

改正住宅セーフティネット法と 家賃債務保証について

国土交通省 住宅局 安心居住推進課
令和7年12月

改正住宅セーフティネット法について

住宅確保要配慮者を取り巻く環境の変化

過去



大家の拒否感



家族や地域コミュニティが機能



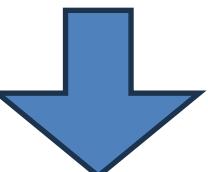
現在



地域コミュニティ機能の低下
人口減少、少子高齢化、核家族化、8050問題…



単身高齢者の増加・大家の拒否感

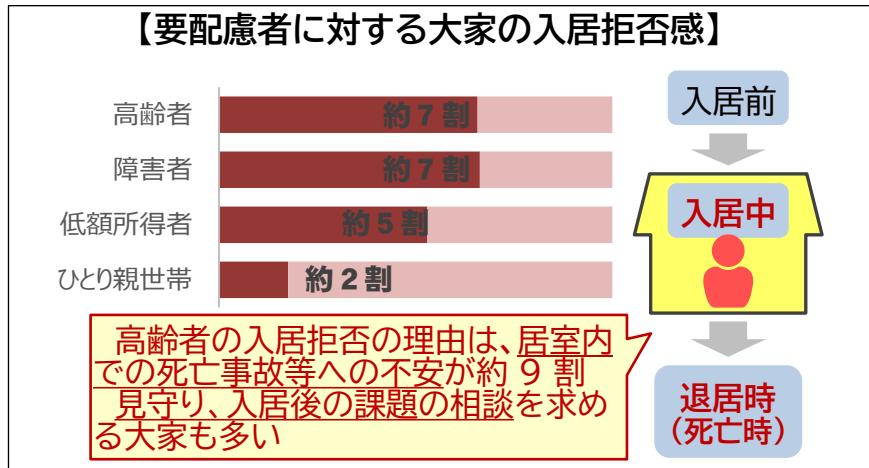
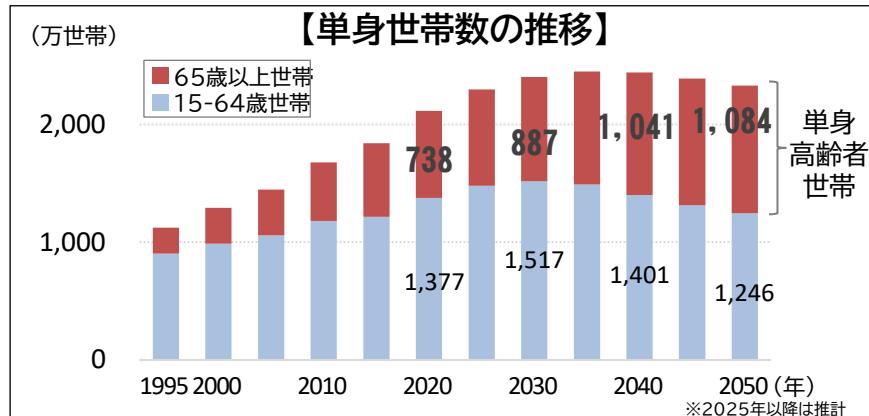


複合的な課題を抱えた要配慮者の顕在化

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。**これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**1,000**を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。
※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う賃貸住宅の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制**の強化

住宅確保要配慮者の範囲の改正

住宅セーフティネット法及び同法施行規則に規定する「住宅確保要配慮者」の定義について、

- 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律第2条に規定する困難な問題を抱える女性
- 更生保護法に基づく生活環境の調整の対象者、刑執行終了者等に対する援助を受けている者、刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑又は保護処分の執行のため少年院に収容されていた者、労役場に留置されていた者について、追加・改正する。

＜住宅確保要配慮者の範囲＞※改正箇所赤字

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円（収入分位25%）以下)
- ② 被災者（発災後3年以内）
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども（高校生相当まで）を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、D V被害者、拉致被害者、犯罪被害者、保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者（※範囲を拡大）、困難な問題を抱える女性（※追加）、生活困窮者など)

- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)

- ・都道府県や市区町村が賃貸住宅供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、L G B T、U I Jターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

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(住宅セーフティネット法)等の一部を改正する法律 (R6.5.30成立 R6.6.5公布)

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化
(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、
居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく
残置物処理を追加

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定
- ⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進
(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)

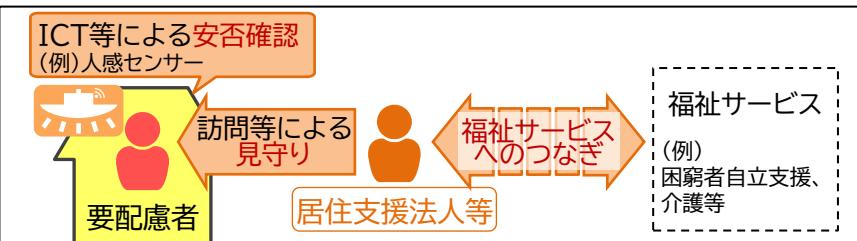
⇒ 生活保護受給者が入居する場合、

住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

- ⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者(1. 参照)が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅
管理業者、家主等)

居住支援法人
福祉関係団体
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村
(住宅部局、福祉部局)

1-1. 終身建物賃貸借 認可申請・届出について

- 終身建物賃貸借(賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借)を行うとする者は「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をする時に**対象となる住宅を届出**

終身建物賃貸借のポイント

- ◆ 入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、契約解除のための**相続人探しが不要**
- ◆ 相続関係が確定していない場合における、**相続人全員に対しての解除の申し入れが不要**

改正前

改正後

※賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県(政令指定都市・中核市)に申請・届出

①「事業者」として認可申請

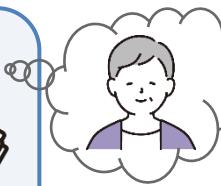
- ✓ 事業者の名称・氏名、住所
- ✓ 賃借人の資格に関する事項
- ✓ 賃貸の条件に関する事項
- ✓ 賃貸住宅の管理の方法
- ✓ 事業が基本方針等に照らして適切なものである旨

添付書類

基準に適合する賃貸住宅において
終身賃貸事業を行うことの誓約書 等



大家さん(賃貸人)
認可申請



入居者が
決まったら

②対象となる住宅を届出

- ✓ 住宅の位置
- ✓ 住宅の戸数
- ✓ 住宅の規模・構造・設備
- ✓ 住宅整備の実施時期
- ✓ 前払家賃に関する事項



添付書類

- ・各階平面図
- ・間取図 等

実際に終身建物賃貸借
をする時までに
届出(+改修)

③「終身建物賃貸借」契約

- | | |
|------|------------------------|
| 対象 | ①60歳以上の単身者 ②同居する配偶者等 |
| 期限 | 賃借人の死亡に至るまで |
| 中途解約 | 事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり |
| 方法 | 書面(公正証書でなくてよい) |

ひな型 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

- ✓ 認可を受けていない都道府県で終身建物賃貸借を行うことはできません
- ✓ 認可事業者の地位の承継には都道府県への手続きが必要です
- ✓ サブリースの場合、賃貸住宅管理業法の特定賃貸借契約における転貸の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要です



1-2. 円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**
(令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施)

