家賃債務保証事業者さま向け資料

家賃債務保証保険のご案内

令和8年4月1日

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

Ⅰ　家賃債務保証保険の制度概要

- 家賃債務保証保険は、家賃債務保証事業者さま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される際に、住宅金融支援機構がその保証に対する保険を引き受ける制度です。
- 住宅金融支援機構は、家賃債務保証保険の提供を通じ、家賃債務保証事業者さまの保証リスクを低減し、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

入居者
（住宅確保要配慮者）

賃貸借契約

賃貸人

家賃債務保証委託契約

家賃債務保証事業者さま

家賃債務保証契約

保険料支払

家賃債務保証保険契約

保険金支払

住宅金融支援機構

【住宅確保要配慮者】
① 高齢者
② 18歳以下の子どもを養育している者
③ 生活困窮者
④ 低額所得者
⑤ 障がい者
⑥ 災害※の被災者
※発災から３年未満のものに限る。
⑦ 外国人
⑧ その他（都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定められた者等）

【対象住宅】（下段参照）
① 登録住宅
② 認定住宅※
③ その他の賃貸住宅※
※ 認定保証業者が住宅確保要配慮者家賃債務保証保険を利用する場合に限ります。

【登録住宅】賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録した住宅。国が提供する「セーフティネット住宅情報提供システム」により登録住宅の所在地、アパート名、部屋番号、住宅ＩＤ、当該登録住宅が入居を拒まないとする住宅確保要配慮者属性などの情報を閲覧することが可能。

【認定住宅】賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録し、居住支援法人等が住宅確保要配慮者に対して見守りや生活相談、適切な福祉サービスへのつなぎ等を行う住宅。国が令和７年10月より提供を開始する「居住サポート住宅情報提供システム」で確認可能。同システム公開情報で詳細が確認できない場合は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）（以下「住宅セーフティネット法」といいます。）第43条第１項に基づく認定通知書等の公的書類（写）を保証委託者（入居者）又は事業主（賃貸人）から提出させ、認定住宅であることの確認が必要。

【その他の賃貸住宅】登録住宅、認定住宅のいずれにも該当しない一般の賃貸住宅。対象住宅の所在地、アパート名、部屋番号等について不動産情報サイト、Google Streetビュー等によりわかる範囲で検索を行い、該当の住宅が存在していることの確認が必要。

Ⅱ　付保要件

● 家賃債務保証保険は、２種類、計５つの保険商品があり、次表のとおりそれぞれ「付保要件」が異なります。

<table>
<tr><th>保険種類
付保要件</th><th colspan="2">【A】登録住宅入居者家賃債務保証保険</th><th colspan="2">【B】住宅確保要配慮者家賃債務保証保険</th></tr>
<tr><td colspan="2">保険利用者
（詳細は８頁）</td><td colspan="2">● 国の家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者
● 都道府県知事に指定された住宅確保要配慮者居住支援法人（注）
（注）家賃債務保証を行う住宅確保要配慮者居住支援法人は、債務保証業務に関する規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要があります。</td><td colspan="2">● 住宅セーフティネット法第72条第１項の認定を受けた家賃債務保証事業者（以下「認定保証業者」といいます。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">対象住宅</td><td>● 登録住宅　＜A＞</td><td>● 限定なし
＜B－1、B－2＞</td><td>● 認定住宅
＜B－3、B－4＞</td></tr>
<tr><td colspan="2">家賃債務
保証内容</td><td>● 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務の保証</td><td>● 賃貸住宅（限定なし）に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証</td><td>● 認定住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証</td></tr>
<tr><td rowspan="5">保証委託者の要件</td><td>対象となる者</td><td colspan="3">● 保証委託契約の申込時に、保証委託者（賃借人）が住宅確保要配慮者であること</td></tr>
<tr><td>収入</td><td colspan="3">● 保証委託者（賃借人）の月収が家賃債務保証の開始日における家賃月額の２倍以上あること</td></tr>
<tr><td>保証人不存在</td><td colspan="3">● 保証委託契約において、他に保証人又は連帯保証人を設定していないこと（緊急連絡先を届け出させることは可能）</td></tr>
<tr><td>反社会的勢力の排除</td><td colspan="3">● 保証委託者（賃借人）が反社会的勢力に属する者でないこと</td></tr>
<tr><td>本人確認の実施</td><td colspan="3">● 家賃債務保証事業者さまが、保証委託者（賃借人）の本人確認を行っていること</td></tr>
<tr><td></td><td>個人情報提供の同意</td><td colspan="3">● 個人情報を住宅金融支援機構に提供することについて、保証委託者（賃借人）の同意を得ていること　※機構指定書式による</td></tr>
</table>

