

---

# 留学生住宅総合補償(留補償) 説明会

---

令和4(2022)年度



公益財団法人 日本国際教育支援協会  
Japan Educational Exchanges and Services

## 目次

1. 留学生住宅総合補償の沿革と概要について.....	2
(1) 沿革 .....	2
①目的・創設の経緯 .....	2
②創設以来の主な改定 .....	2
(2) 概要 .....	5
①制度の仕組み .....	5
②補償対象者の範囲 .....	6
③加入に関する手続き .....	6
④異動に関する手続き .....	8
⑤事故時の対応 .....	9
2. 事務手続きの重要事項について .....	10
(1) 事務手続きの留意点 .....	10
①加入手続き .....	10
②異動手続き .....	12
③家賃滞納等における連帯保証人の対応及び補償金申請について.....	13
(2) 事例研究Q & A .....	17
3. その他 .....	21
【資料】過去の留学生住宅総合補償説明会でいただいたご意見・ご質問.....	23
【資料】留学生住宅総合補償 高額事故事例.....	24
【資料】原状回復費用の請求内容の確認について.....	25
【資料】「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について.....	26
【資料】「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」（国土交通省作成）より.....	29
【資料】留学生住宅総合補償 求償権に関する調査の結果について.....	32
【参考】「外国人留学生向け学研災付帯学生生活総合保険（インバウンド付帯学総）」 （大学院生・大学生・短大生・高専生対象）のご案内	

# 1. 留学生住宅総合補償の沿革と概要について

## (1) 沿革

### ① 目的・創設の経緯

留学生が日本でアパート等に入居する際の連帯保証人を探すには多くの困難があり、一方、連帯保証人を依頼された大学等の関係者は事故が起きないかと精神的な不安を抱き、実際に事故が起きた場合には経済的負担を強いられる結果となります。

これらの問題に対しては、以前から留学生をはじめ、大学等関係各方面から保証人を引き受けやすくする制度の確立が求められていました。

これら関係者のご要望に応えるため、平成9年度から文部省（現：文部科学省）、大学及び不動産取引業団体等の関係者による検討委員会において有効な支援策の検討を重ね、平成11年3月より「留学生住宅総合補償」（略称：「留補償」）をスタートさせました。

### ② 創設以来の主な改定

実施時期	内 容	
平成11年3月	留学生住宅総合補償の創設	
平成20年3月	保険種目を住宅総合保険から海外旅行保険に改定	[参考-1]
	留学生数に応じて学校等の負担する協力金を一律に登録料とし、負担を軽減	[参考-2]
平成22年3月	賃貸借契約に基づかない居住施設に対する補償の拡大 傷害後遺障害の保険金額の見直し	[参考-3]
平成23年3月	学校等が納める登録料の負担軽減	[参考-4]
	保険料等負担金（保証人補償基金加入金）の減額	[参考-5]
平成24年3月	既加入者の補償期間6か月延長制度の導入	[参考-6]
平成25年9月	専修学校専門課程及び日本語教育機関在籍留学生の保証人の定義を拡大	[参考-7]
平成27年3月	海外旅行保険約款の改定	[参考-8]
平成31年3月	解約返戻金の改定	[参考-9]

〔参考-1〕

区 分		改 定 前	改 定 後	
保険種目		住宅総合保険	海外旅行保険	
補償範囲 と 保険金額	①貸主への 賠償責任	火災・破裂・爆発事故が対象 (借家人賠償)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災・破裂・爆発事故に加え、水漏れ事故も対象</li> <li>・日常生活に起因する賠償事故</li> <li>・被保険者は留学生本人のみ。但し、居室内で発生した、配偶者や子どもに起因する賠償事故は原則として補償の対象になる。</li> </ul> (留学生賠償) 1事故につき5,000万円限度	
		保険金額		木造 900万円限度 非木造 2,000万円限度
	②日常生活での 賠償責任	留学生本人・配偶者・生計を共にする同居の親族などが対象 (個人賠償)		
		保険金額		1,000万円限度
	③家財の損害	火災・爆発・水災などによる家財の損害 (家財補償)		なし
		保険金額		Aコース(1年間) 木造9.8万円~15.9万円限度 非木造42.4万円~62.9万円限度 Bコース(2年間) 木造7.0万円~11.3万円限度 非木造32.0万円~47.3万円限度
	④傷害による 後遺障害補償	なし		留学生本人が、急激・偶然・外来な事故によるケガがもとで後遺障害を負った場合の補償
		保険金額		
保険料		(1年間) 5,000円 (2年間) 9,000円	2,500円 5,000円	
保証人補償基金 加入金		(1年間) 2,500円 (2年間) 5,000円	2,000円 4,000円	

〔参考-2〕

区 分	改 定 前	改 定 後
協力校が負担する協力金	在籍する留学生数 協力金 100人以下 50,000円 101人以上200人以下 70,000円 201人以上 100,000円	登録料 一律 50,000円

〔参考-3〕

区 分	改 定 前	改 定 後
①留学生賠償責任	賃貸借契約に基づかない居住施設における事故につき、火災、爆発、破裂及び漏水等の水濡れによる損害のみ補償 (賃貸借契約に基づく場合も同様)	賃貸借契約に基づかない居住施設における事故につき、火災、爆発、破裂及び漏水等の水濡れ以外の損害も補償 (賃貸借契約に基づかない居室での事故の補償を拡大)
②傷害後遺障害 (保険金額)	260万円限度	240万円限度

〔参考-4〕

区 分	改 定 前	改 定 後
協力校が負担する登録料	一律 50,000円	一律 50,000円 (協力校加入申請時に在籍する留学生が100名以下の学校等においては、登録料を免除)

[参考-5]

区 分	改 定 前	改 定 後
保証人補償基金加入金 (1年間)	2,000 円	1,500 円
(2年間)	4,000 円	3,000 円

[参考-6]

区 分	改 定 前	改 定 後
既加入者の補償期間 6 か月延長制度 保険料 (6 か月間) 保証人補償基金加入金 (6 か月間)	なし	制度導入 1,250 円 } 保険料等負担金 2,000 円 750 円

[参考-7]

区 分	改 定 前	改 定 後
専修学校専門課程及び日本語教育機関在籍留学生の保証人の定義	学校及び校長・主任教員・事務長に限る。	大学等と同じ定義に変更 (学校等または地域の国際交流機関等、あるいは学校等の留学生センター長、留学生課長等の教職員を原則とする)

[参考-8]

区 分	改 定 前	改 定 後
①傷害後遺障害保険金支払区分表の政府労災準拠化	傷害保険独自の支払区分表 (3%~100%)	政府労災準拠 (第 14 級 : 4%~第 1 級 : 100%)
②酒気帯び運転の免責化	酒に酔った状態で自動車等を運転している間	道路交通法第 65 条第 1 項に定める酒気を帯びた状態で自動車等を運転している間

[参考-9]

区 分	改 定 前	改 定 後
平成 31 年 3 月以降加入者の解約返戻金の一部変更	—	改定前の加入者の解約返戻金と比して、30 円の負担減~10 円の負担増

## (2) 概要

### ① 制度の仕組み

留学生が留学生住宅総合補償（「海外旅行保険」と「保証人補償基金」を組み合わせたもの）に加入し、賠償事故や保証人が貸主から保証債務の履行請求を受けた場合に備えます。

### 留学生住宅総合補償

海外旅行保険（保険事故）	保証人補償基金（基金事故）
借用戶室の失火、階下への水漏れ等貸主・他人に対する補償  (注) 加入者が賃借している部屋については、 <u>火災・爆発・破裂及び漏水等による水濡れが原因の場合に限ります。</u>	留学生の家賃未払い等により貸主に保証債務を履行したため損害を被った保証人に対する補償  (注) <u>補償期間中に居室の解約・明け渡し</u> が完了した場合に限ります。
①留学生賠償責任 <sup>(※1)</sup>  ②傷害後遺障害	③保証人補償
対象：留学生	対象：保証人

両方加入必須

### 【保険料等負担金と補償金額】

区分	補償対象者	補償内容	6か月 <sup>(※2)</sup>	1年間	2年間
海外旅行保険	留学生	①留学生賠償責任 <sup>(※1)</sup> 失火等による貸主への賠償責任	5,000万円限度		
		②傷害後遺障害 ケガによる後遺障害	240万円限度		
保証人補償基金	保証人	③保証人補償 保証人が保証債務を履行したことにより被った損害	30万円限度 (家賃滞納は3か月まで、原状回復費用は10万円までを補償)		
保険料等負担金 (海外旅行保険保険料+保証人補償基金加入金)			2,000円 (1,250円+750円)	4,000円 (2,500円+1,500円)	8,000円 (5,000円+3,000円)

