

前払金保証契約約款 新旧対照表 (2025 年 9 月 30 日改定)

(下線部は改定部分)

旧	新
(保証制度) 第 1 条 当会社のこの保証制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項第 8 号若しくは第 54 条第 1 項第 6 号又は老人福祉法第 29 条第 9 項若しくは第 14 条の 4 に定めるところにより、高齢者向け賃貸住宅及び有料老人ホーム等の事業者が、入居者等から受領する前払金の返還債務の保全措置として行うものです。 (用語の定義) 第 2 条 この約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従います。 ① 事業者 次の(ア)乃至(エ)の一に該当する者をいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者 (イ) 終身賃貸事業者 (ウ) 有料老人ホームの設置者 (エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者 ② 入居契約 次の(ア)乃至(エ)の一に該当するものをいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約 (イ) 終身賃貸借契約 (ウ) 有料老人ホームの設置者との入居に係る契約 (エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者との入居に係る契	(保証制度) 第 1 条 当会社のこの保証制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項第 8 号もしくは同法第 54 条第 1 項第 6 号または老人福祉法第 29 条第 9 項もしくは同法第 14 条の 4 第 2 項に定めるところにより、高齢者向け賃貸住宅および有料老人ホーム等の事業者が、入居者等から受領する前払金の返還債務の保全措置として行うものです。 (用語の定義) 第 2 条 本約款において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定義に従います。 ① 事業者 次の(ア)から(エ)までの一に該当する者をいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者 (イ) 終身建物賃貸借事業者 (ウ) 有料老人ホームの設置者 (エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者 ② 入居契約 次の(ア)から(エ)までの一に該当するものをいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約 (イ) 終身建物賃貸借契約 (ウ) 有料老人ホームの設置者との入居に係る契約 (エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者との入居に係る契

約 ③ 入居者等 事業者と入居契約を締結した者を いいます。 ④ 前払金 入居契約に基づき事業者が入居者 等から一括して受領する金銭のう ち、次の(ア)乃至(エ)の一に該当する ものをいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅 事業において、<u>終身又は契約期間</u> に受領すべき家賃<u>又は</u>高齢者生活 支援サービスの提供の対価の全部 <u>又は一部</u>として支払われるもの。 (イ) 終身賃貸住宅事業において、 終身にわたって受領すべき家賃の 全部<u>又は一部</u>として支払われるも の。 (ウ) 有料老人ホームにおいて、終 身にわたって受領すべき家賃その 他厚生労働省令で定めるものの全 部<u>又は一部</u>として支払われるも の。 (エ) 認知症対応型老人共同生活援 助事業において、終身にわたって 受領すべき家賃その他厚生労働省 令で定めるものの全部<u>又は一部</u> として支払われるもの。 ⑤ 保証証書等 当会社が保証を約する旨を記載し た書面（電磁的記録を含む） ⑥ <u>包括的保証契約方式</u> <u>電磁的記録により包括的な保証証</u> <u>書を発行する契約方式</u>	約 ③ 入居者等 事業者と入居契約を締結した者を いいます。 ④ 前払金 入居契約に基づき事業者が入居者 等から一括して受領する金銭のう ち、次の(ア)から(エ)までの一に該当 するものをいいます。 (ア) サービス付き高齢者向け住宅 事業において、終身<u>または契約期</u> 間に受領すべき家賃<u>または</u>高齢者 生活支援サービスの提供の対価の 全部<u>または一部</u>として支払われる もの (イ) 終身建物賃貸借事業におい て、終身にわたって受領すべき家 賃の全部<u>または一部</u>として支払わ れるもの (ウ) 有料老人ホームにおいて、終 身にわたって受領すべき家賃その 他厚生労働省令で定めるものの全 部<u>または一部</u>として支払われるも の (エ) 認知症対応型老人共同生活援 助事業において、終身にわたって 受領すべき家賃その他厚生労働省 令で定めるものの全部<u>または一部</u> として支払われるもの ⑤ 保証証書等 当会社が保証を約する旨を記載し た書面（電磁的方法によるものを含 みます。）をいいます。 ⑥ <u>保証証書等の発行方式</u> <u>電磁的方法により対象施設単位</u> <u>の入居者等あてに包括的な保証証書</u> <u>を発行する方式（以下「包括式」と</u>
--	---

