賃貸保証委託約款

私（賃借人・以下「甲」という）と日本賃貸保証株式会社（以下「乙」という）は、本書記載の物件（以下「本物件」という）に関する原賃貸借契約（一時使用契約・利用契約を含む、以下「原賃貸借契約等」という）に基づく甲の賃貸人に対する債務及び、原賃貸借契約等に付随して甲が第三者との間で締結する各種契約（家財保険契約、駆け付けサービス契約、インターネット接続サービス契約等）に基づく当該第三者に対する債務のうち本書記載の債務につき、賃貸保証委託契約（以下「本件委託契約」という）を締結します。

第１条（賃貸保証の委託）

１．本件委託契約は原賃貸借契約等に基づいて発生する債務について、甲は乙に対し保証することを委託し、乙はこれを受託します。本書は、「保証番号のご通知」により、乙から甲に通知された承認番号が記載されていない場合、及び同通知書に記載された承認番号と異なる番号が記載されている場合には、これを無効とします。

２．賃貸人が本物件を第三者に売却した場合、本件委託契約は終了します。但し、新賃貸人及び乙が保証約款に同意した場合は、本件委託契約を継続することが出来ます。

第２条（保証料）

１．甲は、本件委託契約書記載の保証料を本件委託契約書記載の方法により、乙に支払います。

２．保証料を本件委託契約書記載の毎月支払総額に保証料率を乗じて算出する場合において、契約期間内に本件委託契約書記載の毎月支払総額が増額された場合には、乙は甲に対し、増額分に相当する保証料（差額に保証料率を乗じて算出する）を追加保証料として請求することができるものとします。

３．賃貸人は、保証料支払債務を甲に代わって支払うことが出来ます。この場合、これに基づく求償権を甲に対して行使しないものとします。

４．原賃貸借契約等が期間満了前に終了した場合であっても、甲は前項により支払った保証料の返還を請求しません。

第３条（本件委託契約の成立）

本件委託契約は、甲及び賃貸人または賃貸人代理人が本書を締結し、甲が保証料を支払ったときに、本件委託契約は成立します。

第４条（保証の範囲）

１．乙は、次の各号に該当する債務について保証します。但し、賃貸人に対する債務については原賃貸借契約等に明記されていることが条件となります。

（１）原賃貸借契約等に基づいて発生した家賃・共益費・管理費・駐車場使用料等（以下「賃料等」という）。但し、本件委託契約書に明記されているものに限ります。

（２）原賃貸借契約等の解除後における本物件の明渡し義務不履行によって生じた賃料等相当損害金。但し、第５条３項の明渡し完了の日を以って賃料等相当損害金に対する保証は終了します。なお、明渡月の日割賃料等を計算する場合は、明渡月の実日数を分母に計算するものとします。

