

2020年1月27日

各位

日本セーフティー株式会社

民法改正に伴う賃貸保証サービス契約書 約款改訂のお知らせ

平素は格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。

さて、皆さまもご存じのとおり、2020年4月1日より、改正民法が施行されます。

民法改正に伴い、当社賃貸保証サービス契約書を改訂いたします。

<主な改訂内容>

- ① 連帯保証人の極度額（契約当初の月額費用合計額の24ヶ月分）に関する条項追加
- ② 事業用契約の場合、借借人から連帯保証人に対する事前情報提供に関する表明保証条項の追加
- ③ 原状回復：「東京都賃貸住宅紛争防止条例」から「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』」に変更

<改訂時期>

2020年1月29日（水）より随時、ダウンロード式の契約書を改訂版に切り替えてゆきます。2020年1月31日（金）までにはほぼ全ての取扱店様に対応する予定です。

この切り替えにあたり、取扱店様にお手間を頂くことはございません。

<改訂約款>

改訂約款については、下記、当社ホームページ内に掲載しております。

<http://www.nihon-safety.co.jp/pdf/stipulation.pdf>

<具体的改訂箇所>

具体的な改訂箇所につきましては、本書2枚目以降の、約款変更箇所対照表（民法改正対応）をご確認ください。

以上、ご理解いただけますよう、何卒、宜しくお願い申し上げます。

本件に関するお問い合わせ先
全国共通コールセンター：0120-34-6225

現行	民法改正対応（改訂箇所は赤文字）
<p>第1条(日本セーフティー賃貸保証サービス契約)</p> <p>①甲乙丙は、甲を貸貸人、乙を賃借人、丙を連帯保証人として、1面「賃貸借契約の部」記載の事項を要項とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」)を締結する。</p> <p>②甲乙丙は、前項と併せて、本件賃貸借契約に併記された保証委託契約、および保証契約(以下、合わせて「本件保証サービス契約」)として、保証会社との間で次条以下に合意する。</p> <p>③甲乙丙間で別途締結した本物件を対象とする契約書の条項と本契約の条項との間に齟齬が生じた場合は、原則として本契約の定めを優先するものとする。</p>	<p>第1条(日本セーフティー賃貸保証サービス契約)</p> <p>①甲乙は、甲を貸貸人、乙を賃借人として、1面「賃貸借契約の部」記載の事項を要項とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」)を締結する。</p> <p>②甲乙丙は、前項と併せて、本件賃貸借契約に併記された保証委託契約、および保証契約(以下、合わせて「本件保証サービス契約」)として、保証会社との間で次条以下に合意する。</p> <p>③甲乙間で別途締結した本物件を対象とする契約書の条項と本契約の条項との間に齟齬が生じた場合は、原則として本契約の定めを優先するものとする。</p> <p>④本契約とは別に、本件賃貸借契約より生じる乙の債務を主債務とする甲丙間の連帯保証契約が締結されている場合であって、本契約上の丙に関する定めのうち当該甲丙間の連帯保証契約に定めなき事項が存する場合は、甲および丙は、本契約上の当該事項を当該甲丙間の連帯保証契約の内容に追加するものとする。</p>
