



家賃／利用料等総合補償プランの ご案内

(取引信用保険)

利用者・入居者による家賃・利用料等の滞納によって発生する損害を補償する保険制度です。

【保険期間】

2023年7月1日午前0時から2024年6月30日午後12時まで

家賃／利用料等総合補償プランの3つの特長

1

家賃・利用料
滞納への備え

2

団体契約による
割安な保険料

3

任意後見人を
ご紹介します!

家賃や利用料等の滞納が発生すると…

利用者・入居者による家賃・利用料等の滞納の発生は、決算上の損失となるばかりでなく、それ以外にも経営に様々な影響を及ぼします。

債権回収の労力

- 連帯保証人からの回収、差押等
- 各種届出、手続等

回収に伴う風評

- 回収に伴う風評被害

損失の穴埋め

- 損失を穴埋めするための営業活動

入居審査への影響

- 入居審査が厳しくなり稼働率にも影響



家賃／利用料等総合補償プランの概要

本制度では以下の損害を補償します。

会員事業者さまと賃貸借契約やサービス提供契約を締結したサービス付き高齢者向け住宅の入居者や、その連帯保証人から以下の費用を回収できない場合に会員事業者さまの被る損害を補償します。

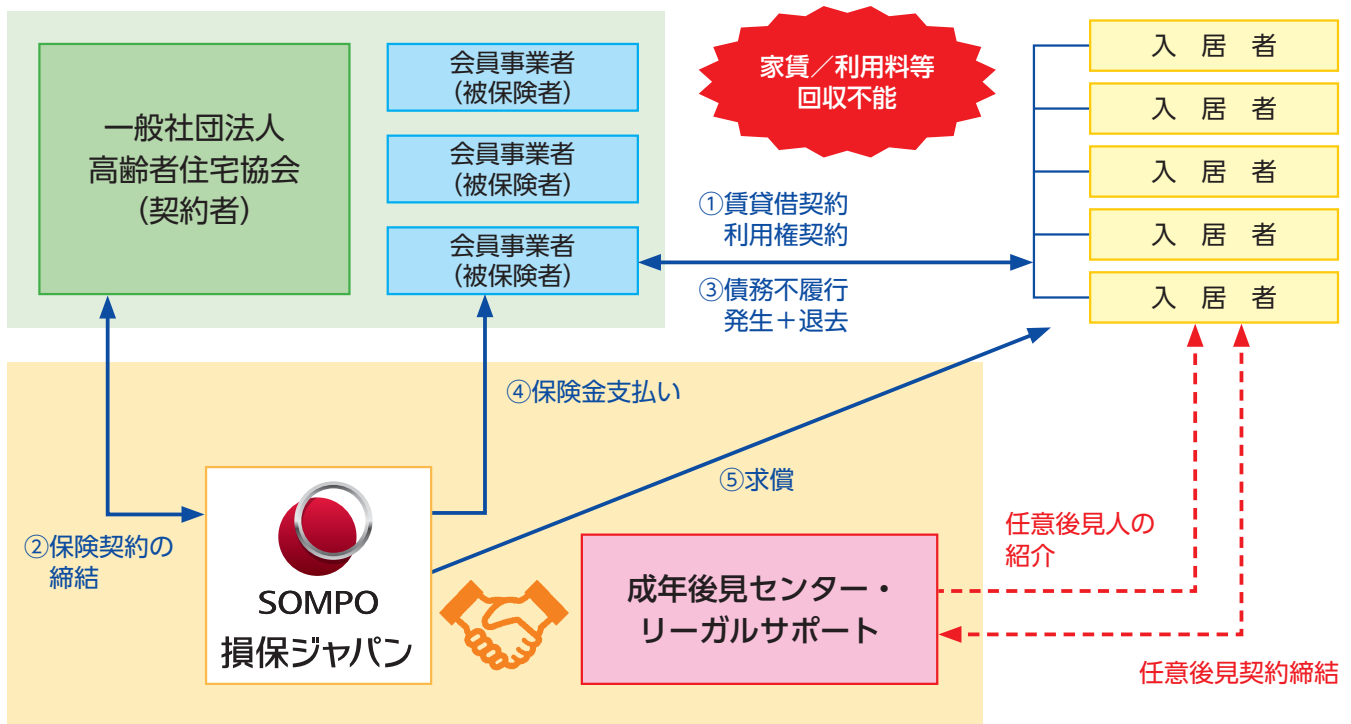
① 家賃

賃

② 生活支援サービス費

③ 食事サービス費

※本制度は、保険契約者を一般社団法人高齢者住宅協会、被保険者を各会員事業者さまとする取引信用保険の団体保険制度です。



1 連帯保証人を確保できない場合

⇒『家賃／利用料等総合補償プラン』があれば安心です。

- 会員事業者さまの家賃等の未回収リスクに対応する保険であり、1棟単位で保険加入が可能です。
- 従来どおり連帯保証人は選定いただけますが、一部選定できない場合も保険加入が可能です。

2 身元引受人を確保できない場合

⇒協定先の『任意後見（代理）契約』をご紹介できます。

- 入居者が親族で連帯保証人を選定できない場合、同時に身元引受人も選定できないと想定されます。
- 任意後見（代理）契約の契約締結可否や内容は、入居者と担当司法書士により個別に行われます。

(イメージ図)

会員事業者さまの円滑な事業運営または入居者の安心の観点から、総合補償プラン+司法書士による任意後見(代理)契約の組み合わせをご提供します。

	家賃／利用料等総合補償プラン	任意後見（代理）契約