Ⅲ　保険内容

● 家賃債務保証保険は、２種類、計５つの保険商品があり、次表のとおりそれぞれ「保険内容」が異なります。

保険種類 / 保険内容	【A】登録住宅入居者家賃債務保証保険	【B】住宅確保要配慮者家賃債務保証保険			
対象住宅	● 登録住宅	● 限定なし		● 認定住宅	
保険(填補)割合	● 7割			● 9割	
保険対象範囲	＜A＞ ● 家賃債務（管理費及び共益費を含みます。以下同じです。）	＜B－1＞ ● 家賃債務	＜B－2＞ ● 家賃債務 ● 原状回復費用 ● 残置物撤去費用 ● 特殊清掃費用	＜B－3＞ ● 家賃債務	＜B－4＞ ● 家賃債務 ● 原状回復費用 ● 残置物撤去費用 ● 特殊清掃費用
保険料	● 当初月額家賃の25% （付保時当初１回のみ）		● 当初月額家賃の30% （付保時当初１回のみ）		● 当初月額家賃の35% （付保時当初１回のみ）
保険金支払額	● 次の①から③までのいずれか小さい額				
	①代位弁済額×7割 ②当初月額家賃12か月分×7割 ③100万円		①代位弁済額×7割 ②当初月額家賃 18か月分×7割 ③100万円	①代位弁済額×9割 ②当初月額家賃 12か月分×9割 ③100万円	①代位弁済額×9割 ②当初月額家賃 18か月分×9割 ③100万円
保険期間	● 保証の開始日から保証委託契約終了日又は保証委託者の名義変更日まで				
保険事故	● 家賃債務保証業者により家賃滞納による代位弁済があり、かつ、保証委託契約が終了したこと又は対象住宅の保証委託者の名義変更があること				
保険金支払時期・請求期限等	● 保険事故後にお支払い ● 原則として支払請求から30日以内に保険金をお支払い　　※未払家賃分は一括支払、原状回復費用等は複数回払可 ● 保険金の請求期限は事故発生の翌日から１年以内（賃借人退去前であっても請求可） ● 書類の不実記載・不実申告、保険料の未納付及び約款違反は、保険免責となる場合があります。				
代位・求償権の回収	● 保険金支払後、機構は保険代位しません。（＝非代位） ● 保険金支払後､保証委託者から求償債権の回収があった場合は、回収金のうちそれぞれの割合（７割又は９割）を機構に納付いただきます。				

Ⅳ　保険対象における定義・範囲・注意点

- 保険対象における定義・範囲・注意点は、次表のとおりです。

区分	定義	範囲	注意点
家賃債務	● 保証委託者が滞納した家賃（管理費及び共益費を含みます。）	● 保証委託者が滞納した家賃を家賃債務保証事業者が代位弁済した額	● 原状回復費用、建物明渡請求訴訟費用、駐車場代、更新料等の一時金、残置物撤去費用、早期解約違約金その他費用は対象外
原状回復費用	● 保証委託者の居住又は使用により発生した建物価値の減少のうち、保証委託者の故意、過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超えるような使用による損耗又は毀損について、原状を回復するために必要な費用	● 保証委託者が負担すべき原状回復費用※が未払いとなり、認定保証業者が代わって弁済した額 ※　国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の別表１及び別表２に記載の費用	● 住宅確保要配慮者家賃債務保証保険で、原状回復費用、残置物撤去費用、特殊清掃費用（以下、「原状回復費用等」）を保険の対象」とするものとして保険関係を成立させた案件に限ります。 ※　保険成立時に原状回復費用等を保険の対象としていなかった場合は、当該部分に係る保険金支払は行いません。
残置物撤去費用	● 残置物（保証委託者と賃貸人との間の賃貸借契約が終了した際に、保証委託者、同居家族等が本来持ち出すべき動産で賃貸住宅の建物内に残されたものをいいます。）の撤去、移動、廃棄処分及び一時的な保管に必要な費用	● 保証委託者が負担すべき残置物撤去費用が未払いとなり、認定保証業者が代わって弁済した額	
特殊清掃費用	● 特殊清掃（保証委託者が住居内で死亡した場合において、原状回復のために行う作業をいいます。）のために必要な費用	● 保証委託者（相続人）が負担すべき特殊清掃費用が未払いとなり、認定保証業者が代わって弁済した次の①から⑤までの額 ①　遺体痕の除去、清掃 ②　消毒、除菌作業 ③　脱臭、消臭 ④　害虫の駆除 ⑤　特殊清掃作業の一環として行われる床材や壁紙の解体・修繕のための工事	