（３）原賃貸借契約等解除後、本物件に動産類（車両も含む）がある場合、その搬出、運搬、保管、処分に要した費用。

（４）前各号の債務の履行に関し、訴訟等の法的手続きに要した費用。

（５）その他、原賃貸借契約等に付随して甲が第三者との間で締結した各種契約に基づく当該第三者に対する債務のうち乙が相当と認めたもの。

２．原賃貸借契約等の期間途中で本件委託契約を締結する場合、乙は本件委託契約締結前に既に発生していた債務がある場合は、保証しないものとします。

第５条（契約期間）

１．契約期間は、本件委託契約書記載の通りとします。更新の場合も同様とします。

２．更新の場合、保証料が入金されない場合には、本件委託契約は更新前の期間満了を以って終了します。

３．原賃貸借契約等が終了し、明渡しが完了した場合には、本件委託契約は終了します。

４．本件委託契約期間中の契約期間の変更は認められません。但し、乙が承認した場合はこの限りではありません。

５．正当事由の有無に関わらず賃貸人が甲に対し更新拒絶の通知をした場合には、本件委託契約は期間満了を以って終了します。

第６条（保証内容の変更）

１．本件委託契約の内容に変更が生じた場合は、甲は乙に対し速やかにその変更内容を届け出なければなりません。

２．前項によって届け出られた内容につき、乙が承認した場合には、本件委託契約は届け出通りに変更されます。

第７条（本件委託契約の更新）

１．原賃貸借契約等が更新されるときには、本件委託契約も自動的に更新されるものとします。但し、正当事由の有無に関わらず、賃貸人が甲に対し更新拒絶の通知をした場合、または賃貸人が乙による保証を不要とする旨の意思を表明した場合には、本件委託契約は期間満了を以って終了します。なお、第三者が保証料を支払った場合には、甲は、これに対して異議を述べないものとします。

２．甲は、更新後の保証料を、本件委託契約締結時に定めた方法により支払います。この場合にも、第２条３項、４項を準用します。

３．甲が原賃貸借契約等の期間満了までに保証料を支払わない場合、乙は、本件委託契約の更新を拒絶することが出来ます。

４．乙は本件委託契約の更新を不相当とする事由が認められる場合には更新を拒絶することが出来ることを甲は予め承諾します。

５．保証料については甲の振込書を以って領収書にかえることとし、乙は領収書の発行を行いません。

６．更新をする場合、契約内容変更が認められない場合があります。

第８条（定期借家契約）

本物件が定期借家契約の場合は以下の通りとします。

（１）原賃貸借契約等が転貸を認める場合でも、本件委託契約は入居者・使用者・利用者が変更した時点で終了します。

（２）原賃貸借契約等が中途解約を認めない場合でも、甲が賃貸人または第三者に本物件の明渡しを行った日を以って本件委託契約は終了します。この明渡しを行った日以降、賃料等及び賃料等相当損害金は発生しないものとします。

（３）賃貸人または賃貸人代理人が原賃貸借契約等期間満了の事前通知義務を怠ったために、契約終了日が延期された場合であっても、本件委託契約書記載の契約期間満了日を以って本件委託契約は終了します。

（４）定期借家契約が再契約型の場合は、第７条の更新と同様の扱いとします。

（５）原賃貸借契約等が賃借期間の延長を認めていない場合において、再契約をする場合は新規申込と同様に乙指定の「賃貸保証委託申込書」を乙に送付した上で審査承認を得なければ保証は発生しません。但し、乙は当該申込を拒絶することが出来ます。

第９条（支払債務の優先順位）

甲が未納賃料等を支払い、その額が未払い債務の全額に満たないときは、以下の順序に従って当然に充当されるものとします。但し、支払時期の古いものから順に充当します。

（１）更新保証料等、乙に対する債務

（２）未納賃料等

（３）その他の債務

第１０条（保証債務の履行）

甲が原賃貸借契約等に基づき発生する債務の履行の全部または一部を遅延したため、乙が賃貸人から保証債務の履行を求められたときは、甲及び入居者・使用者・利用者から本物件の明渡しが完了し、全ての債務が確定した後、甲に対して事前に通知することなく弁済することが出来ます。

第１１条（求償権の範囲）

１．乙が保証債務を履行したときは、甲は乙に対し、その弁済額及びこれに対する弁済の日から年１４．６％の割合による遅延損害金並びに弁済のために要した費用を支払わなければならないものとします。

２．前項に加えて、甲は乙に対し、甲に対する求償権の実行または保全のために要した費用を支払わなければならないものとします。

３．明渡しに関わる費用を乙が負担した場合も、前項と同様とします。

第１２条（事前求償）

甲について、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙は保証債務の履行前であっても甲に対し、事前に求償権を行使することが出来るものとします。

（１）甲が破産手続き開始の決定を受け、かつ、原賃貸借契約等の賃貸人がその破産財団の配当に加入しないとき。

（２）原賃貸借契約等に基づく債務が弁済期にあるとき。

第１３条（敷金・保証金等の預り金の取扱い）

原賃貸借契約等に基づいて甲が賃貸人に預託した敷金・保証金等については、本物件の明渡し完了後、甲の未払賃料等及び原状回復費用に充当した後、さらに余りがあるときは、甲が乙に支払うべき未払いの債務に充当されるものとします。