(※1) ①留学生賠償責任の補償部分に、示談交渉サービスは付帯されておりません。

(※2) 6か月の補償期間は、既加入者が補償を延長する場合のみご利用になれます。

## ② 補償対象者の範囲

**留学生**…日本の大学、短期大学、高等専門学校、専修学校専門課程（専門学校）及び法務大臣の告示をもって定められた日本語教育機関に入学した者及び入学確実な者で、原則として在留資格「留学」を有する者

**連帯保証人**…賃貸借契約の連帯保証人である機関・個人

- ①大学等・日本語教育機関及びその教職員（留学生センター長・留学生課長等）
- ②地域の国際交流協会・センター等

## ③ 加入に関する手続き

### a) 学校等の本制度加入に関する手続き

留学生が本制度に加入するためには、留学生の在籍する学校等が本制度の協力校となる必要があります。協力校となるには、留学生住宅総合補償加入者受付・管理サイト「留学生住宅システム」(<https://www.jees-rsys.jp/>)で次のお手続きをお願いします。

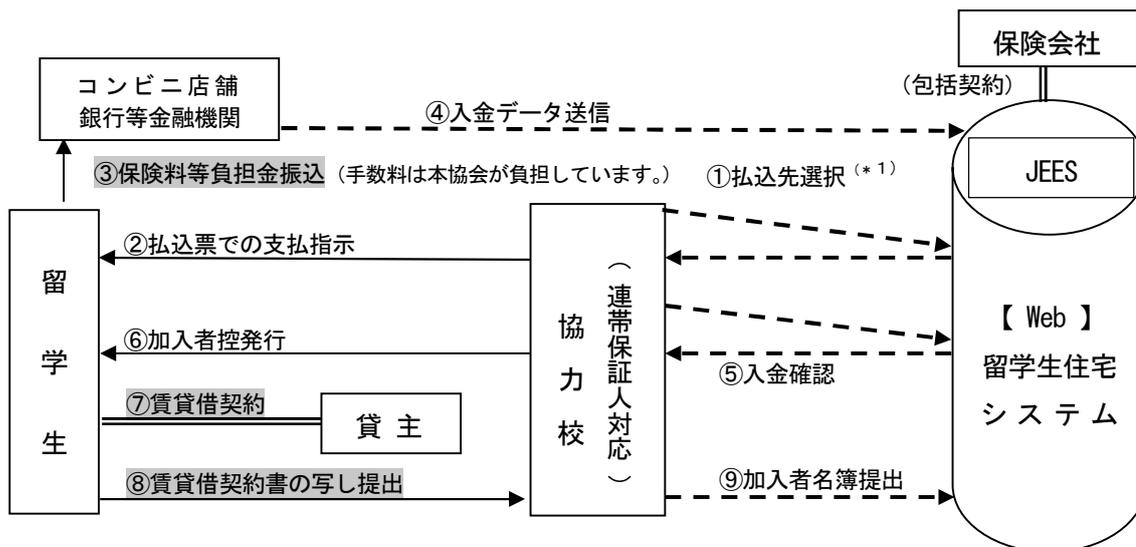
- ①新規登録（協力校加入申請）ボタンから仮申込登録フォームを送信。
- ②メールを受信し、協力校加入申込書を印刷。記入・捺印の上、本協会に郵送。
- ③登録料（一律 50,000 円）のお支払い<sup>(\*1)</sup>。

(\*1) 申請時に在籍する留学生が 100 名以下の学校等は、登録料の納入が免除されます。

協力校には「留学生住宅システム」のサインアップ用 ID とパスワードが付与されます。  
本制度に係るすべての手続きは「留学生住宅システム」で行います。

帳票のご請求は留学生住宅システムにリンクしている「帳票申込サイト」をご利用いただけますが、留学生住宅システムとは別の ID・パスワードですのでご注意ください。

b) 留学生の本制度加入に関する手続き



(注) 上図の破線矢印は、システム経由の手続きを表しています。

留学生には③、⑦、⑧を行っていただきます。

(\*1) 協力校のご担当者様が複数の加入希望者の保険料をまとめて振込める、一括払込み機能もご利用いただけます。

保険の概要・注意喚起情報等の重要事項に関する情報開示や説明を一層強化する観点から、募集・加入時には留学生へのパンフレット配布を徹底してください。

#### ④ 異動に関する手続き

- ・「異動」とは、退去などによる補償の解約、転居による住所変更などを指します。
- ・あらかじめ留学生に対し、転居や保証人の変更、賃貸借契約の解除等がある場合は、必ず協力校にその旨伝えるようご指導ください。

(注) 卒業・退学等により在籍しなくなった場合や在留資格「留学」の在留期間が終了した場合は、補償が終了しますのでご注意ください。

a) 「留学生住宅総合補償異動通知書」の作成・提出

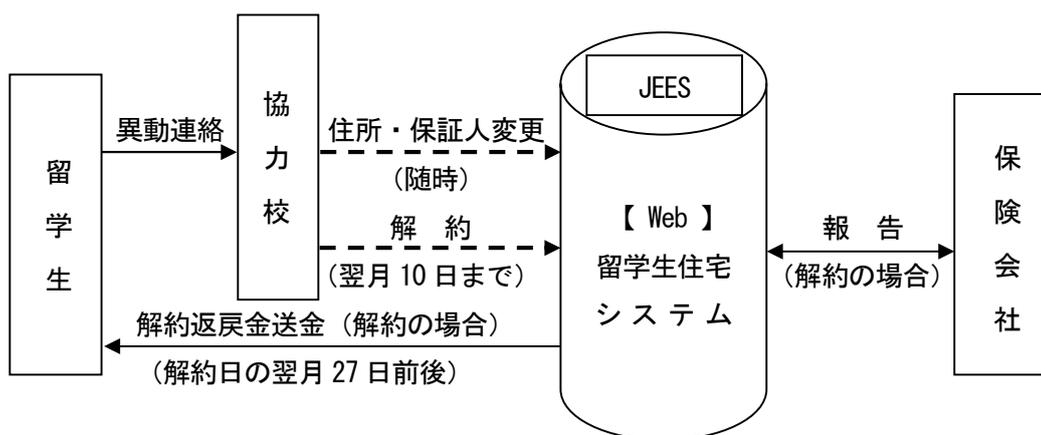
留学生住宅システムより補償期間内に提出してください。

b) 解約返戻金の送金

ア) 海外旅行保険保険料は、納入した保険料から既経過期間の保険料を差し引いて返還します。

イ) 保証人補償基金加入金は、未経過期間が1年以上の場合に限り返還するものとし、返還額は1年分の加入金額とします。

ウ) 振込先の口座は日本国内のものに限ります。なお、ご本人の口座に限らず、友人や協力校の口座に送金することも可能です。

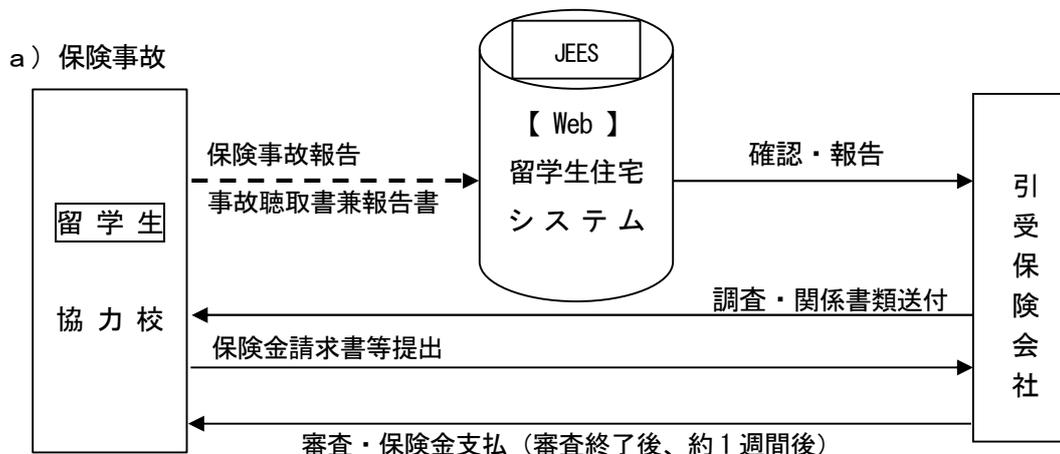


#### 補償を解約する際のご注意！

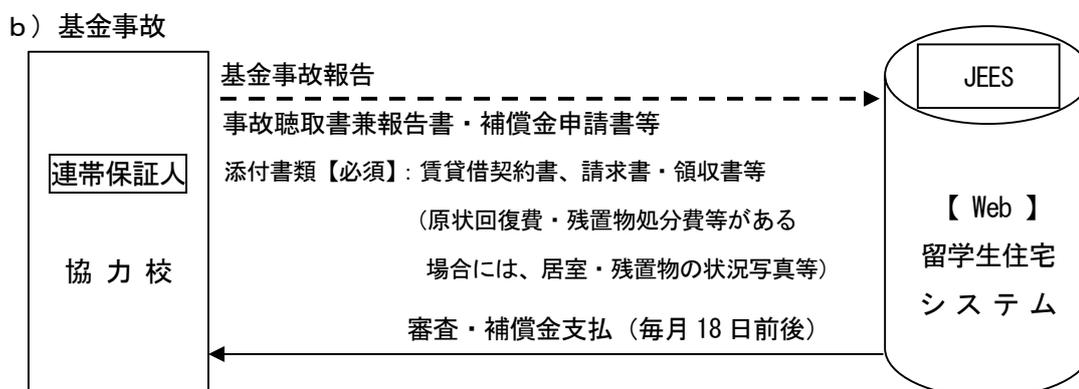
- ・ 解約のお手続きは補償期間内に行ってください。  
補償期間終了後は、原則として解約のお手続きは受付できません。
- ・ 留学生が無事退去したことを確認してから、解約のお手続きを行ってください。  
退去までに水漏れ事故等が起こる可能性や、退去後に原状回復費等の精算が必要になったものの留学生と連絡が取れなくなる可能性もあります。補償の解約後に発生した事故は補償できませんので、解約の異動通知書のご提出は慎重に行ってください。

