

責任限定型保証に関する特約書 及び長期修繕計画に関する誓約書

年 月 日

一般財団法人住宅改良開発公社 御中

申込者① 住所 氏名(自署)	実印	申込者② 住所 氏名(自署)	実印
申込者③ 住所 氏名(自署)	実印	担保提供者 住所 氏名(自署)	実印

私(特に断りがない限り、申込者全員とします)及び担保提供者は、本書の差入れに係る保証委託(借入先:独立行政法人住宅金融支援機構)について、私が利用を予定している貴公社の責任限定型保証に関して、下記Ⅰの特約事項の内容を理解し、当該特約事項が適用されるものとして保証委託申込みを行います。また、私は、下記Ⅱの長期修繕計画に関する誓約事項の内容を理解し、当該内容に従って誓約するとともに本書を差し入れます。

なお、貴公社における審査の結果、責任限定型保証を利用できない場合があることを了承します。

下記の事項をご理解のうえで、ご確認の証として各申込者様及び担保提供者様が下欄のチェック欄にチェック <input checked="" type="checkbox"/> して下さい。					
ご確認事項	チェック欄				ご確認箇所
	申込者①	申込者②	申込者③	担保提供者	
Ⅰ 責任限定型保証に関する特約事項					
責任財産の適用等及び限定(第1条、第2条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	表面及び裏面の「Ⅰ責任限定型保証に関する特約事項」
表明保証事項(第3条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
禁止事項(第4条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
責任財産の限定が不適用になる場合(第5条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ⅱ 長期修繕計画に関する誓約事項					
長期修繕計画の実施及び報告(第2条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	裏面右側の「Ⅱ長期修繕計画に関する誓約事項」
責任財産の限定が不適用になる場合(第3条)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Ⅰ 責任限定型保証に関する特約事項

第1条(適用関係等)

本特約書は、保証委託者、担保提供者(いる場合。以下、保証委託者とあわせて「保証委託者等」という)と一般財団法人住宅改良開発公社(以下、「公社」という)との間に保証委託契約が成立する場合、「保証委託申込書」記載の「保証委託約款」(以下、「保証委託約款」という)、「保証委託申込内容に関する確認書及び個人情報取扱いに関する同意書」(以下、「確認書」という)その他保証委託者等と公社との間の保証委託契約に関する合意と一体となって、保証委託者等と公社との間の保証委託契約を構成し(以下、これによって構成された全体を「本保証委託契約」という)、本保証委託契約を証する書面となる。

2 本特約書が、保証委託約款又は確認書と異なる内容を定めるときは、本特約書の定めが優先して適用される。

3 本特約書において用いる用語は、本特約書において特段の定めのない限り、保証委託約款における用語と同義とする。

4 本特約書の定めは、保証委託申込書「2. 借入申込内容 物件所在地」に記載の土地(以下、「本件土地」という)を敷地とする建物(以下、「本件建物」という)の工事完成に伴う独立行政法人住宅金融支援機構(以下、「機構」という)と保証委託者等との金銭消費貸借契約に係る債務の保証について適用があるものであり、本件建物の工事完成前に発生した機構と保証委託者との金銭消費貸借契約に係る債務の保証に対しては適用されないものとする。

第2条(責任財産の限定)

保証債務を履行したことに伴い公社が有する求償権(以下、「本件求償権」という)及び公社が保証する機構の保証委託者に対する債権(以下、「主債権」という)について、公社が当該各債権に基づき民事執行手続きをする場合における引当てとなる財産は、本特約書に別途定める場合を除き、次の各号に規定する財産のうち保証委託者等が所有し又は権利を有するものに限定されるものとする(以下、当該財産を総称して「責任財産」という)。