改正内容 居住支援法人の行う業務(赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ 残置物処理等 (モデル契約条項を活用して実施)**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

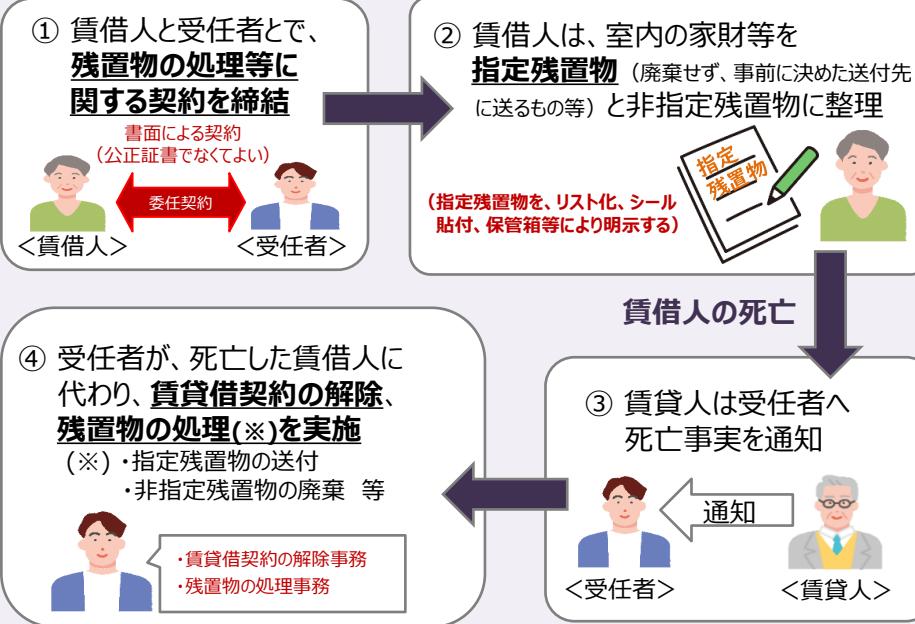
残置物の処理等に関するモデル契約条項

(令和3年 国土交通省・法務省 策定)

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務**を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任
→賃借人の死亡時に**残置物の廃棄**や**指定先への送付**等の事務を受任者に委託

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



想定される受任者

以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者 (推定相続人を受任者とすることが困難な場合)

※賃貸人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

想定される利用場面

単身高齢者 (60歳以上) が賃借人である場合

※残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、
民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

モデル契約条項に関する詳しい情報・使いやすい契約書式

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



2. 居住サポート住宅の概要

国土交通省と厚生労働省の共管



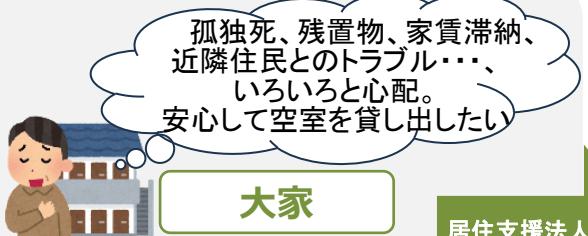
居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能

供給体制等



居住支援法人等がサポートを行うことで要配慮者に住宅を供給



要配慮者の生活安定のため
住宅提供や福祉へのつなぎを
スムーズに行いたい

手続

・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき、**計画を認定**

特例

・入居する要配慮者については**認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け**
・入居者が生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付を原則化**

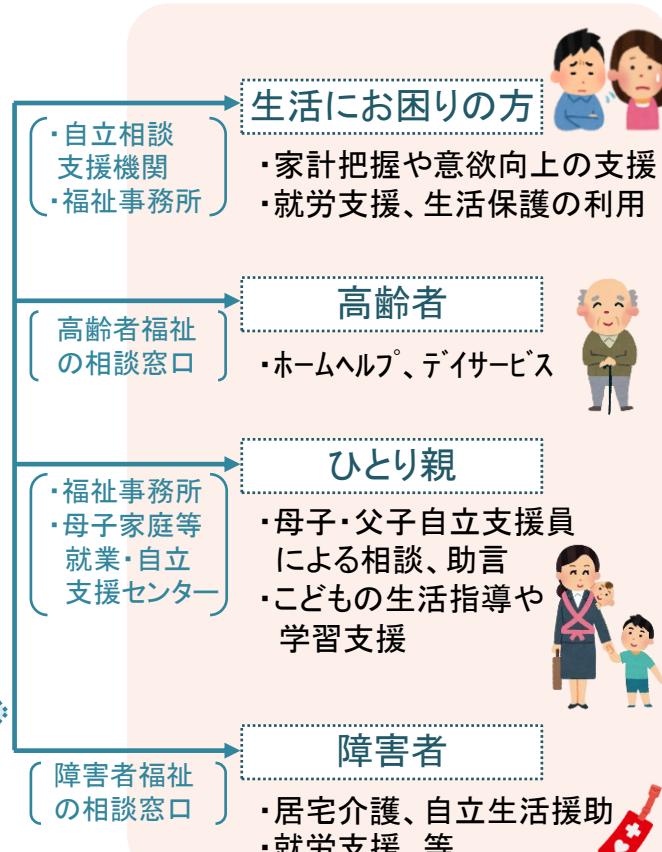
支援

・改修費、家賃低廉化等の補助

居住サポート住宅



つなぐ福祉サービス(例)



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
自立相談支援機関にて受け止め

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

国土交通省と厚生労働省の共管
〔住宅セーフティネット法〕

国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

市区町村による居住支援協議会設置の促進

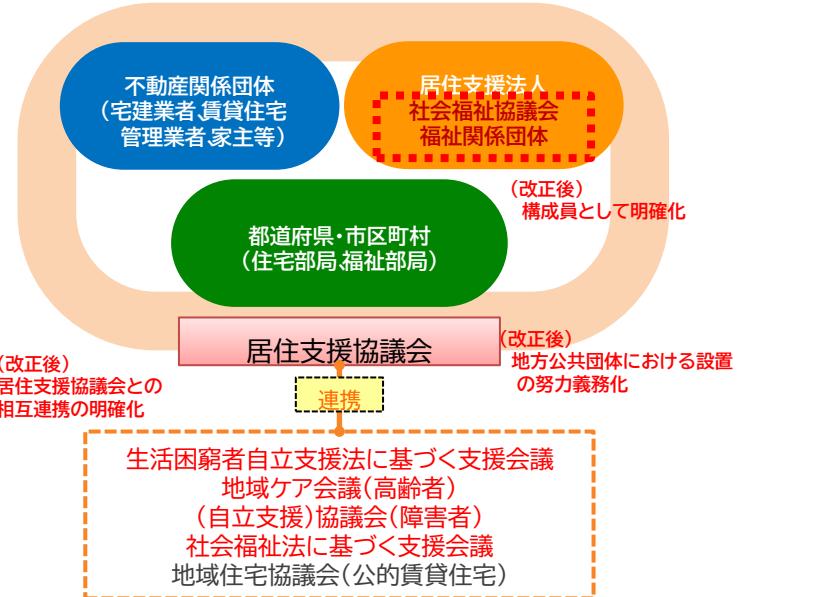
(国土交通省・厚生労働省が共同して推進)

市区町村による居住支援協議会

※設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R7.9末)の居住支援協議会設置状況】
166協議会(全都道府県、128市区町村)



具体的には?