連帯保証人 (金銭債務)	○	×
身元引受人 (金銭債務以外)	×	○

「家賃／利用料等総合補償プラン」のメリット

債権を確実に回収できます

本保険への加入で、保険金で債権を埋めることが可能となり、回収などの労力、資金繰りの悪化が防げます。
家賃・利用料等の滞納発生時の、債権保全・回収の手間および資金繰りへの影響を未然に回避できます。

損失の平準化が図れます

家賃・利用料等の滞納が決算に及ぼす影響を軽減できます。本保険に加入する事で、巨額・突発的な損失を平準化させる事が可能です。

信用力の向上が図れます

保険で売掛債権が保全される事により、金融機関のみならず株主・取引先に対する信用力も向上します。

保険料水準が割安です

一般の取引信用保険に比べ、スケールメリットを活かした割安な保険料です。

保険料例：1事故支払限度額 100万円(10口) 年間保険料 81,000円

※保険期間1年、全戸数が30室、連帯保証人取得率が80%以上の施設の場合。

貸倒実績・運営実績による割増がありません

一般の取引信用保険と異なり、個々の加入者の貸倒実績・運営実績による保険料の割増がありません。

告知項目を簡素化しています

お知らせいただく告知項目は、施設名称・住所等の属性情報と連帯保証人取得率、1事故あたりの希望支払限度額と、追加被保険者としており、一般の取引信用保険よりも大幅に簡素化しています。

その他

保険料は損金処理が可能です。

※今後の法改正により変更となる場合がございます。詳しいお手続きは、税理士等にご確認ください。

保険の対象となる損害

次のいずれかの事由により、入居者が債務を履行しないことにより会員事業者さまが被った損害に対して保険金をお支払いします。

1 次のいずれかの場合において、入居者が債務を履行しないとき

- (1) 入居者に破産または民事再生手続の開始の申立があったとき
- (2) 入居者が取引金融機関または手形交換所の取引停止処分を受けたとき
- (3) 入居者の財産につき強制換価手続が開始されたとき、仮差押命令が発せられたとき、または保全差押としての通知が発せられたとき
- (4) 入居者の相続人の全員が相続の限定承認もしくは相続の放棄の申述をしたときまたは財産の分離の請求がなされたとき
- (5) 入居者がその財産につき管理人を置かないままその住所または居所を去った後1か年間を経過しても当該入居者の生存が確かめられないとき