- 1 本件土地及び本件建物のうち、主債権又は本件求償権のために抵当権その他の担保権が設定されているもの及び主債権又は本件求償権のために抵当権その他の担保権が設定されている不動産(以下、これらをあわせて「本件担保目的物」という)
 - 2 本件担保目的物に関する現在及び将来の一切の附加物、附合物、従物及び従たる権利
 - 3 本件担保目的物から生じる収益並びに本件担保目的物の価値代替物
 - 4 本件担保目的物に関する賃貸借契約(及び転貸借契約)、建築請負契約その他契約に基づく保証委託者の一切の債権
 - 5 本件担保目的物に設定された抵当権(以下、「本件抵当権」という)及び本件担保目的物に関する賃貸借契約(及び転貸借契約)に基づく賃料債権その他の契約に基づく保証委託者の債権に設定された担保権(以下、「本件債権担保」という)の効力の及ぶ一切の物及び権利並びに物上代位の目的たる物又は債権
 - 6 本件担保目的物に関する損害保険に基づく保険金請求権及び保険料返還請求権
 - 7 本件担保目的物の売買契約に基づき保証委託者が本件建物及び本件土地の売主に対して有する一切の債権
 - 8 上記各号のほか、公社と保証委託者とで責任財産とすることに合意した財産
 - 9 上記各号に関して供託が行われた場合の供託金その他供託物及び供託金その他供託物に関する一切の債権
 - 10 本件担保目的物に関する賃貸借契約(及び転貸借契約)に基づく賃料債権を除く、上記各号の財産に基づき受領した金員(当該金員等に相当する預金債権等も含む)
- 2 本件担保目的物及び責任財産が担保権の実行による競売その他法定の手續、任意売却その他公社が任意に判断する方法、時期、価格等により公社によって換価処分され、その換価金総額から諸費用を差し引いた全額が本保証委託契約に基づく債務の弁済に充当された場合、公社が保証委託者に書面により通知することにより、前項の公社の債権のうち換価金により満足されない金額に係る債権は将来に向かって消滅するものとする。
- 3 前二項に関わらず、保証委託者は、公社が保証債務を履行した場合において、主債権に係る公社以外の保証人や担保提供者等に対して公社の自由裁量により本件求償権又は主債権を行使する可能性があること、及び公社からの求償に応じた当該保証人等が保証委託者に対して求償権を行使する場合にあっては本条に基づく責任財産の限定は適用されないことを確認する。

第3条(保証委託者等の表明保証事項)

保証委託者等は、本保証委託契約の申込日、本保証委託契約の申込承諾日及び本保証委託契約の成立日において、次の各号の事項が真実かつ正確であることを表明し保証する。

- 1 保証委託者等が本保証委託契約の申込に際して公社に提出した全ての書類が真実かつ正確であること
 - 2 保証委託者等は、保証委託者自身のために個人として本保証委託契約を申し込むものであり、法人その他第三者の代表又は代理等として本保証委託契約を申し込むものではないこと
 - 3 保証委託者等(但し、担保提供者については公社が認める場合を除く)は、意思能力を有しており、行為能力の制限はなく、成年後見人、保佐人、補助人若しくはこれに類する者が選任されておらず、後見・保佐・補助等の開始の請求若しくは審判の申立てがなされておらずその予定もないこと、又は任意後見契約に関する法律に基づく任意後見契約が締結されておらずその予定もないこと
 - 4 公社が認める場合を除き、保証委託者等は、本保証委託契約の申込みの前の時点で、公社に提出した書類のとおり本件土地について既に所有権を有していること
 - 5 公社が認める場合を除き、本件土地又は本件建物のそれぞれいずれの部分についても、保証委託者等以外の者が所有権を有していないこと
 - 6 本保証委託契約、保証委託者等と機構との間の金銭消費貸借契約及び抵当権設定契約その他の契約、及び保証委託者が公社の指示に従って締結する他の担保権設定契約は有効な契約であり、保証委託者等が締結する他のいずれかの契約の契約違反に該当しないこと
 - 7 本件土地及び本件建物に、本件建物の入居者の賃借権若しくは本件抵当権、又は、公社が認める抵当権その他の担保権若しくは地上権等の負担を除き、所有権を制限する抵当権、根抵当権、質権、留置権、先取特権その他の担保権(劣後する担保権を含む)、地上権その他の用益物権、土地賃借権、建物賃借権その他使用権、占有権、仮登記等の負担がないこと
 - 8 本件土地上に、本件建物以外の建築物は、公社が認める場合を除き、登記済、未登記を問わず存在しておらず、本件土地にかつて存在した建築物について滅失登記が完了していること
 - 9 本件建物(建築中のものも含む)、本件土地上のその他施設(建築中のものも含む)、及び本件土地の使用方法及び建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、宅地造成等規制法その他適用される全ての法令、条例、規則等に適合していること
 - 10 本件土地及び本件建物に土壌汚染、水質汚濁等の環境問題が生じておらず、生じるおそれがないこと、並びに、本件土地(地中を含む)及び本件建物に本件土地又は本件建物の評価に悪影響を与える有害物質が存在しないこと
 - 11 公社が認める場合を除き、本件土地が、都市計画道路その他都市計画施設の予定区域に含まれておらず、土地収用、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の手續の対象とされておらず、その予定もないこと
 - 12 本件土地及び本件建物につき、公道への通行、電気等、賃貸住宅の用途として通常必要な公共施設の使用が確保されていること
 - 13 本件建物及び付属設備等が本件土地の隣地に越境しておらず、本件土地の隣地に存在する建物又は付属設備等が本件土地に越境していないこと。また、本件土地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間において、訴訟、調停、仲裁その他法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣地の所有者又は占有者から、境界につき何らの異議、不服又は苦情の申入れはなく、そのおそれがないこと
 - 14 本件土地及び本件建物に関する訴訟が存在せず、訴訟が提起されるおそれがないこと。保証委託者の返済能力に影響を及ぼす訴訟が存在せず、訴訟が提起されるおそれがないこと
 - 15 保証委託者は、破産手続開始、民事再生手続開始の申立てがなく、支払不能又は支払停止の状態にないこと
 - 16 本保証委託契約の申込日及び本保証委託契約の成立時点以前に法定納期限等の到来している全ての公租公課に未納がなく、これら公租公課について未納付の更正通知書、決定通知書、納税告知書又は繰上請求その他納税義務を発生させる通知、請求等が存在せず、本件土地及び本件建物について、理由の如何を問わず本件抵当権及び本件債権担保に優先する公租公課が存在しないこと
- 2 保証委託者等は、前項各号に関して公社が保証委託者等の表明保証の違反を構成し又は構成する可能性のある事実を知り又は知り得たことは、保証委託者等の表明保証の効果又はそれに関連する公社の救済手段にいかなる影響を与えるものでもないことにつき、承諾する。

