
留学生住宅総合補償(留補償) 説明会

令和7(2025)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

【留学生住宅総合補償】

1. 制度の概要

目的・創設の経緯	2
留補償の内容	4
学校・協会・保険会社の役割	5

2. 事務手続きについて

事務で使用するシステム	6
加入手続きの流れ	7
異動手続きの流れ	10

3. 基金事故について

事故状況	12
基金事故手続きの流れ	12

4. 保険事故について

事故状況	17
保険事故手続きの流れ	17
水回りの事故について	18

【参考】

①原状回復費用の請求内容の確認について	21
②「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について（国交省）	22
③国交省作成「賃貸住宅標準契約書(改訂版)」より別表第5(第15条原状回復関係)	25

【留学生向け保険のご紹介】

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）	28
---	----

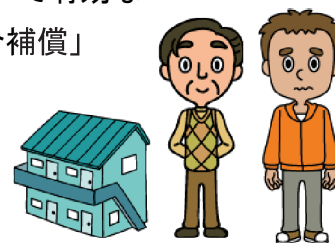
目的・創設の経緯

1.制度の概要

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、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。

関係者の要望に応えるため、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が重ねられ、平成11年3月より「留学生住宅総合補償」（略称「留補償」）が創設されました。



【創設以来の主な改定】

・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

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）	①留学生賠償責任保険 ・火災・破裂・爆発事故に加え、水漏れ事故も対象 ・日常生活に起因する賠償事故 被保険者は留学生本人のみ。ただし、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。 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等が対象（個人賠償）	
	保険金額	1,000万円限度	
	③家財の損害	火災・爆発・水災等による家財の損害（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	なし
	④傷害による後遺障害補償	なし	②傷害後遺障害保険 留学生本人が、急激・偶然・外来な事故によるけががもとで後遺障害を負った場合の補償
	保険金額	なし	260万円限度
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

- ・平成 20 年 3 月 留学生数に応じて学校等の負担する協力金を一律の登録料とし、負担を軽減

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

- ・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

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

- ・平成 23 年 3 月 登録料の免除措置

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)

- ・平成 23 年 3 月 保険料等負担金(保証人補償基金加入金)の減額

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

- ・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

区 分	改 定 前	改 定 後
既加入者の補償期間 6 か月延長制度	なし	6 か月加入時の負担金 2,000 円 (内訳: 保険料 1,250 円、保証人補償基金加入金 750 円)

- ・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

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。	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(大学等と同じ定義に変更)

- ・平成 27 年 3 月 海外旅行保険約款の改定

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

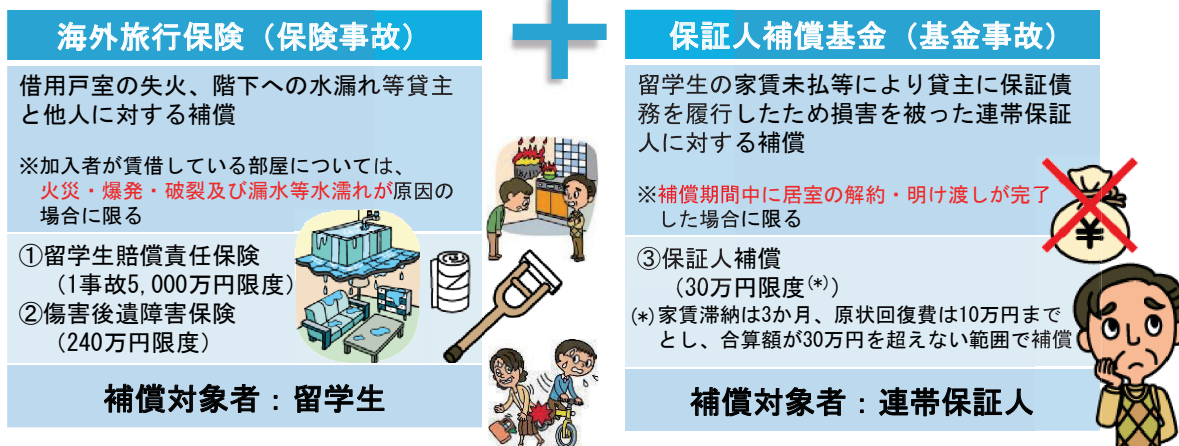
- ・令和 7 年 1 月 日本語教育機関の定義を拡大

区 分	改 定 前	改 定 後
日本語教育機関の定義	法務省が告示をもって定める日本語教育機関	法務省が告示をもって定める日本語教育機関または認定日本語教育機関

留補償の内容

1.制度の概要

<補償の構成>



<負担金額>

補償期間	1年間	2年間	6か月（延長）
保険料等負担金 （保険料＋加入金）	4,000円 （2,500円＋1,500円）	8,000円 （5,000円＋3,000円）	2,000円 （1,250円＋750円）

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、賠償事故や連帯保証人の保証債務履行に備えます。

海外旅行保険と保証人補償基金の両方に加入する必要があります。どちらか片方のみ加入することはありません。

- ・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いただけます。
- ・示談交渉サービスは付帯していません。

【補償対象者の範囲】

留学生：日本国内の大学、短期大学、高等専門学校、専修学校専門課程（専門学校）、法務省が告示をもって定める日本語教育機関または認定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



