担と保証会社の引受リスクを適切に分散する取り組みです。

住宅セーフティネットの現場では、入居者の高齢化・単身化により、行政実務だけでなく、保証会社によるリスク引受にも負荷が高まっています。本取り組みは、その課題に対し、自治体・入居者・保証会社のいずれか一方に負担を寄せるのではなく、制度と保証機能を組み合わせることで、公営住宅の安心居住を持続可能な形で支えるモデルとなることを目指しています。

### 【既存入居者の高齢化に対応する社会的意義】

公営住宅における高齢化の課題は、新たに入居する方だけの問題ではありません。既に入居している方が長く住み続ける中で高齢化し、契約当時とは家族構成や連帯保証人の状況、緊急連絡先の実効性が変化していくことがあります。

特に、民法改正前の契約を含む長期入居者については、連帯保証人や相続人、残置物対応などの整理が必要となる場面もあり、自治体や指定管理者の実務負担につながる場合があります。

今回の保証スキームの見直しは、こうした既存入居者の高齢化に伴う課題を踏まえ、公営住宅の安心居住を支えるものです。新規入居時の保証だけでなく、入居後の時間経過によって生じる課題にも向き合うことで、自治体が抱える実務課題に対し、より実効性のある居住支援を提供してまいります。

### 【認定家賃債務保証会社としての役割】

2025年10月に施行された改正住宅セーフティネット法では、高齢者や障害者、低額所得者など、住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境整備が進められています。

認定家賃債務保証業者は、住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証を提供する役割を担います。エルズサポートは、認定家賃債務保証会社として、保証人の確保が難しい方や、緊急連絡先の設定に課題がある方も含め、誰もが住まいを選びやすい社会の実現に向けて取り組んでいます。

今回の平塚市営住宅における保証スキームの見直しは、認定家賃債務保証会社として、住宅確保要配慮者の居住支援と、公営住宅運営の持続可能性を両立する取り組みです。

### 【今後の展望】

エルズサポートは、平塚市営住宅における保証スキーム見直しの取り組みを通じて得られた知見を活かし、全国の自治体・市区町村が抱える公営住宅運営上の課題に対し、家賃保証を軸とした居住支援スキームの提供を進めてまいります。

単身高齢世帯の増加、公営住宅の入居者高齢化、既存入居者の保証・連絡体制、万一の際の実務対応、入居者負担への配慮など、自治体が直面する課題は今後さらに重要性を増していくと考えられます。

エルズサポートは、ホームネットグループの一員として、家賃保証にとどまらず、見守りサービス、死後事務委任、家主費用保険などの周辺サービスとの連携も視野に入れながら、自治体・不動産管理会社・オーナーの皆さまとともに、誰もが安心して住まいを選べる社会の実現に貢献してまいります。

### 【エルズサポート株式会社 概要】

エルズサポートは、国土交通省の「認定家賃債務保証業者制度」において認定(認定番号:第 2 号)

を受けた家賃保証会社です。ホームネットグループの一員として、家賃保証にとどまらず、シニア世帯や外国人といった住宅確保要配慮者の入居支援を通じて、社会課題の解決に取り組んでいます。

会社名 :エルズサポート株式会社

本社所在地 :東京都中野区中野2丁目 24 番 11 号 住友不動産中野駅前ビル 19 階

設立 :2007 年 7 月 18 日

代表取締役 :藤田 潔

事業内容 :家賃債務保証事業、リフォーム・リノベーション事業

ウェブサイト :<https://www.ls-support.co.jp/>

**LS SUPPORT**