

保証業務委託内容

新管理会社と日本賃貸保証株式会社(以下、「JID」とします。))は、JID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、JID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)

- JIDは、JID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JIDが認めた場合に限りです。
 - 保証約款の合意に際しての賃借人の補助業務
 - JID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JIDが依頼した業務
- 新管理会社は、JIDが制定した諸規定(JID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・JID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JID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、JID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、又はJIDが必要と判断する場合には、JID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同行すること
- 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
- JIDから要請された書類等の期限内提出
- その他、賃貸保証にかかわる事項でJIDが協力を依頼した業務
- JID及びJIDの関連会社が賃借人に対して行う求償権行使に関し、JIDが依頼した業務
- 集送金業務付帯商品の過払い時の返金業務

第3条(報告義務)

新管理会社は、次の各号についてJIDの定めるところにより、報告するものとします。ただし、JIDは、商品の類型に応じて、新管理会社の報告義務を免除することができるものとします。

- 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・閉店の情報及びこれらに伴う住所・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かかわる変更・解約・更新等に伴う変更事項
- 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、JIDの定める保証料率を賃料等に乗じた金額とします(1円未満は切捨)。ただし、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)

新管理会社は、JIDに対し、毎月1日から末日までに関しJID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、JID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、振替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、新管理会社が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、JIDの保証責任の有無及びその金額について、JIDの書面その他の方法による事前の承諾によらない限り、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。

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、JIDから前項の書類・諸記録の閲覧、又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又は情報を、JID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)

JIDが新管理会社に配布した委託業務に関する書類・用紙・看板・パンフレット・器具・電子機器等は、すべてJIDの所有とします。

第9条(秘密保持)

- 新管理会社及びJIDは、本書に関して相手方から開示された一切の情報(以下、「秘密情報」とします。))を、相手方の書面その他の方法による事前の承諾なく第三者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。
- 前項にかかわらず、次のいずれかに該当するものは秘密情報から除外します。
 - 相手方から開示を受けた時点で既に保有していた情報
 - 相手方から開示を受けた時点で既に公知であった情報
 - 相手方から開示を受けた後に自己の責に帰すべき事由によらないで公知となった情報
 - 相手方に対して秘密保持義務を負わない正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に取得した情報
 - 相手方から開示された情報によることなく独自に開発した情報

第10条(法令の遵守)

新管理会社及びJIDは、本約款のみならず宅建物取引業法、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)

新管理会社は、本書に関する権利義務を相手方の書面その他の方法による事前の同意なく、第三者に譲渡、質入してはなりません。

第12条(反社会的勢力の排除)

新管理会社は、JIDに対し、以下の各号の事項を確認し、当該各号に反することが判明した場合には、原賃貸借契約及び賃貸保証委託契約の解除に向けた手続について協力することを表明し、かつ、これを保証します。

- 賃借人及び同居者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者(以下、総称して「反社会的勢力」とします。))ではないこと。
- 賃借人及び同居者が反社会的勢力と次の関係を有していないこと。
 - 自ら又は第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係
 - 反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど反社会的勢力の維持、運営に協力し又は関与している関係
- 賃借人が反社会的勢力に自己の名義を利用させ、原賃貸借契約及び賃貸保証委託契約を締結するものでないこと。
- 賃借人又は同居者が、自ら又は第三者をして原賃貸借契約及び賃貸保証委託契約に関して次の行為をしないこと。
 - 暴力的な要求行為
 - 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - 風説を流布し、偽計又は威力を用いてJIDの業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - その他前各号に準ずる行為

第13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JID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JIDが被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項の書類又は情報の提出をしないためにJID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JID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JID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、JIDは一切の責任を負わないものとします。
- 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、JIDに損害が生じた場合、新管理会社は、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JIDに賠償しなければなりません。
- 新管理会社が、原賃貸借契約又は賃貸保証委託契約に明示された賃借人及び同居者以外の者が居住又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JIDに対し、これに伴うすべての損害(JIDが賃借人に対して履行する一切の保証債務を含みます。))を賠償しなければなりません。ただし、JIDが、事前又は事後に書面又は電磁的方法により認めた場合、又は賃借人と同居者が違うことが入居申込み又は保証契約成立前にJIDに通知された情報により明らかな「法人契約」及び「未成年者の入居」は除くものとします。
- 第2条第10号の返金が何らかの事由で履行されない場合、JIDは新管理会社に請求できるものとします。

第14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。ただし、本書の内容を変更する場合、JID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JID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。
- 前項の規定にかかわらず新管理会社及びJID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又は一部を解除することができます。
 - 本書に定める事項に違反し、是正を求められたにもかかわらず14日以内に是正されないとき。
 - 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・賃借人の利益を書した場合
 - 相手方の信用を毀損した場合
 - 新管理会社が宅建物取引業法の違反により免許の停止、取消等の処分を受けたとき。
 - 第13条第5項に違反した場合
 - その他本書の規定に違反した場合
 - 反社会的勢力である場合
 - 反社会的勢力との間で第12条第2号ア、イに定める関係を有している場合
 - 自らの取締役、監査役、従業員が、反社会的勢力であり、又は、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している場合
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させたことが判明した場合
 - 本書に関し、自ら又は第三者をして第12条第4号アないしイに定める行為を行った場合
- 前項の解除権の行使は、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。前項第8号ないし第12号の事由により本書を解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わないものとします。
- 本書が解除された場合、新管理会社はJIDに対し、JID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15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。