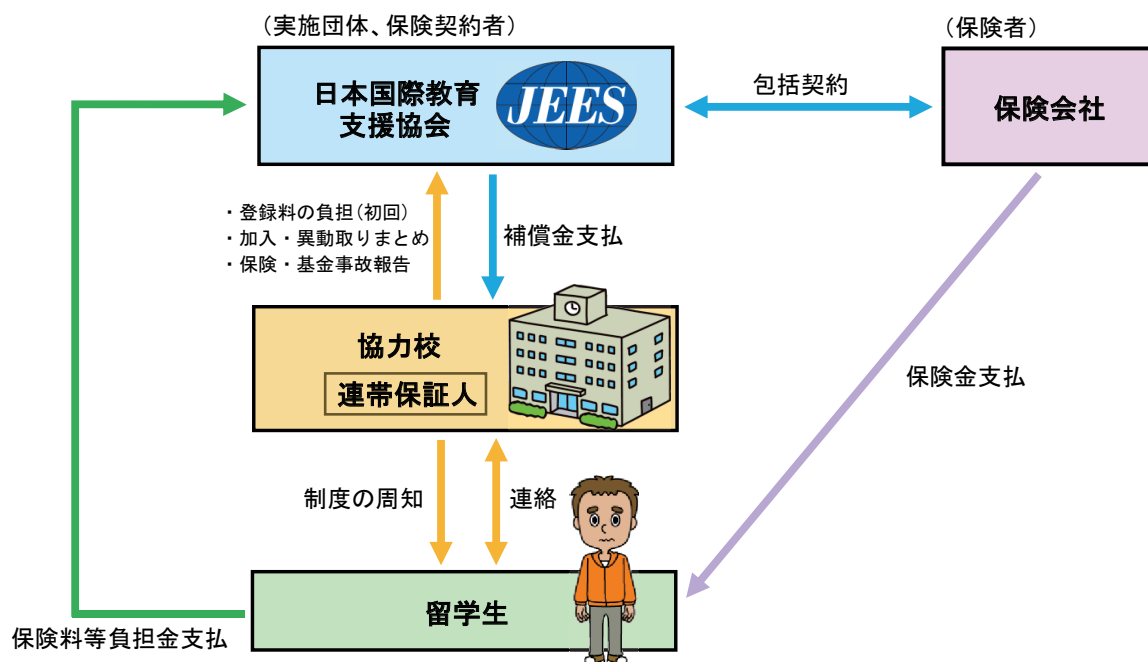
在留資格が「留学」でなくても、以下の場合は加入や継続が可能

- ✓ 留学ビザ発給前だが、協力校に入学確実な者で学校が連帯保証人を引き受ける場合
- ✓ 在留期間の残りの長さや就職内定等の理由で、留学ビザから他のビザに切り替わった場合

連帯保証人：賃貸借契約の連帯保証人である機関・個人
 ・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）
 ・地域の国際交流協会・センター等

学校・協会・保険会社の役割

1.制度の概要



【日本国際教育支援協会】

- ・留補償の実施団体として、本制度の運営を行います。
- ・保証人補償基金の管理運営を含む本制度全体の運営を行います。
- ・保険契約者となり、保証人補償基金加入の留学生を被保険者として、損害保険会社（東京海上日動火災保険株式会社）と包括契約を行います。

【協力校】

留学生および教職員に対し制度の周知を図り、留学生の加入取りまとめ等の事務を行います。

【留学生】

制度加入者として保険料等負担金を自己負担し、本協会へ納入します。

※保険事故については、請求に基づき保険会社が留学生に保険金を支払います。

※基金事故については、連帯保証人は貸主へ保証債務を履行した後、本協会に対し申請し、本協会はこれに基づき補償金を連帯保証人に支払います。

【協力校加入について】

本制度の利用にあたっては、留学生の在籍校が「協力校」として加入する必要があります。加入申請時に登録料として、50,000 円を納入いただきます。（申請時に在籍する留学生が 100 名以下の場合は免除）登録時のお手続きは以下の通りです。

- (1) 「協力校加入申込書」を本協会あてお送りください。様式は、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」トップページの「帳票・資料ダウンロード」から PDF をダウンロードできます。（メールに添付する場合、rhosho@jees.or.jp宛てに送付ください。）
- (2) 登録料のご負担がある場合、本協会より請求書が送付されますので、お振込みをお願いします。
- (3) 登録受付後、「留学生住宅システム」のログイン情報・仮パスワードをメールでお知らせします。（初回ログイン時にパスワードを登録下さい。）