第１４条（債権譲渡）

甲は本件委託契約に基づき乙が第１１条により取得する求償権を乙指定の会社に譲渡することを予め承諾します。

第１５条（勤務先等への連絡）

１．甲は、乙が甲の居宅または携帯電話の電話番号に連絡をしても甲に連絡が取れない場合、乙が甲の勤務先または緊急連絡先に対し、甲の所在その他連絡方法を問い合わせすることについて予め承諾します。

２．甲並びに緊急連絡先の個人または団体は、前項による乙からの問い合わせについて、乙に対し、名目の如何を問わず損害賠償その他一切の請求をすることは出来ません。

第１６条（本物件内の立ち入り）

乙は、法令上認められている場合、または、甲について身体の異常その他緊急の事態が発生した可能性がある場合には、甲の承諾なしに室内に立ち入ることが出来ます。

第１７条（連絡要請）

甲が、原賃貸借契約等に基づいて発生した賃料等を滞納したとき、甲は乙に対し速やかに連絡するものとします。また、原賃貸借契約等に関し敷金または保証金を差し入れているか否かに関わらず、乙は甲に対し、物件の扉に手紙を挟むなど連絡を要請するための適切な措置を講じることが出来ます。但し、物件の入退室を排除する物理的な措置は講じないものとします。

第１８条（明渡しの成立）

甲は、原賃貸借契約等の解除後、以下の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合、本物件の明渡しが成立したとみなすことに同意します。

（１）電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、甲が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき。

（２）本物件の鍵が賃貸人に返却されたとき、または本物件の室内外に置かれ、明渡されたことが認められるとき。

第１９条（動産類の扱い）

１．第１８条の明渡しの成立に限らず本物件の明渡しが成立した場合、甲は本物件に残置された動産類の所有権を放棄し、乙が当該動産類を搬出・運搬・保管・処分することに何ら異議を申し出ないものとします。

２．前項の場合において、乙が残置動産（車両も含む、明らかなゴミ類は除く）を保管する場合、保管開始後１ヶ月以上経過したときは、乙は甲に対し、事前に通知することなくこれを処分または譲渡することが出来ます。

３．１項及び２項に関して発生する一切の費用は甲の負担とします。

第２０条（原賃貸借契約等の解除）

法令上認められている場合または賃借人の合意がある等の正当事由がある場合は、乙は甲に代わり原賃貸借契約等を解除することが出来ます。

第２１条（賃借権の承継）

１．甲の死亡等により債務の履行が出来なくなった場合について賃借権を正当に承継した同居者あるいは親族がいる場合は、契約期間終了まで当該承継人との間で本件委託契約は継続します。

２．前項に基づき賃借権を承継した者が本件委託契約期間満了後も引き続き本件委託契約を更新する場合、改めて当該承継人が「賃貸保証委託申込書」を乙に届け出なければならないものとします。この場合、乙は任意で更新を承認または拒絶することが出来るものとします。

第２２条（賃料等未納時の保証金の前払い）

乙は、本件委託契約の期間内でかつ原賃貸借契約等が終了するまでの間に甲が賃料等を支払わない場合、乙が、賃貸人に保証金（未納賃料等相当額）を前払いすることが出来ます。（なお、乙は、甲及び入居者・使用者・利用者から本物件の明渡しが完了し、全ての債務が確定した後に保証債務を履行するものであり、本条による乙の保証金の前払いは保証債務の履行として未納賃料等を弁済するものではありません。）