第4条（保証委託者等の禁止事項）

保証委託者等は、保証委託者が機構との間の金銭消費貸借契約その他の契約に基づく債務、及び公社との保証委託契約に基づく債務を完済するまでの間、次の各号の行為を行ってはならない。

- ① 公社の同意を得ずに、本件担保目的物又は責任財産の全部又は一部を他の者に譲渡すること（本号により禁止される譲渡は、自己信託の設定を含み、有償無償を問わず、保証委託者の親族（民法第 725 条に定める親族をいう。以下同じ）を含む保証委託者以外の者への一切の譲渡を含むが、遺贈・死因贈与による親族に対する承継であって当該親族が本特約書の当事者となる場合を含まないものとする）、又は、これらの予約を行うこと
 - ② 本件担保目的物に対して違法な改造を行うこと、又は、公社の同意を得ずに、本件担保目的物に対して大規模な又は本件求償権の回収に影響を与えうる改造を行うこと
 - ③ 公社の同意を得ずに、本件土地の全部又は一部を、本件建物以外の建築物の敷地として使用する等本件建物の敷地又は駐車場以外の目的に使用すること、又は、他の者に使用させること
 - ④ 公社の同意を得ずに、本件建物の全部又は一部の用途を変更すること
 - ⑤ 公社の同意を得ずに、本件建物の賃貸部分を保証委託者の自己使用に変更すること、又は、他の者（保証委託者の親族を含む保証委託者以外の者）に無償若しくは市場賃料と比して著しい低額にて使用させること
 - ⑥ 本件担保目的物について良好かつ適法な状態に保つために必要な修繕その他管理を怠ること
 - ⑦ 公社の同意を得ずに、本件建物に関する建築請負契約若しくは本件土地の売買契約に係る契約不適合責任に基づく請求権、その他の責任財産に係る権利を放棄若しくは免除すること、又は公社の合理的な要求にもかかわらず、当該責任財産に係る権利を行使しないこと
 - ⑧ 上記各号のほか、公社の同意を得ずに、本件担保目的物又は責任財産の価値を低下させるおそれのある一切の行為（但し、本件求償権の回収に影響を与えないものは除く）を行うこと
- 2 保証委託者等は、前項各号において禁止される行為を公社の同意を得て行った場合においても、保証委託者等の行為の結果によって生じた損害等について公社は一切責任を負わず、保証委託者の本保証委託契約に基づく債務は軽減されるものではないことにつき、承諾する。
- 3 保証委託者等は、第 1 項各号において禁止される行為について公社の同意を求める場合に公社が要した費用（調査費用、弁護士費用、司法書士費用、公社所定の事務手数料を含む）を保証委託者等が全額負担すること、及び、公社がいかなる場合においても保証委託者等による同意の求めに対して同意する義務を負うものではないことを承諾する。

第5条（責任財産の限定の不適用）

次の第 1 号から第 9 号のいずれかの事由が生じた場合（保証委託者が複数存在する場合においては、その一人にでも当該事由が生じた場合を含む。以下本条について同じ）、公社は、書面による通知により本特約書第 2 条（責任財産の限定）の適用を排除することができる。また、第 10 号又は第 11 号のいずれかの事由が生じた場合、直ちに本特約書第 2 条（責任財産の限定）の適用は排除されるものとする。これらの場合、公社は、責任財産以外の保証委託者の財産に対しても、本件求償権及び主債権に基づき強制執行を行うことができるものとする。

