

令和2年4月改正 民法改正対応 全日版 居住用賃貸借契約書の 主な改正点

公益社団法人 全日本不動産協会 流通推進委員会

令和2年3月版（第7版）

目次

1. 民法改正版 居住用賃貸借契約書の概要と書式について
2. 居住用賃貸借契約書の主な変更点について
3. 条文の変更箇所
4. 連帯保証人について（第19条）
5. その他

【注意事項】

- 本資料は、令和2年3月2日現在の情報にて作成をしております。今後、内容の変更等が行われる可能性があります。あらかじめご了承ください。
- 本資料の「改正民法」とは、令和2年4月施行の改正（債権法改正）民法を指します。
- 本資料記載の民法条文は、原則として民法改正後の条文を示しています。
- 本資料の「従前書式」とは、従前の「居住用建物／普通賃貸借契約書」（No.51）を指します。
- 本資料記載の「頭書」や「各条文」は、新書式「居住用建物／普通賃貸借契約書【連帯保証人型】」（No.51-1.）のものを指します。

賃貸借契約に関するルールの見直し

賃貸借に関する改正のポイント

今回の民法改正では、賃貸借契約に関連するものとして、次のような点について見直しがされています。

- **賃貸借継続中のルール**
 - 賃借物の修繕に関する要件の見直し
 - 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化
- **賃貸借終了時のルール**
 - 賃借人の原状回復義務及び収去義務等の明確化
 - 敷金に関するルールの明確化
- **賃貸借契約から生ずる債務の保証に関するルール**

賃貸不動産が譲渡された場合のルールの特典化

改正後の民法では、賃貸借の対抗要件を備えていた場合に、賃借物である不動産が譲渡されたときは、賃貸人としての地位は、原則として不動産の譲受人（新たな所有者）に移転するという規定を設けました。

また、不動産の譲受人（新たな所有者）が、賃借人に対して賃料を請求するためには、賃借物である不動産の所有権移転登記が必要である旨の規定を設けました。

上記の事例では、Cさんが賃借物である建物の所有権移転登記を備えれば、Aさんに対して賃料を請求することができ、AさんはCさんに賃料を支払わなければなりません。Cさんが登記を備えていない間は、Aさんは引き続きBさんに賃料を支払うことができますし、賃料を供託することもできます。

1 - 1. 民法改正版 居住用賃貸借契約書の概要

(1) 国土交通省が平成30年3月に改訂した「賃貸住宅標準契約書」をベースに従前の書式から加筆・修正をして作成。

(2) 条文の文言を「である調」（常体）⇒「ですます調」（敬体）へ変更。

(3) 普通賃貸借契約・定期賃貸借契約について3種類ずつ用意

① 連帯保証人型 ② 家賃債務保証業者型 ③ ①+②併用型

※実務上③の形式も多いため、全日独自書式として用意

(4) 居住用建物／普通・定期サブリース原賃貸借契約書を全面改訂。
複数の部屋の契約に対応するため、新たに「住戸明細表」を付けました。

1 - 1. 民法改正版 居住用賃貸借契約書の概要

(5) 居住用建物／定期サブリース原賃貸借契約書について、契約期間中に借主からの中途解約権、および賃料改定は不可と改訂。

(6) 従前書式「居住用建物／一時使用目的賃貸借契約書」を廃止。

※一時使用目的賃貸借としての要件が厳格であり、誤用や否認される恐れがあるため

⇒今後は「居住用建物／定期賃貸借契約書」を使用してください

1 - 2. 新書式一覧

- (1) 51.居住用建物／普通賃貸借契約
 - ①51-1.居住用建物／普通賃貸借契約【連帯保証人型】
 - ②51-2.居住用建物／普通賃貸借契約【家賃債務保証業者型】
 - ③51-3.居住用建物／普通賃貸借契約【連帯保証人および家賃債務保証業者併用型】
- (2) 52.居住用建物／定期賃貸借契約
 - ④52-1.居住用建物／定期賃貸借契約【連帯保証人型】
 - ⑤52-2.居住用建物／定期賃貸借契約【家賃債務保証業者型】
 - ⑥52-3.居住用建物／定期賃貸借契約【連帯保証人および家賃債務保証業者併用型】
- (3) 53.居住用建物／サブリース原賃貸借契約
 - ⑦53-1.居住用建物／サブリース原賃貸借契約
- (4) 54.居住用建物／定期サブリース原賃貸借契約
 - ⑧54-1.居住用建物／定期サブリース原賃貸借契約
- (5) 55.居住用建物／一時使用目的賃貸借契約
 - (廃止、上記④～⑥「居住用建物／定期賃貸借契約」に統合)

2. 居住用賃貸借契約書の主な変更点について

・ 頭書 (1) 賃貸借の目的物

賃貸借の目的物の表示を「住戸部分」と「共用部分」、「建物設備」と「附属施設」に分け、並び順を重要事項説明書と同順に変更

・ 頭書 (3) 賃料等

礼金（一時金）の記載欄を追加。賃料等の支払方法欄の整理

（振込先金融機関名・支店名の明記、口座種別のプルダウン化、口座名義人・フリガナ記載欄）

103	(3) 賃料等									
104	賃料・共益費(管理費)					支払期限				
105	賃料	月額	円	<input type="checkbox"/>	当月分を	<input type="checkbox"/>	翌月分を	毎月		日までに
106	共益費(管理費)	月額	円	<input type="checkbox"/>	当月分を	<input type="checkbox"/>	翌月分を	毎月		日までに
107	敷金(保証金)	賃料の		ヶ月相当分		円				
108	駐車場使用料		円							
109	附属施設使用料		円							
110	礼金		円							
111	賃料等の 支払方法	<input type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 口座振替 <input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/>								
112		振込先金融機関名・支店名							口座種別	普通
113		口座番号	口座名義人・フリガナ							
114		振込手数料負担者		<input type="checkbox"/>	借主	<input type="checkbox"/>	貸主	持参先		
115	貸与する鍵と本数	鍵番号①		本	鍵番号②		本	鍵番号③		本