⑦ 保全金額 前払金のうち、<u>予め入居契約等で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は保証証書等記載の保証金額のいずれか低い方の金額</u> (当会社の保証する債務) 第3条 当社は、<u>保証証書等記載の事業者</u>（以下単に「事業者」といいます。）の保証委託により、<u>対象施設における事業者・保証対象入居者等</u>（以下単に「入居者等」といいます。）間の入居契約に基づき、<u>入居者等から前払金を受領した事業者が、解除などにより入居者等に対し前払金の返還債務を負うこととなった場合において、その債務のうち保全金額に相当する部分（以下「前払金返還債務」といいます。）を事業者と連帯して保証します。</u> (前払金の返還原因) 第4条 次の各号の一に該当するときは、<u>本約款第3条の前払金返還原因が発生したものとします。</u> ① 債務不履行を理由とする入居契約の解除があったとき。 ② (略) ③ 入居者が死亡したとき。 ④ 入居契約が無効<u>又は</u>取消しとなった	<u>いいます。）か、書面により入居者等の氏名が記載された保証証書等を発行する方式（以下「個別式」といいます。）があります。</u> ⑦ 保全金額 前払金のうち、<u>入居契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額または保証証書等に記載された保証金額（保証限度額）のいずれか低い額をいいます。</u> (当会社の保証する債務) 第3条 当社は、事業者の保証委託により、入居者等から前払金を受領した事業者が、<u>次条に規定する前払金返還原因が発生し、入居者等に対し前払金の返還債務を負うこととなった場合において、その債務のうち保全金額に相当する部分（以下「前払金返還債務」といいます。）を事業者と連帯して保証します。</u> (前払金返還原因) 第4条 次の各号の一に該当するときは、<u>前払金返還原因が発生したものとします。</u> ① <u>保証委託者または入居者等による債務不履行を理由とする入居契約の解除があったとき。</u> ② (略) ③ <u>入居者が死亡した場合等約定に基づく入居契約の解除があったとき。</u> ④ 入居契約が無効<u>または</u>取消しとな
--	---

とき。 ⑤ その他前各号に準ずる場合で、当社が正当な理由があると認めたとき。 (通知義務) 第5条 次の各号の一に掲げる事実が生じたときは、<u>入居者等は直ちに書面をもってその事実を当会社に通知しなければなりません。但し、予め事業者が通知した場合はこの限りではありません。</u> ① 前条の1号、第3号<u>又は</u>第4号に該当したとき。 ② 前号のほか入居契約の内容の<u>重大な変更、その他保証債務の履行に重大な影響を及ぼすべき事実</u>が生じたとき。 (新設) (保証契約の責任の始期、終期) 第6条 当会社の保証契約に関する責任は、本保証証書等記載の保証開始日に始まり、事業者の返還債務がなくなったとき<u>又は</u>保証契約が終了したときのいずれ	ったとき。 ⑤ その他前各号に準ずる場合で、当会社が正当な理由があると認めたとき。 (報告義務) 第5条 次の各号の一に掲げる事実が生じたとき、<u>かつ、事業者が当会社に報告をしていないときは、入居者等は、書面または所定の手続きおよび方法による電子文書で、当会社に対して報告しなければなりません。ただし、事業者から未償却の前払金が返還されたときはこの限りではありません。</u> ① 前条の第1号、第3号<u>または</u>第4号に該当したとき。 ② 前号のほか入居契約の内容に<u>重大な変更が生じたとき。</u> (保証契約の締結) 第6条 当会社は、事業者との保証委託契約に基づき入居者等と保証契約を締結します。 2 保証契約は当会社が入居者等に本約款第8条第1項に基づいて保証証書等を交付したときに成立します。ただし、保証証書等に記載されている発効日が交付日より遅い日付の場合は、発効日において成立します。 (保証責任の始期、終期) 第7条 当会社の保証契約に関する責任は、保証証書等記載の保証開始日に始まり、事業者の<u>前払金返還債務</u>がなくなったとき<u>または</u>保証契約が終了したときの
---	---