<p>第11条(丙の地位)</p> <p>①丙は、本件賃貸借契約に基づき、その各条項を承認の上、甲に対して乙と連帯して本件賃貸借契約より生じる乙の債務を保証し、乙は、本契約において、丙に対し下記各号の権限を委託し、丙はこれを受託するものとする。</p> <p>1. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲乙間の本件賃貸借契約を解約する権限。</p> <p>2. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲から乙に対する本件賃貸借契約の解除を承諾する権限。</p> <p>3. 前1号、2号の事由が存する場合における本物件明渡し・室内確認立会い・原状回復費用の価格決定の承諾等の権限。</p> <p>②丙は、甲または保証会社より請求があった場合、前項で受託した権限を速やかに行使しなければならない。</p> <p>③丙と保証会社間における求償の関係を次のとおりとする。</p> <p>1. 保証会社が本件賃貸借契約より生じる乙の債務について、甲に対して保証債務を履行したときは、丙は保証会社に対し、求償権全額を償還する。</p> <p>2. 丙が甲に対する自己の保証債務を履行した場合は、丙は保証会社に対し、何ら求償しないものとする。</p> <p>④丙は、保証会社が本契約を履行したことにより乙が保証会社に対して負担するに至った求償債務その他の本契約上の債務につき、保証会社に対して乙と連帯して保証する。</p> <p>⑤本条1項1号および2号、または第15条の場合、乙の残置した動産類の搬出・保管・処分について、丙が丙の費用負担においてこれらの動産類を搬出、保管または処分することを、乙は予め</p>	<p>第11条(丙の地位)</p> <p>①乙は、本契約において、丙に対し下記各号の権限を委託し、丙はこれを受託するものとする。</p> <p>1. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲乙間の本件賃貸借契約を解約する権限。</p> <p>2. 賃料等の支払いを3ヶ月以上怠り、または度々遅延し、甲の催告によってもその支払いをしないときなど乙に債務不履行が生じている場合において甲から乙に対する本件賃貸借契約の解除を承諾する権限。</p> <p>3. 前1号、2号の事由が存する場合における本物件明渡し・室内確認立会い・原状回復費用の価格決定の承諾等の権限。②丙は、甲または保証会社より請求があった場合、前項で受託した権限を速やかに行使しなければならない。</p> <p>③丙と保証会社間における求償の関係を次のとおりとする。</p> <p>1. 保証会社が本件賃貸借契約より生じる乙の債務について、甲に対して保証債務を履行したときは、丙は保証会社に対し、求償権全額を償還する。</p> <p>2. 丙が甲に対する自己の保証債務を履行した場合は、丙は保証会社に対し、何ら求償しないものとする。</p> <p>④丙は、保証会社が本契約を履行したことにより乙が保証会社に対して負担するに至った求償債務その他の本契約上の債務につき、保証会社に対して乙と連帯して保証する。</p> <p>⑤前項の丙が負担する保証債務の極度額は、本契約締結時における1面記載の月額費用合計額(税込)に24を乗じた金額とする。</p> <p>⑥保証会社が丙に対して履行の請求をした場合には、乙に対してもその効力が生じるものとする。</p>