第２３条（反社会的勢力の排除）

１．甲は、乙に対し、本件委託契約期間中の何時においても、以下の各号の事実が真実であることを表明し、保証しなければなりません。

（１）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」という）ではないこと。

（２）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、その他の団体ではないこと。

（３）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、その他の団体ではないこと。

（４）甲は乙に対し、もしくはそ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わないこと。

２．甲は、前項各号の表明及び保証の内容が真実に反するおそれがあることを知ったときは、直ちに書面を以ってその内容を乙に通知しなければなりません。

３．乙は、甲が１項各号の表明及び保証に違反しているおそれがあると認めるときは、何らの催告を要することなく、書面を以って通知することにより、本件委託契約を解除し、本件委託契約に基づく一切の義務を免れることができるものとします。但し、甲が客観的かつ合理的な根拠を以って、１項各号の表明及び保証に違反していないことを証明したときはこの限りではないものとします。

４．前項に定める場合のほか、甲が以下のいずれかに該当したときは、乙は、何らの催告を要することなく、無条件で本件委託契約を解除し、本件委託契約に基づく一切の義務を免れるものとします。

（１）本物件または本物件に係わる共用部分に反社会的勢力等を居住または、出入りさせた場合。

（２）本物件または本物件に係わる共用部分に反社会的勢力等であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等の物件を掲示した場合。

５．３項４項の場合において、甲は、乙が受けた損害を賠償しなければなりません。

６．３項４項に従い、乙が本件委託契約を解除したことにより甲が損害等を受けた場合であっても、乙は甲に対し、何らの損害賠償等をする義務を負わないものとします。

７．３項４項に従い、乙が本件委託契約を解除した場合、乙は、既に支払いを受けた保証料を甲に返還する義務を負わないものとします。

第２４条（賃貸保証委託約款の変更）

乙は、賃貸保証委託約款を多数の契約者との間で変更する必要が生じた場合は、以下に定める方法に従い変更することができるものとします。ただし、変更の内容が当事者の一般の利益に適合する場合に限るものとします。

（１）効力発生時期を明記すること。

（２）変更する旨、変更内容及び効力発生時期をインターネットその他適切な方法で周知すること。

第２５条（管轄裁判所）

本件委託契約に基づく訴訟その他紛争については、本物件の所在地並びに乙の本社または支店の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を以って管轄裁判所とします。

第２６条（その他事項）

本件委託契約に定めのない事項については、民法、その他法令及び慣行に従い、双方誠意を持って協議、解決するものとします。

JIDトリオ　2020.05現在

賃貸保証委託契約についてのお問合せ・ご相談は…
社名：日本賃貸保証株式会社
住所：〒292-0819 千葉県木更津市羽鳥野6丁目21番地4
電話番号：０３-４２３２-８０８０
営業時間：平日９：００～１８：００

保証約款

本保証約款(以下「本約款」という)は本件保証の対象物件(以下「本物件」という)の賃貸借契約(一時使用契約・利用契約を含む、以下「原賃貸借契約等」という)に基づく債務についての賃貸保証委託契約(以下「本件委託契約」という)を締結したことにより、日本賃貸保証株式会社(以下「当社」という)が、賃貸人に対する債務の履行を保証する旨の内容を記したものです。本約款は当社の保証内容ですので、必ず賃貸人様においてご承諾の上、本件委託契約書の賃貸人(代理人)欄にご署名、ご捺印をお願いします。

本件委託契約記載の賃借人による債務不履行(賃料等滞納をいう。以下「滞納事故」という)が発生しましたら、当社指定の報告用紙(以下「事故報告書」という)にてご報告(以下「事故報告」という)いただきますようお願いします。

第１条(保証の効力発生時期)

当社が賃借人と本件委託契約を締結し、契約書類一式を受領するとともに、保証料の入金が確認されたときに本約款の効力が発生します。

第２条(保証料の第三者弁済)

賃貸人は,本件委託契約第２条１項に基づく保証料支払債務を賃借人に代わって弁済した場合、賃借人に対して求償権を行使しないものとします。

第３条(賃貸人の代理人)