- ① 保証委託者等の故意若しくは重過失又は詐欺的な行為が生じた場合
 - ② 本保証委託契約における保証委託者等の表明保証又は反社会的勢力に属さないことの確約等について、真実ではない又は正確でない事実があった場合（無効、取消、否認等によって真実又は正確でなくなった場合を含み、保証委託者等において故意又は過失なく真実又は正確でなくなった場合を含む）
 - ③ 保証委託者等が本件担保目的物に関する損害保険の付保義務、保険契約に関する請求権の担保提供義務（担保提供が条件とされている場合に限る）に違反した場合（保証委託者等が機構に対して負う義務を含む。また、保証委託者等において故意又は過失なく義務に反した場合を含む）
 - ④ 保証委託者等が本特約書第 4 条（保証委託者等の禁止事項）に違反した場合（保証委託者等において故意又は過失なく禁止事項に反した場合を含む）
 - ⑤ 保証委託者が保証委託約款第 7 条（但し、同条第 6 号を除く）に基づく報告義務又は保証委託約款第 8 条に基づく調査協力義務を怠った場合
 - ⑥ 保証委託者等の本件担保目的物に対する所有権の取得が一部でも無効、取消、否認その他理由を問わず効力又は対抗力を失った場合（保証委託者等において故意又は過失なく効力又は対抗力を失った場合を含む）
 - ⑦ 本件抵当権又は本件債権担保が一部でも無効、取消、否認その他理由を問わず効力又は対抗力を失った場合（本保証委託契約の成立日の順位の効力又は対抗力を失った場合を含み、保証委託者において故意又は過失なく効力又は対抗力を失った場合を含む）
 - ⑧ 保証委託者が本保証委託契約以外の公社との契約において公社に対して表明保証した事項のいずれかが真実でなかった場合（無効、取消、否認等によって真実又は正確でなくなった場合を含み、保証委託者等において故意又は過失なく真実又は正確でなくなった場合を含む）
 - ⑨ 火災その他の理由により本件建物が賃貸住宅としての使用が困難になった場合において、損害保険金による修繕その他の公社が適切と認める事後対応が取られず、これにより本件求償権の回収に影響が生じ又は生じるおそれがあるとき
 - ⑩ 保証委託者について破産手続若しくは民事再生手続が開始した場合若しくは相続財産管理人が選任された場合、又は、保証委託者が私的な債務整理手続開始の申し出を行った場合（但し、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に基づく債務整理の申し出を除く）
 - ⑪ 保証委託者と公社との間の他の契約に基づいて公社が責任財産以外の財産に対し強制執行を行うことのできる事項が発生した場合
- 2 保証委託者は、公社が前項第 1 号から第 9 号に該当し又は該当する可能性のある事実を知りながら前項の適用排除の通知を行わなかったとしても、そのことは、公社が有する、当該公社が知り又は知り得た事実に基づき通知により本特約書第 2 条の適用を排除する権限に何ら影響を与えるものではないことを承諾する。

第6条（担保による公社の債権回収）

公社が保証委託約款第 5 条第 1 項の規定に基づき履行を請求したにもかかわらず、保証委託者がこれを履行しないときは、公社は、本件抵当権及び本件債権担保につき、担保権の実行による競売その他法定の手続及び任意売却その他公社が任意に判断する方法、時期、価格等により公社において取立又は処分等の上、その回収金総額から諸費用を差し引いた残額を法定の順序にかかわらず本保証委託契約に基づく保証委託者の公社に対する一切の債務の弁済に充当できるものとする。

第7条（費用負担）

次の各号の費用は保証委託者等が負担するものとする。

- ① 本件抵当権の設定、抹消又は変更の登記に関する費用、及び本件債権担保の設定、継続、再設定又は変更に関する費用
- ② 本件担保目的物並びに本件債権担保が対象とする債権の調査又は取立若しくは処分等に関する費用（弁護士費用、外部調査機関による調査費用、債権回収業者の費用等を含む）
- ③ 保証委託者等に対する権利の行使又は保全に関する費用、本件抵当権又は本件債権担保に基づく権利の行使又は保全に関する費用（法定の手続に関する登録免許税、印紙代及び予納金等、任意売却に関する手数料その他費用、弁護士費用、外部調査機関による調査費用、債権回収業者の費用等を含む）
- ④ 本件担保目的物の保全に関する費用（法定の手続に関する登録免許税、印紙代及び予納金等、弁護士費用、外部調査機関による調査費用、債権回収業者の費用等を含む）
- ⑤ 保証委託者等につき相続が生じた場合、本特約書第 4 条第 1 項各号において禁止される行為について公社の同意を求める場合、その他保証委託者等、本件担保目的物、責任財産、又は本保証委託契約に基づく債務に関して変動が生じた場合の公社の費用（調査費用、弁護士費用、司法書士費用、公社所定の事務手数料等を含む）