か早い日に終わります。 2. <u>前項により保証契約に関する責任が終ったときは、入居者等は直ちに保証証書を事業者経由で、又は直接当会社に返却しなければなりません。但し、当会社が返却を免除したときはこの限りではありません。</u> (保証証書等の交付) 第7条 <u>当会社は、事業者を経由して保証証書等を入居者等に交付します。但し、包括的保証契約方式の場合、事業者が入居者等に取得方法を明示し当会社からWEBを通じて直接取得（閲覧及びダウンロード）させることにより交付することもできます。</u> 2. 保証証書等は、保証対象入居者、事業者名、対象施設、保証金額（保証限度額）、保全対象の前払金、保証開始日、保証終了予定日<u>及び返還金額の算定方法の全部又は一部の記入をせず</u>に交付された場合は、無効とします。 3. 保証証書等の記載事項に改ざん<u>又は訂正（但し、部屋・区画番号の訂正は除きます。）</u>のあるときは、保証証書等は無効とします。 (新設) (保証金の額) 第8条 当会社が、入居者等に対し保証債務の履行として支払う金銭（以下「保証	いずれか早い日に終わります。 (削除) (保証証書等の入居者等への交付) 第8条 <u>保証証書等の交付は、事業者が入居者等に取得方法を明示し、入居者等が当会社からウェブを通じて包括式的保証証書等を直接取得（閲覧およびダウンロード）することにより行うものとしします。ただし、個別式の場合は、事業者を経由して保証証書等を入居者等に交付するものとしします。</u> 2 保証証書等は、保証対象入居者、事業者名、対象施設、保証金額（保証限度額）、保全対象の前払金、保証開始日、保証終了予定日<u>および返還金額の算定方法の全部または一部の記載がなく</u>交付された場合は、無効とします。 3 保証証書等の記載事項に改ざん<u>または</u>訂正のあるときは、保証証書等は無効とします。 4 <u>個別式の場合、前条により保証契約に関する責任が終了後、当会社が求めたときは、入居者等は直ちに保証証書等を事業者経由で、または直接当会社に返却しなければなりません。</u> (保証金の額) 第9条 当会社が、入居者等に対し保証債務の履行として支払う金銭（以下「保証
--	--

金」といいます。)は、<u>本約款第3条に定める前払金返還債務の金額</u>を限度とします。 2. <u>保証委託者が入居者等に対し債権を有しており、その債権が前払金の返還請求権と相殺できる場合は、当会社はその相殺後の金額につき保証債務を履行します。</u> 3. 入居者等が前払金返還原因による入居契約の消滅に基づき、すでに事業者より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払名目は何であるかを問わず、当会社の保証金の額よりその支払額を控除することができます。 (保証金の請求及び支払い) 第9条 入居者等は、保証金の支払いを受けようとするときは、当会社所定の保証金請求書に、<u>次の書類を添えて、当会社に提出しなければなりません。</u> ① 保証証書等 (<u>包括的保証契約方式の場合は除く</u>) ② 入居契約書・重要事項説明書 ③ 入居契約の解除<u>など</u>前払金返還原因を証明する書面 ④ <u>事業者発行の前払金受領書又は前払金の支払いを証明する書面</u> ⑤ 入居者等の印鑑証明書<u>及び</u>住民票 ⑥ その他当会社が必要と認めた書類 2. 当会社は、前項のすべての書類を受理した日から起算して 30 日以内に保証金を支払います。ただし、本約款第 <u>12</u> 条	金」といいます。)は、<u>保全金額</u>を限度とします。 2 <u>事業者が入居者等に対し債権を有しており、その債権が前払金の返還請求権と相殺できる場合は、当会社は保証金の額からその債権額を控除することができます。</u> 3 入居者等が前払金返還原因による入居契約の消滅に基づき、すでに事業者より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払名目は何であるかを問わず、当会社の保証金の額よりその支払額を控除することができます。 (保証金の請求および支払) 第 10 条 入居者等は、保証金の支払いを受けようとするときは、当会社所定の保証金請求書に、<u>次の各号の資料のうち当会社が指定したものを、書面または所定の手続および方法による電子文書で添えて、当会社に提出しなければなりません。</u> ① 保証証書等 (<u>包括式の場合は不要</u>) ② 入居契約書・重要事項説明書 ③ 入居契約の解除<u>等</u>前払金返還原因を証明する書面 ④ 前払金の支払を証明する書面 ⑤ 入居者等の印鑑証明書<u>および</u>住民票 ⑥ その他当会社が必要と認めた書類 2 当会社は、前項の<u>指定した</u>書類を受理した日から起算して 30 日以内に保証金を支払います。ただし、本約款第 <u>13</u> 条<u>ま</u>
--	--