地域の居住支援体制

・「地域の居住支援体制」とは、「居住支援」に関する課題について、必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野・専門分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組みである。

・このため「居住支援協議会」は、関係機関・団体等が継続的に連携・協働しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」と言える。



居住支援協議会の必要性：障害当事者議員からの問題提起に基づく国会答弁

◇令和7年11月20日 参議院国土交通委員会 木村英子参議院議員(れいわ新選組)からの質疑（速記メモ）

住宅確保についての行政の責任について大臣にお伺いします。

障害者の方の住宅確保の改善が遅れている大きな原因、それは各自治体に障害者の住宅に関する窓口がほとんどないということが問題になっています。障害者は障害を理由として、入居拒否を受けることが多く、車いす利用者が家を探すときに、不動産屋・大家さんから言わわれることは、家の床などに傷をつけるとか、あるいは火事を起こされると困るといった理由から、貸してくれることころが少ない状況です。そのため、家が見つかるまで何十件も、不動産屋を回らなければなりませんし、1年以上かけても実際住宅が見つからないという状況の方もいます。親元や施設から独立して地域で暮らしたいと望む障害者の方が住宅が見つからない状況ですので、自立を諦めざるを得ない人もいます。見つかるまで最後の砦としては、行政窓口に行きますけれども、その行政窓口に行っても職員からは法律や制度がないから対応できないと門前払いされることが多い現状です。そういった国の掲げる地域移行とは全く逆ですし、本末転倒です。

障害の有無にかかわらず、住まいは国民の権利ですから、どんな障害があっても地域で当たり前に生活を望むことができるよう住宅のバリアの解消を促進するとともに、障害者の住宅確保における自治体の窓口の設置と斡旋などの制度を検討していただきたいと思います。その上で、居住支援体制の整備を具体的に進めることが必要だと思います。住宅確保が困難な人たちに、最後の砦である行政の支援体制をつくることを検討していただきたいと思いますが、大臣のご見解をお願いいたします。

○金子恭之国土交通大臣より、

・住まいに関する相談窓口については、地域における住宅施策と福祉施策が連携した、切れ目のない総合的・包括的な居住支援体制の整備が必要であり、
・また住宅セーフティネット法の改正により、地方公共団体による居住支援協議会の設置促進等、住まいの相談窓口を含めた地域の居住支援体制の強化を進めている旨を国会にて答弁。

しょうがいしゃの入居を阻んでいたUR住宅の「同居親族要件」が削除されました。ほか成果報告

2025/11/21

11月20日の国土交通委員会では、家探しに困難を抱えているしょうがいしゃの住宅確保について改善を求めました。質疑を通じて、以下のような成果を得ましたので報告します。

★毎日新聞にも掲載されました。
記事はこちら □UR「同居要件」を削除 知的障害者の入居拒否、国交省の指導受け | 毎日新聞

① UR住宅をめぐり、一人暮らしを希望するしょうがいしゃに対して親族の同居を強いるような差別的な入居要件が削除されることになりました。

大臣からは「すでにURを指導しており、本日（20日）中に対応を完了するとの報告を受けた」との答弁を受けました。

② 都道府県などの地方自治体の公営住宅における、介助の必要なしょうがいしゃを排除する入居要件の実態把握と改善指導を国に約束させました。

③ アパートなど共同住宅の個室部分のバリアフリーについて、しょうがい当事者を含めた検討会で課題として検討していくことを約束させました。

④ ショウガイシヤが住まいを探そうとしても見つからず、何十件も不動産屋を回ったり、見つかるまで1年以上かかる現状を伝えるとともに、住宅確保が困難な人にとっての最後の砦である行政の支援体制を要望しました。大臣からは地域での居住支援体制の強化を進めており、厚労省と連携しながらしっかり取り組むとの回答を得ました。

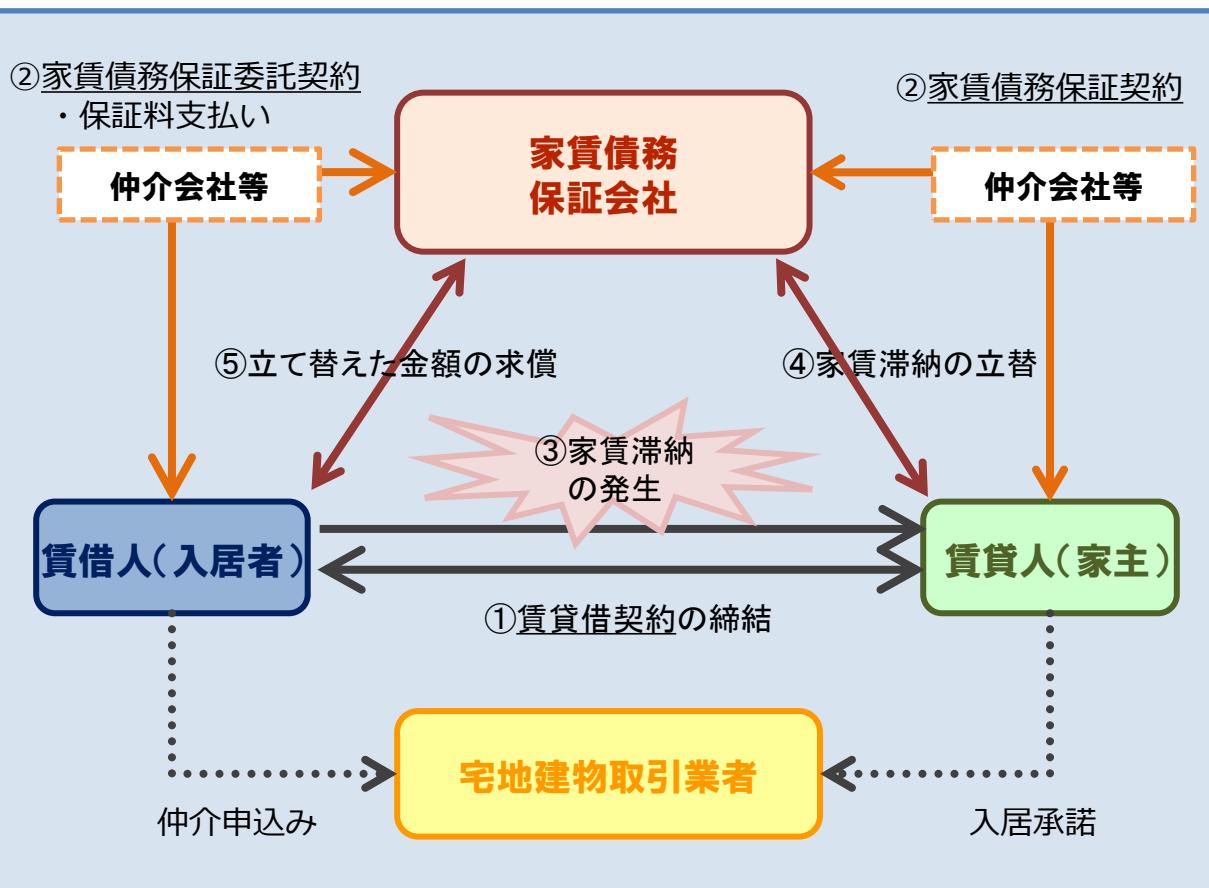
○地域の住宅確保要配慮者からの住まいの相談が取りこぼされることのないよう、

改めて地域の居住支援体制の構築に取り組んでいただきたい。

家賃債務保証について

家賃債務保証の概要

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの
- 賃貸住宅へ入居した際、家賃の支払いが滞ってしまったときに、その範囲を一定の範囲で保証
- 賃借人は、連帯保証人がいない場合でも、賃貸住宅に住めるようにするために利用