## ⑤ 事故時の対応

協力校は留学生住宅システムより事故報告書を作成・提出してください。



- ・ 事故報告を行う段階では、損害額は未確定でも構いません。
- ・ 事故報告をいただいた案件については、約1週間後に保険会社から協力校のご担当者様に保険金請求書類をお送りしますので、必要書類を取り揃えて保険会社に提出してください。



事故聴取書兼報告書や補償金申請書は、操作マニュアルの手順に沿って報告いただければ、自動的に作成されます。

- ・ 補償金の申請は、居室の解約・明け渡し後や、連帯保証人として滞納家賃や原状回復費等全債務の精算後に行ってください。
- ・ 基金事故発生後、補償金の申請前にご相談がある場合は、本協会までご連絡ください。

## 2. 事務手続きの重要事項について

### (1) 事務手続きの留意点

以下の点にご留意の上、事務手続きの正確性・迅速性向上にご協力ください。

#### ① 加入手続き

##### a) 対象物件・契約形態

ア) 対象物件は、留学生が賃借人となって賃貸借契約を締結し、学校等の連帯保証が必要なアパート・マンション等の物件に限定されます。学校が所有している寮や学校が借上げる宿舎等は原則として対象外です。

ただし、学校所有の宿舎等でも連帯保証人が必要な場合は書類を確認させていただき、加入可否を個別に判断させていただきます（P. 20 の Q9 参照）。

イ) 連帯保証人を要する「賃貸借契約」のみが対象です。保証人補償基金の補償対象となる賃料・共益費等の支払いが発生しない「使用貸借契約」は対象外です。

##### b) 加入対象者

ア) 入学前であっても入学手続きがすでに完了しており、留学ビザを取得しているか、留学ビザへの変更手続きを行っていることが確認できる者であれば、加入することができます。学籍番号が未定の場合、加入者名簿には「未定」とご入力ください。

イ) 1つの物件の賃借人が複数人の場合、留補償の加入要件を満たす者については、原則として入居者それぞれの加入をお願いします。

なお、本制度加入者である留学生が賃借人となり、加入していない家族等と同居する場合、同居人に起因する借戸室内での事故についての補償可否は事故の形態により異なります。

##### c) 補償期間

ア) 補償期間は、残存する在留期間が1年以内であれば「1年間」、1年を超える場合は「2年間」を選択できます。補償期間6か月延長制度は、既加入者のみが対象です。

イ) 補償開始日は、保険料等負担金のお振込み後、「加入者控発行日の翌日」または「賃貸借契約開始日」のいずれか遅い方の日です。保険料等負担金を入金すると加入者控が発行できます。加入者控発行日以前に補償開始日を設定することはできません。期間満了前に継続の手続きを完了した場合には、原補償期間満了日の翌日が補償期間開始日となります。

#### d) 加入者名簿

- ア) 補償開始月ごとに、翌月 10 日までに留学生住宅システムから送信してください。  
例えば、7 月に名簿を提出する場合、加入者名簿の中の「補償開始日」が「7 月」と「8 月」の学生をまとめて提出することはできませんので、別々に提出してください。  
また、7 月以前の補償開始日であればまとめてご提出いただけます。
- イ) 保険料等負担金振込み及び加入者控発行が完了している者については、必ず加入者名簿を送信してください。加入者名簿の提出がない場合は補償が受けられません。

#### e) 新規・継続加入に際しての注意点

**重要！！**

##### ア) 新規に加入する場合

加入希望者がすでに賃借物件に居住している場合、家賃等の滞納がないことをご確認ください。万が一加入前から滞納がある場合、基金事故の際に補償金をお支払いできません。

##### イ) 補償を継続する場合

- ・補償継続時に、留学生の家賃等の滞納の有無をご確認ください。
- ・新規・継続とも補償の開始日は加入手続完了日（学生の協会宛振込+学校での加入者証交付）の翌日となる点に留意ください。無補償期間が生じないよう、保険料は必ず原補償期間終了日までにお振込みください。
- ・万一、振込未了等で継続のための加入手続きが遅れた場合は、継続でなく新規加入の扱いとさせていただきます。従って、6 か月の補償期間を選択している場合、1 年間または 2 年間の加入に変更が必要となります。また、1 年間または 2 年間の補償期間を選択している場合は、無補償期間が生じることにご注意ください。
- ・留学生住宅システム「ホーム」画面の「30 日以内に契約満期の加入者」をクリックすると、今後 30 日以内に補償が終了する加入留学生の一覧が表示されますので、契約管理にご活用ください

## ② 異動手続き

### a) 転居・保証人等の変更

ア) 転居または保証人変更後も引き続き本補償が必要な場合、住所変更または保証人変更の異動手続きを行うことにより、補償期間内であれば補償は継続されます。システムから随時、異動通知書をご提出ください。

イ) 機関保証の保証人変更の場合、保証人変更の異動通知書は提出不要ですが、留学生住宅システムの「ユーザー情報」の保証人情報を変更し、以後の各種手続は新しい保証人情報で行ってください。

### b) 解約手続き

保証人が不要となった場合や「留学」の在留資格による在留期間終了の場合、卒業・退学等により学籍がなくなった場合は、補償は終了しますので解約手続きを行ってください。

ア) 卒業または退学後、日本を出国する前に何らかの事情でしばらく滞在する場合は、卒業・退学後も当該在留資格の期間内において補償期間が残っている場合に限り、卒業または退学後 31 日間まで補償は継続できることとし、31 日を超えた時点で補償は終了します。

イ) 卒業までの残りの期間が短く、「短期滞在」の在留資格しか認められない場合は、協力校において在留資格及び在留期間が管理されている場合に限り、「短期滞在」の在留資格で補償をご利用いただけます。

ウ) 解約の場合、残りの契約期間に応じて保険料等負担金を返戻します。

- ・返還される金額は、留学生住宅システムの「異動情報入力」画面で解約日を入力するとご確認いただけます。
- ・返戻先となる銀行名・支店名・口座番号・口座名義は、通帳の記載どおり正確にご入力ください。
- ・解約日の翌月 10 日までに異動通知書をご提出いただいた場合、本協会から同月 27 日前後に指定された銀行口座に解約保険料を振り込みます。

### ③ 家賃滞納等における連帯保証人の対応及び補償金申請について

保証人補償基金は、留学生の債務不履行により連帯保証人が実際に損害を被った場合に補償する制度です。賃貸借物件における事故が発生した場合、保証債務に関する貸主または不動産業者への一連の対応は、連帯保証人自身で行っていただきます。その損害について、連帯保証人がその保証債務に基づき貸主に弁済することになりますが、全てのケースにおいて保証人補償基金で補償されるとは限りませんのでご注意ください。

#### 「連帯保証」とは

保証人が主たる債務者（借主である留学生）と連帯して債務を負う保証（\*1）をいいます。単純保証とは異なり補充性がなく、催告の抗弁権（\*2）と検索の抗弁権（\*3）の主張はできません。つまり、賃料等の債務につき、貸主が借主である留学生ではなく連帯保証人に直接請求した場合でも、連帯保証人はその支払いを断ることはできません。

補償金をお支払いできない場合があることをご考慮の上、日頃から留学生の状況を把握し、家賃滞納や無断帰国などが起こらないようにしてください。

- （\*1）保証人と債権者との間の、保証をすることの契約（保証契約）によって成立します。保証契約が結ばれるのは、債務者から頼まれている場合が多いと思われませんが、保証契約そのものは債務者からの依頼とは無関係です。
- （\*2）まず主たる債務者に請求するよう求める権利
- （\*3）まず主たる債務者の財産から弁済を受けるように求める権利

#### 家賃滞納と原状回復費を最小限に抑えるためのポイント

- a) 家賃滞納期間の長期化を防ぐためには、1か月でも家賃滞納があった場合は、不動産会社から学校へご連絡をしていただくよう、ご連携をお願いいたします。早めに不動産会社からご連絡をいただくことで、長期滞納を防止することができます。
- b) 原状回復費請求額を抑えるためには、写真が何よりの証拠になりますので、学生に入居時に居室の写真を撮影するようご指導ください。

## 補償金申請について

### a) 補償金申請時の留意点

#### ア) 補償金申請の条件

補償期間中<sup>(\*)</sup>に当該賃貸借物件の解約・明け渡しを完了させた場合に限り、補償金をご申請いただくことができます(実施要項第18条)。

(\*) 補償期間中であっても、卒業や退学により学籍を失った場合は、卒業又は退学後、31日を超えた時点で補償は終了します。

#### イ) 補償対象

- ・補償金を支払うことができるのは、「家賃もしくは賃料及び共益費の支払い」及び「借戸室等の修理又は原状回復費用の支払い」が履行されないことによって保証人が損害を被った場合となります(実施要項第16条)。
- ・実施要項第17条(補償金を支払わない場合)に該当する光熱水料、町内会費等は対象外です。