2 入居者が債務の弁済期日から一定期間（通常3か月）を経過してもなお、債務を履行しない場合で、損保ジャパンが債務履行の見込みがないと判断したとき

保険金をお支払いできない主な場合

次の事由による損害については保険金をお支払いできません。

- ①被保険者の故意もしくは重大な過失または法令違反によって生じた損害
- ②戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これら類似の事変または暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱によって生じた損害
- ③地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風に基づく社会的もしくは経済的混乱によって生じた損害
- ④核燃料物質または核燃料物質によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用またはこれらの特性に起因する事故に基づく社会的もしくは経済的混乱によって生じた損害
- ⑤被保険者が制限能力者と賃貸借契約やサービス提供契約を締結した場合に、法定代理人その他の者の追認を受ける時までの間に生じた損害
- ⑥賃貸借契約やサービス提供契約に瑕疵があったことによって生じた損害
- ⑦被保険者が、入居者が債務を履行していないことを知りながら、その入居者と締結した賃貸借契約やサービス提供契約について生じた損害
- ⑧被保険者が、入居者が保険金をお支払する場合のいずれかに該当することを知りながら、その入居者と締結した賃貸借契約やサービス提供について生じた損害
- ⑨債務の弁済期日から一定期間（通常12か月）を経過してもその債務を履行しない入居者に対して、この期間を経過した日の翌日以降も入居者を退去させなかったことによって生じた損害
- ⑩保険契約締結の当時に被保険者が、すでに入居者が債務を履行していないことを知っていた場合にその入居者について生じた損害
- ⑪介護保険の対象となるサービスについて生じた損害（自己負担分を除きます。）

など

お支払いする保険金

(保険金をお支払いする額)

$$\text{損害額} = \text{事故発生時の未回収債権額} + \text{事故発生日までの延滞利息} - \text{反対債務回収金敷金全額}$$

1 事故にお支払いする保険金は、「損害額」と「1 事故あたりの支払限度額」のいずれか低い方となります。
なお、この保険契約でお支払いする保険金の合計額は、期間中総支払限度額が上限となります。

引受パターン・補償内容

- 物件 1 棟単位での引受けとなります。複数棟を包括して 1 契約で引き受けることも可能です。
- 1 事故あたりの支払限度額は、300 万円を限度に 10 万円単位で設定いただけます。
保険期間中の総支払限度額は一律 1,000 万円となります。
※ 1 事故あたりの支払限度額は、1 月あたりの滞納によって発生する債権額を 12 か月（1 年分）かけた金額が目安となります。
- 保険料単価は告知内容によって個別に算出します。年間保険料は以下のとおり算出します。
「年間保険料 = 1 事故支払限度額 × 総個室数 × 保険料単価」
- 契約加入時における、入居中の個室数に対する、連帯保証人有りの個室数で保険料単価を算出しますので、保険期間終了後の保険料の精算等はありません。
- 入居者から受領している敷金全額を損害額から差し引いて保険金を支払います。
損害額から敷金全額を差し引いてもなお 1 事故あたりの支払限度額を超過する場合は、1 事故あたりの支払限度額を上限として保険金を支払います。
- 補償の対象となる入居費用は、家賃、管理費、食事サービス費、介護サービス費（介護保険の自己負担分）の他、以下の費用となります。
●生活支援サービス費 ●介護保険対象外サービス費 ●光熱水費 ●通信費
●アクティビティ参加費 ●介護関連費 ●医療費（医療保険の自己負担分）
※生活支援サービス費、食事サービス費については、入居者と運営事業者が直接の契約の当事者となっている場合にかぎり補償の対象となります。子会社や関連会社が契約の当事者となっている場合は、被保険者に追加することも可能です。
- 保険の対象となる家賃には、管理費、共益費、駐車場（駐輪場）料金、物置使用料、水道・光熱費を含み、それ以外のものは含みません。

保険料について

- 告知書の内容に基づいて、各会員（被保険者）について、個別の保険料単価を適用します。
- 保険期間の途中で、限度額の増額、中途加入を希望される場合は、毎月 1 日からの変更・加入となります。
- 限度額の増額、中途での加入は全て年間保険料の月割での計算となります。（2024 年 6 月 30 日までの未経過月割計算）