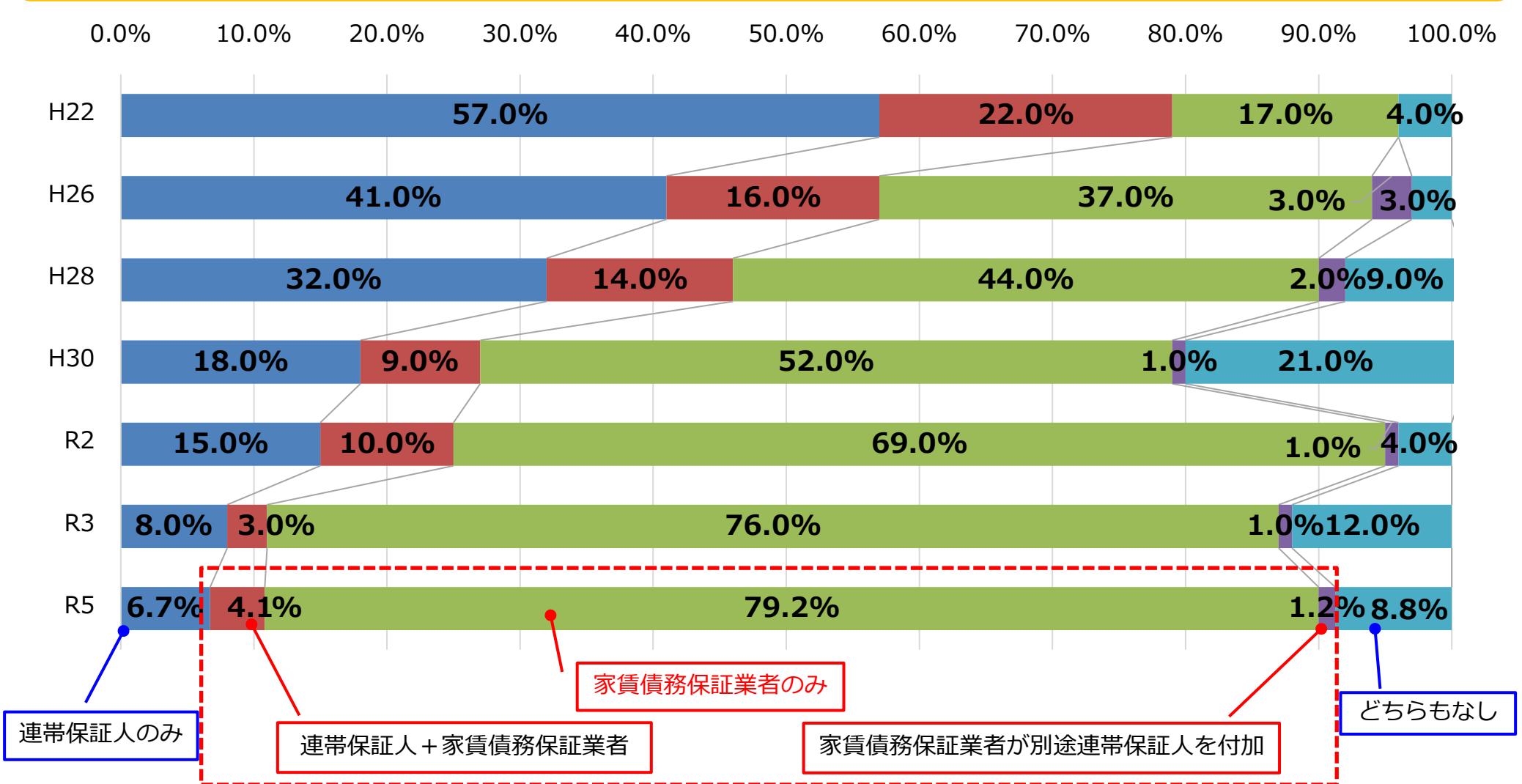
賃貸人(家主)と
家賃債務保証業者との契約
↓
家賃債務保証契約

賃借人(入居者)と
家賃債務保証業者との契約
↓
家賃債務保証委託契約

賃貸人(家主)と
賃借人(入居者)との契約
↓
賃貸借契約

家賃債務保証の利用状況

- 賃貸借契約の91.2%において、何らかの保証を求めており、84.5%が家賃債務保証会社を利用
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加



家賃債務保証業者を利用 84.5%

出典:令和5年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

登録家賃債務保証業者制度の概要

- **適正に家賃債務保証の業務を行う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大臣が登録する制度を平成29年に創設**（国土交通省告示:家賃債務保証業者登録規程）し、**国が利用を推奨する事業者として、その情報を広く提供**している。

①登録家賃債務保証業者制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行う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大臣が登録（5年更新）

※任意の登録制度。未登録でも家賃債務保証業の運営は可能

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録

- ・暴力団員等の関与なし
- ・純資産額1,000万円以上
- ・内部規則・組織体制を整備済み
- ・一定年数以上の家賃債務保証業の継続
- ・求償権行使の方法が適切
- ・相談・苦情対応体制を整備済み 等

※求償権行使の方法及び相談・苦情対応の適正化を一層推進するため、規程の一部を改正(令和7年10月施行)

○登録家賃債務保証業者制度の内容や登録業者の詳しい情報はこちら。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守

- ・従業者証明書の携帯
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・消費者契約法に反する契約の制限
- ・契約前・契約締結前の必要事項の説明・書面交付
- ・求償権行使時の書面交付等
- ・適正な記録帳簿の備付け
- ・受領家賃と自己財産の分別管理 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の取消等の事実の公表 等

【シンボルマーク】



家賃債務保証業

登録業者数 (R7.9末時点)