### b) 補償金申請書類の提出

当該事故に係る全債務を精算後、以下の必要書類を留学生住宅システム経由で提出してください。

- ① 賃貸借契約書の写し(賃貸人・賃借人・保証人全員の押印のあるもの)
- ② 請求書とその請求内訳の明細書
- ③ 領収書(銀行振込控などでも可)
- ④ 事故の経緯文書(事故の発生状況や留学生との連絡状況など)
- ⑤ 居室や残置物の原状回復前後の状況写真(原状回復費が請求されている場合)

以上の申請書類をもとに本協会にて審査を行い、正当と認めた場合には受理後2か月以内に補償金をお支払いします。

なお、補償金の支払いは、1事故につき1回のみです。追加のお支払いはできませんので、全債務について1回で申請してください。

## 求償権の譲渡について

ア) 補償金のお支払い後、その補償金に相当する求償権を本協会へ譲渡していただきます。

イ) 本協会への求償権の譲渡後、留学生の所在が確認できた場合は、本協会へご連絡いただくとともに、当該留学生に対して支払うよう指導してください。

ウ) 補償金のお支払い後、連帯保証人が弁済した債務について留学生から支払いがあった場合は、本協会へお支払いください。

エ) 行方分からない留学生について所在の把握状況を随時調査しますので、ご協力をお願いします。

## 求償権の行使について

所在調査により、当該留学生の所在が判明した場合には、本協会より当該留学生に請求書を送付します。

## 貸主または不動産業者から連絡があった際の連帯保証人としての対応

### a) 滞納状況の確認

#### ア) 滞納となった家賃はどれくらいか

家賃等の滞納が3か月以上の長期にわたる場合には、督促状況等を含め長期滞納となった事情を必ず確認してください。

賃貸借契約上は長期滞納の場合などの契約違反における一方的契約解除を謳っていますが、一般的には貸主の配慮等もあり、簡単に契約解除されることはほとんどありません。その結果、長期滞納家賃を請求されてしまいますが、貸主から本人への督促状況を確認し、貸主としての義務を怠ってはいなかったかどうかを確認してください。督促を怠っていた場合は、状況により、請求された滞納家賃の減額などの交渉の余地も出てきます。

なお、留学生の授業への出欠状況などを確認しながら、日頃より貸主や不動産業者と連絡を密にし、滞納が発生した場合には速やかに連絡してもらえるようにしておくことが大切です。

家賃滞納が長期間続くと、補償金の限度額（家賃3か月分、原状回復費10万円分の合計30万円）をすぐに超えてしまいます。滞納が起きた場合は、できるだけ早めに貸主から連絡をもらうようにしてください。

#### イ) 敷金の預託はあったか

多くの場合、契約時に家賃の1か月から数か月分の敷金（保証金）を貸主に預け、基本的には退去時精算後に返還されますが、地域によっては敷引き等の解約時控除（例：清掃代徴収）などの様々なケースがありますので、連帯保証人として重要事項説明書・賃貸借契約書の内容をよく確認してください。

### b) 当該留学生の所在確認

#### ア) 所在が確認できる場合

当該留学生本人の所在が確認できて支払いができる場合は、本人に支払いをさせます。支払いができない場合は、その理由を確認し今後の支払計画を作成させ、確実に支払うよう指導してください。また、適宜支払状況の確認を行ってください。

#### イ) 所在が確認できない場合

友人・親戚・母国の家族等への調査をし、なお所在不明な場合は、当該借戸室の確認を行い、貼紙を残す等の処置をとって、明け渡しの準備をしてください。長期に渡ると賃料債務が増加するため、できるだけ早い段階での契約解除をご検討ください。

(注) 上記ア)・イ) それぞれにおいて、貸主との相談・調整が必要となります。

c) **精算書・明細書等の確認**

- ・精算にあたっては、請求内容をよくご確認ください。原状回復に係る費用は、賃貸借契約書に記載されている項目と照合するとともに、不当な請求がないか確認してください。  
例えば、経年劣化による自然損耗部分の修繕まで請求されている場合や、家賃（月額）の3倍以上の原状回復費が請求されている場合、貸主のリフォームによるグレードアップと疑われるようなものも見受けられます。
- ・不要な物を残して退去するケースが多く、その残置物処分費についても必ず内容を確認してください。残置物については安易に処分できない場合もありますので、その点も注意が必要となります。
- ・国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の概要を本冊子の資料として掲載していますのでご参照ください。

d) **債務の弁済**

精算書を確認して異論がない場合は、貸主からの請求書に基づく指定期日までに連帯保証人としての支払いをすることになります。

— **<まとめ> 連帯保証人としての留意事項** —

- ア) 連帯保証を引き受ける際には、賃貸借契約書の内容を十分確認してください。
  - ・当該留学生在が毎月支払うことができる家賃か
  - ・預託した敷金は返還されるか など
- イ) 留学生の授業料支払状況・出席状況を確認してください。
  - ・授業料が未納の場合、家賃も未納となっているケースが多い。
  - ・夏休みなど長期休暇期間に帰国したまま戻ってこない場合が多い。
- ウ) 事故が発覚した際には早めに対応してください。
  - ・未払い家賃等の損害を最小限にするために、早めの対応をお願いします。
- エ) 精算内容は賃貸借契約書と照合し、妥当か十分に確認してください。
  - ・具体的な請求内容・金額をよく確認し、納得したうえで対処してください。

## (2) 事例研究 Q & A

### 保険事故

Q1. 留学生が居室の台所の排水管に物を詰まらせて（もしくは冬に水抜きせずに凍結して）、その排水管が壊れて水浸しとなってしまう、自分の居室から階下にまで被害を与えてしまった。この場合の保険の適用はどうか。

A1. ①借用戶室の排水管自体の損壊については、破裂による損害として補償される可能性がありますので、詳細については東京海上日動火災保険(株)海外旅行保険損害サービス室（フリーダイヤル：0120-881-503）へご相談ください。また、②借用戶室の床など及びその戸室以外である階下の天井・壁、階下住人の家財などへの水濡れ損害については、貸主や階下住人から損害賠償が請求された場合、保険金（留学生賠償責任）の支払対象となります。なお、留学生本人の家財は保険適用とはなりません。

Q2. 留学生が借りていた部屋から出火し、アパートのほとんどを焼失してしまった。この場合の責任と保険の適用はどのようになるのか。

A2. 賠償責任が生じた部分につき、保険（留学生賠償責任）が適用されます。

火災を起こした場合、「失火の責任に関する法律」（失火法）により貸主に対する不法行為責任は免れます（但し故意・重過失<sup>(＊1)</sup>による失火は除く）。しかし、貸主との賃貸借契約に基づく債務不履行責任は免れないため、結局貸主への賠償責任を負うこととなります。ただし、この場合に賠償責任を負うのは借用戶室について生じた損害のみであり、それ以外の部分に生じた損害については責任を負いません。なお、先に述べた「故意・重過失による失火」の場合は貸主等に対して不法行為責任を負いますが、このうち「故意による失火」は補償の対象とはなりません。

(＊1) 重過失：わずかな注意さえ払えば火事になることが容易にわかる場合であるにもかかわらず、漫然とこれを見逃して火災が生じたケースをいいます。判例によると、①天ぷら油を入れた鍋をガスコンロにかけたまま洗濯物を干している間に、油に引火した、②残火のある灰をダンボール箱に投棄したため出火した、などの例があります。