又は第 13 条に該当したときはこの限りではありません。 (不可抗力による免責) 第 10 条 当社は、次の各号の一に該当し事業者の責めに帰することのできない客観的事由によって前払金の返還債務が生じた場合には、<u>保証の責めに任じません</u>。 ① 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に類似の事変又は暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱。 ② 地震、噴火、津波、洪水、高潮又は台風に基づく社会的もしくは経済的混乱。 ③ 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）もしくは核燃料物質によって汚染されたもの（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他有害な特性の作用又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。 (絶対的免責条項) 第 11 条 次の各号の一に該当するときは、当社は、<u>保証金支払いの責めを負いません</u>。 ① 入居者等が、<u>事業者と通謀して虚偽の入居契約を締結し、又は入居契約に仮託して、当該入居契約の前払金の名目で事業者に金員を貸与し、その担保として保証証書等の交付を受けたとき又は保証金の請求をしたとき</u>。 ② <u>入居者等が、事業者に対する既存</u>	又は第 14 条に該当したときはこの限りではありません。 (不可抗力による免責) 第 11 条 当社は、次の各号の一に該当し、事業者の責めに帰することのできない客観的事由によって前払金の返還債務が生じた場合には、<u>保証金支払の責めを負いません</u>。 ① 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に類似の事変または暴動に基づく社会的または経済的混乱 ② 地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風に基づく社会的または経済的混乱 ③ 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）または核燃料物質によって汚染されたもの（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他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または経済的混乱 (絶対的免責条項) 第 12 条 次の各号の一に該当するときは、当社は、<u>保証金支払の責めを負いません</u>。 ① 入居者等が、<u>当会社に対して、債権の回収や当会社への加害等入居者保護の目的に反し保証金の請求をしたとき</u>。 (削除)
--	--

<u>の債権の回収を主な目的として入居契約を締結した上、同債権をもって当該入居契約に基づく前払金の支払いに充当し、保証証書等の交付を受けたとき又は保証金の請求をしたとき。</u> ③ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第8号若しくは第54条第1項第6号又は老人福祉法第29条第9項若しくは第14条の4に定める前払金の返還債務の保全措置に該当しないとき。 (任意的免責条項) 第12条 入居者等が次の各号の一に該当して当会社に不利益を及ぼしたときは、当会社は、当該不利益の範囲で保証金支払いの責めに任ぜず、又は保証金を減ずるものとします。 ① 本約款第15条の調査に関し、前払金返還原因、前払金の資金調達及びその支払方法、本約款第8条第2項又は第3項の事項について正当な理由なく説明に应ぜず、又はその調査を妨げたとき。 ② 入居契約書以外に事業者との間で当会社に不利益な内容の念書、覚書などを取り交わしたとき。 ③ 本約款第5条の通知義務に違反したとき。 (保証金支払いの留保) 第13条 次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払いを留保することができます。	② 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第8号もしくは同法第54条第1項第6号または老人福祉法第29条第9項もしくは同法第14条の4第2項に定める前払金の返還債務の保全措置に該当しないとき。 (任意的免責条項) 第13条 入居者等が次の各号の一に該当し当会社に不利益を及ぼしたときは、当会社は、当該不利益の範囲で保証金支払の責めを負わず、または保証金を減ずるものとします。 ① 本約款第15条の調査に関し、前払金返還原因、前払金の資金調達およびその支払方法または本約款第9条第2項もしくは第3項の事項について正当な理由なく説明に应ぜず、またはその調査を妨げたとき。 ② 入居契約書以外に事業者との間で当会社に不利益な内容の念書、覚書等を取り交わしたとき。 ③ 本約款第5条の報告義務に違反したとき。 (保証金支払の留保) 第14条 次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払を留保することができます。
---	--