<p>承諾するものとする。</p> <p>⑥本件賃貸借契約が更新された場合でも、丙は引続き本条規定の債務を負担し、本条各項に従う。</p>	<p>⑦本条 1 項 1 号および 2 号、または第 15 条の場合、乙の残置した動産類の搬出・保管・処分について、丙が丙の費用負担においてこれらの動産類を搬出、保管または処分することを、乙は予め承諾するものとする。</p> <p>⑧本件賃貸借契約が更新された場合でも、丙は引続き本条規定の債務を負担し、本条各項に従う。</p>
<p>第 22 条 (原状回復費保証)</p> <p>①保証会社は甲に対し、第 4 条 1 項および 2 項の保証期間内に発生した乙退去時、または死亡時の乙負担に属する原状回復費用について、本条各項に従い、直近する東京都の賃貸住宅紛争防止条例 (東京ルール) に基づき保証会社が合理的と認める費用を甲に対し保証する。ただし、住居専用物件の室内の原状回復のみを保証対象とする。</p> <p>②前項の原状回復費用の保証限度額は、1 面「保証サービス契約の部」記載のとおりとする。ただし、第 6 条 3 項適用の場合は、当該保証限度額に 10 万円を加算するものとする。</p> <p>③甲は、原状回復発生時にはまず乙および丙に対して原状回復費用を請求しなければならない。</p> <p>④甲は、前項の請求額が、保証会社により合理的な額から著しく逸脱していると判断された場合、保証会社の要請があれば、速やかにこれを是正しなければならない。</p> <p>⑤本条 3 項を履行した結果生じた乙による原状回復費用の滞納について、甲が保証会社に対し原状回復費用の保証の履行を請求するには、速やかに保証会社に対し、次の各号を要件とする事故報告手続きを行わなくてはならない。なお、保証会社は、1 号および 2 号の双方が不備なく完了した時点をもって、当該事故報告が完了したものとみなす。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保証会社所定の事故報告手続き。 2. 原状回復費保証額の算出をするために保証会社が求める書類 (本件賃貸借契約書・解約申入書・特約合意書 (入居時に締結がある場合)・原状回復費請求明細 (見積書)・請求書・室内写真・退去時立会い確認書等、本物件の原状回復費に関する定めが確認できる書類、ならびに乙が死亡している場合は、保証会社所定の申請書、および乙の死亡事実の記載された住民票)の提出。 <p>⑥保証会社による原状回復費保証債務の履行は、保証会社が原状回復費保証債務について認めた額を書面にて甲に対して交付し、甲が承諾した後、当該承諾日の属する月の翌月末日まで一括して行われる。</p> <p>⑦前項における甲の承諾の後において、甲により追加的な原状回復箇所の回復費用として追加請求されたものについては、保証会社は保証しない。</p> <p>⑧次の各号に該当する場合、保証会社は甲に対するその原状回復費保証の履行債務を免れる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲乙の署名捺印がある日本セーフティー賃貸保証サービス契約書・乙および丙審査書類・その他必要書類が保証会社には到着していない場合。 2. 事故報告時、既に修繕が開始されている等、明渡し時における現状を保証会社が確認できない場合。 	<p>第 22 条 (原状回復費保証)</p> <p>①保証会社は甲に対し、第 4 条 1 項および 2 項の保証期間内に発生した乙退去時、または死亡時の乙負担に属する原状回復費用について、本条各項に従い、直近する国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づき保証会社が合理的と認める費用を甲に対し保証する。ただし、住居専用物件の室内の原状回復のみを保証対象とする。</p> <p>②前項の原状回復費用の保証限度額は、1 面「保証サービス契約の部」記載のとおりとする。ただし、第 6 条 3 項適用の場合は、当該保証限度額に 10 万円を加算するものとする。</p> <p>③甲は、原状回復発生時にはまず乙および丙に対して原状回復費用を請求しなければならない。</p> <p>④甲は、前項の請求額が、保証会社により合理的な額から著しく逸脱していると判断された場合、保証会社の要請があれば、速やかにこれを是正しなければならない。</p> <p>⑤本条 3 項を履行した結果生じた乙による原状回復費用の滞納について、甲が保証会社に対し原状回復費用の保証の履行を請求するには、速やかに保証会社に対し、次の各号を要件とする事故報告手続きを行わなくてはならない。なお、保証会社は、1 号および 2 号の双方が不備なく完了した時点をもって、当該事故報告が完了したものとみなす。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保証会社所定の事故報告手続き。 2. 原状回復費保証額の算出をするために保証会社が求める書類 (本件賃貸借契約書・解約申入書・特約合意書 (入居時に締結がある場合)・原状回復費請求明細 (見積書)・請求書・室内写真・退去時立会い確認書等、本物件の原状回復費に関する定めが確認できる書類、ならびに乙が死亡している場合は、保証会社所定の申請書、および乙の死亡事実の記載された住民票)の提出。 <p>⑥保証会社による原状回復費保証債務の履行は、保証会社が原状回復費保証債務について認めた額を書面にて甲に対して交付し、甲が承諾した後、当該承諾日の属する月の翌月末日まで一括して行われる。</p> <p>⑦前項における甲の承諾の後において、甲により追加的な原状回復箇所の回復費用として追加請求されたものについては、保証会社は保証しない。</p> <p>⑧次の各号に該当する場合、保証会社は甲に対するその原状回復費保証の履行債務を免れる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲乙の署名捺印がある日本セーフティー賃貸保証サービス契約書・乙および丙審査書類・その他必要書類が保証会社には到着していない場合。 2. 事故報告時、既に修繕が開始されている等、明渡し時における現状を保証会社が確認できない場合。