敷金に関するルールの明確化

改正前の民法には、敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定がありませんでした。



改正後の民法では、これまでの実務に従い、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義しました。

その上で、判例に従い、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点で敷金返還債務が生じること、その額は受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールを明確化しています。

3. 条文の変更箇所（第4・5条、第6条）

- **第4条（賃料）、第5条（共益費）**

→賃料に関する条文と共益費に関する条文を分離

- **第6条（敷金又は保証金）**

第6条（敷金又は保証金）

第1項 借主は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金または保証金（以下「敷金等」といいます。）を貸主に預託するものとします。（第2～4項省略）

<第1項>

民法改正では、敷金について

「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定（第622条の2第1項）。

「交付する」

⇒敷金は担保のための「預け金」であり「預託」という表現が好ましい、

⇒ラビネット新書式では「預託」という表現。

3. 条文の変更箇所（第6条）

第6条（敷金又は保証金）

第2項 貸主は、借主が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金等をその債務の弁済に充てることができます。この場合において、借主は、本物件を明け渡すまでの間、敷金等をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができません。

<第2項>

敷金は、借主の債務の担保である。

⇒明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求できない。（第622条の2第2項）。

3. 条文の変更箇所（第6条）

第6条（敷金又は保証金）

第3項 借主は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の目的に供してはなりません。

第4項 貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金等の全額を無利息にて借主に返還しなければなりません。ただし、本物件の明渡し時に、賃料・共益費の滞納、第17条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、貸主は、当該債務の額を敷金等から差し引いた額を返還するものとします。この場合には、貸主は、敷金等から差し引く債務の額の内訳を借主に明示しなければなりません。

<第4項>

頭書（3）賃料等の「敷金(保証金)」記載欄において「敷引」or「保証金の償却」がある場合
⇒ 右側の記載欄等にその旨を追記し、さらに「特約条項」にも以下の文言を明記。

【「敷引」もしくは「保証金の償却」がある場合の特約記載例】

第6条第4項前段の定めにかかわらず、貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、頭書（3）に記載する敷金（保証金）のうち、敷引もしくは償却した後の残額を無利息にて借主に返還しなければなりません。

3. 条文の変更箇所（第7条）

▪ 第7条（反社会的勢力の排除）

第7条（反社会的勢力の排除）

第1項 貸主、借主及び連帯保証人はそれぞれの相手方に対し、次の各号の事項を確約します

第2項 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部または一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、または転貸してはなりません。

<第1項>

反社会的勢力ではない確約について、貸主、借主のほか連帯保証人も含める。

<第2項>

反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。

⇒ 譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定。

● 賃貸借継続中のルール

賃借物の修繕に関する要件の見直し

改正前の民法には、どのような場合に賃借人が自分で修繕をすることができるかを定めた規定はありませんでした。

改正後の民法では、

① 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、又は賃貸人がその旨を知ったのに、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
又は

② 急迫の事情があるとき

には、賃借人が目的物を修繕することができることとされました。

これにより、上記①や②の場合には、賃借人が目的物を修繕したとしても、賃貸人から責任を追及されることはないことが明確になりました。



3. 条文の変更箇所（第9条）

・ 第9条（契約期間中の修繕）

第9条（契約期間中の修繕）

第1項 貸主は、借主が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければなりません。
この場合の修繕に要する費用については、借主の責めに帰すべき事由により必要となったものは借主が負担し、その他のものは貸主が負担するものとします。

<第1項>

賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負います（従前民法第606条第1項）。ただし、民法上は賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いています（第606条第1項ただし書）。実際の建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主として、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられます。

⇒修繕は原則として貸主が実施主体となり費用を負担することとし、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとする。

3. 条文の変更箇所（第9条）

■ 第9条（契約期間中の修繕）

第9条（契約期間中の修繕）

第4項 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しないとき、または本物件に急迫の事情があるときは、借主は自ら修繕を行うことができます。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとします。

<第4項>

改正民法で、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるときには、賃借人による修繕が可能であることが規定された（第607条の2）。

⇒修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合や、急迫の事情があるときには、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第1項と同様）について示している。

3. 条文の変更箇所（第9条）

・第9条（契約期間中の修繕）

第9条（契約期間中の修繕）

第5項 第1項の定めにかかわらず、借主は、別表第4に掲げる修繕については、自らの責任において行うこととし、この修繕に要する費用は借主が負担するものとします。また、借主が、この修繕を行う場合には、貸主への通知および貸主の承諾を要しません。

【別表第4】（項目のみ）

- ・ ヒューズの取替え ・ 蛇口のパッキン、コマの取替え ・ 風呂場のゴム栓、鎖の取替え
- ・ 電球、蛍光灯の取替え ・ その他費用が軽微な修繕

<第5項>

借主自らが行うことができる別表第4に掲げる修繕について、従前書式では以下の規定。

（**従前書式**の別表第4）

- ・ 畳表の取替え、裏返し
- ・ ヒューズの取替え
- ・ 障子紙の張替え
- ・ 給水栓の取替え
- ・ ふすま紙の張替え
- ・ 排水栓の取替え
- ・ 電球、蛍光灯、LED照明の取替え
- ・ **その他費用が軽微な修繕**