事務で使用するシステム①

2.事務手続きについて

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>

加入者受付・管理サイト
留学生住宅システム

本協会宛の事務手続きは、全て留学生住宅システムで行うことができます。
留補償についてのお知らせを随時更新しておりますので定期的にご覧ください。

帳票申込サイトは
こちらから

事務で使用するシステム②

2.事務手続きについて

・帳票申込サイト

<https://jees-prt.jp/ryuhosho/user/login/index/>

印刷物の申し込みは、帳票申込サイトで
行うことが可能です。

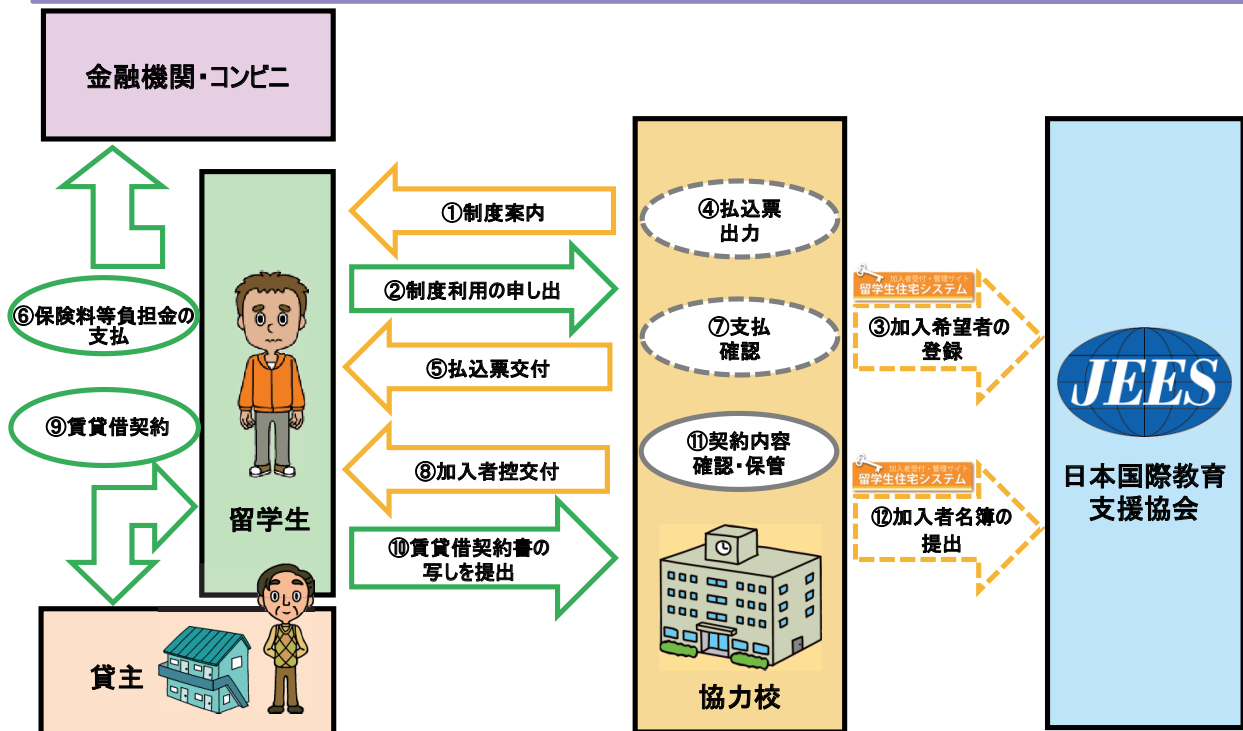
【注文できる印刷物】

- ・留学生配付用パンフレット(日・英・中・韓・ベトナム)
- ・掲示用ポスター
- ・解説(事務ご担当者マニュアル)
- ・説明会資料

※上記の印刷物および
「水漏れ・凍結事故にご注意チラシ」は
「留学生住宅システム」からPDFの
ダウンロードが可能です。



加入手続きの流れ



※点線は、留学生住宅システムでの作業

【対象物件・契約形態】

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。

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。

【加入対象者】

入学前であっても、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。

1つの物件の賃借人が複数いる場合、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。

【補償期間】

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。

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。加入者控発行日より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。

【加入者名簿】

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、10 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「10 月」と「11 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、10 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。

保険料等負担金のお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。

【新規・継続加入に際しての注意点】

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、家賃等の滞納の有無をご確認ください。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。

補償を継続する場合

- (1) 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。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。
- (2) 新規・継続とも補償の開始日は、加入手続き完了日（学生の本協会宛振込＋学校での加入者控交付）の翌日となる点にご留意ください。無補償期間が生じないように、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。
- (3) 万が一、振込未了等で継続のための加入手続きが遅れた場合は、継続では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 年間の加入へ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。
- (4) 留学生住宅システムのログイン直後の画面上の「30 日以内に契約満期の加入者」のリンクから、今後 30 日以内に補償が終了する加入留学生の一覧を表示できますので、契約管理にご活用ください。

【連帯保証人を引き受ける際の注意点】

- (1) 当該留学生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等、賃貸借契約書の内容を十分確認してください。
- (2) 授業料が未納の場合は家賃も未納となるケースが多く、また夏休み等の長期休暇期間に帰国したまま戻ってこないケースもありますので、留学生の出席状況や授業料支払状況を確認してください。
- (3) 未払い家賃等の損害を最小限に抑えるためには、早めに対応してください。

【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)を言います。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。

(※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そうですが、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

【賃貸借契約における連帯保証の極度額の明記について】

令和2年4月の民法改正により、賃貸借契約における個人の連帯保証の際は極度額の記載が義務となりました。

法人の連帯保証については、極度額の明記については法律上の義務ではありませんが、極度額の記載が求められる場合があります。一般論としては上限が定められることは連帯保証人にとって有利なので、修正や削除を求めるべきかどうかについては、その設定内容と本制度の補償との兼ね合いでご判断ください。

なお、学校が法人として連帯保証を行う場合、法人名や担当職名のみで連帯保証人欄に記名・押印をすることがもっとも望ましいのですが、担当部署や担当職員の記名・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、法人による保証とみなされます。

- (1) 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。
- (2) (1)を了承の上、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。

例えば、「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。」と賃貸借契約書に明記する等の対応により、法人としての保証であることが明確になります。

【加入Q & A】

Q1. 来日初日から留補償に加入させたいが、どうしたら良いか。

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。

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。

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、加入時において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、留補償との違いは何か。

留補償の借戸室に対する補償は「火災、爆発、破裂、漏水等による水濡れ」が原因の事故に限定されます。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. 学校が所有する寮等に留学生を住ませる場合に利用できるか。

留学生が連帯保証人を必要としない借上宿舍や学校所有の寮は対象となりません。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。

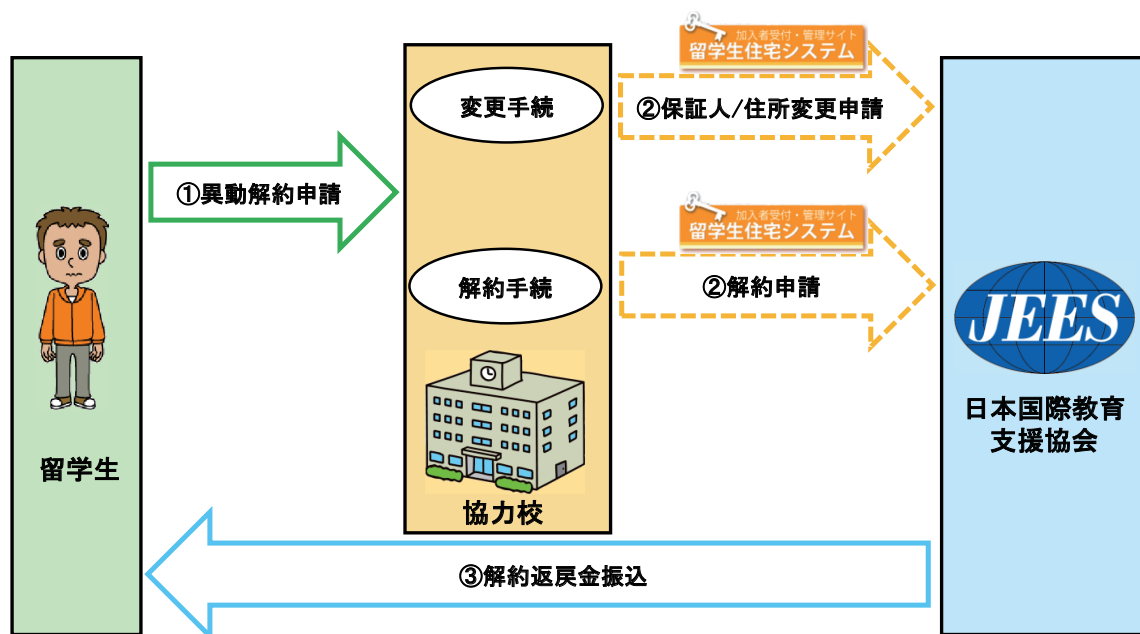
Q6. シェアハウス^(*)に入居する留学生は加入できるか。

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す。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、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。

(*)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。

異動手続きの流れ

2.事務手続きについて



※点線は、留学生住宅システムでの作業

【留学生への事前指導】

加入者に対し、次の場合には必ず協力校に申し出るようあらかじめ指導してください。

- ・ 転居
- ・ 連帯保証人の変更
- ・ 学籍番号の変更
- ・ 電話番号の変更 等



変更手続きが必要

- ・ 賃貸借契約の解除
- ・ 在留資格「留学」による在留期間の終了
- ・ 卒業・退学等による学籍の喪失 等



解約手続きが必要

【届出があったときの対応】

留学生住宅システムを利用して「留学生住宅総合補償異動通知書」を事由発生月ごとに作成し、転居または保証人変更は随時、解約は解約日の翌月 10 日までに本協会に提出してください。