Q3. 授業を終え自転車に乗って帰宅途中、前方を歩いていた人と接触し、ケガを負わせてしまった。この場合の相手からケガの損害賠償請求に対して保険の適用はあるのか。

A3. 本人の過失による法律上の損害賠償責任があれば、保険（留学生賠償責任）が適用され、保険金が支払われます。

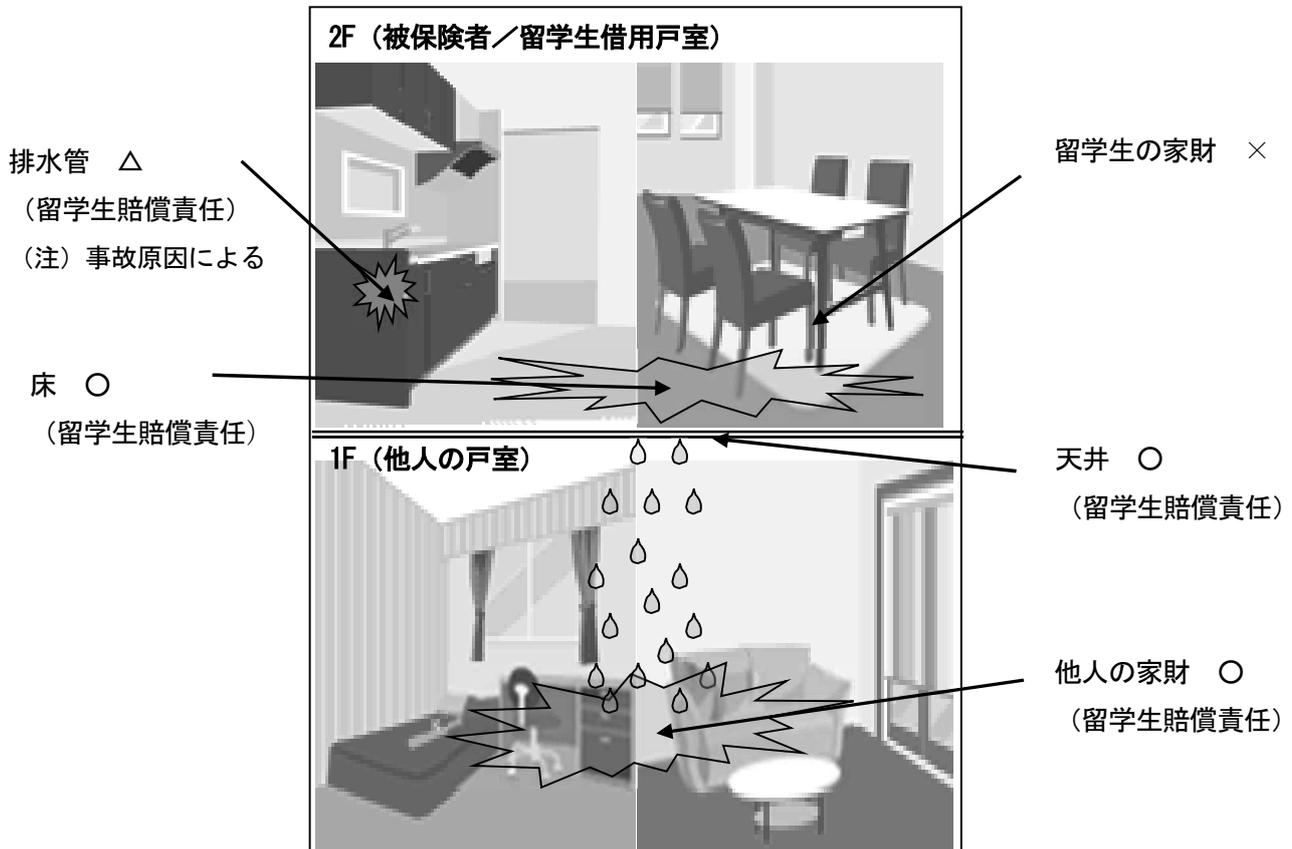
Q4. 傘をさして夜道を歩いていたため、電柱に気付かずに足をぶつけて打撲してしまい、通院することとなった。この場合の保険の適用はあるのか。

A4. 打撲等のケガによる通院だけではこの保険（傷害後遺障害）の適用はなく、そのケガがもとで後遺障害が生じた場合に保険金が支払われます。

Q5. 台風の暴風で居室の窓が割れて雨水が侵入した、地震により居室の壁にひびが入った等の損害は補償対象となるのか。

A5. 天災が原因である損害は、留学生に賠償責任が生じないため補償対象外です。借戸室に別途付保されている火災保険等があれば対象となる場合もあります。

### 【 保険事故 Q1. 補償範囲の図解 】



### 基金事故

Q1. 入居中の留学生が家賃を滞納しているということで、貸主から何とかしてもらいたいと相談があった。この場合、補償金の申請はできるのか。

A1. 留学生住宅総合補償実施要項第 18 条に規定されているとおり、補償金を申請できるのは、「補償期間中に賃貸借物件の明け渡しを完了させた・した時」が前提となります。したがって、現在入居中の場合は補償金の申請はできません。

Q2. 補償金の補償範囲に、光熱水料（電気・ガス・水道料）は含まれるのか。

A2. 留学生住宅総合補償実施要項第 16 条及び 17 条に規定されているとおり、補償金の支払いは (1) 家賃もしくは賃料及び共益費の支払いや (2) 借戸室の修理または原状回復費用の支払いが履行されないことによって保証人が損害を被った場合が対象となります。光熱水料は電力会社・ガス会社・水道局などに対する債務であり、賃借人である留学生が賃貸人に対して負担する債務と認められないため、補償対象外となります。

Q3. 申請をすれば、補償金は全額支払われるのか。

A3. 申請書と関連書類（賃貸借契約書や請求書など）を留学生住宅総合補償実施要項にのっとり、本協会にて審査いたします。申請内容が実施要項に抵触していなければ申請どおり支払われますが、申請内容によっては全額支払いとならない場合もあります。なお、支払限度額は 30 万円（家賃 3 か月分、原状回復 10 万円分）です。

Q4. 連帯保証人として貸主に家賃や原状回復費を支払った。卒業し、帰国済みの留学生本人と連絡が取れている場合、どれくらい督促をした後に補償金の申請ができるのか。

A4. 連帯保証人として貸主に支払いをした場合、個別の状況にもよりますが、留学生やその家族に対する返済催促は月 2～3 回（最大 3 か月）を目安に行ってください。3 か月経っても留学生やその家族から何ら弁済もなく、返済計画も提出されない場合には、補償金の申請をしてください。

Q5. 退去した留学生が原状回復費を支払うことができず、貸主から学校に請求が来ている。留学生とは連絡が取れるが支払いに応じない。学校が支払った場合、補償金の申請はできるか。

A5. 留学生と連絡が取れている間は、まず留学生にご指導いただくようお願いします。なお卒業後で帰国済みなどの場合は、上記 Q4. の対応をお願いします。

Q6. 貸主への支払いや補償金申請の手続きは、補償期間終了前に行う必要があるのか。

A6. 補償期間終了後でも構いません。重要なのは、当該居室の解約・明け渡し（\*2）を補償期間内（\*3）に行うことです。

（\*2）実際の原状回復の工事が完了している必要はありません。

（\*3）当該在留資格の期間内で、補償期間が残っている場合に限り、卒業・退学後 31 日間までは補償が継続します。

Q7. ルームシェアをしていた留学生が他の入居者を残していなくなった。その留学生に係る未納家賃などを貸主から請求されて支払ったが、補償金の申請はできるのか。

A7. ルームシェア物件で、他の入居者を残して先に退去した留学生に係る連帯保証人の損害については、実施要項第 18 条に基づき、当該留学生の補償期間中に他の入居者も退去し、当該居室の解約及び明け渡しが完了した場合は、先に退去した留学生に係る損害について補償金を申請できるものとします。

ただし、他の入居者が当該居室に居住し続ける場合は、原則として補償金の申請はできませんが、賃貸借契約書の形態や事故状況に応じて個別に判断することとしますのでご相談ください。

Q8. 残置物がある場合はどうすればよいのか。

A8. 補償金を申請できるのは「補償期間内に当該賃貸借物件の解約・明け渡し」を行った場合です。補償期間内に明け渡しを完了させるため、貸主が残置物を処分してその費用を原状回復費として保証人に請求してもらうか、保証人が一時保管または処分をしてください。なお、連帯保証人である学校が複数の業者から見積もりをとり、そのうえで業者の手配をしていただくと高額請求につながるリスクが減り、学校の負担を軽減することができます。

Q9. 学校が所有する寮などに留学生を住ませる場合に利用できるか。

A9. 留学生が連帯保証人を必要としない借上宿舎や学校所有の寮は対象なりません。ただし、PFI 事業等によって、所有者が学校、賃貸人が別法人、連帯保証人が学校という契約においては、契約書類等を確認しご加入いただけるかどうかを個別に判断しますので、本協会までお問い合わせください。

Q10. シェアハウス<sup>(\*4)</sup>に入居する留学生は加入できるか。

A10. 連帯保証人が必要な物件であり、かつ賃貸借契約書が部屋ごとに作成されている場合は加入できません。ただし、留学生本人が賠償責任を負った場合に保険金が支払われるため、因果関係が明確でない場合や、シェアハウスの他の住民が事故を起こしたと考えられる場合は対象外となります。

(\*4)ここでは、「ひとつの物件で賃借人が単独で使用する部屋と、他の賃借人との共用部分がある住宅」を想定しています。

### 3. その他

#### (1) 令和4年福島県沖を震源とする地震にかかる特例措置について

本協会では、令和4年3月16日福島県沖を震源とする地震により、留学生住宅総合補償の継続手続きが困難となっている外国人留学生を救済し、協力校及び連帯保証人の負担を軽減するため、特例措置を実施しています。留学生住宅総合補償の継続手続きが困難となっている外国人留学生を救済し、協力校及び連帯保証人の負担を軽減するために、以下の特例措置を実施しています。

##### 1. 特例措置の内容

###### (1) 既加入者の継続手続きの猶予

令和4年3月16日から令和4年5月31日までの間に補償期間が満了する加入者については、継続手続きを令和4年3月16日から令和4年5月31日まで猶予できるものとし、猶予期間中に継続手続き（保険料入金）をすることで補償期間が継続していたものと見なします。

###### (2) 保証人補償基金の支払対象期間の拡大

令和4年3月16日から令和4年5月31日までの間に補償期間が満了する加入者については、補償期間を令和4年3月16日から令和4年5月31日まで延長することとし、この期間内に解約・明け渡しをした場合には、保証人補償基金の支払対象とします。