⇒ **従前書式よりも新書式の方が、より「軽微な修繕」事項とされているため要注意。**

○今後、検証が必要な事項

借主が自ら行うことができる修繕（軽微な修繕）とはどこまで含まれるのか？

● 賃貸借終了時のルール

賃借人の原状回復義務及び収去義務等の明確化

改正後の民法では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと、しかし、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。

通常損耗・経年変化に当たる例



- 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡

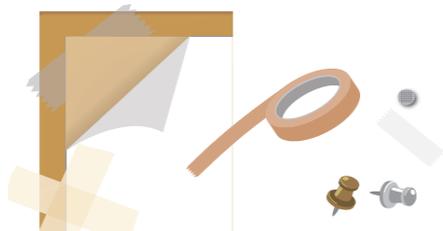


- テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）



- 地震で破損したガラス
- 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）

通常損耗・経年変化に当たらない例



- 引っ越し作業で生じたひっかきキズ
- 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備等の毀損



- タバコのヤニ・臭い



- 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い

3. 条文の変更箇所（第10条）

■ 第10条（保険の加入）

第10条（保険の加入）

借主は、本契約存続中、借主の負担により、貸主が指定した保険金額の借家人賠償責任特約付き火災保険等に加入し、その保険証券の写しを貸主に提出するものとします。

第2項 借主は、本契約が存続している限り、前項の保険を必ず更新しなければならないものとし、更新後遅滞なく保険証券の写しを貸主に提出するものとします。

借主負担により、貸主指定の保険金額の借家人賠償責任特約付き火災保険等の加入と、その保険証券の写しの貸主提出を新たに義務付け。

また、契約期間中の保険の更新と保険証券の写しの貸主への提出も同様とした。

3. 条文の変更箇所（第11条）

・ 第11条（契約の解除）

第11条（契約の解除）

第3項 貸主または借主の一方について、第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合ないしは本契約締結後に第7条第1項の確約に反する事由が生じた場合、または契約締結後に自らまたはその役員が反社会的勢力に該当した場合、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を直ちに解除することができます。なお、この場合契約を解除された側は、本契約の解除による損害の賠償を請求することはできません。

<第3項>

改正民法で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定した。（第542条第1項）。

3. 条文の変更箇所（第11条）

・ 第11条（契約の解除）

第11条（契約の解除）

第4項 貸主は、借主が第7条第2項および第8条第1項に規定する義務に反した場合、または同条第3項中別表第1第八号から第十一号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を直ちに解除することができます。なお、この場合、借主は本契約の解除による損害の賠償を請求することはできません。

<第4項>

○賃貸借契約における無催告解除についての判例

賃貸借契約において、賃料の長期不払い、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合に、無催告解除を認めている（最判昭和47年2月18日民集26巻1号63頁、最判昭和49年4月26日民集28巻3号467頁等。いわゆる「信頼関係破壊の法理」）。

3. 条文の変更箇所（第11条）

重要!

・第11条（契約の解除）

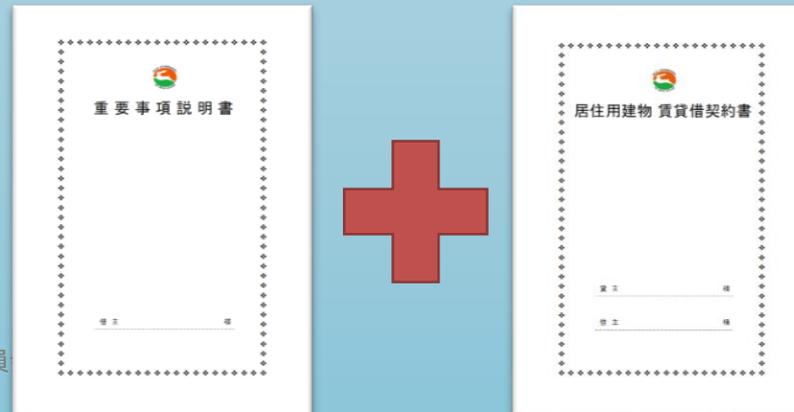
【※重要事項説明書Ⅱ-2.契約の解除に関する事項（P6～7）について

賃貸借契約書における契約の解除規定（第11条）の事項が多いため、重要事項説明書「Ⅱ-2.契約の解除に関する事項」のうち、第2項の「催告解除」規定（第541条関係）については、賃貸借契約書（案）を参照と明記。

⇒重要事項説明書の「Ⅳ 添付書類」（P9）の一番目に、「居住用建物賃貸借契約書（案）」と記載してあるため、重要事項説明書には賃貸借契約書（案）を添付し、該当箇所（第11条）の説明が必要。

※重要事項説明時には賃貸借契約締結前のため（案）としている

※必ず重説と契約書はセットで説明



3. 条文の変更箇所（第13条）

■ 第13条（一部滅失等による賃料等の減額等）

第13条（一部滅失等による賃料等の減額等）

本物件の一部が滅失その他の事由により使用および収益できなくなった場合において、それが借主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用および収益できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとします。この場合において、貸主および借主は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとします。

<第1項>

賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について

従前：「請求することができる」

新：「（賃料は）減額される」（第611条第1項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないこと、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合には、借主が貸主に通知し、賃料について協議をすることとなる。

⇒適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を協議し、合意の上、決定することが望ましい。

3. 条文の変更箇所（第13条）

■ 第13条（一部滅失等による賃料等の減額等）

第13条（一部滅失等による賃料等の減額等）

第2項 本物件の一部が滅失その他の事由により使用および収益できなくなった場合において、残存する部分のみでは借主が賃借した目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができます。

<第2項>

本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的を達成できないときは、借主の解除権を認める（第611条第2項）。

⇒ 借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる。 解除に関しては、借主が賃借した目的を達することができない以上、借主の無責かどうかを問わず、借主による解除を認めるべきである。