異動通知書は必ず補償期間内に提出してください。補償期間終了後に遡って解約することはできませんのでご注意ください。

変更手続き

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、変更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。留学生住宅システムから随時、異動通知書をご提出ください。

学校による機関保証で、充て職での保証人について、人事異動等で名義を変更したい場合、異動通知書の提出は不要ですが、留学生住宅システムの「ユーザー情報」上の保証人情報を修正し、以後の手続きが新しい名義となるよう更新願います。

解約手続き

保証人が不要となった場合や在留資格「留学」の認定期間終了の場合、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。

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、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し、31 日を超えた時点で補償は終了します。

卒業までの残りの期間が短い等の事情により「短期滞在」等の在留資格しか認められない場合、協力校において引き続き学生として在籍する場合に限り、「留学」以外の在留資格でも加入を継続できます。

- ・ 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。
- ・ 返戻される金額は、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確認できます。
- ・ 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入力ください。特に留学生本人宛の場合、通帳名義と一致しているかをご確認ください。
- ・ 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返戻金を振り込みます。



解約返戻金は、海外旅行保険と保証人補償基金で計算方法が異なる

- ✓ 海外旅行保険の保険料は、既経過期間分の保険料が日割りで差引かれて返還されます。
- ✓ 保証人補償基金加入金は、2 年加入で既経過期間が 1 年未満の場合に限り、未経過の 1 年分の加入金額が返還されます。
- ✓ 振込先の口座は日本国内のものに限ります。留学生本人の口座を指定できない場合、学校や関係者を指定することも可能です。

補償解約の手続きは補償期間終了前に

- ✓ 補償期間終了後は、原則として解約は受付できません。

留学生の退去に問題無いことを確認してから、補償解約の手続きを

- ✓ 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。補償解約後に発生した事故は補償できません。解約の異動通知書のご提出は賃貸借契約の終了・精算を確認の上慎重に行ってください。



事故状況

3.基金事故について

昨年度の基金事故

事故件数：17件

補償金額：1,727,864円

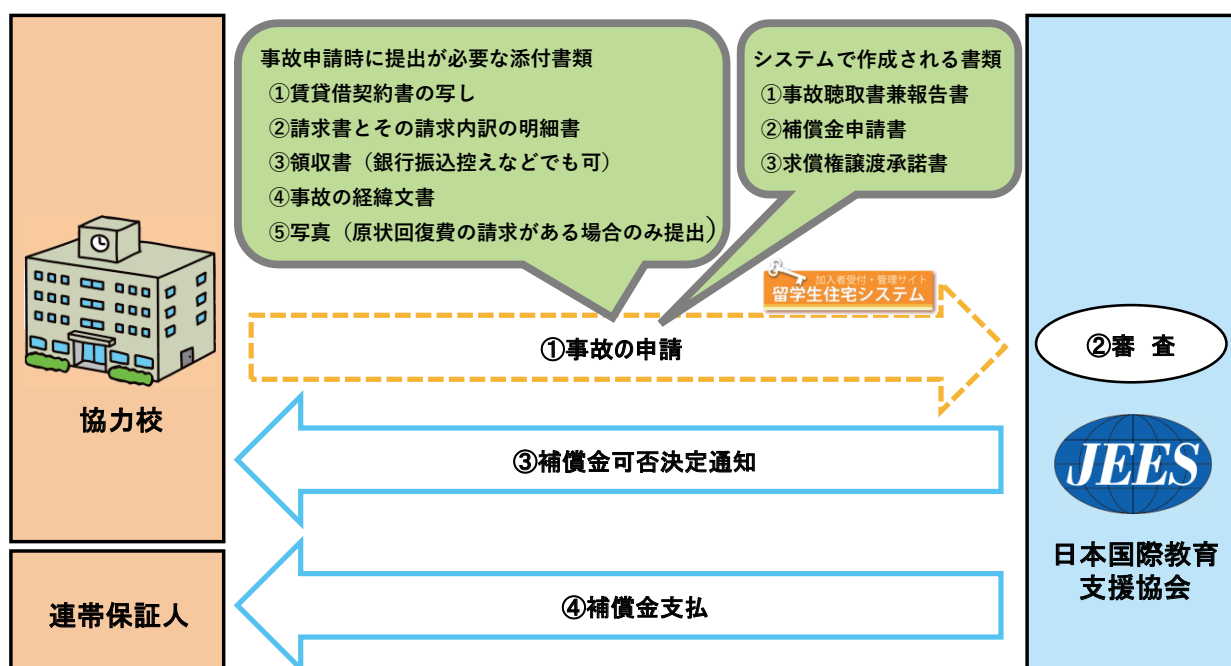
【事故状況】

- ✓ 基金事故件数は、令和4年度からやや増加傾向
- ✓ 国籍別事故件数は中国が9件、ベトナム、マレーシア、カザフスタン、タンザニア、ネパール、メキシコ、スリランカ、エリトリアが各1件
- ✓ 全体の約4割が未納家賃等の精算と原状回復の両方
- ✓ 家賃滞納の平均は、期間が1.9か月、金額が60,820円
事故のあった契約の月額家賃は16,000円～55,000円で平均31,909円



基金事故手続きの流れ

3.基金事故について



※点線は、留学生住宅システムでの作業

【事故時の対応】

留学生がアパート等退去の手続きをきちんと完了せず、連帯保証人に債務の請求が発生した場合、留学生住宅システムより事故申請を願います。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、保証債務の弁済は、連帯保証人自身で行っていただきます。

申請は、原則として居室の解約・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等損害の確定後に行っていただきます。ご不明な点や進め方のご相談等は申請前でも遠慮なく本協会までご連絡ください。

貸主または不動産会社から連絡があった際の連帯保証人としての対応

【滞納状況の確認】

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等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等の交渉の余地も出てきます。

留学生の授業への出欠状況等を確認しながら、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）を超えるリスクが高まります。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。

【敷金預託の確認】

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）等様々なケースがありますので、重要事項説明書・賃貸借契約書の内容と一致した精算となっているか確認してください。

【当該留学生の所在確認】

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。

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、当該借用户室の確認を行い、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。

【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）」の概要を本冊子の参考資料として掲載していますのでご参照ください。