第8条（通知）

保証委託者等が公社に届け出た氏名、住所宛に公社が通知を発送したときは、延着し又は到着しなかったときでも通常到達すべき時に到達したものとみなす。なお、通知の宛先が複数名の場合、各通知の効力はいずれかの者への到達により生じるものとする。

第9条（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）

本保証委託契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとし、本保証委託契約に関する一切の紛争については、公社の本社又は支社の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

Ⅱ 長期修繕計画に関する誓約事項

私（保証委託者）は、私が利用を予定している責任限定型保証に関して、上記Ⅰの責任限定型保証に関する特約事項（以下「特約書」という）の第 4 条第 1 項第 6 号に規定する「良好かつ適法な状態に保つために必要な修繕」の実施に関し、以下の事項について誓約し同意します。また、本誓約書は本特約書と一体をなすものとし、本誓約書において用いる用語は、特約書における用語と同義とします。

第1条（長期修繕計画の策定及び提出）

私は、特約書の第 4 条第 1 項第 6 号に規定する「良好かつ適法な状態に保つために必要な修繕」を適切に行うため、本保証委託契約の保証期間又はそれ以上を計画期間とする本件建物の長期修繕計画を策定し、本誓約書とともに「長期修繕計画書」（以下、「計画書」という）を提出します。但し、提出した計画書の計画内容等が不十分であると公社が合理的に判断した場合には、公社からの指摘等を踏まえ、改めて修正した計画書を提出します。

第2条（長期修繕計画の実施及び報告）

私は、前条により提出した計画書の計画内容等に基づき本件建物の修繕工事を実施することとし、保証期間中に、公社から本件建物の修繕工事に関する実施状況及び修繕工事に関する関係資料等について、報告（関係資料等の提出を含む）又は調査（以下、あわせて「調査等」という）の求めを受けたときは、直ちにその要求に応じます。また、公社が私に調査等を行う者として第三者を特定して通知したときは、当該第三者が行う調査等に応じます。

2 私は、調査等に際して、公社が、本件建物の管理事業者又は修繕工事の施工事業者等に対して本件建物の修繕状況又は管理状況等を直接照会し、又は必要な範囲で関係資料等の提供を受けることについて、予め同意します。

3 私は、計画書に基づく修繕工事に係る修繕履歴簿、修繕発注書・請書、領収書等を、機構との間の金銭消費貸借契約その他の契約に基づく債務、及び、公社との保証委託契約に基づく債務を完済するまでの間保管するものとし、公社の求めを受けたときは直ちにこれを提出します。

第3条（責任財産の限定の不適用）

私は、次の各号のいずれかの事由が生じた場合は、公社が書面による通知（特約書第 8 条が適用されるものとする）により特約書第 2 条（責任財産の限定）の適用を排除することができることに同意します。

- ① 本誓約書第 1 条において提出された計画書の計画内容に基づき必要な修繕工事が実施されない場合
- ② 本誓約書第 2 条における、公社からの報告、調査依頼又は修繕履歴簿等の提出依頼に応じない場合
- ③ その他本誓約書の誓約事項に違反したとき

第4条（費用負担）

次の各号の費用は、私が負担します。

- ① 本件建物の長期修繕計画の策定、計画書の提出又は修正等に関する費用
- ② 本件建物の長期修繕計画に基づく修繕工事等に関連する費用

以上

公 社 記 入 欄	対応者印
(1)確約事項の合意の確認 【 <input type="checkbox"/> 申込者①、 <input type="checkbox"/> 申込者②、 <input type="checkbox"/> 申込者③、 <input type="checkbox"/> 担保提供者】	
(2)来社時等における説明 【説明方法（ <input type="checkbox"/> 面前（来店等）、 <input type="checkbox"/> リモート（WEB）、 <input type="checkbox"/> 電話）、説明日（ 年 月 日）】	
(3)長期修繕計画書の添付 【 <input type="checkbox"/> 添付有り、 <input type="checkbox"/> 添付無し（受領日： 年 月 日）】	