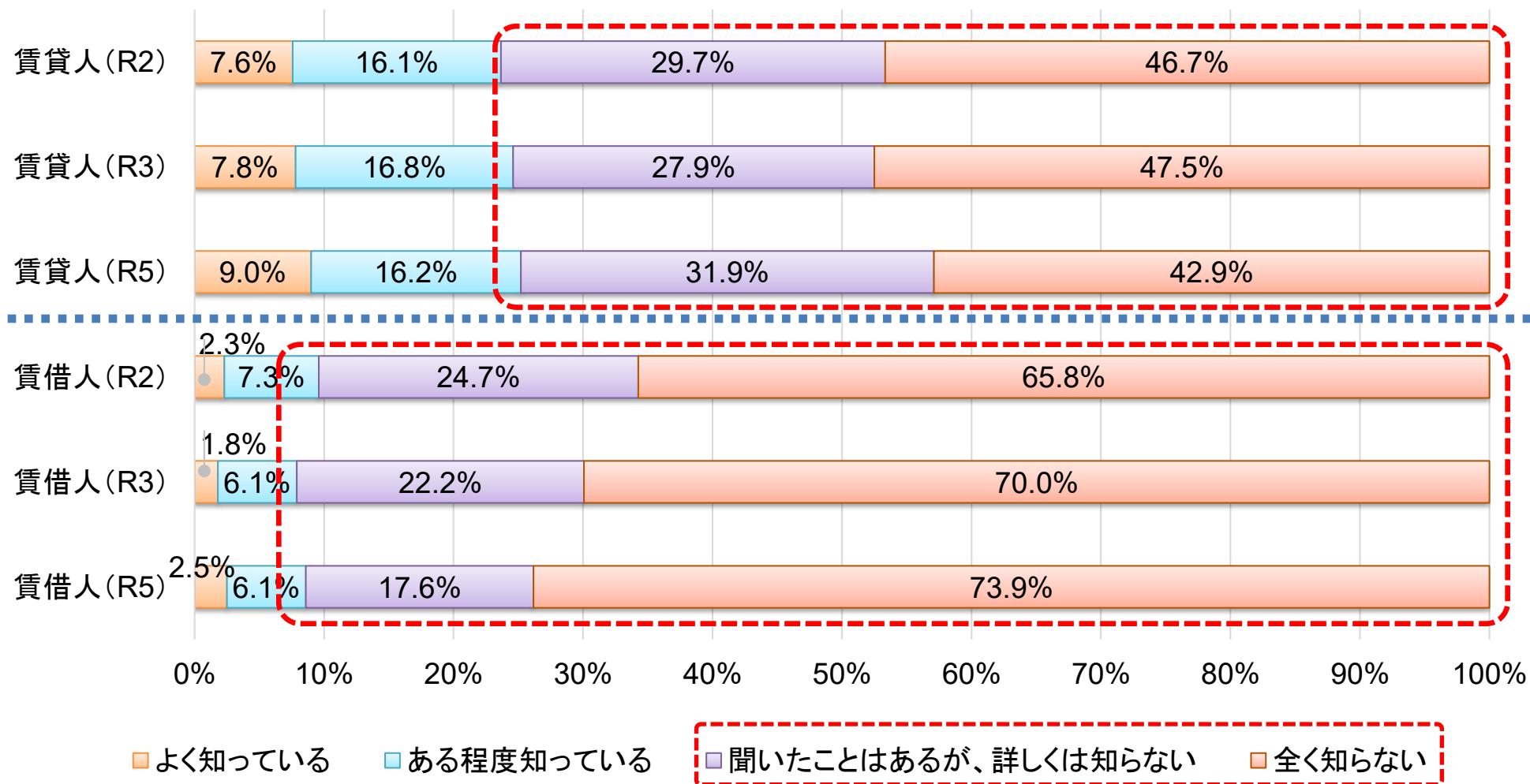
119者

登録家賃債務保証業者一覧 全119者 (令和7年9月末現在)

番号	業者名	番号	業者名	番号	業者名	番号	業者名
1	(株)オリコフォレントインシュア	34	アイ・シンクレント(株)	75	新日本信用保証(株)	105	アシスト(株)
2	日商ギャランティー(株)	36	(株)スマイルサポート	76	(株)アルファ保証	107	(株)インシュアランス
3	K-net(株)	37	(株)エントランス	77	(株)日専連ジェミス	108	(株)レジデンシャルサービス
4	(一財)高齢者住宅財団	38	旭化成不動産サポート(株)	78	(株)レグリオ	109	(株)スマートクレジット
6	ハウスリーブ(株)	39	(株)イントラスト	79	(株)アーネット	110	(株)H O T O K E
7	フォーシーズ(株)	40	(株)にじいろライフ	80	(株)アイ・ギャラン	111	(株)あんど
8	日本セーフティー(株)	41	日本賃貸保証(株)	81	アラームボックス(株)	112	(株)r h warranty
9	(株)賃貸保証サービス	42	(株)ルームバンクインシュア	82	NPO法人生活困窮・ホームレス自立支援カンパの会	113	(株)グローバルトラストネットワークス
10	(株)コマーシュ福岡	43	ニッポンインシュア(株)	83	GLOBAL GUARANTEE(株)	114	(株)サポート365
11	あんしん保証(株)	44	興和アシスト(株)	84	パブリックアソシエイツ(株)	115	オセロ・ファイナンシャルサービス(株)
12	プラザ賃貸管理保証(株)	47	日本賃貸住宅保証機構(株)	85	(株)大阪宅建サポートセンター	116	日本管理サポート(株)
13	(株)レキオス	48	(株)ギャランティー・アンド・ファクタリング	86	(株)にじいろインシュア	117	ヤマワケギャランティ(株)
14	レントエール(株)	49	レスト・ソリューション(株)	87	(株)ふれんず宅建保証	118	(株)ほくせん
15	(株)エポスカード	51	(株)クレデンス	88	スリーエー(株)	119	(株)アイキューキャピタル
16	全保連(株)	52	アールエムトラスト(株)	89	(株)JPMCファイナンス	120	(有)NPGM
18	エルズサポート(株)	53	(株)えるく	90	大成保証(株)	121	(株)プランネル
19	(株)エファール信用保証	54	(株)フェアー信用保証	91	(株)アイウィッシュ賃貸保証	122	信和コミュニティ(株)
20	ジェイリース(株)	55	(株)アドヴェント	92	キャピタルハウス(株)	123	日本テナント保証(株)
21	(株)C a s a	56	(株)アセット・アイ	93	日本サポート(株)	124	(株)共立ファイナンシャルサービス
22	(株)ジョイフルサポート	57	ナップ賃貸保証(株)	94	ほっと保証(株)	125	VRサポート(株)
23	リビングネットワークサービス(株)	59	NPO法人ワンファミリー仙台	95	(株)レクストレントプラス	126	(株)セーフティーイノベーション
25	(株)P-Rent	60	スターリング(株)	96	あんしんグループ(株)	127	(株)ホープ
26	(株)いえらぶパートナーズ	64	(株)てるまさリース	97	(株)TTRUST	128	神谷アソシエイト(株)
27	(株)ダ・カーポ	65	セキスイユニディア(株)	98	(株)K・ライズホールディングス	129	(一財)東京公社住宅サービス
28	(株)バーチャルペイメント	66	(株)アース保証	99	マリン保証(株)	130	富士建物(株)
29	賃住保証サービス(株)	67	ジャストサービス(株)	100	ナガワ信用保証(株)	131	(株)アセス信用保証
30	アーク(株)	70	(株)宅建ブレインズ	101	ひなた保証(株)	132	PropTech Japan(株)
31	アークシステムテクノロジーズ(株)	71	(株)A - S	102	(株)G e n t l e	133	(株)USEN TRUST
32	(株)アルファー	72	(株)ベステックス	103	(株)ミライ工	134	(株)日本トラスト
33	N P O法人 抱樸	73	(株)アクシスコミュニティ	104	S F ビルサポート(株)		※番号は登録番号