【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。

補償金申請について

【補償金申請の条件】

補償期間中^(*)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。

【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。

【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（銀行振込控等でも可）
- (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等）
- (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。追加の申請は受け付けられませんので、全債務について 1 回で申請願います。

【求償権の譲渡について】

補償金の支払により、当該求償権が本協会に譲渡される取扱いとなります。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願います。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。行方の分からない留学生については、本協会より協力校宛に所在の把握状況等の調査を支払い後 2 回実施します。回答に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、当該留学生に請求を行います。協力校には連絡等のご協力をお願いする場合がありますのでよろしくお願いいたします。

【基金事故 Q & A】

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。

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。

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・水道局等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。

申請書と関連書類（賃貸借契約書や請求書等）を留学生住宅総合補償実施要項にのっとして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。

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。

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等の場合は、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。

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^(※1)を補償期間内^(※2)に行うことです。

(※1) 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。

(※2) 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等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。

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。

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。

第5章 保証人補償基金

（補償金を支払う場合）

第16条 本協会は、賃借人である留学生が賃貸人に対して負担する債務のうち、次に掲げるもの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、保証人からの申請に基づき、補償金を支払う。

- (1) 家賃もしくは賃料及び共益費（以下「家賃等」という。）の支払い
- (2) 借戸室等の修理又は原状回復費用の支払い

（補償金を支払わない場合）

第17条 次に掲げる損害に対しては、補償金を支払わない。

- (1) 賃借人である留学生が賃貸人に対して負担する債務とは認められない次に掲げる損害
 - ア 光熱水料
 - イ 町内会費
 - ウ その他、賃貸人が賃借人に代わって支払う義務のない債務の履行による損害
- (2) 保証人、賃貸人又はこれらの者の代理人の故意又は重大な過失によって生じた損害
- (3) 家賃等の公正妥当でない値上げ、環境悪化、賃貸人の義務不履行等に起因して賃貸人と賃借人との間に争いがある場合に生じた不履行に基づく損害
- (4) 補償期間の開始時に家賃等の支払いの履行遅滞が生じていた賃借人にかかる損害。ただし、第12条第2項に規定する補償期間の継続において、協力校が相当の注意を払ったにもかかわらず損害を認識できなかった時は、この限りではない。
- (5) 補償期間が開始してもなお、賃貸借契約書が作成されていない場合、又は賃貸借契約の保証人が確定していない場合
- (6) 賃貸借物件の引き渡し前に留学生が次の各号の一つに該当する場合
 - ア 仮差押、差押もしくは競売の申請又は破産もしくは和議開始の申し立てがあった時
 - イ 租税公課を滞納して督促を受けた時、又は保全差押を受けた時
 - ウ 賃貸人に対する債務不履行が発生した時
- (7) 住宅総合補償の申込み時に、留学生、保証人、又はこれらの代理人に詐欺行為があった場合

（補償金を申請できる場合）

第18条 保証人が補償金を申請できるのは次に掲げる時とする。

- (1) 補償金の支払対象となる債務不履行によって、賃貸人が、当該賃貸借契約を解除し、かつ、補償期間中に留学生に当該賃貸借物件の明け渡しを完了させた時
- (2) 賃貸借契約が前号の事由によらないで終了し、補償期間中に留学生が賃貸借物件の明け渡しを完了した場合において、補償金の支払対象となる債務の履行遅滞が相当期間に及ぶ等の理由から、保証人がその取立てを困難であると認めた時

事故状況

4.保険事故について

昨年度の保険事故

事故件数：13件

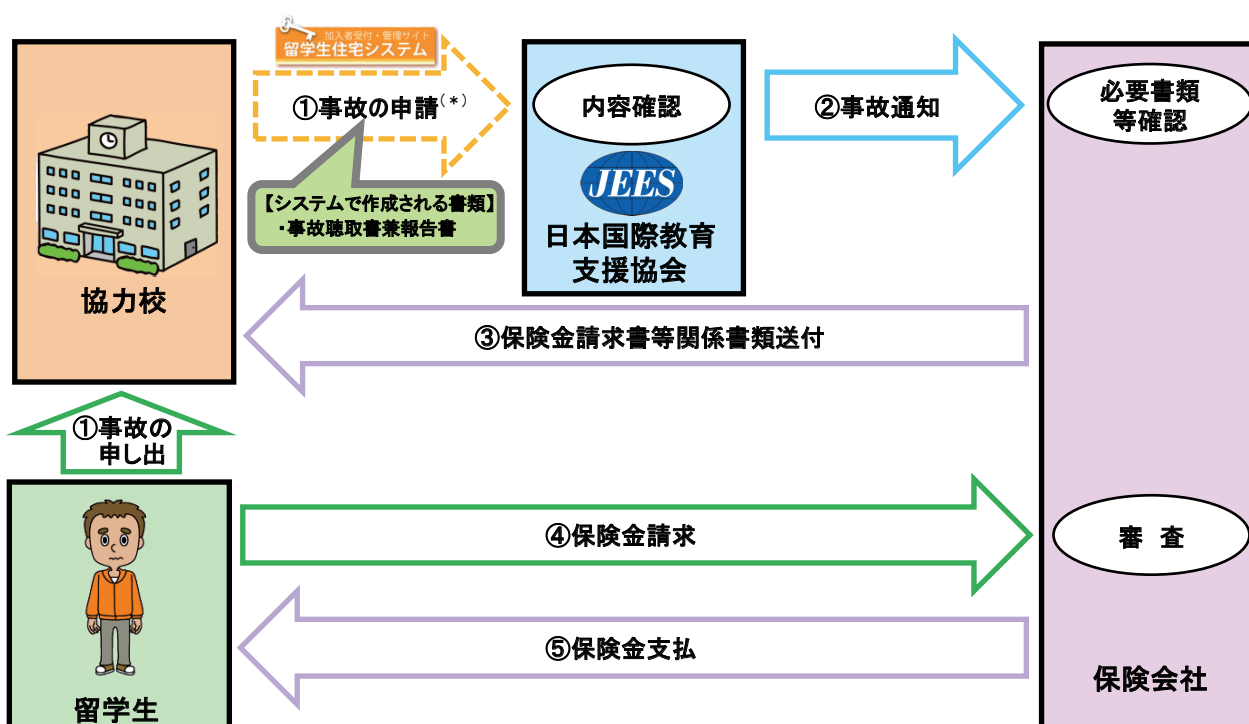
保険金額：19,324,051円

- ✓ 自転車走行中の事故が2件あり、うち歩行者と接触し、けが・後遺障害を負わせた賠償責任事故では、支払保険金額1,000万円超。
- ✓ 凍結や排水の不始末による水損事故のうち、100万円超が3件、200万円超が1件あり。



