

■認定家賃債務保証業者制度 Q & A (令和8年6月19日時点)

No	分類	Q	A
1	総論	認定家賃債務保証業者制度を新たに創設する理由は何か。認定制度と登録制度の違いは何か。	登録家賃債務保証業者(以下、「登録業者」という。)制度は、適正な家賃債務保証業務の確保を目的としております。 一方で、低額所得者などは家賃滞納のリスクが高いとして保証契約の締結を拒まれることがあります。その結果、賃貸住宅へ入居できないことがあり、こうした課題に対応するため、低額所得者等を含む住宅確保要配慮者(以下、「要配慮者」という。)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しました。
2	総論	家賃債務保証の現場では、主に不動産会社がどの家賃債務保証会社を利用するか決めていますが、要配慮者はどのような流れで認定保証会社を利用することを想定しているのか。	入居を希望する要配慮者や、居住サポート住宅等を提供する賃貸人、賃貸人から委託を受けた管理会社、援助実施者である居住支援法人等が、認定家賃債務保証業者(以下「認定業者」という。)の活用を求めること等が想定されます。賃貸借契約の締結に併せて、宅地建物取引業者等において認定業者の活用に関する情報提供がなされることも想定されます。
3	総論	要配慮者の保証はリスクが高いといえるが、保証業者の認定を受けるメリットは、何かあるのか。税制面の優遇を認めて欲しいという声があるが検討はしているのか。	認定業者の要配慮者への保証リスクの低減のため、住宅金融支援機構(以下、「JHF」という。)の保険を利用可能としており、税制による支援については現在のところ想定していません。
4	総論	家賃延滞時の督促交渉や長期延滞時の明渡訴訟は、通常通りで問題ないか。	認定業者制度においては特段制限を設けておりません。 なお、家賃債務保証業者登録規程(以下「登録規程」という。)においては、求償権の行使方法等について定めを置いており、登録業者についてはこれらを遵守する必要があります。
5	総論	引き受けた認定業者のデフォルト(事業撤退や倒産)が起こった場合や家主の都合で管理会社に変更された場合等の扱いについて取り決めはされているか。	認定業者制度においては特段規定を設けておりません。 なお、登録規程においては、求償権の譲渡の規制等について定めを置いており、登録事業者についてはこれらを遵守する必要があります。
6	総論	要配慮者への保証内容(保証料の金額の設定等)の制限はあるか。	認定業者については、要配慮者の保証委託契約に係る保証料が当該契約の履行に要する費用に照らして不当に高いものでないこと等を認定要件としており、認定要件の範囲内において、個社で保証商品の組成は可能です。 なお、認定業者が要配慮者と締結する保証委託契約において、JHFの家賃債務保証保険に加入する際に支払う保険料を、要配慮者に全額転嫁している場合などは適当ではないと考えます。 また、登録家賃債務保証業者制度では、利息や遅延損害金等に関して、「消費者契約法(平成十二年法律第六十一号)第九条(第二号に係る部分に限る。)の規定によりその一部が無効となるものを定めてはならない。」等としております。
7	認定対象	認定を受けられる者として、「登録業者」と「居住支援法人」となっているが、双方の登録・指定が必要か。	登録業者としての登録を受けることのみで認定業者制度の対象となる要件を満たします。
8	認定要件	居住安定援助賃貸住宅(居住サポート住宅)に入居する要配慮者の保証を原則断らないとのことだが、他の住宅に入居する要配慮者に係る保証において特に配慮を求める事項はあるか。	要配慮者への保証に関して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ます。 ① 居住安定援助賃貸住宅(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、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない ③ すべての要配慮者との契約締結の条件として、家賃債務に係る保証人の設定を求めない 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

No	分類	Q	A