１.代理人を選任する場合、本件委託契約書に記載の賃貸人(代理人)を賃貸人の代理人とします。本件保証の業務については本件委託契約書に記載の賃貸人(代理人)が行うものとします。

２.賃貸人は賃貸人の責任においてその代理人に本件保証に関わる業務をさせる義務を負い、代理人のすべての責任は賃貸人に帰するものとします。

第４条(賃貸人の協力義務)

賃貸人は、本件保証に伴う保証業務について以下の義務を負います。

（１）賃貸人が本物件を第三者に売却するときは事前に当社に書面にて報告をすること。その手続及び制限については第１9条に定める。

（２）賃借人の入金状況の確認をし、当社に報告すること。

（３）直接当社に指定の書面にて事故報告すること。

（４）賃借人の債務不履行に基づき原賃貸借契約等が解除され、本物件の明渡しが行われる際の立会い、及び動産類(車両も含む)の搬出、運搬の立会いをすること。

（５）当社から書類の提出を求められた場合に、期限内にこれを提出すること。

（６）本物件において賃貸人が管理を委託している管理業者を変更する場合に、速やかにその旨を書面により報告すること。また、その業者にその変更を届けさせる場合には賃貸人の責任において行うこと。

（７）その他、賃貸保証業務に関わる事項で当社が協力を依頼した業務を行うこと。

（８）当社が賃借人に対して求償権(事前求償権を含む)を行使するときに協力すること。

第５条(契約期間)

１.本件委託契約の契約期間は、本件委託契約書記載の契約期間の通りとします。更新の場合も同様とします。但し、原賃貸借契約等の期間途中で本件委託契約を締結した場合、始期は本件委託契約締結日より開始され、終期は原賃貸借契約等の期間満了日までとします。

２.更新の場合、保証料が入金されない場合には、本件保証は更新前の期間満了を以って終了します。

３.本物件の原賃貸借契約等が終了し本物件の明渡しが行われた場合には、本件委託契約期間の途中であっても明渡し完了日を以って本件委託契約は終了します。

４.本件委託契約期間中の契約期間の変更は認められません。但し、当社が承認した場合はこの限りではありません。

５.正当事由の有無に関わらず賃貸人が賃借人に対し更新拒絶の通知をした場合には、本件委託契約は期間満了を以って終了します。

６.原則、賃貸人から当社に対し届け出した解約日を過ぎてからの解約の取消は出来ません。

第６条(保証金の支払い限度)

保証金は、原賃貸借契約等の月額賃料等相当額の２４ヶ月分を限度額とします。但し、第８条１項(３)･(４)に記載の費用は、保証金の支払い限度額には含まれません。

第７条(保証金の支払い)

保証金は、賃借人及びその入居者・使用者・利用者から本物件の第１６条に記載する明渡しが完了し、全ての債務が確定した後、一括して支払います。また、賃貸人または代理人から当社に対し、「保証金支払請求書」・「保証金支払いに必要な債務不履行の証明書類」・「原状回復に関する請求書類(原状回復の見積書、本物件の写真、原賃貸借契約書、原状回復について賃借人の合意が確認出来る書類等)」(以下「保証金支払請求書等」という)が全て提出された翌月末の支払いを原則とします。但し、当社が調査期間を必要と判断した場合には、調査に必要な相当期間経過後に支払います。なお、賃貸人は上記の書類を、第１６条記載の明渡日から６０日以内に当社に提出するものとします。

第８条(保証の範囲)

１.当社は原賃貸借契約等に基づいて賃借人が負担する債務の内、次の各号のいずれかに該当し、かつ第５条の契約期間内に不履行が始まった債務について、第６条に定める保証金の限度額内において保証金を支払います。但し、(１)･(５)については、原賃貸借契約等に明記されていることが条件となります。

（１）原賃貸借契約等に基づいて、本件委託契約書記載の契約期間の開始日以降に発生した家賃･管理費･共益費･駐車場使用料等(以下「賃料等」という)の未払金のうち、本件委託契約書に記載されているものに限ります。