保険事故手続きの流れ

4.保険事故について



(*)事故申請を行う段階では、損害額は未確定でも構いません。

※点線は、留学生住宅システムでの作業

水回りの事故について

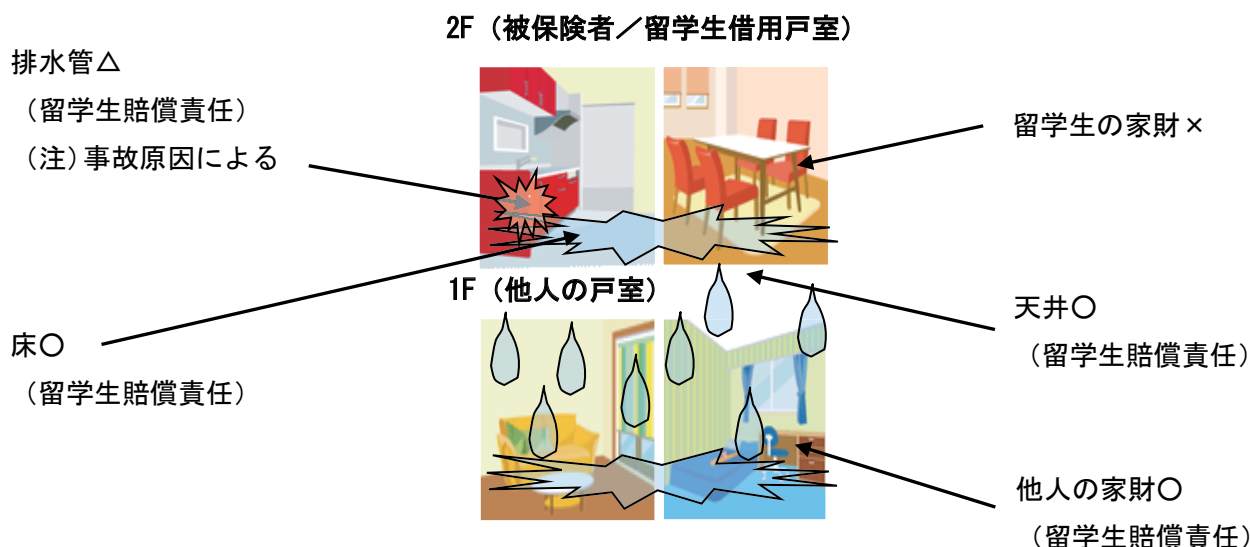
4. 保険事故について

チラシを活用して注意喚起をお願い致します。



【水損事故で階下へ被害を与えた場合の保険適用について】

借戸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。また、借戸室の床等及びその戸室以外である階下の天井・壁、階下住人の家財等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。



保険事故適用についてご不明な場合は、以下へご連絡ください。

東京海上日動火災保険株式会社 本店損害サービス部 海外旅行保険損害サービス室
TEL: 0120-881-503

【保険事故Q & A】

- Q1. 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なになるのか。**

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（故意・重過失^(*)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になります。ただし、この場合に賠償責任を負うのは借戸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。

(*)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、漫然とこれを見過ごし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等の例があります。

- Q2. 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、けがを負わせてしまった。この場合の相手からけがの損害賠償請求に対して保険の適用はあるのか。**

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。

- Q3. 傘をさして夜道を歩いていたため、電柱に気付かず足を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。**

打撲等のけが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、そのけが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。

- Q4. 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。**

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。



保険事故 高額事故事例（平成 12 年度～令和 6 年度）

【留学生賠償責任保険】

事 故 内 容	支払額（円）
自転車走行中に自転車と接触し相手にけがをさせた	20,152,010
自転車走行中に高齢の歩行者と接触し相手にけがをさせた	10,412,168
洗濯機ホースの接続不良による階下への水損	10,000,000
自転車走行中に人と接触し相手にけがをさせた	6,011,661
台所付近より漏水したことによる階下への水損	5,228,187
自室より出火したことによる自室および近隣居室への損害	4,329,360
地面に置いていたスケートボードに自転車が接触したことによる相手への損傷	3,994,237
浴槽排水溝ジョイント部分が外れて漏水したことによる階下への水損	3,780,724
外出中にストーブより出火したことによる建物への損害	3,655,568
不在時の洗濯機の排水管はずれによる階下への水損	3,653,601
台所シンク詰まりによる自室と階下への水損	3,590,083

【傷害後遺障害保険】

事 故 内 容	支払額（円）
交通事故による失明	1,560,000
ガス中毒による記憶障害	1,534,000
アルバイト中に手が機械に巻き込まれたことによる右手全指切断	1,352,000
友人の振ったバットが顔面に当たった	1,296,000
自転車走行中に車と接触したことによる脳挫傷・骨折等	1,248,000
同乗していた車が別の車と追突	1,128,000
バイク走行中に車と衝突	984,000
たばこの火の不始末によるベランダの焼損・やけど	630,000
自転車走行中に転倒	600,000
自転車走行中に車と衝突	360,000
自動車走行中に縁石で横転	360,000



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等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面もありますが、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

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。
請求のあった原状回復費	クロス張替 9 万円、清掃消毒代 2 万円、鍵シリンダー交換 1 万 3 千円、エアコン清掃費 1 万円の計約 13 万円を請求

<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、居室内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ため、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」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について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。また、清掃（台所、トイレ）については、消毒は日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えていると考えられる。さらに鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）については、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題のため、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。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・再考を求めてよいのではないかとと思われる。

参考 ②

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

○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ください。

○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てしました。

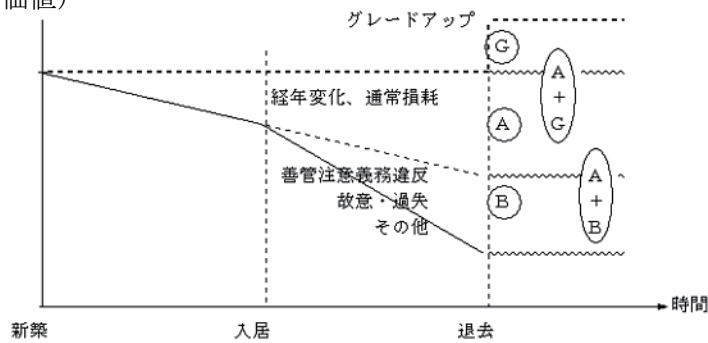
⇒ 原状回復は、**賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない**ことを明確化