そのため、改正後の民法では解除要件から「賃借人の無過失」を外している。

なお、これにより貸主が損害を受けることも考えられるが、貸主の損害については、借主有責の場合には、貸主から借主に対する損害賠償請求によって対処。

（法制審議会民法（債権関係）部会資料69Aより）。

3. 条文の変更箇所（第13条）

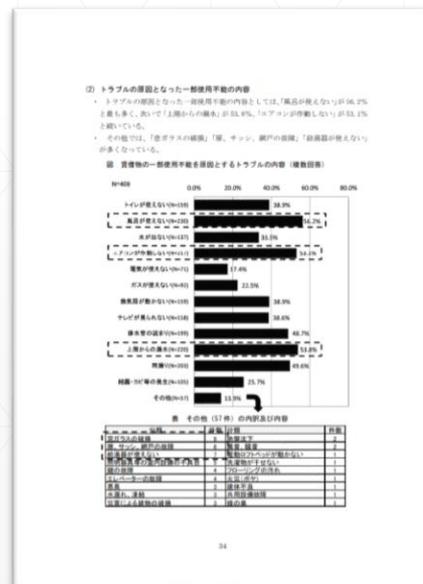
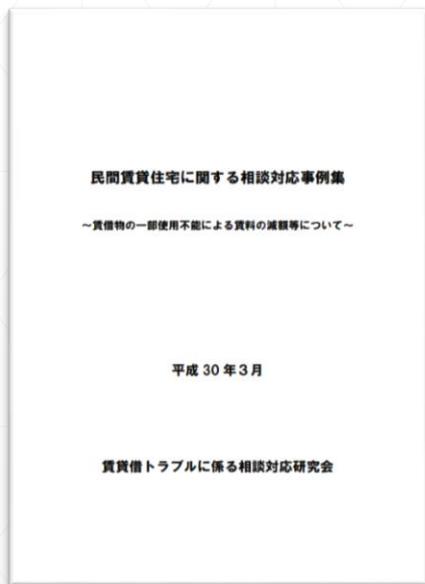
○今後、検証が必要な事項

一部滅失等による賃料等の減額の算定方法について

参考資料

「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について、平成30年3月賃貸借トラブルに係る相談対応研究会）」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html



3. 条文の変更箇所（第14条）

・ 第14条（契約の終了）

第14条（契約の終了）

本契約は、本物件の全部が天災、地変、火災等による滅失、あるいは都市計画事業等による収容若しくは使用制限その他の事由により使用および収益できなくなった場合には、当然に終了します。

改正民法で、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借が終了することが規定。（第616条の2）。

賃借物の全部使用不能は賃貸借の当然終了事由とされた。

「滅失その他の事由」に具体的な例示や定めは特段必要ないが、不動産取引の場面においては、具体的な例示を明記したほうが借主にとってより分かりやすい。

⇒ラビーネット新書式では「天災、地変、火災等による滅失、あるいは都市計画事業等による収容若しくは使用制限」という具体的な文言を付け加えた。

3. 条文の変更箇所（第16条）

▪ 第16条（明渡し）

第16条（明渡し）

第3項 本契約終了と同時に、借主が本物件を明け渡さないときは、借主は契約終了の翌日から明け渡し完了する日まで、月額賃料および共益費の倍額に相当する額を損害金として貸主に支払うものとします。

借主が契約終了時に明渡しを遅延した場合には、月額賃料＋共益費の倍額に相当する額をペナルティ（遅延損害金）規定として追加。

3. 条文の変更箇所（第17条）

・第17条（明渡し時の原状回復）

借主は、本物件の明渡しに際し、造作・設置物および所有または保管する物品の一切を撤去した上で、通常の使用にともない生じた本物件の損耗および本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければなりません。ただし、借主の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しません。

<第1項>

改正民法において、借借人の原状回復義務が規定された（第621条）が、判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

なお、借主の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗は、借主に原状回復義務が発生することとなる。

しかし、その際に借主が負担すべき費用は、修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならず、経年変化・通常損耗が必ず前提となっている。

よって建物や設備等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こととするのが適当。

（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（平成23年8月）P12）。

3. 条文の変更箇所（第17条）

▪ 第17条（明渡し時の原状回復）

第3項 本物件の明渡し時において、借主が本物件内に残置した物品については、借主はその所有権を放棄したものとみなして、貸主はその物品を処分することができることとし、その費用については借主の負担とします。

<第3項>

従前書式「借主はその所有権を放棄することとし」→ラビーネット新書式では「借主はその所有権を放棄したものとみなし」に修正した。

「放棄することとし」では、借主に改めて所有権放棄させなければならないですが、「みなし」とすることによりその必要がなくなるため。

なお、いわゆる「自力救済（法律の手続きによらず実力行使をもって権利を実現すること）の禁止」の考え方は原則通り。

※条文上「抑止力」効果を狙ったものである。

3. 条文の変更箇所（第18条）

▪ 第18条（立入り）

従前書式（第15条第3項）にあった「下見承認条項」は、借主の基本的な権利である賃借権の保護に対する強い制限規定である

⇒ **削除**。

【参考】

従前契約書 第15条（立入り）

第3項 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者または本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、貸主および下見をする者は、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

3. 条文の変更箇所（第21条）

▪ 第21条（管轄裁判所）

第21条（管轄裁判所）

本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、本物件所在地の地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

管轄裁判所の扱いの変更

従前：本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所とする。

新：本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、本物件所在地の地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

なお、「専属的合意管轄裁判所」とすることも検討したが、「その管轄裁判所以外の裁判所」では提起等できないこととなるため、標記の記載となった。

賃貸借契約により生ずる債務の保証に関するルールの見直し

今回の法改正では、極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました。

※ 「根保証契約」とは、将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たります。根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