ご加入手続きについて

2023 年 7 月 1 日保険加入の流れ・スケジュールは下記のとおりです。

会員からの 見積依頼

保険の対象としたい施設データを「告知書」にご記入いただき、FAXにて取扱代理店へ提出ください。

「告知書」提出期限：2023 年 6 月 15 日（木）

引受条件の ご案内

取扱代理店にて告知書に基づき保険料を算出し、引受条件と一緒にご案内します。

ご加入申込み・ 保険料のお振込み

加入依頼書に必要事項を記載のうえ、告知書とあわせて提出、保険料をお振込みください。
※加入の証として、加入者証、支払限度額一覧表、取引信用保険普通保険約款を送付します。

加入申込・保険料お振込期限：2023 年 6 月 23 日（金）

中途ご加入について

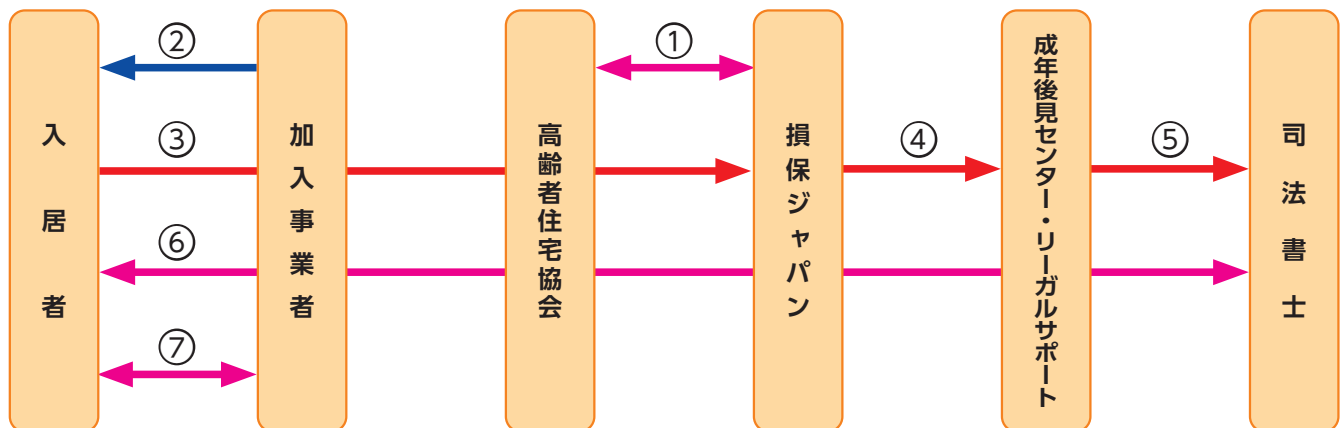
この制度は毎月 1 日付けにて中途加入いただくことが可能です。
※保険料は月割での計算となります。（2024 年 6 月 30 日までの未経過月割計算）

成年後見センターリーガルサポートのご紹介

名 称	公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート
創 立	1999年12月
所在地	〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館
概 要	<p>日本司法書士会連合会が中心となり司法書士を正会員として設立された法人です。成年後見業務や任意後見（代理）業務などを行う法人で、各都道府県に1つずつ（北海道は4つ）、合計50の支部があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 国家資格をもつ法律の専門家・司法書士が支援します。 ■ 充実した研修制度をもち、後見人としてのノウハウと倫理を学んでいます。 ■ 全国各地に50支部あるため、どこでも均質なサービスを提供しています。
URL	http://www.legal-support.or.jp/

任意後見契約のご紹介の流れ

加入事業者さまの入居者のうち、身近な親族がいない場合など、身元引受人を必要とする入居者に、損保ジャパンの協定先である成年後見センター・リーガルサポートの任意後見（代理）契約の活用をご紹介します。