9	正当な理由なく断らない	「要配慮者から申込があった場合には、正当な理由なく断らない」とあるが、正当な理由は具体的にどのようなことを想定しているのか。	<p>居住安定援助賃貸住宅事業（居住サポート住宅を提供する事業）は、賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させ、当該要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助等を行う事業であって、その計画が適当なものであることを市区町村長等が認定し、当該認定を受けた計画に従って行われるものです。したがって、居住サポート住宅が、援助者（居住支援法人等）による必要な援助等が行われることにより、要配慮者の生活の安定が図られることが期待されるものであることを踏まえ、通常、認定保証業者において、このような場合の家賃保証に係る申込みを拒むことはできないと考えるべき、ということから、認定要件となっているものです。</p> <p>個々の事例においては「正当な理由」が認められる場合があると考えていますが、認められる事由は極めて限られており、例えば、個々の入居者等について以下のような個別の事情がある場合が考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃の支払い意思がないことを入居者が明言している場合 ・要配慮者の収入等と住宅の家賃を客観的に比較し、家賃を継続的に支払うことが困難であると考えられる場合 ・暴力団員等 ・家賃債務の保証に係る申込み等に際し、不当・悪質なクレーム等が認められる場合 ・家賃債務保証業者が、居住サポート住宅の存する地域において事業を行っていない場合
10	正当な理由なく断らない	<p>居住サポート住宅に入居する要配慮者の保証の申込みを正当な理由なく断らないことについて、「申込者が要配慮者なのか」、「物件が居住サポート住宅なのか」を保証会社が審査のときに確認しなければならないのか。</p> <p>保証申込を受領した物件が、居住サポート住宅であるかの判断は、どのように行うのか。</p>	<p>【居住サポート住宅の確認方法】</p> <p>居住サポート住宅であることの確認については、賃貸人、賃借人、賃貸人から委託を受けた管理会社、援助実施者である居住支援法人等から、家賃債務保証契約の申込みの段階で申告を受けること、その際には改正後の住宅セーフティネット法（以下「法」という。）第43条第1項に基づく通知書などの公的な書類が併せて提示されることを想定しています。</p> <p>なお、上記賃貸人等が当該賃貸住宅が居住サポート住宅であることを申告しなかった場合、通常、家賃債務保証業者においてその事実を把握することは困難であることから、入居者の申込みを断ったとしても、法第72条の認定基準に違反するものとは取り扱いません。</p> <p>【要配慮者の確認方法】</p> <p>申込者が要配慮者であることは原則として当該申込者の申告により判断することが適当と考えているため、保証業者の審査申込書類にこのような情報を記載させることが考えられます。当該申告があったにも関わらず、申込者が要配慮者でないことを理由として断る場合には、申告内容に沿った、その事実を確認し得る書類の提出を一旦は必ず求める必要があります。</p> <p>申込者から申告がなされなかった場合や申込者からその事実を確認できる書類が提出されなかった場合は、結果として保証を断ることとなっても原則として法第72条の認定基準に違反するものとは取り扱いません。</p>
11	正当な理由なく断らない	認定を受けた場合、要配慮者の属性等によって、保証を受け付ける案件を、保証会社側で選定できるか。また、高齢者に年齢制限を定める等の条件を付けることが可能か。	認定の要件として「要配慮者から申込があった場合には、正当な理由なくこれを拒まない」としており、居住サポート住宅に入居する要配慮者を属性等で選定することはできません。また、高齢者の年齢制限を定める等の条件を付けて、居住サポート住宅に入居する要配慮者を断ることもできません。
12	正当な理由なく断らない	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とあるが、外部信用情報機関への登録は可能か。	認定業者制度においては、外部信用情報機関への登録の可否については特段制限を設けておりませんが、外部信用情報機関の情報を理由に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断ることはできません。
13	正当な理由なく断らない	居住サポート住宅に入居する要配慮者について、電話番号がない場合に断ることは、「正当な理由なく断らない」の要件に該当するか。	電話番号がない事を理由に居住サポート住宅に入居する要配慮者を断ることはできません。

No	分類	Q	A
14	正当な理由なく断らない	保証の対象物件（親会社の扱う物件のみ等）を絞っており、居住サポート住宅に入居する要配慮者から、対象物件以外の家賃債務保証を依頼された場合に断ることは、「正当な理由なく断らない」の要件に該当するか。	認定事業者が自ら対象物件を絞っていることを理由に居住サポート住宅に入居する要配慮者を断ることはできません。