(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、賃貸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、使い方をしている、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

(2)で解説している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考えを採用しています。

(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。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」（再改訂版）のダウンロード
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html)
- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）のQ & A
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000024.html)
- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料
ガイドラインの理解を深めていただくために、原状回復の事例や留意点を交えてガイドラインを補足する参考資料をまとめました。
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001611293.pdf>)
- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）に関する解説映像（令和4年11月）
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000022.html)
- 平成23年8月の再改訂に関して
 - ◆ 平成23年8月再改訂の概要 [PDF形式：93KB]
(<https://www.mlit.go.jp/common/000991243.pdf>)
 - ◆ 平成23年8月再改訂に際して、いただいたご意見について [PDF形式：130KB]
(<https://www.mlit.go.jp/common/000991244.pdf>)

※外国の方向けに原状回復のポイントをまとめた多言語のリーフレットを作成しておりますので、こちらからご確認ください。

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)

お問い合わせ先
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
03-5253-8111

「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
(<https://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

① Q&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。

参考 ③

国交省作成「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」より別表第5（第15条原状回復関係）

【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

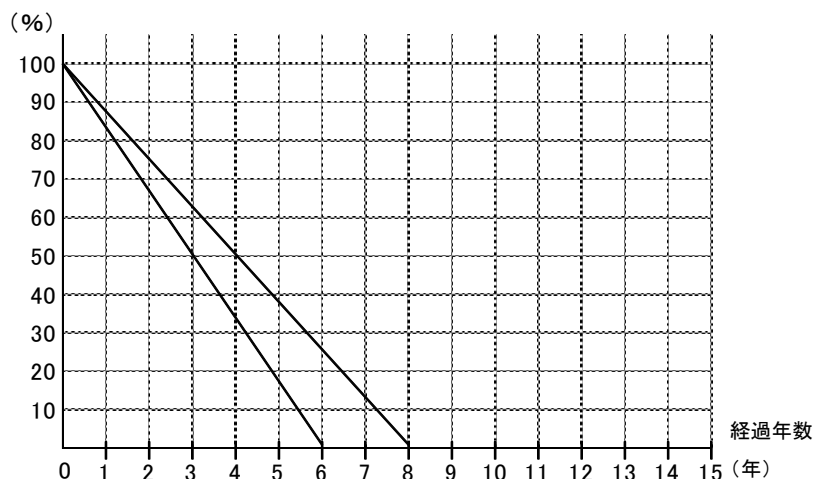
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
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. 壁等の画鋸、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汚れ（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
【建具等、襖、柱等】	
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

【設備、その他】				
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)		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. 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)		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. 消毒 (台所・トイレ)		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. 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)		4. 鍵の紛失又は破損による取替え		
5. 鍵の取替え (破損、鍵紛失のない場合)		5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草		
6. 設備機器の故障、使用不能 (機器の寿命によるもの)				

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。
	鍵の返却	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。
	通常の清掃 ※	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）



3 原状回復工事施工目安単価

（物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価（円）」を記入して使用してください。）

対象箇所		単位	単価（円）
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時には、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（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限ります）。

（括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。）

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; padding: 0 10px;"> <p>甲：</p> <p>乙：</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>印</p> <p>印</p> </div> </div>
--

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)

留学生向け保険のご紹介
(インバウンド付帯学総)

補償内容・保険料(例)

インバウンド付帯学総は、学研災に加入中の外国人留学生(インバウンド留学生)が、より安心して日本での留学生活を送れるように、大学関係者や学生の皆様からのご要望に応じて創設されました。

補償内容は付帯学総と同様、日常生活中の事故やけが・疾病治療、地震・津波等の災害に直接起因する事故におけるけが等が対象となります。また、加入保険期間は実際の留学期間に合わせて柔軟に設定可能です。

制度案内のパンフレットは英語・中国語・韓国語・ベトナム語版を用意しています。

		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 1億円限度(国内・国外)	
	死亡・後遺障害	100万円	
	救済者費用	300万円	
	治療費用	実費	
	傷害定額 (入院日額)		5,000円
	(通院日額)		3,000円
保険料	保険期間	1か月まで	2,240円
		3か月まで	4,060円
		6か月まで	8,060円
		1年間	11,500円
		2年間	20,130円
		4年間	37,410円

保険期間は1か月単位で留学期間に合わせて設定できます。

- ✓ 国保加入義務要件に満たない短期留学生向けの保険としても有効です。
- ✓ 留学生の受入環境整備の一環として、万一の事故時に受けられる補償水準を揃えるため、留学生全員加入を選択いただくことをおすすめします。



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)のより安全・安心な留学生生活を担保し、大学側の留学受入体制の構築に資する制度として、平成 29 年 4 月に創設された学研災付帯制度の 1 つです。学生・大学の双方にメリットのある制度ですので、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、留学生の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メリット】

- (1) 留学期間にあわせ、1 か月ごとに加入期間を設定することが可能であり、国民健康保険に加入ができない 3 か月未満滞在の留学生でも加入できる
- (2) 学研災との組み合わせにより、▲30%の団体割引が適用されており、学校単独では実現が困難なスケールメリットを享受可能。総合保険ながら外国人留学生を包括的に加入させやすい費用設定となっている
- (3) けがだけでなく、病気による通院での治療も 1 日目から実費補償される
- (4) 天災危険補償特約の標準付帯(震災・津波等の対応)
- (5) 賠償責任保険に示談交渉が自動セットされており、賠償事故の際の留学生担当職員の皆様の負担軽減につながる
- (6) 学生・保護者自身で保険料をお支払いいただく方法と、学校にて保険料を取りまとめてお支払いいただく方法のいずれも対応可能



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 85%にあたる 284 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、学研災の加入者向けに随時制度設計・改善がなされた保険です。

【保険金額と保険料】

日本人学生向け付帯学総と同様、ニーズの高い「治療費用」や「賠償責任」に加え、「救援者費用」を盛り込んだ補償内容になっています。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けが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 1億円限度（国内・国外）	
	死亡・後遺障害	100万円	
	救援者費用	300万円	
	治療費用	実費	
	傷害定額（入院日額）		5,000円
	（通院日額）		3,000円