- ① サービスつき高齢者向け住宅協会と損保ジャパンにて保険契約を締結
 - ② 入居者が親族以外の身元引受人を必要とする場合、会員事業者さまより入居者にご紹介フローをご案内
 - ③ 任意後見（代理）契約の活用を検討される入居者から損保ジャパン（医療・福祉開発部第二課）に連絡
 - ④ 損保ジャパン（医療・福祉開発部第二課）より成年後見センター・リーガルサポートに連絡
 - ⑤ 成年後見センター・リーガルサポートにて担当司法書士の選任
 - ⑥ 入居者と担当司法書士にて任意後見（代理）契約の締結
 - ⑦ 会員事業者さまと入居者にて施設の入居・利用契約の締結
- ※任意後見（代理）契約の活用を加入事業者さまが入居者に紹介するか、入居者が任意後見（代理）契約を締結するかは任意です。

ご加入にあたってのご注意

保険期間について

■この保険の保険期間(保険のご契約期間)は1年間となります。(2023年7月1日午前0時～2024年6月30日午後12時まで)中途加入の場合は、P.3下部に記載のとおりとなります。

保険料・支払限度額について

■保険料および支払限度額は加入事業者の告知内容により、算出しますので、毎年見直しを行います。保険事故発生時の支払保険金は設定した支払限度額が限度となります。

■保険期間中にお客さまの意向により支払限度額の減額・削除を行う場合には、保険料は返還しません。損保ジャパンは保険期間の途中で、取引先の信用状況が著しく変化した場合、お取引先ごとに設定した支払限度額の引下げを行うことがあります。(事前に通知します。)

告知義務(ご契約締結時における注意事項)について

■保険契約者または被保険者の方には保険契約締結の際、告知事項について、損保ジャパンに事実を正確に確に告げていただく義務(告知義務)があります。告知書はお客さまご自身が正しく記載してください。口頭でお話しされただけでは告知していたことにはなりません。

■保険契約締結の際、告知事項について、故意または重大な過失によって事実を告げなかった場合事実と異なることを告げた場合、または質問書、告知書または加入依頼書の記載事項が事実と違っている場合には、ご契約が解除されたり、保険金をお支払いできないことがあります。

通知義務(ご契約締結後における注意事項)について

■保険契約締結後、告知事項に変更が発生する場合、取扱代理店または損保ジャパンまでご通知ください。次のような場合には、契約者等に帰責事由がある場合はあらかじめ、帰責事由がない場合は遅滞なく損保ジャパンにご通知ください。ご通知や追加保険料のお支払いがいただけないまま万一事故が発生した場合、保険金をお支払いできないことや契約が解除されることがあります。

- ①被保険者が合併または解散等をするとき。
- ②お取引先との契約内容に変更を加えたり、解除したりするとき。
- ③お取引先が振り出した小切手・手形の不渡り、お取引先の差押え、仮差押えまたは競売の開始を知ったとき。
- ④お取引先から貴社または被保険者の不利になる支払期間、期日の変更を要請されたとき。※手形のジャンプ要請を含みます。※保険契約の対象とならない、お取引先への債権を含みます。
- ⑤お取引先に債務の不履行があったとき。
- ⑥債務不履行が発生してから2か月を経過しても支払いの見込みがないとき。※その債務の履行の見込みを通知していただきます。
- ⑦被保険者がお取引先から徴求している担保、保証人を解除または免除をするとき。
- ⑧その他、保険金支払に重大な影響をおよぼすような行為、事実の発生またはお取引先の信用状況に変化が生じていることを知ったとき。上記の他、保険契約申込書および付属書類の記載事項の内容に変更を生じさせる事実の発生。取引信用保険、同種の保険契約、その他物的・人的担保、保証またはファクタリングが他にあることを知ったとき、または新たにご契約をされることを含みます。

重大事由による解除等

■保険契約者または被保険者が暴力団関係者、その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合などは、ご契約を解除することや、保険金をお支払いできない場合があります。

