



サービス付き高齢者向け住宅を
運営する皆さまへ

一般財団法人高齢者住宅財団の 家賃債務保証制度のご案内

高齢者世帯がサービス付き高齢者向け住宅に入居する際に、
高齢者住宅財団が入居中の家賃債務等を保証し、
連帯保証人の役割を担うことで、高齢者世帯の円滑な入居と
サービス付き高齢者向け住宅の安定した運営を支援します。



一般財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

高齢者住宅財団は、1993年（平成5年）に高齢者等の住生活の向上及び居住の安定を図り、
国民の住生活の安定、向上及び福祉の増進に寄与することを目的として設立されました。



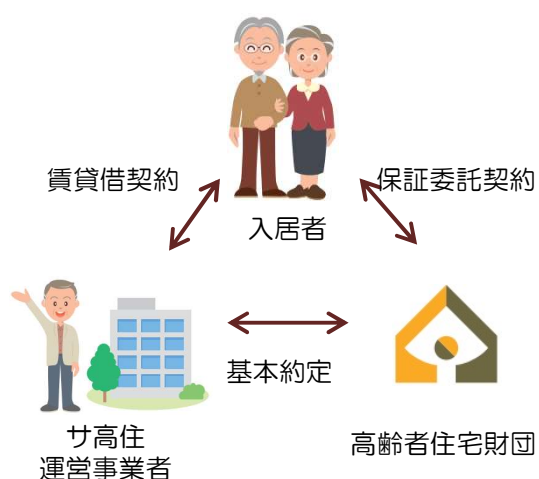
家賃債務保証業者登録 国土交通大臣(1)第4号

家賃債務保証業者登録制度は、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、
一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通省に登録する制度です。

高齢者住宅財団 家賃債務保証制度について

1. 家賃債務保証とは

家賃債務保証とは、サービス付き高齢者向け住宅の入居者が賃貸借契約中に家賃等を滞納した場合、保証機関が一定の範囲内で立て替えることによって、家賃等の滞納の不安を減らし、サービス付き高齢者向け住宅の安定した運営を支援する制度です。



2. 特徴

(1) 年齢上限について

高齢であることを理由に保証引受をお断りすることはありません。

(2) 生活保護を受けている方の利用について

生活保護受給者であることを理由に、保証引受をお断りすることはありません。

また、生活保護費の家賃相当額の代理受領の有無は問いません。

(3) 身寄りのない方の利用について

緊急連絡先(保証人ではありません)を指定していただきますが、親族以外の友人・知人、ケースワーカー、ケアマネジャー等でも結構です。ただし、事前に緊急連絡先の同意を得てください。

また、連帯保証人の有無は問いません。

(4) 高齢者居住安定基金について

サービス付き高齢者向け住宅における高齢者住宅財団の家賃債務保証は、国土交通省 高齢者居住安定基金の対象です。

3. 保証の対象・保証限度額

(1) 滞納家賃

(月額家賃には共益費を含みますが、サービス費及び食費は含みません)

月額家賃の12か月分に相当する額

(2) 原状回復費用および訴訟費用

月額家賃の9か月分に相当する額

※(1)(2)ともに、家賃滞納に伴いサービス付き高齢者向け住宅を退去する場合に限ります。また、保証の履行は、入居者様が退去し債務の確定後に行います。

※高齢者住宅財団が滞納家賃等について保証履行し、入居者様に代わって運営事業者を支払いを行った際は、後日、入居者様には高齢者住宅財団に対して支払い額および損害金を弁済していただきます。



4. 保証料

2年間の保証の場合、保証料は月額家賃の35%です。

※保証料は、契約時に一括でお支払いいただきます。

※保証期間終了後も入居を継続される場合は、再度、保証委託を契約することで更新できます。なお、保証を更新する場合は、更新の都度、同率の保証料をお支払いいただきます。

※最低保証料を保証期間にかかわらず、一律10,000円とさせていただきます。

■保証料（例）

月額家賃	保証期間（保証料率）・保証料			
	2年間（35%）	5年間（72.5%）	10年間（135%）	終身（260%）
8万円	28,000円	58,000円	108,000円	208,000円
10万円	35,000円	72,500円	135,000円	260,000円
12万円	42,000円	87,000円	162,000円	312,000円
15万円	52,500円	108,750円	202,500円	390,000円

※保証期間は原則として賃貸借契約期間と同じですが、終身建物賃貸借契約の場合は、保証期間をお選びいただけます。



💡 2020年（令和2年）4月に改正民法が施行されます！

個人が保証人になる根保証契約（賃貸借契約の連帯保証人を含みます）については、保証人が支払いの責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。「極度額」は、書面等により当事者間の合意で「〇〇円」と定める必要があります。