15	正当な理由なく断らない	外国語対応の社内整備が整っておらず、居住サポート住宅に入居する要配慮者が日本語でのコミュニケーションができない場合に断ることは、「正当な理由なく断らない」の要件に該当するか。	居住サポート住宅の場合は、援助実施者によってコミュニケーション等に関する援助がなされることが想定されるため、日本語でのコミュニケーションができないことを理由に居住サポート住宅に入居する要配慮者を断ることはできません。
16	正当な理由なく断らない	契約手続きに進む以前の事前審査の段階で、審査の受理自体を断る場合、「正当な理由なく断らない」の要件に該当するか。	契約手続き以前の申込み段階や事前審査であったとしても、居住サポート住宅に入居する要配慮者を断ることはできません。
17	正当な理由なく断らない	認定家賃債務保証業者制度では本当に断られないのか。	認定の基準として、居住サポート住宅に入居する要配慮者の保証を原則断らないと定めております。また、この認定を受けた家賃債務保証業者に対しては、国土交通大臣が、必要な場合にその業務の状況について報告徴収を求めることができることとしており、国土交通省としては、こうした規定などにに基づき、要配慮者に対する家賃債務保証の実施状況を把握することなどを通じ、認定業者の適正な業務の確保に努めてまいります。
18	緊急連絡先	緊急連絡先を「法人でも可とする」との認定要件について、法人と借入人の関係はさまざまであるため、法人によっては緊急連絡先として断ることが可能か。それとも法人の緊急連絡先についてはすべて受け入れなければならないのか。	法第72条第1項第2号では「家賃債務の保証に係る申込みをした要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該要配慮者の親族その他国土交通省令で定める関係者の連絡先に関する情報の提供を求めない」としており、「契約の締結の条件として」個人の連絡先を求めることは認められません。一方で、（実質的に殆ど全ての法人を認めない等）不合理な制限を課すもので無ければ、法人を一定程度選定することも想定される場所であり、いかなる法人であっても必ず受け入れなければならないものではありません。
19	緊急連絡先	緊急連絡先について、保証会社から求める前に、要配慮者側から進んで個人の緊急連絡先を提供してきた場合、保証会社としては当該情報提供を受け、これを業務に利用するといったことは可能か。	申込者本人が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げません。また、契約の条件とすることなく、相手方に対して任意で個人の連絡先の提供を求めた後、これが提供されない場合に法人の連絡先を求めることも差し支えございません。 なお、実質的に「任意」であることが必要であり、申込書に個人の連絡先の記載欄のみを設け、法人の連絡先でも認められることを一切告げないといったことは、法第72条の認定基準に違反する場合がございます。
20	緊急連絡先	要配慮者に関して居住支援法人が緊急連絡先になった場合、各種情報提供・安否確認等に何かしらの強制力を持たせることは可能か。	居住サポート住宅である場合等、居住支援法人等の援助実施者が借入人の安否確認を行っている場合には、当該援助実施者から賃貸人へ、賃貸人から家賃債務保証業者へ、借入人の死亡の事実が知られることが想定されます。なお、地域等の商慣習によって異なりますが、例えば、あらかじめ当該援助実施者と家賃債務保証業者において情報提供等に係わる覚書を締結することも考えられます。
21	保証人	保証人について、保証会社から求める前に、要配慮者側が保証人の設定を希望してきた場合、これを業務に利用するといったことは可能か。	「家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該家賃債務に係る保証人の設定を求めない」としており、「契約の締結の条件として」保証人の設定を求めることは認められません。一方で、契約の条件とすることなく、住宅確保要配慮者が自ら希望して、保証人を設定することについては妨げません。
22	公示すべき情報	認定家賃保証業者が取扱った要配慮者の保証実績は定期的に関示されるのか。	要配慮者との保証委託契約の締結の実績並びに標準的な保証委託契約の内容及びその締結の条件について、インターネットの利用その他の適切な方法により公示するものであることを認定要件としています。
23	公示すべき情報	上記18に関し、要配慮者との契約の実績等はどのように公示する必要があるのか。	家賃債務保証を受けようとする方に必要な情報を届けることを趣旨としており、公示の仕方については、自社ホームページ等の誰でも閲覧できる場所・状態で公示（広く一般の人々が知る状態）されることを想定しています。

No	分類	Q	A