【賃借人・賃貸人】登録制度の認知度

- 賃借人、賃貸人ともに、登録制度を「知らない」割合が前年に引き続き高く、「内容をよく知っている」割合は、いずれも10%に満たない状況

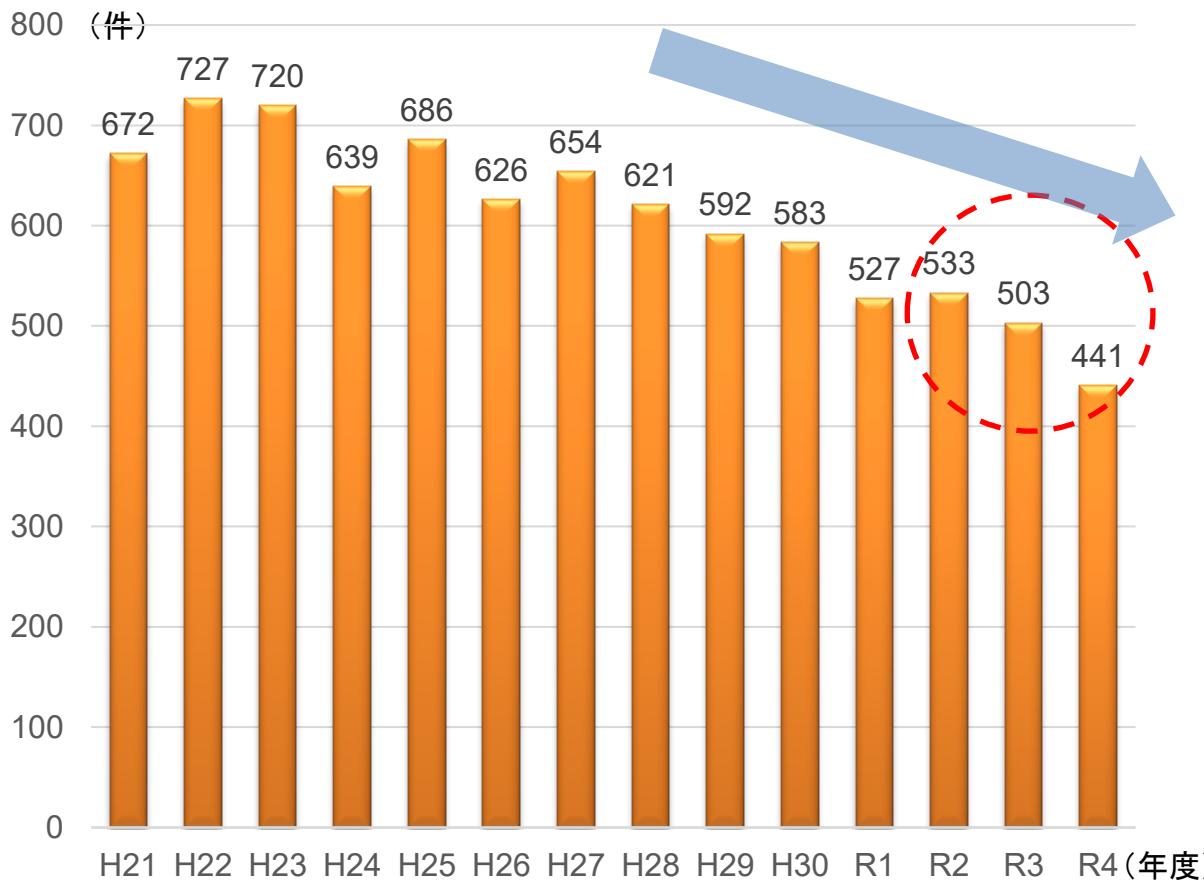


出典:令和5年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

家賃債務保証全般に関する相談等の状況(年度別推移)

- 全国の消費生活センター等が受け付けた苦情・相談件数。平成22年度の727件がピーク
- H23年度～H26年度までは増減を繰り返していたが、H27年度以降は減少傾向。

【家賃債務保証全般に関する消費者からの相談件数】



【具体的な相談・苦情事例】

- 過大・不明瞭な請求
 - ・高額かつ内訳が不明瞭な請求を受けた
 - ・契約を終了した保証会社から、保証契約更新料の請求を何度も受けている
- 契約時の不十分な説明
 - ・賃貸契約時に保証契約をした覚えがない
 - ・保証契約の更新料については説明を受けていない
- 強引な督促・退去の強要
 - ・今すぐ支払えないのなら、すぐ退去しろと言われた
 - ・保証会社社員の深夜訪問・電話による威迫を伴う強引な督促を受けた

※PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)に、平成21年4月1日以降受付、**令和5年3月31日**までに登録されたデータ。

なお、「家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について」(2009.2.16東京都公表)に関する全国の相談件数であり、消費生活センター等からの経由相談は含まれていない。

家賃債務保証に関する過去の主な苦情・相談の内容

No	種類	相談内容
1	悪質な言動	家賃債務保証業者の早朝の訪問が怖い。早朝の訪問では、車の中を写真撮られて、庭先まで侵入しリビングを覗いてくる。
2	悪質な言動	ドアノブを執拗にガチャガチャされたり、フルネームが大きく書かれた封筒を他の住民にも見えるよう部屋のドアに貼られたり、督促状をポストの中にぐしゃぐしゃに丸めて入れていたりと恐怖心を必要以上に煽るような酷い行為をされる。
3	高頻度の連絡	何度も督促電話があり、酷いときには1日に1回も掛けてくる。分割払いをすることで担当者と相談済であると伝えても、会社内での情報共有がされておらず、月が変わると別の担当者から電話が掛かってくる。
4	悪質な言動・高頻度の連絡	1ヶ月滞納中だが、いつまでに支払う旨の連絡していても毎日何回も着信がある。自宅訪問された際には、ドアを叩く、名前を叫ぶ、呼び鈴を連打する等の行為をされた。
5	悪質な言動・高頻度の連絡	督促の電話があり、「家賃を安く済ませてやってるんだから早く払え、払えるだろ」と言われた。電話に出られないと、1時間や30分おきに連絡が来るようになった。仕事中は携帯を使用出来ない職種のため、勤務時間終了時に確認すると連続で大量の履歴が入っている状態。
6	相談窓口での不対応	家賃を滞納しているため、支払について相談をしたいが、担当の人がまともに話を聞いてくれない。そのため、相談窓口に電話するが受付けてもらえず、話を聞かない担当の人に繋がってしまう。
7	求償内容の不提示	支払明細、内訳を提示する事なく、電話での口頭で額面を言うが、内訳の提示を求めて「分からない」と一方的に言われる。
8	求償内容の不提示	滞納家賃を払い、その旨を連絡したが、その後も毎月請求が来る。問合せをするとデタが反映されていないと言われ、内訳も教えてもらえないまま、退去交渉の文面まで郵送された。滞納があるのであれば内訳を提示してほしい。

※「相談内容」は、国に相談のあった方の相談内容からポイントをまとめたものであり、事業者等に確認したものではないことに留意。

家賃債務保証業者登録規程の主な改正①

家賃債務保証業者登録規程の一部を改正する告示の概要

（1）登録申請書の添付書類（別記様式第3号（6）関係）

- 求償権の行使が適切に行われることを確認するため、以下の項目を別記様式第3号（6）に追加し、これらに該当する内部規則等の条文の記載及び当該内部規則等の写しを求めることがある。
- ・ 賃借人その他の者に対し、意図的に恐怖を抱かせ又は不安をあおるような言動をすることを禁止している。
- ・ 賃借人その他の者からの承諾を得ているなど正当な理由がある場合を除き、社会通念に照らして不適当な程度に反復して訪問・電話等をすることを禁止している。