保 険 料 （ 一 括 払 ）	保険期間	1か月まで		2,240円
		2か月まで		3,170円
		3か月まで		4,060円
		4か月まで	6,330円	
		6か月まで	8,060円	
		9か月まで	9,780円	
		1年間	11,500円	
		2年間	20,130円	
		3年間	28,780円	
		4年間	37,410円	
		5年間	46,030円	
		6年間	51,780円	

- ※ 学研災の加入が必要です。
- ※ 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か月以内の短期留学生は、けがによる入通院を補償する「傷害定額」を選択できます。
- ※ 「死亡後遺障害」は付帯必須となります。
- ※ 上記に「生活用動産・借家人賠償責任保険」補償をオプション追加できます。
（上記に加算される保険料の例：6か月 1,290円、1年間 1,840円、生活用動産 50万円・借家 賠 300万円の場合）

【事務の流れ（概要）】

- (1) 初めてインバウンド付帯学総をお取扱いいただく場合、事前に本協会宛に「取扱登録票」をメールにてご提出いただきます。（本協会 Web サイトから PDF をダウンロード。
URL: https://www.jees.or.jp/gakkensai/futai_hoken.htm）
- (2) 留学生に案内する補償タイプ、保険料の払込方法等詳細を取扱代理店とご相談のうえ、決定。
- (3) 取扱代理店よりご相談内容に合わせてパンフレット・申込手順をご案内しますので、パンフレット等を利用して募集、加入手続きいただくようお願いします。

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も対応できます。

【推奨加入方式】

制度創設の趣旨や寄せられた声を踏まえ、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。全員加入方式の場合、大学にて保険料を一括入金・加入データを一括送信いただきます。また、任意で加入させる場合は、留学生がコンビニで決済可能な Web 加入方式、大学にて取りまとめを行う「加入希望者のみ一括加入方式」も選択可能です。詳細は取扱代理店よりご案内いたします。

【令和6年度インバウンド付帯学総 事故事例】

No.	事故内容	保険金種別	支払額（円）
1	自室で料理中に片腕、両足を火傷。入院14日。	治療費用（けが）	84,900
2	腕相撲をした際、上腕骨を骨折。入院3日、通院9日。	治療費用（けが）	55,000
3	体調不良を訴えたところ「脳幹梗塞」と診断され入院。入院54日。	治療費用（病気）	249,700
4	健康診断受診時に胸部リンパ節結核、悪性リンパ腫が疑われ、再検査した。入院3日通院3日。	治療費用（病気）	168,600
5	帰宅中、前を走る自転車を追い越す際、前方から来た自転車と接触し、相手が転倒、けがを負った。	対人賠償	507,200
6	虫垂炎。夜中に発症、救急搬送されたため、中国からの親族の駆けつけ費用等を支払。	救援者費用	335,300
7	切迫早産、妊娠糖尿病で緊急入院のため、ベトナムからの親族の駆けつけ費用等を支払。	救援者費用	126,300
8	自転車走行中、乗用車と衝突し救急搬送されたため、ネパールからの親族の駆けつけ費用等を支払。	救援者費用	96,100
9	共同生活している部屋の排管が油詰まりにより漏水し、隣室と下の部屋の天井や床が濡損した。	借家人賠償責任	170,500
10	自宅に停めていた自転車を、夜間に盗まれた。	生活用動産	34,800

インバウンド付帯学総

留学生向け保険のご紹介
(インバウンド付帯学総)

インバウンド留学生向けトータルサポートサービス(TSS-I)について(オプション)

- ✓ 外国人留学生の不安を解消し、大学・担当教職員の皆様の業務や心理的な負担を軽減
- ✓ 受診前相談に加え、医療機関検索・予約代行、医療通訳の提供を行います

※TSS-Iは東京海上インターナショナルアシスタンス(INTAC)社が提供するサービスです。

東京海上インターナショナルアシスタンス
TSS-I Total Support Service for Inbound

外国人留学生への支援強化で、国際的に選ばれる大学に。
留学生が医療で困ったとき、ちょっとしたことも、緊急時でも、多言語で支援を受けられます。

外国人留学生向け **トータル医療サポート** サービス

平常時対応

- 日本国内での受診に関する医療機関・費用案内
- 医療機関に関する情報提供や問い合わせ、予約サポート
- 医療機関・薬局・保健所等での電話医療通訳

緊急時対応

- 入国審査の滞りへの連絡手配
- 帰国への送付手配
- 日本国内での火災および盗難へのご連絡手配

01 利用ケース紹介
「近くに英語で受診できる病院があるからない」
「予約を取れなくて電話をしたけど、言葉が通じない」

02 利用ケース紹介
「病院に連れて行ってほしいと言ったが通じない」
「通訳についてほしいと言ったが通じない」

03 利用ケース紹介
「病院に緊急入院となり、高額入院になりそうなので一度帰国したい」
「本人が亡くなってしまったが遺体を帰国に搬送したい」

ご利用いただくメリット

- 学校法人
 - 手厚いサポートによる留学生や保護者への **訴求力アップ**
 - 病院同行や相談対応などの **職員負担軽減**
- 留学生
 - 早期に英語に相談・受診できることで **重症化を予防**
 - 万が一の緊急事態** 発生に備えられる

受診に関する相談受付や
病院予約・同乗サポートを
多言語でしてもらえる

緊急時にも
安心のアシスタンス
が受けられる

対応可能言語

英語、中国語、韓国語、
ベトナム語、ネパール語、
ポルトガル語、スペイン語、
ベトナム語、ミャンマー語、
フランス語 etc

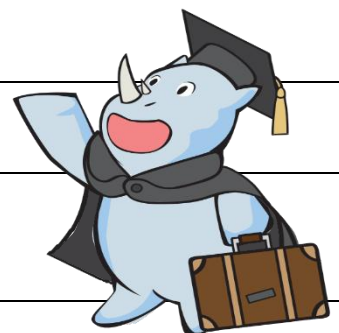


	一括加入（50名以上）			任意加入
月額料金（人/月）	980円	1,080円	1,310円	1,750円
対応言語	2言語 英語・中国語	5言語 英語・中国語・韓国語 ベトナム語・ネパール語	32言語	32言語
対応時間	24時間365日			

メモ



メモ



～ お問い合わせ先 ～

協力校加入 留学生の加入・異動手続 基金事故について	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 留学生支援係 TEL : 03-5454-5275 Email : rhosho@jees.or.jp
保険事故について	東京海上日動火災保険株式会社 本店損害サービス部 海外旅行保険損害サービス室 TEL : 0120-881-503