Ⅴ　事務フロー

- 家賃債務保証保険利用の事務フローは、次表のとおりです。

主な事務手続		保証委託者（賃借人）	仲介（管理）会社	家賃債務保証事業者さま	住宅金融支援機構
保険契約	保険契約の申請			● →	●
	保険契約の締結（保険契約額の決定）			● ↔	●
保険付保	入居・保証委託申込み	● → （経由） → （保証審査）		●	
	保証委託契約の締結	● ↔ （経由）		●	
	家賃債務保証開始の通知			● →	●
	保険料の請求・支払			● ← →	●
期中管理	家賃債務保証データの送付（年２回）			● →	●
	家賃債務保証保険終了の通知			● →	●
保険金支払	代位弁済後の督促	● ←		●	
	保険金の請求・支払			● → ←	●
回収金の納付	求償債権に係る回収金の納付	● →		● →	●

Ⅵ　ご利用イメージ（保険料・保険金支払額）

- 家賃債務保証保険利用時の保険料・保険金支払額の例は、次表のとおりです。

ケース	● 当初家賃月額：10万円 ● 滞納月数　　：12か月 ● 代位弁済額　：未払家賃120万円（10万円×12か月）＋　原状回復費用等30万円
保険料	● **住宅確保要配慮者**家賃債務保証保険＜Ｂ－２＞：住宅の限定なし ● 保険（填補）割合：**７割** ● 保険料　　：3.0万円　（当初月額家賃の**30%**）（当初入居時に１回払い）
保険金支払額	次の①から③までのいずれか小さい額 ①150万円×７割＝105万円 ②10万円×18か月×７割　＝　126万円 ③100万円 ⇒ 保険金支払額 100万円（③が最少額）

Ⅶ　家賃債務保証事業者の保険利用要件詳細

- ご利用いただける家賃債務保証事業者さまの利用要件詳細は、次表のとおりです。

利用要件	【A】登録住宅入居者家賃債務保証保険	【B】住宅確保要配慮者家賃債務保証保険
社会的信用に関する事項	● 法令違反の事実がなく、適用される法令その他の規制を遵守していること。 ● 反社会的勢力に属する者との関係がないこと。	
業務遂行能力等に関する事項	● 国の家賃債務保証業者登録制度に登録した家賃債務保証事業者又は都道府県知事に指定された住宅確保要配慮者支援法人であること。 ● 家賃債務保証保険が付保される家賃債務保証及び当該家賃債務保証に係る管理・回収業務を円滑かつ適切に実施するために、保険関係の成立要件の確認業務、滞納家賃管理業務ができること。 ● 家賃債務保証保険が付保される家賃債務保証に関するデータを住宅金融支援機構に報告するために必要な体制を整えることができること。	● 住宅セーフティネット法第72条第１項の認定を受けた家賃債務保証事業者であること。 ● 同左 ● 同左
契約時必要書類	①　家賃債務保証保険契約締結申請書･･･機構指定書式 ②　誓約書（家賃債務保証事業者用）･･･機構指定書式 ③　保証委託契約書(雛形)･･･家賃債務保証事業者さまの書式 ④　家賃債務保証保険の利用に関する個人情報の同意書兼申請書･･･機構指定書式 ⑤　連絡記録表･･･家賃債務保証事業者さまの書式 ⑥　代位弁済管理帳簿(雛形)･･･家賃債務保証事業者さまの書式 ⑦　送金先指定口座届出書･･･機構指定書式 ⑧　登録又は指定の際に提出した書類一式（写） ･･･国又は都道府県が指定する書類	①　同左 ②　誓約書（認定保証業者用）･･･機構指定書式 ③～⑦　同左 ⑧　認定を受ける際に提出した書類一式（写） ･･･国又は都道府県が指定する書類

Ⅷ　家賃債務保証保険契約の締結

- 契約締結内容は、次表のとおりです。詳細説明を希望される場合は、下記お問合せ先にご連絡ください。

契約期間	● 毎年４月１日から翌年３月31日までの１年単位（年度単位で契約） ※　契約の始期が４月１日以外の場合は、契約日から最初に到来する３月31日までです。 ※　保険のご利用に当たっては、原則として、保険利用開始の１か月前までに住宅金融支援機構へ申請いただく必要があります。
保険契約額 **（年間利用上限枠）**	● 家賃債務保証保険契約における保険契約額を年間利用上限枠とします。 ● 認定保証業者となる家賃債務保証事業者さまにおかれては、ご利用の希望に応じ「登録住宅入居者家賃債務保証保険」又は「住宅確保要配慮者家賃債務保証保険」の契約区分ごとに設定した保険契約額がそれぞれの契約区分における年間利用上限枠となります。 ● 認定保証業者以外の家賃債務保証事業者さまにおかれては、「登録住宅入居者家賃債務保証保険」に設定した保険契約額が年間利用上限枠となります。 ※　保険契約額（年間利用上限枠）は、住宅金融支援機構が家賃債務保証事業者さまと協議の上で決定します。

＜お問合せ先＞　独立行政法人住宅金融支援機構 住宅融資保険部 融資保険企画グループ
【電話】０３－５８００－８１４９
【住所】〒112-8570　東京都文京区後楽１丁目４番10号

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構