① 入居契約の解除の有効性<u>など</u>前払金返還原因の有効性について疑義があるとき。 ② 前払金支払いの事実<u>又は</u>その額について疑義があるとき。 ③ 本約款第 11 条<u>及び</u>前条の各号の一に該当するおそれがあるとき。 2. 前項に該当し保証金の支払いを留保したものについては、当会社は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払いを行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払いを行い、支払いを拒絶する場合は書面により入居者等<u>及び</u>事業者<u>に</u>その旨通知します。 <u>(保証金支払請求権の存続期間)</u> 第 14 条 入居者等は、本約款第 4 条の前払金返還原因（同条第 4 号のうち無効の場合は含みません。）の発生後満 1 年を経過した後は、当会社に対し、保証金の支払請求をすることはできません。 <u>(調査)</u> 第 15 条 当会社は、保証金の支払いに関して必要あるときは、入居者等に説明を求め、<u>又は</u>必要な調査を行うことができます。 <u>(代位権)</u> 第 16 条 (略) 2. 当会社は、保証金を支払ったときは、前項の権利の保全<u>及び</u>行使に必要な書類の提出を入居者等に請求することができます。 <u>(譲渡<u>及び</u>質入れの禁止)</u>	① 入居契約の解除の有効性<u>等</u>、前払金返還原因の有効性について疑義があるとき。 ② 前払金支払の事実<u>または</u>その額について疑義があるとき。 ③ 本約款第 12 条各号<u>または</u>前条各号の一に該当するおそれがあるとき。 2 前項に該当し保証金の支払を留保したものについては、当会社は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払を行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払を行い、支払を拒絶する場合は書面により入居者等<u>および</u>事業者<u>に</u>その旨を通知します。 <u>(削除)</u> <u>(調査)</u> 第 15 条 当会社は、保証金の支払に関し必要があるときは、入居者等に対し説明を求め、<u>または</u>必要な事項を調査することができます。 <u>(代位権)</u> 第 16 条 (略) 2 当会社は、保証金を支払ったときは、前項の権利の保全<u>および</u>行使に必要な書類の提出を入居者等に請求することができます。 <u>(譲渡<u>および</u>質入れの禁止)</u>
---	---

第 17 条 入居者等は、当会社の承諾を得ないで、入居者等の事業者に対する前払金返還請求権、<u>又は保証金の支払請求権を譲渡又は質入れ</u>することはできません。 (管轄裁判所) 第 18 条 (略) (新設) (その他) 第 19 条 本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします	第 17 条 入居者等は、当会社の承諾を得ないで、入居者等の事業者に対する前払金返還請求権<u>または保証金の支払請求権を譲渡または質入れ</u>することはできません。 (管轄裁判所) 第 18 条 (略) <u>(入居者等の個人情報の利用目的)</u> 第 19 条 当会社は、保証証書等に関する入居者等の個人情報について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項第 8 号もしくは同法第 54 条第 1 項第 6 号または老人福祉法第 29 条第 9 項もしくは同法第 14 条の 4 第 2 項に規定する前払金の保全措置として行う事業および事業に付帯した業務の目的の遂行上必要な範囲でのみ利用します。 2 当会社は、前項に加え、当会社のウェブサイトに掲載する個人情報保護方針において、個人情報の利用目的をあらかじめ公表しています。 (その他) 第 20 条 本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします。
---	--