

保証業務委託内容

新管理会社様と日本賃貸保証株式会社（以下、「J I D」とします。）は、J I Dが提供する賃貸保証商品を利用した賃貸物件について、新管理会社が管理業務を受託することとなった場合、別途提出した変更届記載の保証中案件に限り、以下のとおり賃貸保証に関する業務を委託します。なお、新管理会社は、J I Dが提供する賃貸保証商品を新規に利用できないものとします。

第1条（委託業務）

- J I Dは、J I Dの行う賃貸保証業務に関し、次の各号の業務（以下、「委託業務」とします。）について新管理会社に委託し、新管理会社はこれを受託します。
 - 賃貸保証委託契約の更新に際しての賃借人の補助業務及び保証料の受領。ただし、賃貸保証委託契約の更新はJ I Dが認めた場合に限られます。
 - 保証約款の合意に際しての賃貸人の補助業務。
 - J I Dに対する保証料の精算と賃貸保証に係る関係書類の提出。
 - 賃貸保証委託契約の変更及び解約の受付業務。
 - その他賃貸保証に関しJ I Dが依頼した業務。
- 新管理会社は、J I Dが制定した諸規定（J I Dから新管理会社に通知された文書・パンフレット・マニュアル・J I Dのホームページ等に記載されたもの）・保証料率・条件その他J I Dが依頼した事項に反して前項の業務を行ってはなりません。

第2条（協力業務）

新管理会社は、J I Dが行う賃貸保証業務のうち、次の各号の業務について、緊急を要する場合または、J I Dが必要と判断する場合には、J I Dに協力するものとします。

- 賃料等の未納者と交渉するときの立会い。
- 入居者が所在不明になったときの不在確認。
- 保証対象物件を訪問するときに行き同すること。
- 賃借人からの賃料等の入金状況を確認すること。
- 賃料支払い催告書（内容証明郵便等）の内容確認（滞納額、賃借人の住所、氏名等の確認）。
- 賃料等未納者が賃貸借契約を解約し、明渡しするときの物件立会い、及び残留物撤去時の立会い。
- J I Dから要請された書類等の期限内提出。
- その他、賃貸保証に関わる事項でJ I Dが協力を依頼した業務。
- J I D及びJ I Dの関連会社が賃借人に対して行う求償権行使に関し、J I Dが依頼した業務。

第3条（報告義務）

新管理会社は、次の各号についてJ I Dの定めるところにより、報告するものとします。

- 新管理会社が法人の場合は、本店・支店・店舗の移転・新規出店・閉店の情報及びそれらに伴う住所・電話番号・FAX番号等の変更に関する情報。新管理会社が法人以外の場合は、転居に伴う住所・電話番号・FAX番号等の変更に関する情報。
- 賃貸保証委託契約に関わる変更・解約・更新等にともなう変更事項。
- 保証対象物件について管理業務の移管、賃借人の変更があるとき。
- 賃借人の契約違反（債務不履行）が発生したとき。

第4条（保証料）

- 保証料は、J I Dの定める保証料率を賃料等に乘じた金額とします（1円未満は切捨）。但し、これによる算出額が最低保証料以下になる場合は、最低保証料の金額とします。
- 賃貸保証委託契約の期間途中に、賃貸借契約上の賃料等の増額は認められません。

第5条（保証料の精算）

保証料をJ I Dが賃借人に直接請求しない賃貸保証商品を利用の場合、新管理会社は、J I Dに対し、未締めでJ I Dが発行する請求書に従い、当月の保証料総額を翌月23日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）までにJ I Dの指定する金融機関口座に一括で振り込むものとします。ただし、振込手数料は新管理会社の負担とします。なお、上記を怠ったことにより保証の更新ができない、または保証金の支払いが実行できない等、保証業務に支障をきたした場合には、新管理会社はその責任を負うものとします。

第6条（保証についての意見禁止）

新管理会社は、賃借人の契約違反（債務不履行）が発生したとき、J I Dの保証責任の有無及びその金額について、賃借人、賃借人及び関係者に対して情報を漏らしてはなりません。但し、保証責任、または金額についてJ I Dに確認の上、正確な情報を賃借人に伝える場合は、この限りではないものとします。

第7条（書類の保管・提出）

- 新管理会社は、委託業務に必要な関係書類と関係諸記録を整理・保管しなければなりません。
- 新管理会社は、J I Dから前項の書類・諸記録の閲覧、または説明を求められたとき、速やかにこれに応じるものとします。
- 新管理会社は、締結した賃貸保証委託契約に関する書類を、J I Dの請求に従い速やかに提出しなければなりません。