（2）業務処理の原則等（第11条及び第23条関係）

- 業務処理の原則として、家賃債務保証業者は、賃借人その他の者の私生活若しくは業務の平穏を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害するがないよう、適正にその業務を行わなければならないこととする。
- 求償権に基づく債権の回収に当たり、相手方の私生活若しくは業務の平穏を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害するおそれがある者に対し、求償権の譲渡等をしてはならないこととする。

（3）契約締結前及び契約締結時の書面の交付（第17条及び第18条関係）

- 家賃債務保証業者が保証委託契約を締結しようとする場合及び締結した場合において、家賃債務保証業者が相手方に対し、書面を交付し、又は電磁的記録を提供しなければならないこと等とされているところ、これらに記載し、又は記録する事項として、次の事項を追加する。
- ・ 保証委託契約に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

家賃債務保証業者登録規程の主な改正②

家賃債務保証業者登録規程の一部を改正する告示の概要

(4) 求償権行使時の書面の交付（第19条関係）

- 家賃債務保証業者が賃借人又はその保証人（以下「賃借人等」という。）に対し、支払を催告するために書面を交付し、又はこれに代わる電磁的記録を提供するとき、これらに記載し、又は記録する事項として、次の事項を追加する。
 - ・ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先
- 家賃債務保証業者は、求償権を行使するに当たり、賃借人等の請求があったときは、次の事項を記載した書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録を提供しなければならないこととする。
 - ① 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号
 - ② 当該書面を交付し、若しくは電磁的記録を提供する者の氏名又は部署の名称
 - ③ 保証委託契約の契約年月日
 - ④ 求償権の額及びその内訳
 - ⑤ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先
- 家賃債務保証業者は、求償権を行使するに当たり、相手方の請求があったときは、次の事項（相手方が賃借人等以外の者である場合にあっては、③・④を除く。）を、その相手方に明らかにしなければならないこととする。
 - ① 家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号
 - ② 当該求償権に基づく債権の回収を行う者の氏名又は部署の名称
 - ③ 保証委託契約の契約年月日
 - ④ 求償権の額及びその内訳
 - ⑤ 求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先

(5) 国土交通大臣への報告（別記様式第9号）

業務等状況報告書に記載する事項として、次の事項を追加する。

- ・ 苦情・相談発生時の体制等（苦情・相談担当部門の名称及び電話番号並びに苦情相談対応責任者の役職名）

家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

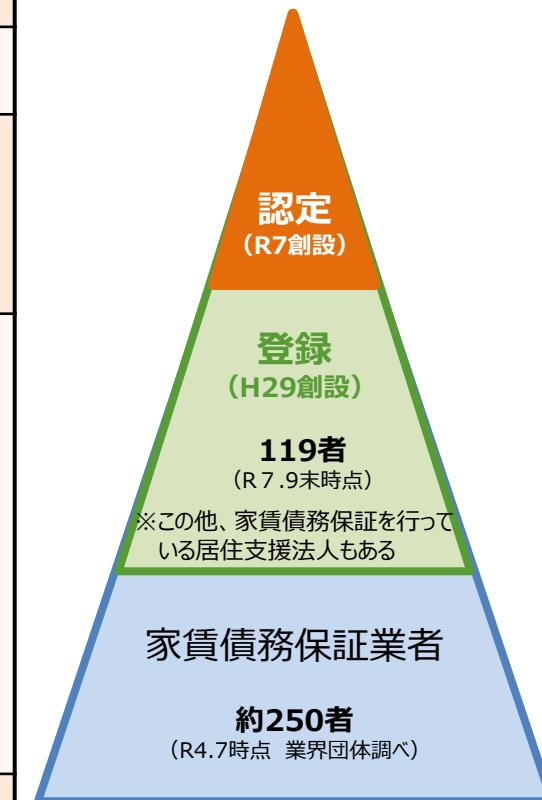
改正のポイント

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独)住宅金融支援機構（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスクを低減**

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設)
<u>適正な</u> 家賃債務保証の確保	目的	要配慮者が利用しやすい 家賃債務保証の提供
<u>適正に家賃債務保証の業務を行うことが</u> <u>できる家賃債務保証業者</u> として一定の基準 を満たす者を国土交通大臣が登録 (5年ごとに更新)	概要	登録家賃債務保証業者 等の申請について、 要配慮者 が利用しやすい家賃債務保証業者 として一定の基準を 満たす者を国土交通大臣が認定 ※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人
<ul style="list-style-type: none"> ○ 暴力団員の関与なし ○ 適切な求償権の行使に関する内部規則 が定められている (不当な方法で取立をしない) ○ 法令遵守に関する研修等の措置が 講じられている ○ 相談・苦情対応体制を整備済み 	主な 基準	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務 保証を正当な理由なく断らない ○ すべての要配慮者との家賃債務保証契約について ・緊急連絡先を親族などの個人に限定しない (法人でも可とする)こと ・保証人の設定を条件としないこと ○ すべての要配慮者との契約に係わる保証料が不当に 高いものでない ○ 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件 を公表する
<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅に入居する要配慮者 の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大7割 	JHF による 保険	<ul style="list-style-type: none"> ○ 要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用 可能 ○ 保険割合：最大9割

家賃債務保証業者の 全体イメージ



認定家賃債務保証業者の認定基準の概要

認定のポイント

○以下に掲げる基準のいずれにも適合していることで国土交通大臣の認定を受けることができる。

1. 認定要件

- ① **居住サポート住宅に入居する要配慮者**の申込みを**正当な理由なく断らない**
- ② **すべての要配慮者**との契約締結の**条件として※1**、**緊急連絡先**を親族などの**個人に限定しない**
※1 申込者が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げない 法人でも可とする。
- ③ **すべての要配慮者**との契約締結の**条件として※2**、家賃債務に係る**保証人の設定を求めない**
※2 申込者が保証人の設定を希望することについては妨げない
- ④ **すべての要配慮者**との契約に係る**保証委託料**が、その契約の履行のために要する費用に照らして
不当に高いものでないこと
- ⑤ **要配慮者**との**契約締結の実績**及び標準的な**契約の内容・締結の条件**について、インターネットの利用等により**公示している**

2. 欠格事由に該当しないこと

- ◆ 暴力団員の関与がないこと 等

認定家賃債務保証業者の認定手続きについて

手続きのポイント

- 令和7年7月1日から認定申請の受付開始、令和7年10月以降に認定を実施。
- 認定を受けようとする家賃債務保証業者は、管轄の地方整備局等※に申請書・添付書類を提出。

※家賃債務保証業務を行う主たる事務所(本社等)の所在地を管轄する地方整備局又は北海道開発局、沖縄総合事務局。

申請書・添付書類

◆ 認定申請書

- (記載事項) ① 申請者の氏名又は名称・住所、(法人の場合) 代表者の氏名
② 主たる事務所又は営業所、その他家賃債務保証業務を行う事務所又は営業所の名称・所在地
③ 省令で定める事項
⇒役員・使用人の氏名、免許等(支援法人・登録保証業者 等)に関する事項、業務を行う区域、内部規則等及び組織体制に関する事項、業務の実施方法に関する事項、相談・苦情に関する連絡先 等