<p>3. 本契約の保証開始日前に本件賃貸借契約により本物件が使用されていた場合。</p> <p>4. 本条 5 項の事故報告が明渡し日(乙が死亡している場合は、甲が乙の死亡を知った日)を起算日として 60 日以内に完了しなかった場合。</p> <p>5. 前条のいずれかの号に該当し、保証会社の保証履行が免責となった場合。</p>	<p>3. 本契約の保証開始日前に本件賃貸借契約により本物件が使用されていた場合。</p> <p>4. 本条 5 項の事故報告が明渡し日(乙が死亡している場合は、甲が乙の死亡を知った日)を起算日として 60 日以内に完了しなかった場合。</p> <p>5. 前条のいずれかの号に該当し、保証会社の保証履行が免責となった場合。</p>
	<p>第 25 条(情報提供)</p> <p>①乙は、本件賃貸借契約が事業用の不動産賃貸借契約である場合には、丙に対して保証委託するにあたり、乙の財産と収支状況、主たる債務以外に負担している債務の有無ならびにその額および履行状況、および、乙の債務の担保として提供するものの有無とその内容について、丙に提供したこと、および、丙に提供した当該情報が真実かつ正確であることを表明し保証する。</p> <p>②丙は、乙から保証委託を受けるにあたり、前項の情報の提供を受けたこと、および、乙から提供された情報の内容を理解したうえで保証契約を締結することを確認する。</p>
<p>第 25 条(反社会的勢力の排除)</p> <p>①甲乙丙、および保証会社(以下「各当事者」)は、各々互いに、現在および将来において自己および自己の役員が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから 5 年を経過していない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下、総称し「暴力団員等」)に該当しないことおよび次の各号のいずれかにも該当しないことを表明し、保証する。</p> <p>1. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>2. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>3. 自己もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害をあたえる目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>4. 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>②各当事者のいずれか、またはその役員が、本条 1 項の表明保証に関して虚偽の申告をし、暴力団員等もしくは本条 1 項各号のいずれかに該当する等、前項に違反した場合の各当事者間の権利義務関係は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>1. 甲、またはその役員が違反した場合：甲は、本件賃貸借契約の定めにかかわらず乙から本件賃貸借契約を解除されることについて異議なく承諾するものとする。また、保証会社は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとし、甲乙丙は、これについて異議なく承諾するものとする。なお、甲は、本契約解除を理由として、乙に対して別途新たな保証人の付帯を請求してはならないものとする。</p> <p>2. 乙丙(入居者を含む。)、またはその役員が違反した場合：甲は、保証会社より求められた場合には、本件賃貸借契約の定めにか</p>	<p>第 26 条(反社会的勢力の排除)</p> <p>①甲乙丙、および保証会社(以下「各当事者」)は、各々互いに、現在および将来において自己および自己の役員が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから 5 年を経過していない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下、総称し「暴力団員等」)に該当しないことおよび次の各号のいずれかにも該当しないことを表明し、保証する。</p> <p>1. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>2. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>3. 自己もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害をあたえる目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>4. 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>②各当事者のいずれか、またはその役員が、本条 1 項の表明保証に関して虚偽の申告をし、暴力団員等もしくは本条 1 項各号のいずれかに該当する等、前項に違反した場合の各当事者間の権利義務関係は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>1. 甲、またはその役員が違反した場合：甲は、本件賃貸借契約の定めにかかわらず乙から本件賃貸借契約を解除されることについて異議なく承諾するものとする。また、保証会社は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとし、甲乙丙は、これについて異議なく承諾するものとする。なお、甲は、本契約解除を理由として、乙に対して別途新たな保証人の付帯を請求してはならないものとする。</p> <p>2. 乙丙(入居者を含む。)、またはその役員が違反した場合：甲は、保証会社より求められた場合には、本件賃貸借契約の定めにか</p>

かわらず本件賃貸借契約を解除するものとし、甲および乙は、これについて異議なく承諾するものとする。また、保証会社は、本物件の明渡しが完了する日までの間に生じる保証債務の履行を留保することができるものとする。

3. 保証会社、またはその役員が違反した場合：甲乙丙は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

③前項の規定の適用により、本件賃貸借契約、もしくは本契約を解除し、または保証債務の履行を留保した当事者は、相手方が被った被害につき、一切の責任を負わないものとする。

かわらず本件賃貸借契約を解除するものとし、甲および乙は、これについて異議なく承諾するものとする。また、保証会社は、本物件の明渡しが完了する日までの間に生じる保証債務の履行を留保することができるものとする。

3. 保証会社、またはその役員が違反した場合：甲乙丙は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

③前項の規定の適用により、本件賃貸借契約、もしくは本契約を解除し、または保証債務の履行を留保した当事者は、相手方が被った被害につき、一切の責任を負わないものとする。