24	公示すべき情報	インターネットの利用その他の適切な方法により公示する必要がある、保証委託契約の締結の実績並びに標準的な保証委託契約の内容及びその締結の条件とは何か。	契約締結の実績に関しては、要配慮者との契約数(公示時点の保有契約総数)や契約実績のある要配慮者の属性等を想定しています。標準的な契約の内容及びその契約の締結の条件に関しては、要配慮者との標準的な契約における保証の対象、保証限度額、保証料の範囲等の内容及び緊急連絡先を個人に限定しないこと、保証人の設定を求めないこと等の条件を想定しており、個別商品の詳細を記載することまでは求めていません。
25	不当に高いものでない	認定基準である「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」とは、どの程度を想定しているのか。	住宅確保要配慮者の保証委託契約に係る保証委託料が当該保証委託契約の履行に要する費用に照らして不当に高いものでないことを認定の要件としており、その範囲内において、個社毎で保証委託料の設定は可能です。「不当に高い」の基準については、保証内容、地域等の個々の事情により判断されるため、一律の基準をお示しすることは困難ですが、少なくとも、初回保証委託料を月額家賃の100%超の金額とすることは現状では一般的かつ適当とは言いがたいと考えています。
26	保険	JHFの家賃債務保証保険の適用拡充について教えてほしい。	認定業者が保証する場合に限り、以下の内容で保険適用が拡充されます。 <ul style="list-style-type: none"> ・対象住宅 : 限定なし(居住サポート住宅以外でも入居者が要配慮者であるときは利用可) ・填補率 : 居住サポート住宅に入居する要配慮者の保証に限り9割、その他7割。 ・保険の対象範囲: 未払家賃に加え、原状回復費用を含めることが可。 詳細につきましては、JHFのホームページをご確認ください。 住宅金融支援機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp/about/financial/yachinhoken/outline.html)
27	保険	認定業者でない場合でも、居住サポート住宅に入居を希望する要配慮者の保証をしてもよいのか。仮に認定業者でなく、居住サポート住宅に入居希望する要配慮者の家賃保証が可能な場合、JHFの家賃債務保証保険は利用できないのか。	認定業者でない場合でも、居住サポート住宅に入居を希望する要配慮者に対して家賃債務保証を提供しても問題ありません。しかし、そのようなケースでは、JHFの保険は利用できません。
28	保険	JHFの家賃債務保証保険の対象物件について、「すべての要配慮者の保証に対して」とありますが居住サポート住宅以外の要配慮者にかかる保証も対象となるのか。	認定業者が締結する家賃債務保証契約については、居住サポート住宅以外に入居する要配慮者との契約についてもJHFの保険の対象となります。なお、登録業者が締結する家賃債務保証契約については、セーフティネット登録住宅に入居する要配慮者が対象となります。
29	保険	JHFの家賃債務保証保険では家賃債務保証契約毎に保険の付帯を(付帯させない、させる)を選択することは可能か。	JHFの家賃債務保証保険では、家賃債務保証契約毎に保険の付帯を選択することが可能です。
30	保険	JHFの家賃債務保証保険では、入居後に要配慮者や居住サポート住宅等の要件が変更、または賃貸人が変更となったことで保険へ影響する(保険契約が終了する等)のか。	JHFの家賃債務保証保険では、要配慮者や居住サポート住宅等の要件を保険契約の申請時に確認するため、通常、保険加入後の変更については契約には影響しないことを想定しております。
31	居住サポート住宅	居住サポート住宅を取り扱う事のできる管理会社の基準はあるか。	居住サポート住宅制度では、居住安定援助賃貸住宅事業者(賃貸人・援助実施者)の義務等を定めていますが、居住サポート住宅を取り扱う管理会社としての基準は特に定めておりません。なお、居住サポート住宅の適切な管理の推進や代理納付の円滑な活用の観点から、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)の登録を受けることが推奨されます。
32	補助等	家主が安心して住宅を提供できる環境を構築するためには、家賃保証だけでなく保険や見守りなど様々なサービスを提供しなければならず、結果として要配慮者が負担する家賃以外の費用がかさんでしまい、実際の利用に繋がらないことが懸念されるが、行政からの補助金や助成金は検討されているのか。	居住サポート住宅やセーフティネット登録住宅に対する支援については、改修費に係る補助のほか、一部の自治体では、地方公共団体による家賃低廉化、家賃債務保証料等の低廉化、セーフティネット住宅への住替えに係る補助等の支援制度を設けております。詳細については、各地方自治体の担当部局にお問い合わせください。