◆ 誓約書

- (記載事項) 欠格条項に該当しない旨を誓約

◆ 業務の状況に関する書面

- (記載事項) 直前の事業年度等の家賃債務保証業務の状況(保証契約の実績、商品の保証範囲、営業地域 等)

◆ 添付書類

- 内部規則等の写し、登記事項証明書、約款 等

大臣認定業者の情報公表

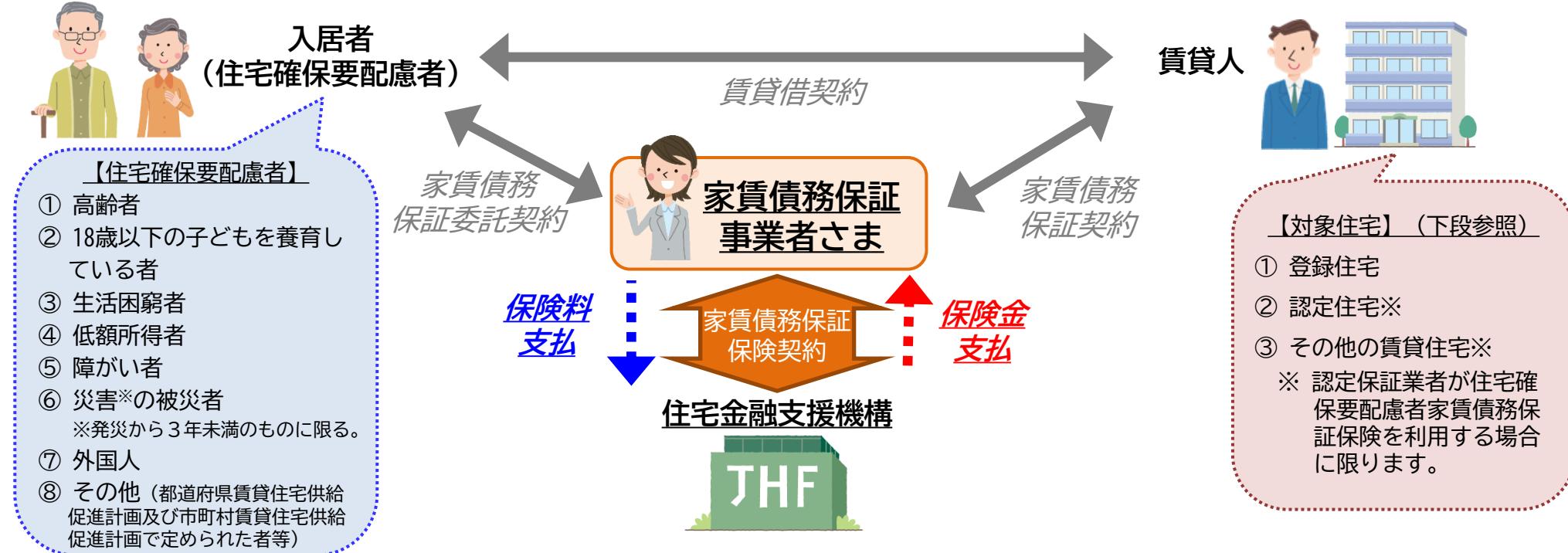
- 認定家賃債務保証業者制度の内容については、国土交通省HPに掲載しています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000060.html



【JHF家賃債務保証制度①】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。



【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。

【JHF家賃債務保証保険制度②】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。

保険種類 付保要件	【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		
保険利用者	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。） 		
対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> 登録住宅 <u><A></u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>限定なし</u> <u><B-1、B-2></u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>認定住宅</u> <u><B-3、B-4></u> 	
家賃債務保証内容	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>賃貸住宅（限定なし）</u>に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>認定住宅</u>に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務等の保証 	
保証委託者の要件	<ul style="list-style-type: none"> 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 			
	<ul style="list-style-type: none"> 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 			
	<ul style="list-style-type: none"> 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） 			
	<ul style="list-style-type: none"> 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 			
	<ul style="list-style-type: none"> 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 			
	<ul style="list-style-type: none"> 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		

【JHF家賃債務保証保険制度③】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	<p><u><A></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家賃債務（管理費及び共益費を含みます。以下同じです。） 	<p><u><B-1></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家賃債務 	<p><u><B-2></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家賃債務 ● 原状回復費用 ● 残置物撤去費用 ● 特殊清掃費用 	<p><u><B-3></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家賃債務 	<p><u><B-4></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 当初月額家賃の25% (付保時当初1回のみ) 		<ul style="list-style-type: none"> ● 当初月額家賃の30% (付保時当初1回のみ) 		<ul style="list-style-type: none"> ● 当初月額家賃の35% (付保時当初1回のみ) 												
保険金支払額	<ul style="list-style-type: none"> ● 次の①から③までのいずれか小さい額 <table border="0"> <tr> <td>①代位弁済額 × 7割</td> <td>①代位弁済額 × 7割</td> <td>①代位弁済額 × 9割</td> <td>①代位弁済額 × 9割</td> </tr> <tr> <td>②当初月額家賃12か月分 × 7割</td> <td>②当初月額家賃18か月分 × 7割</td> <td>②当初月額家賃12か月分 × 9割</td> <td>②当初月額家賃18か月分 × 9割</td> </tr> <tr> <td>③100万円</td> <td>③100万円</td> <td>③100万円</td> <td>③100万円</td> </tr> </table>					①代位弁済額 × 7割	①代位弁済額 × 7割	①代位弁済額 × 9割	①代位弁済額 × 9割	②当初月額家賃12か月分 × 7割	②当初月額家賃18か月分 × 7割	②当初月額家賃12か月分 × 9割	②当初月額家賃18か月分 × 9割	③100万円	③100万円	③100万円	③100万円
①代位弁済額 × 7割	①代位弁済額 × 7割	①代位弁済額 × 9割	①代位弁済額 × 9割														
②当初月額家賃12か月分 × 7割	②当初月額家賃18か月分 × 7割	②当初月額家賃12か月分 × 9割	②当初月額家賃18か月分 × 9割														
③100万円	③100万円	③100万円	③100万円														
保険期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 																

制度の詳細について

住宅セーフティネット制度の詳細は、国土交通省HPに掲載しています

- ・住宅セーフティネット制度 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html
- ・改正法について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000054.html
- ・居住サポート住宅情報提供システム <https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

リーフレット等

居住サポート住宅リーフレット



■制度周知リーフレット



■制度詳細リーフレット

家賃債務保証リーフレット



■【貸主・管理会社向け】認定・登録家賃債務保証業者制度リーフレット(10月版)



■【借主向け】認定・登録家賃債務保証業者制度リーフレット(10月版)

居住サポート住宅情報提供システム

都道府県をクリックしてください。

北海道	青森	秋田	山形	福島	岩手	宮城	長野	岐阜	静岡	愛知	三重	滋賀	京都	大阪	奈良	和歌山	兵庫	神戸	兵庫	千葉	東京	埼玉	千葉	神奈川	
長崎	佐賀	福岡	山口	島根	鳥取	島根	高知	愛媛	鹿児島																
熊本	大分	宮崎																							
鹿児島																									
沖縄																									

総認定件数 1 件 総認定戸数 1 戸 席名下部の数字…[全戸数]