(注) 現時点では、災害救助法が適用された全地域で令和4年5月31日までの猶予期間となります。

(注) これは、災害による特別措置であり、災害による事由に該当しない申請については、認めない場合があります。

##### 2. 特例措置の適用地域等

本災害にかかる災害救助法の適用地域に在住するまたは在籍する学校がある外国人留学生とします。

(地域の詳細 : [https://www.bousai.go.jp/pdf/r4jishin\\_kyujo.pdf](https://www.bousai.go.jp/pdf/r4jishin_kyujo.pdf))

## (2) 民法改正に係る連帯保証人(極度額の明記)について

令和2年4月の民法改正に関して、協力校のご担当者様や不動産取引業者の方から、賃貸借契約において連帯保証をする際の極度額の記載についてのお問い合わせを多くいただいております。改正民法については、以下の点をご確認いただけますと幸いです。

### 1. 改正民法のポイント

①個人(会社等の法人は除く)が保証人になる根保証契約について、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額(上限額)」を定めなければ、保証契約は無効となる。

②極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要がある。

上記の内容により、貸借人や不動産取引業者から、賃貸借契約の連帯保証人へ極度額の記載を求められるケースが増えることが予想されます。

ただし、①のとおり、極度額の明記が必要なのは個人が保証人になる場合であり、法人が保証人になる場合は極度額の明記は必要とされているものではありません。

### 2. 個人で連帯保証人を引き受ける場合

留補償は、留学生の所属する学校等における留学生センター長・留学生課長等の教職員、個人が引き受ける連帯保証人を補償対象としておりますが、補償限度額は30万円となっておりますので、契約の際は、極度額の記載にご注意ください。

### 3. 法人として連帯保証人を引き受ける場合

法人名や担当職名のみで連帯保証人欄に記名・押印をすることが難しく、担当部署や担当職員が記名・押印をする場合(例:〇〇大学 留学生課長△△ 等)でも、以下の2点が満たされていれば、法人による保証と解釈することが可能です。

(ア)法人が「担当者個人ではなく法人が自ら連帯保証する(万が一賃料不払が生じた場合には担当者個人ではなく法人が支払うことになる)」ということを了承していること。

(イ)(ア)を了承の上で、記名・押印をする者(連帯保証人欄に名前が記載される方)に対し、「法人として連帯保証契約を締結する権限」が与えられていること。

上記(ア)(イ)を踏まえ、留補償を利用する場合において、貸主や不動産取引業者に対し、「本学は、当該契約について△△(押印者)に法人として連帯保証契約を締結する権限を与え、法人として連帯保証を行うことを了承しました。」と賃貸借契約書に記載する等が考えられます。

## 【資料】

### 過去の留学生住宅総合補償説明会でいただいたご意見・ご質問

各会場及び個別のご意見・ご質問を抜粋しましたので参考にしてください。

また、『留学生住宅総合補償の解説』の Q&A 及び留学生住宅システム操作マニュアルの他、留学生住宅システムの FAQ も併せてご活用ください。

Q1. 連帯保証人が見つからないので留補償を利用したい。来日初日から加入させたいが、どうしたら良いか。

A1. 学生の賃貸物件が決まっている場合、学校が一時的に保険料等負担金を負担し、学生が来日する前日までに保険料等負担金を振り込んでいただくと、来日当日から加入できます。

Q2. 身内が連帯保証人になる場合、留補償に加入できるか。

A2. 留補償は学校関係者が連帯保証人になる場合に留学生が利用できる制度のため、ご加入いただけません。

Q3. 在留資格について、入学時に短期滞在ビザでも留補償へ加入できるか。

A3. 貴学に入学が確実であり、学校として連帯保証人を引き受ける場合については、加入時に一時的に短期滞在ビザでも構いません。

Q4. 入居時に貸主から、一般の火災保険にも入るように言われる場合もあるが、留補償との違いはなにか。

A4. 留補償の借戸室に対する補償は「火災、爆発、破裂、漏水等による水漏れ」が原因の事故に限定しております。それ以外の損害や自分の家財への補償が必要な場合は、別途他保険への加入が必要です。

Q5. 基金事故申請に「入居時の写真」が必須なのか。

A5. 原状回復費用の請求があった際は、「原状回復前」と「原状回復後」の写真提出をお願いしています。基金事故申請時に「入居時の写真」提出は不要ですが、学生退去時に不動産会社から原状回復以上の過剰な請求があった場合に交渉できるよう「入居時の写真」を保存しておくことをお勧めしています。

## 【資料】留学生住宅総合補償 高額事故事例

過去のお支払いで保険金支払が高額となった主な事例は以下のとおりです。

### 【留学生賠償責任保険】

事 故 内 容	支払額（円）
洗濯中に排水ホースがはずれ、階下の会社事務所が水浸しとなり、損害を与えた。	3,653,601
水道管が破裂したことにより、階下へ水濡れ損害を与えた。	3,412,500
自転車で走行中、歩行者に接触してケガを負わせ、仕事を休まざるを得ない状態にさせた。	6,011,661
洗濯機の排水トラップの取り付け不良のため、階下居室の天井に水濡れ損害を与えた。	3,027,149
洗濯機の接続不良により、自室、階下の2階居室、1階居室及び事務所へ水漏れ損害を与えた。2階については仮住まい費用も含め賠償することとなった。	2,456,053
掃除中に水を撒いたことによる階下への水損。階下の天井や壁にまで損害が及んだため高額になった。	2,284,121
自転車で走行中、他の自転車と接触しケガを負わせ、治療費、後遺障害、遅延損害金が発生した。	20,152,010
留学生が地面に置いていたスケートボードに自転車が接触し相手が転倒、ケガを負わせた。	3,994,237
スイッチが入った状態のガスコンロ排熱部分に置いてあったカセットコンロ用ガスボンベが爆発し、窓ガラス及び壁等を破損。	3,098,138
天井裏に配管されていた水道管が凍結により破裂。大量の水が天井を突き破り、滝のように流れたため、室内が水浸しとなった。	3,185,680

### 【傷害後遺障害保険】

事 故 内 容	支払額（円）
自転車で走行中に自動車と接触し、脳挫傷・骨折などにより後遺症が残る	2,400,000
工場でのアルバイト中に機械に巻き込まれ、右手全指を切断する後遺障害を負った。	1,352,000
交通事故により、失明の後遺障害を負った。	1,560,000
ガス中毒による記憶障害	1,534,000
たばこの火の不始末によるベランダの焼損及びやけどによる後遺障害	630,000

## 【資料】原状回復費用の請求内容の確認について

家賃を滞納した末に家財道具などを残したまま行方不明になるといった場合、退去時の精算に際しては賃貸人との交渉は難しい状況ですが、その場合でも原状回復費が過大に請求されていないかご確認ください。

### (想定事例)クロス張替え費用の請求内容の確認

- 原状回復費総額： 約13万円
  - 物件詳細： 1K(面積19㎡)、家賃40,000円、入居年数2年
  - 賃貸借契約書における取り決め：  
クロスに賃借人による汚損があった場合は、賃借人が1面単位で張替え費用を負担することが別表にて定められている。
- <詳細>  
不動産会社からの請求書を見ると、原状回復費のうち、全額賃借人負担となっている壁のクロス張替え費用(約6万円)について、張替え面積(キッチン約25㎡、洋室約30㎡)から、1面ではなく複数面の費用が請求されていると推測される。
- 一方、居室には数点の残置物があるものの、使用状況は比較的良好と思われ、クロスに関しては、賃借人の故意・過失による汚損は一部にとどまっている。また、居住していた留学生は喫煙していなかったはずであり、煙草のヤニによる汚損や臭いもない。
- 国土交通省作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)では、仮に賃借人による汚損があった場合でも、「クロス張替えの場合、毀損箇所を含む一面分の張替え費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と考えられる」としており、さらに、経過年数を考慮して賃貸人と賃借人の負担割合を定めることを推奨している。
- クロスの経過年数を考慮する場合、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定して賃借人の負担割合を算定することになり、本事例では、入居年数を2年と考えると、65%～70%が賃借人負担となる(入居時に新品である場合)。
- したがって、クロスの汚損が一部分にしか認められない上に、壁複数面の張替え費用を経過年数を考慮せずに全額を賃借人負担とするのは、グレードアップの要素が含まれている可能性がある。賃貸借契約書にてクロスの修理範囲が1面単位であることが定められている点も含め、賃貸人に対して請求内容の説明を求めてよいのではないかと考える。

## 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html))

国土交通省 住宅局住宅総合整備課

### ■概要

#### ○ガイドラインの位置付け

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。

こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月及び平成23年8月には、裁判事例及びQ&Aの追加などの改訂を行っています。

＜利用にあたって＞

- ① このガイドラインは、賃料が市場家賃程度の**民間賃貸住宅を想定**しています。
- ② このガイドラインは、**賃貸借契約締結時において参考**にさせていただくものです。
- ③ 現在、既に賃貸借契約を締結されている方は、一応、**現在の契約書が有効なものと考えられますので、契約内容に沿った取扱いが原則**ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、このガイドラインを参考にしながら話し合いをして下さい。

#### ○トラブルを未然に防止するために

原状回復の問題は、賃貸借契約の「出口」すなわち退去時の問題と捉えられがちですが、これを「入口」すなわち入居時の問題と捉え、入退去時における損耗等の有無など物件の状況をよく確認しておくことや、契約締結時において、原状回復などの契約条件を当事者双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結するなどの対策を的確にとることが、トラブルを未然に防止するためには有効であると考えられます。