個人（会社等の法人以外の者）が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は、「〇〇円」などと明瞭に定め、書面に記載しておかなければなりません。

また、個人が保証人になる根保証契約については、次の事情（元本確定事由）があったときは、その後に発生する主債務は保証の対象外となります。

- ①債権者が保証人の財産について強制執行や担保権の実行を申し立てたとき
- ②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- ③主債務者又は保証人が死亡したとき

4. 連帯保証人について（第19条）

【署（記）名・押印欄の変更について】

下記貸主と借主は、本物件について賃貸借契約を締結し、また貸主と連帯保証人は、借主の債務について連帯保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、貸主、借主、および連帯保証人署（記）名押印の上、各自その1通を保有します。

（連帯保証人署（記）名・押印欄に続けて「極度額の明示」欄、および「※連帯保証人が法人の場合には明記しません」と明記済）

209	下記貸主と借主は、本物件について賃貸借契約を締結し、また貸主と連帯保証人は、借主の		
210	債務について連帯保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、貸主、借主、		
211	および連帯保証人署（記）名押印の上、各自その1通を保有します。		
212			年 月 日
213	3 ページ		
214	貸主	住所	
215			
216		氏名	電話番号 ()
217			
218	借主	住所	
219			
220		氏名	電話番号 ()
221			
222	連帯保証人	住所	
223			
224		氏名	電話番号 ()
225			
226		極度額	円 ※連帯保証人が法人の場合には明記しません
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			

4. 連帯保証人について（第19条）

重要!

・ 第19条 第2項

第19条（連帯保証人）

第2項 連帯保証人は本契約書に実印を押印するとともに、貸主に対して、印鑑登録証明書（発行日が本契約締結前3ヶ月以内のもの。）を1通提出するものとします。

<署（記）名・押印欄 ・ 第2項>

従前民法第446条第2項において「保証契約は書面でなければその効力を生じない」と規定。

○「保証契約は書面で」の要件を満たすために・・・

署（記）名・押印欄に「貸主と連帯保証人は、借主の債務について連帯保証契約を締結したことを証する」と「保証契約の締結」を明記し、契約書本書を3通（貸主、借主、連帯保証人）作成。

従前書式（エクセル、システム）で別シートとなっていた「614-1. 連帯保証人確約書（居住用建物賃貸借用）」を連結シートから除外。（同書式は単独で存在。使用方法については後記【第19条（連帯保証人）と「614-1. 連帯保証人確約書（居住用建物賃貸借用）」について】を参照）

このほか、連帯保証人は、契約書に「実印」を押印するとともに、貸主に対して印鑑登録証明書（発行日が本契約締結前3ヶ月以内のもの。）を1通提出が必要。

4. 連帯保証人について（第19条）

・ 第19条 第1項

第19条 （連帯保証人）

連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の債務を保証するものとします。本契約が、更新された場合も同様とします。

賃貸借契約の更新があった場合、特段の事情がない限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されています（最判平成9年11月13日集民（最高裁判所裁判集民事）第186号105頁）ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしています。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられます。

4. 連帯保証人について（第19条）

【頭書（6）連帯保証の極度額】

極度額の記載

連帯保証人が法人の場合：「本契約は連帯保証人が法人のため極度額は定めません」
（プルダウンにより選択）

170	
171	(6) 連帯保証の極度額
172	極 度 額
173	円
174	本契約は連帯保証人が法人のため極度額は定めません

4. 連帯保証人について（第19条）

重要!

・ 第19条 第3項

第19条 連帯保証人が個人の場合に限り、前項の連帯保証人の債務の負担について、頭書（6）および記名押印欄に記載する極度額を限度とします。

< 頭書6・第3項 >

連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び署（記）名・押印欄に記載することで、契約の一覧性を確保しつつ連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにした。

民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（第465条の2第1項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（第465条の2第2項）が規定。

※極度額とは保証の限度額

個人が賃貸借の保証人となる場合、極度額の範囲内で保証債務を負い、極度額の定めのない保証契約は無効となる。

⇒極度額の明記方法は、具体的な極度額がわかるように明記が必要。

（「〇〇〇円」、「契約時の月額賃料の〇ヶ月相当分」等、）

なお、極度額は賃料の増減があっても変更されず、契約時の額が適用。また、法人が連帯保証人となる場合には、極度額の定めは必要ないため、全日では極度額を定めない。

4. 連帯保証人について（第19条）

○今後、検証が必要な事項

第3項 極度額はどのように定めるのか？

参考資料

「極度額に関する参考資料（連帯保証人関係、平成30年3月30日国土交通省住宅局住宅総合整備課資料）」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

平成30年3月30日
国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

極度額に関する参考資料

平成29年民法改正（平成30年4月1日施行）において、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（改正民法第464条の2第1項）、また、極度額の定めのない保証契約は無効となること（同条の2第2項）が規定され、これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく資料や借付金返還義務等を保証する連帯保証人にも適用されることとなります。これを踏まえて、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・連帯保証人型）」には、極度額を記載する欄を設けることとしましたが、具体的な極度額の設定にあたっては、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要です。

国土交通省においては、具体的な極度額の設定に資するよう、下記の調査を実施したところであり、その結果等について、別紙のとおり記載いたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

- 家賃債務保証業者の調査結果に係る調査**
家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に回収しても回収することができなかった借付額を調査したものです。
- 家賃滞納発生に係る調査**
賃貸住宅管理会社に対して、家賃滞納の発生から明確訴訟等による1,000件ありの件数や平均的な期間、最終的に借主から回収することができなかった家賃額等を調査したものです。
- 裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査**
裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額を調査したものです。