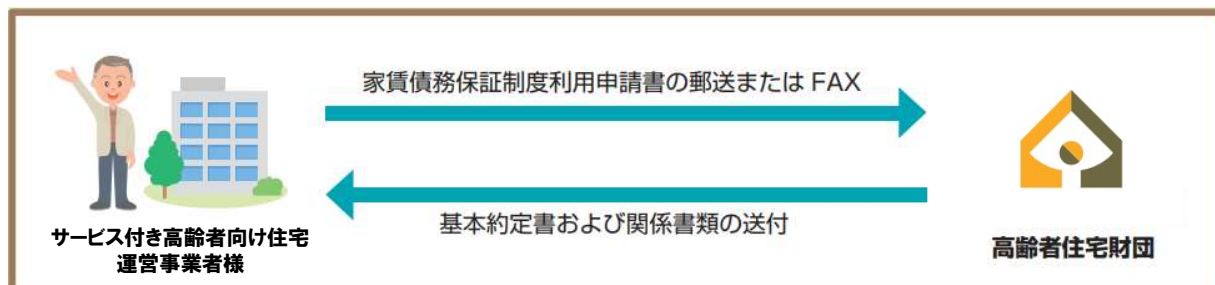
そのため、2020年（令和2年）4月以降、賃貸借契約を締結する際には、サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者様は注意が必要です。

国土交通省「賃貸住宅標準契約書」（平成30年3月版）においても、連帯保証人型では「連帯保証人及び極度額」、家賃債務保証型では「家賃債務保証業者」の記入欄が示されています。

高齢者住宅財団 家賃債務保証制度の利用手続きの流れ

(1) 基本約定の締結

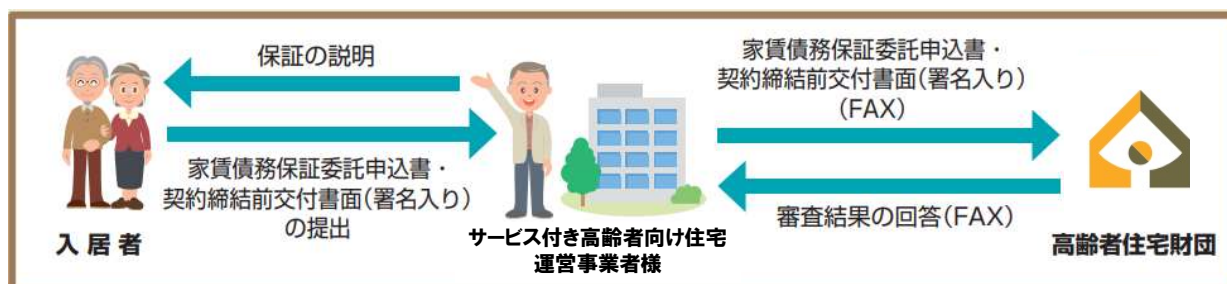
サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者様と高齢者住宅財団の間で、保証の利用に係る基本約定をあらかじめ締結します。申請書式は高齢者住宅財団のホームページからダウンロードしてください (http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/)。



(2) 保証の申込み

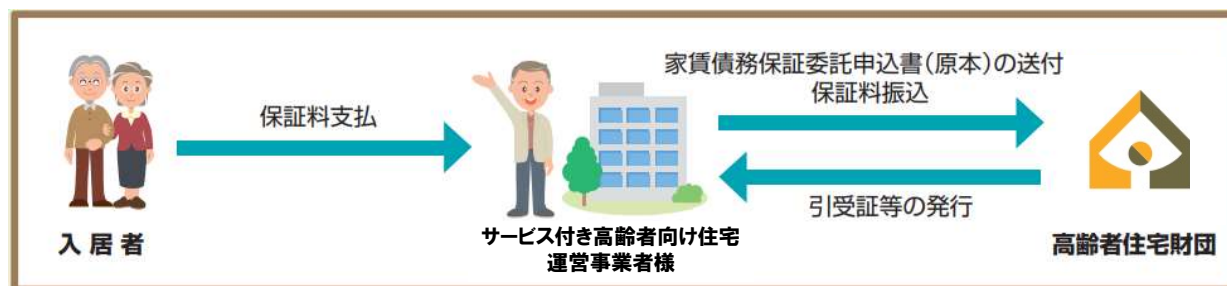
入居者様に対し、サ高住の運営事業者様から保証の説明を行っていただいたうえで、保証の申込み手続きを行います。

あらかじめお渡ししている「家賃債務保証委託申込書」に必要事項を記入していただき、同時に入居者様に「契約締結前交付書面」を交付・説明していただき、署名を受けただうえで添付書類とともに、所定の宛先に FAX または E メール (PDF データ) にて送付してください。審査の上、保証の引受可否の回答書を送付します。



(3) 保証の開始

審査の結果、引受可の場合は、回答書の記載内容に沿って手続きを行ってください。「家賃債務保証委託申込書」の原本 (郵送) と保証料のお振込みを確認後、保証の「引受証」等を発行し、保証を開始します。



お問い合わせは

 一般財団法人 **高齢者住宅財団**

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町一丁目21番1号 ヒューリック神田橋ビル

フリーダイヤル



0120-602-708

●IP電話・公衆電話などの方は **03-6880-2781**

ホームページ <http://www.koujuuzai.or.jp/>