#### ○ガイドラインのポイント

##### ①原状回復とは

原状回復を「**賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・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・毀損を復旧すること**」と定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとしました。

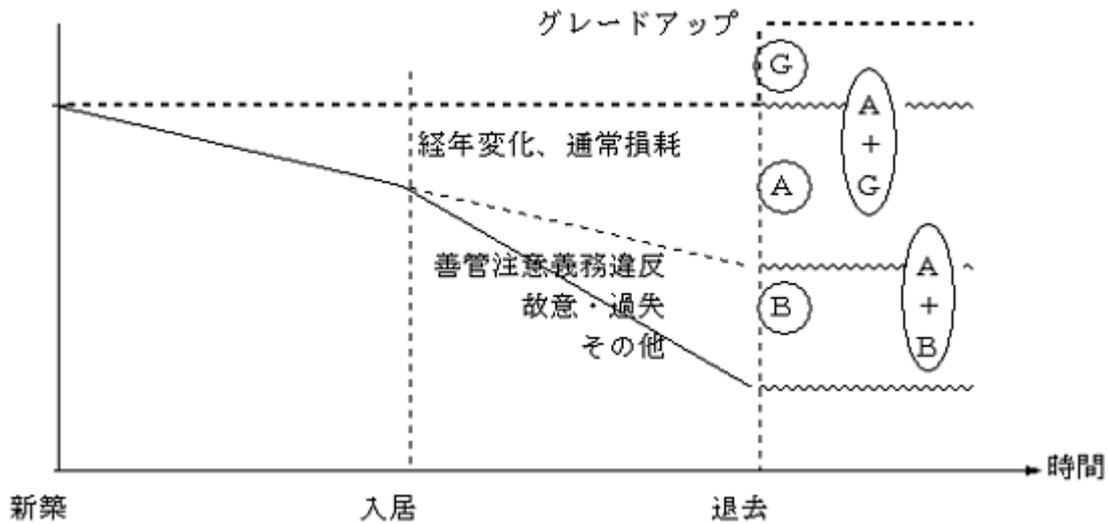
⇒ 原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化

##### ②「通常の使用」とは

「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を次のように区分して、賃借人と賃借人の負担の考え方を明確にしました。(次頁の図参照)

<図 損耗・毀損事例の区分>

賃貸住宅の価値（建物価値）



- A : 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの
- B : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）
- A (+B) : 基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの
- A (+G) : 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

⇒ このうち、B及びA (+B)については賃借人に原状回復義務があるとしました。

③経過年数の考慮

前記BやA (+B)の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っていますので、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当です。

④施工単位

原状回復は毀損部分の復旧ですから、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本としていますが、毀損部分と補修を要する部分とにギャップ（色あわせ、模様あわせなどが必要なとき）がある場合の取扱いについて、一定の判断を示しています。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂（平成23年8月）について  
(<http://www.mlit.go.jp/common/000991243.pdf>)

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、さらなる普及促進などを図るために、記載内容の補足、Q&Aの見直しや新しい裁判例の追加などを行い、同ガイドラインの再改訂を行いました。

## 1. 改訂のポイント

- (1) トラブルの未然防止に関する事項について、別表等を追加しました。
- (2) 残存価値割合の変更を行いました。
- (3) Q&A、裁判事例を追加しました。

## 2. 改訂の概要

### (1) 原状回復にかかるトラブルの未然防止

#### ①賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加

退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に原状回復条件を契約書に添付することにより、賃貸人・賃借人の双方が原状回復に関する条件を合意することが重要です。そのため、契約書に添付する原状回復の条件（賃貸人・賃借人の改善負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事目安単価等）に関する雛形の様式を追加しました。

#### ②原状回復費用精算書様式を追加

原状回復にかかるトラブル防止のためには、契約段階（入口）における賃貸人・賃借人の合意が重要であることと同様に、費用精算（出口）の段階の透明化も重要です。そこで、費用請求の際の精算明細書の雛形を示し、各対象箇所の破損の状態を確認し、原状回復の精算を具体的に実施するようにしました。

#### ③特約について

賃貸借契約において特約を設ける場合の要件につき、現行のガイドラインに記載されている内容が不明確であるとの指摘を受け最高裁判例やQ&Aを追加し、特約の有効性あるいは無効性の明確化を図りました。

### (2) 税法改正による残存価値割合（10%→1円）の変更

ガイドラインにおいては、経過年数による減価割合については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考にするとしており、償却期間経過後の賃借人の負担が10%となるよう賃借人の負担を決定してきましたが、19年の税制改正に伴い当該省令も改正されて、残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価が1円まで償却できるようになりました。このため、ガイドラインにおける経過年数の考慮も、税制改正に従った形で改訂しました。

### (3) Q&A、裁判事例の追加

#### ①Q&Aの追加

ガイドラインの運用等においてこれまでによくある質問として、具体的な事項のQ&Aを追加しました。

例) Q 賃貸借契約にクリーニング特約が付いていたために、契約が終了して退去する際に一定の金額を敷金から差し引かれました。このような特約は有効ですか。

A クリーニング特約については①賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来賃借人負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的な範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されます。

Q 物件を明け渡した後、賃貸人から原状回復費用の明細が送られてきませんが、明細を請求することはできますか。

A 賃貸人には、敷金から差し引く原状回復費用について説明義務があり、賃借人は賃貸人に対して、明細を請求して説明を求めることができます。

#### ②掲載判例の追加

前回のガイドライン改訂後に出された主な判例21事例を追加しました。これにより、掲載裁判例数は42事例となりました。

【資料】「賃貸住宅標準契約書（改訂版）（国土交通省作成）より

別表第5（第15条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

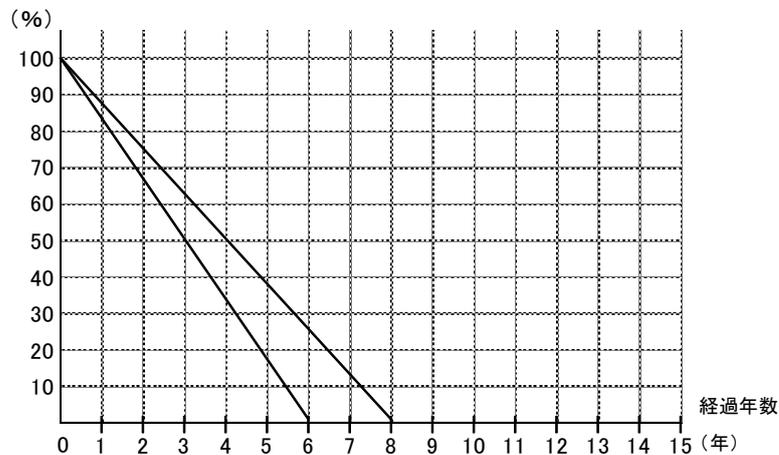
1 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない。 （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	返鍵の	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃常※の	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位又は住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）  
借主負担割合（原状回復義務がある場合）





## 【資料】留学生住宅総合補償 求償権に関する調査の結果について

### 【令和3年度第2回実施分】

#### 1. 実施時期

発 送 日：令和3年12月8日

回答締切日：令和4年1月14日

#### 2. 調査対象

令和2年4月～令和3年3月に補償金の支払いを行なった案件

19校（19部署）28件

#### 3. 回答校数・回答率

回答校数 19校（19部署）（回答率100%）

回答件数 28件（回答率100%）

#### 4. 選択肢別回答数

##### 【質 問】

補償金受給後、現在に至るまでの状況について、下記のいずれかにチェックしてください。

（弁済日や行方に関する情報などの詳細も記入してください。）

##### 【回答内訳】

(1) 弁済があった…………… 0件 (0.0%)

(2) 元留学生の行方に関する新たな情報を入手した…………… 0件 (0.0%)

(3) 弁済もなく、行方も分からない…………… 28件 (100%)

計 28件 (100.0%)

### 【令和4年度第1回実施分】

#### 1. 実施時期

発 送 日：令和4年6月3日

回答締切日：令和4年7月1日

#### 2. 調査対象

令和2年10月～令和3年9月に補償金の支払いを行なった案件

26校（26部署）42件

#### 3. 回答校数・回答率

回答校数 26校（26部署）（回答率100%）

回答件数 42件（回答率100%）

#### 4. 選択肢別回答数

##### 【質 問】

補償金受給後、現在に至るまでの状況について、下記のいずれかにチェックしてください。

（弁済日や行方に関する情報などの詳細も記入してください。）

##### 【回答内訳】

(1) 弁済があった…………… 0件 (0.0%)

(2) 元留学生の行方に関する新たな情報を入手した…………… 1件 (2.3%)

(3) 弁済もなく、行方も分からない…………… 41件 (97.7%)

計 42件 (100.0%)



# 留学生の受入対策は万全ですか？

インバウンド付帯学総をおすすめします！

## 1. 実際にこんなことが起きています！

### 事例①／救援者費用

留学生が突然死！  
渡航費の問題から、母国の親族が来日するまでにか月以上を要す。  
その間、宗教上の問題から火葬できず、専門業者に遺体保存を依頼。  
最終的な関連費用の合計請求額は約1,000万円に……。  
大学教職員などでカンパして、その費用を支払うことになった。