- 3 -

◎資料 4万円～8万円未満の物件の調査結果

- 20万円未満が51.9%
- 40万円未満が75.7%
- 中央値は19.0万円、平均値は26.2万円、最高額は346.0万円

裁判額	件数	割合	累計
0	8	0.0%	8
100,000	8	0.0%	16
200,000	8	0.0%	24
300,000	8	0.0%	32
400,000	8	0.0%	40
500,000	8	0.0%	48
600,000	8	0.0%	56
700,000	8	0.0%	64
800,000	8	0.0%	72
900,000	8	0.0%	80
1,000,000	8	0.0%	88
1,100,000	8	0.0%	96
1,200,000	8	0.0%	104
1,300,000	8	0.0%	112
1,400,000	8	0.0%	120
1,500,000	8	0.0%	128
1,600,000	8	0.0%	136
1,700,000	8	0.0%	144
1,800,000	8	0.0%	152
1,900,000	8	0.0%	160
2,000,000	8	0.0%	168
2,100,000	8	0.0%	176
2,200,000	8	0.0%	184
2,300,000	8	0.0%	192
2,400,000	8	0.0%	200
2,500,000	8	0.0%	208
2,600,000	8	0.0%	216
2,700,000	8	0.0%	224
2,800,000	8	0.0%	232
2,900,000	8	0.0%	240
3,000,000	8	0.0%	248
3,100,000	8	0.0%	256
3,200,000	8	0.0%	264
3,300,000	8	0.0%	272
3,400,000	8	0.0%	280
3,500,000	8	0.0%	288
3,600,000	8	0.0%	296
3,700,000	8	0.0%	304
3,800,000	8	0.0%	312
3,900,000	8	0.0%	320
4,000,000	8	0.0%	328
4,100,000	8	0.0%	336
4,200,000	8	0.0%	344
4,300,000	8	0.0%	352
4,400,000	8	0.0%	360
4,500,000	8	0.0%	368
4,600,000	8	0.0%	376
4,700,000	8	0.0%	384
4,800,000	8	0.0%	392
4,900,000	8	0.0%	400
5,000,000	8	0.0%	408
5,100,000	8	0.0%	416
5,200,000	8	0.0%	424
5,300,000	8	0.0%	432
5,400,000	8	0.0%	440
5,500,000	8	0.0%	448
5,600,000	8	0.0%	456
5,700,000	8	0.0%	464
5,800,000	8	0.0%	472
5,900,000	8	0.0%	480
6,000,000	8	0.0%	488
6,100,000	8	0.0%	496
6,200,000	8	0.0%	504
6,300,000	8	0.0%	512
6,400,000	8	0.0%	520
6,500,000	8	0.0%	528
6,600,000	8	0.0%	536
6,700,000	8	0.0%	544
6,800,000	8	0.0%	552
6,900,000	8	0.0%	560
7,000,000	8	0.0%	568
7,100,000	8	0.0%	576
7,200,000	8	0.0%	584
7,300,000	8	0.0%	592
7,400,000	8	0.0%	600
7,500,000	8	0.0%	608
7,600,000	8	0.0%	616
7,700,000	8	0.0%	624
7,800,000	8	0.0%	632
7,900,000	8	0.0%	640
8,000,000	8	0.0%	648
8,100,000	8	0.0%	656
8,200,000	8	0.0%	664
8,300,000	8	0.0%	672
8,400,000	8	0.0%	680
8,500,000	8	0.0%	688
8,600,000	8	0.0%	696
8,700,000	8	0.0%	704
8,800,000	8	0.0%	712
8,900,000	8	0.0%	720
9,000,000	8	0.0%	728
9,100,000	8	0.0%	736
9,200,000	8	0.0%	744
9,300,000	8	0.0%	752
9,400,000	8	0.0%	760
9,500,000	8	0.0%	768
9,600,000	8	0.0%	776
9,700,000	8	0.0%	784
9,800,000	8	0.0%	792
9,900,000	8	0.0%	800
10,000,000	8	0.0%	808
10,100,000	8	0.0%	816
10,200,000	8	0.0%	824
10,300,000	8	0.0%	832
10,400,000	8	0.0%	840
10,500,000	8	0.0%	848
10,600,000	8	0.0%	856
10,700,000	8	0.0%	864
10,800,000	8	0.0%	872
10,900,000	8	0.0%	880
11,000,000	8	0.0%	888
11,100,000	8	0.0%	896
11,200,000	8	0.0%	904
11,300,000	8	0.0%	912
11,400,000	8	0.0%	920
11,500,000	8	0.0%	928
11,600,000	8	0.0%	936
11,700,000	8	0.0%	944
11,800,000	8	0.0%	952
11,900,000	8	0.0%	960
12,000,000	8	0.0%	968
12,100,000	8	0.0%	976
12,200,000	8	0.0%	984
12,300,000	8	0.0%	992
12,400,000	8	0.0%	1000
12,500,000	8	0.0%	1008
12,600,000	8	0.0%	1016
12,700,000	8	0.0%	1024
12,800,000	8	0.0%	1032
12,900,000	8	0.0%	1040
13,000,000	8	0.0%	1048
13,100,000	8	0.0%	1056
13,200,000	8	0.0%	1064
13,300,000	8	0.0%	1072
13,400,000	8	0.0%	1080
13,500,000	8	0.0%	1088
13,600,000	8	0.0%	1096