個人情報の取扱い

■一般社団法人高齢者住宅協会は本契約に関する個人情報を損保ジャパンに提供します。

■損保ジャパンは、本契約に関する個人情報を、本契約の履行、損害保険等損保ジャパンの取り扱う商品・各種サービスの案内・提供、等を行うために取得・利用し、その他業務上必要とする範囲で、業務委託先、再保険会社、等(外国にある事業者を含みます。)に提供を行う場合があります。また、契約の安定的な運用を図るために、加入者および被保険者の保険金請求情報等を契約者に対して提供することがあります。なお、保健医療等のセンシティブ情報(要配慮個人情報を含みます。)の利用目的は、法令等に従い、業務の適切な運営の確保その他必要と認められる範囲に限定します。個人情報の取扱いに関する詳細(国外在住者の個人情報を含みます。)については損保ジャパン公式ウェブサイト(<https://www.sompo-japan.co.jp/>)をご覧ください。取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせ願います。

申込人(加入者)および被保険者は、これらの個人情報の取扱いに同意のうえご加入ください。

保険会社との間で問題を解決できない場合(指定紛争解決機関)

■損保ジャパンは、保険業法に基づく金融庁長官の指定を受けた指定紛争解決機関である一般社団法人日本損害保険協会と手続実施基本契約を締結しています。損保ジャパンとの間で問題を解決できない場合は、日本損害保険協会に解決の申し立てを行うことができます。

一般社団法人日本損害保険協会 そんぽ ADR センター

[ナビダイヤル] **0570-022808** <通話料有料>をご利用ください。

受付時間: 平日の午前9時15分～午後5時(土・日・祝日・年末年始は休業)

詳しくは、一般社団法人日本損害保険協会のホームページをご覧ください。(<https://www.sonpo.or.jp/>)

その他ご注意いただきたいこと

■加入者証は大切に保管してください。なお、ご加入後1か月を経過しても加入者証が届かない場合には、損保ジャパンまでお問い合わせください。

■引受保険会社が経営破綻した場合または引受保険会社の業務もしくは財産の状況に照らして事業の継続が困難となり、法令に定める手続きに基づき契約条件の変更が行われた場合は、ご契約時にお約束した保険金・解約返れい金等のお支払いが一定期間凍結されたり、金額が削減されることがあります。この保険については、ご契約者が個人、小規模法人(引受保険会社の経営破綻時に常時使用する従業員等の数が20名以下である法人をいいます。)またはマンション管理組合である場合にかぎり、損害保険契約者保護機構の補償対象となります。補償対象となる保険契約については、引受保険会社が経営破綻した場合は、保険金・返れい金等の8割まで(ただし、破綻時から3か月までに発生した事故による保険金は全額)が補償されます。なお、ご契約者が個人等以外の保険契約であっても、その被保険者である個人等がその保険料を実質的に負担すべきこととされているもののうち、当該被保険者にかかる部分については、上記補償の対象となります。損害保険契約者保護機構の詳細につきましては、取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

■このパンフレットは概要を説明したものです。詳細につきましては、ご契約者である団体の代表者の方にお渡ししております約款等に記載しています。必要に応じて、団体までご請求いただくか、損保ジャパン公式ウェブサイト(<https://www.sompo-japan.co.jp/>)でご参照ください(ご契約内容が異なっていたり、公式ウェブサイトに約款・ご契約のしおりを掲載していない商品もあります。)。ご不明点等がある場合には、取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

■ご契約者(加入者)以外の被保険者(保険の対象となる方、補償を受けられる方など)にもこのパンフレットに記載した内容をお伝えください。

■この保険は事業のための保険契約であり、クーリングオフ(お申込みの撤回等)ができません。

■ご加入いただく際は、加入依頼書等に記載の内容がお客さまのご意向に沿っていることをご確認ください。

事故にあわれた場合

保険事故が起こった場合は、ただちに損保ジャパンまたは取扱代理店までご連絡ください。

平日夜間、土日祝日の場合は次の事故サポートセンターへご連絡ください。

【窓口：事故サポートセンター】 0120-727-110

受付時間：平日午後5時～翌日午前9時／土日祝日（24時間）（12月31日から1月3日を含みます。）

- (1) ご契約者または被保険者は、普通保険約款第1条「保険金を支払う場合」の債務の不履行があったときは、債務者に対し遅滞なくその履行を督促するとともに、書面をもって債務不履行の旨を損保ジャパンに通知してください。
- (2) ご契約者または被保険者は、保険事故が発生したことを知った場合は、下表の「保険事故発生時の義務」の対応をお願いします。
* 正当な理由がなくこれらの対応をされなかった場合には、下表の「差引金額」を差し引いて保険金をお支払いします。