### 事例②／治療費・救援者費用

協定校からの留学生が学内で突然の体調不良に！  
原因不明のまま救急車で病院に搬送され、入院。  
無保険であったため、母国から親族を呼ぶことができなかった。  
また「どれだけの医療費をかけて、どのレベルの治療を受けさせるか」  
を大学が判断せざるを得ない状況に……。  
急遽、大学と協定校とで費用負担について協議し対応した。

新型コロナウイルス感染症も対象

### 事例③／賠償責任

大学のキャンパス近隣で、留学生が自転車で歩行者に衝突！  
留学生は来日して間もなく、日本語も十分に話せない状態。  
被害者との交渉もままならず、その場から逃走……。  
被害者から大学事務局に連絡が入り、事態が発覚。  
大学がその後の被害者対応をせざるを得なかった。



## 2. 全国の留学生からお褒めの声を頂きました！

寄せられたお声をもとに、今後も随時改良を行ってまいります。

留学生は経済的に厳しいからこそ、万が一のときに突然多額の自己負担をしなくて済むように、保険に加入しておこうと思った！  
(インバウンド付帯学総に加入、1年生)



留学生

健康保険に入っているけど、治療費の3割を自己負担するのは結構な痛手。躊躇せず、日本の高水準の医療を3割の自己負担なく受けられるこの制度に加入できて助かった！  
(インバウンド付帯学総に加入、3年生)

## 3. 受入対策は万全ですか？

今後、インバウンド留学生のさらなる受入拡大が予想されます。  
全国の事例を踏まえて、これまでの対策状況を振り返っていただくと共に、  
受入対策をさらに充実させるための一助として、インバウンド付帯学総をぜひ積極的にご活用ください。

※この資料は、全国の大学における複数の事例等をもとに、東京海上日動が作成しました。  
※保険の補償対象となる場合や実際の保険金お支払いについては、適用約款によります。  
※事例①については、インバウンド付帯学総に加入していた場合、遺体保存費用以外の救援者費用・移送費用・遺体処置費用が支払対象となります。

インバウンド付帯学総とは・・・

**ご案内**

**大学院生・大学生・短大生・高専生が対象です。**

外国人留学生（インバウンド留学生）のための学研災に付帯した保険制度

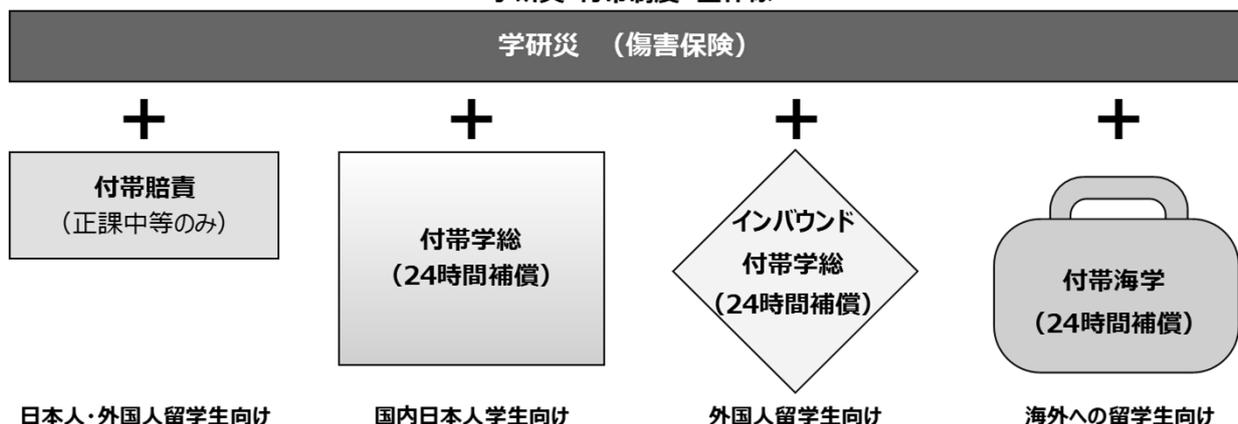
## 外国人留学生向け学研災付帯学生生活総合保険 （略称：インバウンド付帯学総）

インバウンド付帯学総は、外国人留学生（インバウンド留学生）が、より安心して日本での留学生生活を送れるよう、2017年4月に創設された学研災付帯制度の1つです。

### 学研災および学研災付帯制度とは・・・

学研災とは学生教育研究災害傷害保険の略称で、昭和51年に全国の大学からの要請と協力のもと、文部省の指導により創設された傷害保険。現在大学に在籍する学生の86%にあたる280万人が加入。学研災付帯制度は、これまで大学の皆様から寄せられたご要望や、時代のニーズを踏まえ、大学生のために随時制度設計・改善がなされた保険。

#### 学研災・付帯制度 全体像



インバウンド付帯学総は、安全・安心なインバウンド留学生受入体制の構築に資することが制度創設の趣旨です。学生・大学の双方にメリットがありますので是非ご活用ください。

【学生】 ニーズが高い補償に絞り込むことで、割安な保険料で加入が可能！

【大学】 学研災の上乗せ制度として、留学生受入責任を果たす一助として活用可能！

#### <インバウンド付帯学総の特徴>

- ①留学期間に合わせた保険期間（月単位）で加入可能（注）
- ②学研災の補償に加え、ニーズの高い「治療費用」、「救援者費用」など、必要な補償の選択制により低廉な保険料を実現
- ③賠償責任保険には、示談交渉サービスを付帯
- ④地震・噴火・津波によるケガも補償
- ⑤メール（英語）での各種照会・事故連絡を受付
- ⑥多言語（英・中・韓・ベトナム）のパンフレットを作成し、補償内容を理解しやすく説明

（注）但し、学研災は年単位の加入となります。

# 大学院生・大学生・短大生・高専生が対象です。

## 1. 保険金額と保険料

日本人学生同様の充実タイプに加え、ニーズの高い「治療費用」、「救援者費用」、「賠償責任」について、必要な補償を選択できるタイプもご案内可能です。死亡・後遺障害は学研災の補完として最小限に設定しています。（正課・学校行事等で受傷したケガは学研災からも補償されます。）

		留学期間 3か月超 の留学生用		留学期間 3か月以内 の留学生用	
保 険 金 額	賠償責任	1事故 国内：1億円限度、国外：1億円限度			
	死亡・後遺障害	100万円	100万円	100万円	
	治療費用	実費			
	救援者費用	300万円	300万円	300万円	
	傷害定額（入院日額） （通院日額）			5,000円 3,000円	
保 険 料 （ 一 括 払 ）	保険期間	1か月まで		460円	2,240円
		2か月まで		660円	3,170円
		3か月まで		840円	4,060円
		4か月まで	6,330円	1,030円	
		6か月まで	8,060円	1,310円	
		9か月まで	9,780円	1,590円	
		1年間	11,500円	1,860円	
		2年間	20,130円	3,260円	
		3年間	28,780円	4,680円	
		4年間	37,410円	6,080円	
		5年間	46,030円	7,470円	
		6年間	51,780円	8,400円	

- ※学研災に加入していることが前提です。（同時の加入もできます。）
- ※保険期間は、留学期間に合わせ、月単位で加入ができます。
- ※「治療費用」は、健康保険加入者のみ加入できます。
- ※3か月以下の短期留学生用に、ケガによる入通院を補償するタイプもご用意します。
- ※「死亡後遺障害」は付帯必須となります。
- ※2019年度より、「生活用動産・借家賠」の補償が可能となりました。

## 2. 契約事務の流れ（概要）

- 外国人留学生（インバウンド留学生）向け付帯学総をお取扱い頂く場合には、事前に日本国際教育支援協会宛に、「【国内学生・外国人留学生（インバウンド留学生）兼用】取扱登録票」をFAXにて、ご提出頂く必要があります。（この「取扱登録票」は、支援協会HP「学研災NAVI」に掲載中。）
- 留学生に案内する補償タイプを選択します。タイプの案内、保険料の払込方法等詳細は取扱代理店とご相談をお願いいたします。  
※留学生からの事故のご報告や、契約に関するご照会は、専用のメールにて、「英語」で対応いたします。

## （参考）推奨加入方式

制度創設の趣旨や事例・寄せられた声を踏まえ、大学に保険料を一括入金・加入データを一括送信いただき、留学生全員を加入対象とする「全員加入方式」を強くおすすめします。加入漏れがなく、事務負担の大幅削減が期待できます。一定程度任意性を持たせる場合は、「加入希望者のみ一括加入方式」も可能です。詳細は取扱代理店とお打ち合わせをお願いいたします。



公益財団法人日本国際教育支援協会 学生支援部 学生保険課  
〒153-8503 東京都目黒区駒場4-5-29  
TEL (03)5454-5275 FAX (03)5454-5232  
http://www.jees.or.jp/ E-mail : mutual-pr@jees.or.jp



東京海上日動火災保険株式会社  
〒102-8014 東京都千代田区三番町6-4  
公務第二部文教公務室 インバウンド付帯学総担当  
TEL (03)3515-4133