13,700,000	8	0.0%	1104
13,800,000	8	0.0%	1112
13,900,000	8	0.0%	1120
14,000,000	8	0.0%	1128
14,100,000	8	0.0%	1136
14,200,000	8	0.0%	1144
14,300,000	8	0.0%	1152
14,400,000	8	0.0%	1160
14,500,000	8	0.0%	1168
14,600,000	8	0.0%	1176
14,700,000	8	0.0%	1184
14,800,000	8	0.0%	1192
14,900,000	8	0.0%	1200
15,000,000	8	0.0%	1208
15,100,000	8	0.0%	1216
15,200,000	8	0.0%	1224
15,300,000	8	0.0%	1232
15,400,000	8	0.0%	1240
15,500,000	8	0.0%	1248
15,600,000	8	0.0%	1256
15,700,000	8	0.0%	1264
15,800,000	8	0.0%	1272
15,900,000	8	0.0%	1280
16,000,000	8	0.0%	1288
16,100,000	8	0.0%	1296
16,200,000	8	0.0%	1304
16,300,000	8	0.0%	1312
16,400,000	8	0.0%	1320
16,500,000	8	0.0%	1328
16,600,000	8	0.0%	1336
16,700,000	8	0.0%	1344
16,800,000	8	0.0%	1352
16,900,000	8	0.0%	1360
17,000,000	8	0.0%	1368
17,100,000	8	0.0%	1376
17,200,000	8	0.0%	1384
17,300,000	8	0.0%	1392
17,400,000	8	0.0%	1400
17,500,000	8	0.0%	1408
17,600,000	8	0.0%	1416
17,700,000	8	0.0%	1424
17,800,000	8	0.0%	1432
17,900,000	8	0.0%	1440
18,000,000	8	0.0%	1448
18,100,000	8	0.0%	1456
18,200,000	8	0.0%	1464
18,300,000	8	0.0%	1472
18,400,000	8	0.0%	1480
18,500,000	8	0.0%	1488
18,600,000	8	0.0%	1496
18,700,000	8	0.0%	1504
18,800,000	8	0.0%	1512
18,900,000	8	0.0%	1520
19,000,000	8	0.0%	1528
19,100,000	8	0.0%	1536
19,200,000	8	0.0%	1544
19,300,000	8	0.0%	1552
19,400,000	8	0.0%	1560
19,500,000	8	0.0%	1568
19,600,000	8	0.0%	1576
19,700,000	8	0.0%	1584
19,800,000	8	0.0%	1592
19,900,000	8	0.0%	1600
20,000,000	8	0.0%	1608
20,100,000	8	0.0%	1616
20,200,000	8	0.0%	1624
20,300,000	8	0.0%	1632
20,400,000	8	0.0%	1640
20,500,000	8	0.0%	1648
20,600,000	8	0.0%	1656
20,700,000	8	0.0%	1664
20,800,000	8	0.0%	1672
20,900,000	8	0.0%	1680
21,000,000	8	0.0%	1688
21,100,000	8	0.0%	1696
21,200,000	8	0.0%	1704
21,300,000	8	0.0%	1712
21,400,000	8	0.0%	1720
21,500,000	8	0.0%	1728
21,600,000	8	0.0%	1736
21,700,000	8	0.0%	1744
21,800,000	8	0.0%	1752
21,900,000	8	0.0%	1760
22,000,000	8	0.0%	1768
22,100,000	8	0.0%	1776
22,200,000	8	0.0%	1784
22,300,000	8	0.0%	1792
22,400,000	8	0.0%	1800
22,500,000	8	0.0%	1808
22,600,000	8	0.0%	1816
22,700,000	8	0.0%	1824
22,800,000	8	0.0%	1832
22,900,000	8	0.0%	1840
23,000,000	8	0.0%	1848
23,100,000	8	0.0%	1856
23,200,000	8	0.0%	1864
23,300,000	8	0.0%	1872
23,400,000	8	0.0%	1880
23,500,000	8	0.0%	1888
23,600,000	8	0.0%	1896
23,700,000	8	0.0%	1904
23,800,000	8	0.0%	1912
23,900,000	8	0.0%	1920
24,000,000	8	0.0%	1928
24,100,000	8	0.0%	1936
24,200,000	8	0.0%	1944
24,300,000	8	0.0%	1952
24,400,000	8	0.0%	1960
24,500,000	8	0.0%	1968
24,600,000	8	0.0%	1976
24,700,000	8	0.0%	1984
24,800,000	8	0.0%	1992
24,900,000	8	0.0%	2000
25,000,000	8	0.0%	2008
25,100,000	8	0.0%	2016
25,200,000	8	0.0%	2024
25,300,000	8	0.0%	2032
25,400,000	8	0.0%	2040
25,500,000	8	0.0%	2048
25,600,000	8	0.0%	2056
25,700,000	8	0.0%	2064
25,800,000	8	0.0%	2072
25,900,000	8	0.0%	2080
26,000,000	8	0.0%	2088
26,100,000	8	0.0%	2096
26,200,000	8	0.0%	2104
26,300,000	8	0.0%	2112
26,400,000	8	0.0%	2120
26,500,000	8	0.0%	2128
26,600,000	8	0.0%	2136
26,			