保険事故発生時の義務	差引金額
① 損害の発生および拡大の防止に努めること。	発生および拡大を防止することができたと認められる損害の額
② 遅滞なく損保ジャパンに書面をもって保険事故の発生を通知するとともに損保ジャパンが説明もしくは証明を要求した事項については、速やかにかつ誠実にその説明もしくは証明をすること。	保険金を支払いません。
③ 事故発生の実態または損害額を確認するために損保ジャパンが被保険者の帳簿その他の書類について行う調査に協力すること。	
④ 債務者または他人（保証人を含みます。）から損害の賠償を受けることができる場合において、その権利の保全または行使に必要な手続きをすること。	
⑤ 債務者との間の主契約を解除し、その債務者に対する商品の取引を停止すること。	⑤から⑦までの義務が履行されない場合に損保ジャパンが被った損害の額
⑥ 債務者と示談する場合には事前に損保ジャパンの書面による承認を得ること。	
⑦ 他の保険契約等の有無および内容 ^(注) について遅滞なく損保ジャパンに通知すること。	

(注) 他の保険契約等の有無および内容

すでに他の保険契約等から保険金または共済金の支払を受けた場合は、その事実を含みます。

- (3) 示談につきましては、必ず損保ジャパンとご相談のうえ、交渉をおすすめください。
ご相談なく示談された場合には、保険金をお支払いできないことがあります。保険金請求の際には、通常次のような書類等が必要となります。

保険金請求に必要な書類または証拠
A 事故発生の日時・原因および状況等を記載した書類の例 ● 事故通知書・取引信用保険債務不履行通知書 等
B 損害の額・程度および範囲内等を確認することのできる書類 ● 請求金額の計算書 ● 帳簿 ● 他の保険契約等を確認する書類 等
C 保険の対象であることを示す書類 ● 加入者証 ● 包括契約書 ● 支払限度額一覧表 等
D 公の機関や関係先などへの調査のために必要な書類 ● 同意書 等

(注) 損保ジャパンが必要な確認を行うために左記に掲げるもの以外の書類もしくは証拠の提出または確認への協力をお願いすることがあります。その場合は、ご契約者または被保険者は必要な協力をお願いします。保険金請求に必要な書類をご提出いただいた日からその日を含めて30日以内に、損保ジャパンが保険金を支払うために必要な事項の確認を終え、保険金をお支払いします。ただし、特別な照会または調査等が必要な場合は、損保ジャパンは、確認が必要な事項およびその確認を終えるべき時期を通知し、お支払いまでの期間を延長することがあります。詳しい内容につきましては、損保ジャパンまでお問い合わせください。

お問い合わせ先

<団体契約者> (制度に関するお問い合わせ先)

一般社団法人 高齢者住宅協会 事務局

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1 ヒューリック神田橋ビル 4 階

TEL : 03-6689-7917 (平日午前 9 時 30 分～午後 5 時 30 分まで)

FAX : 03-6867-8536

<取扱幹事代理店> (保険に関するお問い合わせ先)

損保ジャパンパートナーズ株式会社

〒163-0417 東京都新宿区西新宿 2-1-1

新宿三井ビルディング 17 階

<受付時間：平日午前 9 時から午後 5 時まで>

TEL : 03-6279-0654

FAX : 03-6279-0695

E-mail : medical@sjpt.co.jp

<取扱代理店> (保険に関するお問い合わせ先)

【引受保険会社】 損害保険ジャパン株式会社 医療・福祉開発部 第二課

〒160-8338 東京都新宿区西新宿 1-26-1 TEL : 03-3349-5137 (受付時間 平日午前 9 時から午後 5 時まで)

承認番号 : SJ23-01029 作成日 : 2023年4月26日