第8条（業務用品）

J I Dが新管理会社に交付した委託業務に関する書類・用紙・看板・パンフレット・器具等は、すべてJ I Dの所有とします。

第9条（秘密保持）

新管理会社及びJ I Dは、業務上知り得た情報を許可なく他に漏らしてはなりません。また、保証業務委託が終了したあとも同様とします。

第10条（法令の遵守）

新管理会社及びJ I Dは、保証業務委託内容（以下、「本書」とします。）のみならず宅地建物取引業法、その他関係法令を遵守しなければなりません。

第11条（権利義務の移転禁止）

新管理会社及びJ I Dは、賃貸保証業務に関する権利義務を相手方の書面による同意なく、第三者に譲渡、質入してはなりません。

第12条（損害賠償）

- 新管理会社が本書の各条項に違反したためにJ I Dに損害を与えた場合、新管理会社はそのために発生した損害を賠償しなければなりません。
- 新管理会社の虚偽報告により保証が発生した場合、新管理会社はその保証金額及びJ I Dが蒙った損害を賠償しなければなりません。また、保証業務委託が終了したあとも同様とします。
- 新管理会社が、第5条の保証料の精算、及び第7条第3項の書類の提出をしないためにJ I Dが保証金を支払わないことについて、賃借人から責任を問われたときは、新管理会社はJ I Dに対しその損害を賠償しなければなりません。
- 新管理会社が第3条各号の報告義務を怠ったためにJ I Dが保証金を支払わないことについて、賃借人から保証金の支払いを求められたときは、新管理会社は直ちに保証金相当額を賃借人に支払うものとし、新管理会社はJ I Dに対して一切の負担を掛けないものとします。
- 新管理会社及び新管理会社の業務委託先が、賃料等の収納先に誤った情報を提供した場合において、J I Dに実害が生じた場合、保証金の全額賠償のみならず、これに伴うすべての損害を賠償しなければなりません。
- 新管理会社が、賃借人以外の者が主として居住または使用することを知らずながら賃貸保証委託契約を継続させた場合、新管理会社はJ I Dに対し、これに伴うすべての損害を賠償しなければなりません。但し、J I Dが認めた場合または、賃借人と入居者が違うことが申込書により明らかな「法人契約」、「未成年者の入居」は除くものとします。

第13条（有効期間及び解除規定）

- 本書の有効期間は、別途提出した変更届記載の保証中案件が全て終了するまでとします。但し、本書の内容を変更する場合、J I Dは2ヶ月前に新管理会社に通知するものとします。
- 本書の有効期間中、新管理会社及びJ I Dは、本書を解除する場合互いに2ヶ月前に通知するものとします。
- 前項の規定に関わらず新管理会社及びJ I Dは、相手方が次の各号のいずれか一つに該当する場合、通知催告等何らかの手続きを要することなく、直ちに本書、関連する個別契約及び覚書等の全部または一部を解除することができます。
 - 新管理会社が継続して委託業務を自ら行わない場合。
 - 賃借人・賃借人の利益を害した場合。
 - 相手方の信用を傷つけた場合。
 - 新管理会社が宅地建物取引業の違反により免許の停止、取消等の処分を受けたとき。
 - 本書の第12条第5項に抵触した場合。
 - その他本書の規定に違反した場合。
 - 暴力団、暴力団関係者、暴力団関係企業、総会屋、その他の反社会的勢力（以下、「反社会的勢力等」とします。）である場合。
 - 反社会的勢力等が事業活動を支配し、または反社会的勢力等に不当な資金提供を行うなど、社会的に不相当な関係を有する個人または法人、その他の団体である場合。
 - 取締役、監査役、従業員が反社会的勢力等の個人または法人、その他の団体である場合。
 - 相手方もしくはそれぞれの関係会社の従業員に対し、暴力、脅迫、詐術等その他違法、または不当な手段を用いて要求行為、その他の不法行為を行った場合。
- 前項7号8号9号10号の解除権の行使は、相手方に対する損害賠償の請求を妨げないものとします。
- 本書が解除された場合、新管理会社は、J I Dに対し、J I Dから新管理会社に交付した委託業務に関する書類・用紙・看板・パンフレット・器具・電子機器等を速やかに返却するものとします。

第14条（管轄裁判所）

本書から生じた権利義務に関する訴訟について、東京地方裁判所を専属的管轄裁判所とします。