4. 連帯保証人について（第19条）

・ 第19条 第4項

第19条 （連帯保証人）

第4項 連帯保証人が個人の場合に限り、連帯保証人が負担する債務の元本は、借主または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとします。

連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。

改正民法で、

①債権者が保証人の財産について金銭の支払いを目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったとき、

②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、

③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、

が元本確定事由になることが規定された（第465条の4第1項）。

⇒ラビーネット新書式においても、元本確定事由があることを明確化するために、確認的に記載している。なお、ラビーネット新書式では上記③のみを規定していますが、①および②の事由を排除する趣旨ではない。

4. 連帯保証人について（第19条）

・ 第19条 第5項

第19条 （連帯保証人）

第5項 貸主は、連帯保証人の請求があった時は、遅滞なく次に掲げる事項に関する情報を提供しなければなりません。

- 一 賃料、共益費及び本契約に関する一切の金銭債務の情報
- 二 第一号に関する違約金、損害賠償、その他第一号の債務についての不履行の有無とその額
- 三 第一号に関する費用のうち弁済期が到来しているものの額

改正民法で、保証人の請求があった場合、債権者に対して債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定（第458条の2）。

⇒連帯保証人が借主の委託を受けて連帯保証人になった場合、連帯保証人から貸主に対して賃料等の支払状況や滞納額等に関する問い合わせがあった時には、貸主からの情報提供義務があると定めている。

なお、貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましい。

4. 連帯保証人について（第19条）

▪ 第19条 第7項

第19条 （連帯保証人）

第7項 借主は、連帯保証人の住所、連絡先等に変更があったときは、直ちに貸主に通知するものとします。

連帯保証人の住所、連絡先等に変更があったときには、借主は直ちに貸主へ通知する規定を定めた。

4. 連帯保証人について（第19条）

重要!

第19条（連帯保証人）と「614-1. 連帯保証人確約書」について

前述のとおり、ラビーネット新書式では「614-1. 連帯保証人確約書（居住用建物賃貸借用）」を連結シートから除外。

しかし、連帯保証人が遠隔地に住んでいる等のために、「連帯保証人確約書」を使用してやり取りする場合があります。
その際には、同確約書を引き続き使用すること可能。

使用方法が大きく変更となったため、要注意！

詳細については、書式内に記載いたしますので、必ずご確認の上ご利用ください。

		年 月 日	
		様	
連帯保証人確約書（居住用建物賃貸借用）			
物件名	部屋番号		号室
所在地			
契約期間	年 月 日	～	年 月 日
賃貸借契約書	貸主：年 月 日付（または予定）居住用建物賃貸借契約書巻尾	借主：	
賃料/月	円 共益費/月	円 駐車場料/月	円
礼金	円	敷金	円
礼金	円	更新料	円
連帯保証の限度額			
限度額	円		
<ol style="list-style-type: none"> 私は別紙建物賃貸借契約に定める借主の義務に関し、借主と連帯して保証することを確約いたします。ただし、連帯保証人が個人の場合に限り、その責めは上記記載の連帯保証の限度額を限度とします。 当該建物賃貸借契約が更新された場合においても、引き続き連帯保証人としてその責めを負う事を確約いたします。 確約の証として、本確約書に署名捺印し印鑑登録証明書（発行日が3ヶ月以内のもの）1通を提出いたします。 その他 			
連帯保証人捺印欄			
		年 月 日	
住所			
氏名	印	電話番号	()
勤務先		勤務先電話番号	()
勤務先住所		緊急連絡先	()
限度額	円 ※連帯保証人が個人の場合には明記しません		

4. 連帯保証人について（第19条）

第19条 （連帯保証人）

第4項 連帯保証人が個人の場合に限り、連帯保証人が負担する債務の元本は、借主または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとします。

○今後、検証が必要な事項

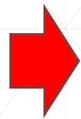
借主死亡後に生じた債務について保証人の責任範囲（元本）に含まれないが、具体的な保証人の責任の範囲が事案や解釈による差分がある可能性はないか？

今後、裁判で否認される可能性はないか？

5. その他（賃貸借契約・更新について）

◆ 賃貸借契約・保証契約に関して

賃貸借や保証などの契約については、原則として、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結された契約については改正後の新しい民法が適用されます。



令和2年3月31日までに締結される契約については、
現行民法版・新民法版どちらでも可

◆ 更新に関して

※ 施行日後に当事者が合意によって賃貸借契約や保証契約を更新したときは、当事者はその契約に新法が適用されることを予測していると考えられますから、施行日後に新たに契約が締結された場合と同様に、**改正後の新しい民法**が適用されます。

他方で、施行日前に保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされ、保証について合意更新がされなかった場合には、施行日後も当該保証契約については**改正前の民法**が適用されます。

5. その他（賃貸借契約・更新について）

重要!

- ・【従前契約（令和2年4月以前に普通賃貸借契約をした）の更新について】

ラビネット書式では令和2年4月からの書式はすべて新民法対応の書式に変更。

（従前書式の提供は令和2年3月下旬まで）

従前契約（令和2年4月以前に普通賃貸借契約を締結したもの）で、令和2年4月以降に更新時期を迎える契約について、更新書類としてラビネット書式を利用する場合には、契約条項等が大幅に変更となるため要注意。

また、更新に際しては連帯保証人へもその旨の通知・確認・承諾を得た上で保証契約を再締結する。なお、個人の連帯保証人との間で保証契約を再締結する際には、連帯保証の極度額を必ず設定・明記。（極度額を明記しないと保証契約自体が無効）

全日では、トラブル防止の観点から
全ての更新の場合において、新書式の契約書を使用して、賃貸借契約・
連帯保証人との保証契約を新たに結ぶことを強くお勧めします。

5. その他（売買契約について）

◆ 売買契約に関して

○売買契約書については、現行民法と改正民法で、「瑕疵担保責任」及び「契約不適合」の効果が大きく異なるため、誤った時期に使用するとトラブルになる可能性がありますので十分ご注意ください。

・令和2年3月31日までに締結する契約 ⇒ 現行民法版

・令和2年4月1日以降に締結する契約 ⇒ 改正民法版

★売買契約書については、現行民法の期間中（令和2年3月31日まで）に改正民法版を使用しないようお願い致します。

5. その他（今後のスケジュール）

○居住用賃貸借契約書

- クラウド版リリース：令和元年12月29日 リリース済み

○売買契約書、事業用賃貸借契約書

- クラウド版リリース：令和2年3月下旬予定

※上記スケジュールは都合により変更となる場合があります。