（２）原賃貸借契約等の解除後における明渡し義務不履行によって生じた賃料等相当損害金。但し、第１６条の明渡し完了の日を以って賃料等相当損害金は発生しないものとします。

（３）原賃貸借契約等の解除後、本物件内に動産類(車両も含む)がある場合、その運搬、搬出、保管、処分に要した費用。但し、事前に当社が認めたものに限ります。

（４）前各号の債務の履行に関し、訴訟等の法的手続きに要した費用。但し、当社が認めたものに限ります。

（５）その他、当社が相当と認めたもの。

２.原賃貸借契約等の期間途中で本件委託契約を締結する場合、当社は本件委託契約締結前に既に発生していた債務がある場合は、保証しないものとします。

第９条(賃料等未納時の保証金前払い)

１.当社は、本件委託契約の期間内でかつ原賃貸借契約等が終了するまでの間に賃借人が賃料等を支払わない場合、当社が事前に認めた場合に限り、その月から最大２４ヶ月分の範囲で保証金(未納賃料等相当額)を前払いすることが出来ます。(以下本条により当社が前払いする保証金を「前払保証金」という。なお、当社が最終的に支払う保証金は、賃借人及び入居者・使用者・利用者から本物件の明渡しが完了し、全ての債務が確定した後に第７条により確定するものであるところ、本条の前払保証金は将来における保証金の支払いに充当するために仮に支払うものであり、未納賃料等の支払いではありません。)

２.前項により、前払保証金を支払った場合において、次の各号のいずれかに該当する場合は、前払いを停止することがあります。

（１）理由の如何を問わず、原賃貸借契約等を解除した場合。

（２）本物件の当社の保証金前払い額が賃料等相当額の２４ヶ月分を超えた場合。

（３）賃借人から原賃貸借契約等を終了する旨の通知があった場合。この場合は、明渡予定日の翌月分以降について前払いを停止することがあります。

（４）賃貸人と賃借人との間で賃料等に関する紛争が生じた場合。

（５）当社が賃貸人に本物件の保証金支払請求書等の提出を求めてから1ヶ月を超えた場合。

（６）当社が、賃貸人の代理人の口座に送金すべき場合において、賃貸人と当該代理人との間の賃貸管理委託契約等における代理人による債務不履行が疑われる客観的事情が認められる場合には、当社は、代理人による債務不履行がないことが明らかになるまでの相当な期間、送金を停止することがあります。

第１０条(事故報告に関する制限)

１.賃借人の債務不履行について賃貸人が当社に対し行う事故報告は以下の通りとします。

（１）賃貸人は当社指定の「事故報告書」を用いるものとします。

（２）賃貸人は当社が事故報告を受付けた後発行する、受付日を記入した受付証を所持しなければならないものとします。

（３）賃貸人が前号の受付証を所持していない場合に当社は賃貸人からの事故報告を受付けていないとみなすことが出来ます。

２.「事故報告書」は本件委託契約締結後、保証料が入金されていない場合であっても提出することが出来ます。但し、当社が指定した期日までに保証料の入金がない場合には本件委託契約不成立となり、既に当社が事故処理を行っていたときでもその処理を停止するものとします。

３.賃借人の契約違反によって滞納が発生しているにも関わらず、当社に対して滞納の発生日より４０日以内に賃貸人が当社に対しその事実を通知しなかったとき、当社は以下の割合により保証金を算定し支払うものとします。なお、滞納事故発生は、原賃貸借契約等における賃料等の支払期日(支払約定日)より算定します。

（１）４１日以上７０日以内の報告の場合、９０％保証(第６条に定める支払限度額も９０％保証となります)。

（２）７１日以上９０日以内の報告の場合、５０％保証(第６条に定める支払限度額も５０％保証となります)。

第１１条(保証対象外)

次の各号に該当するものは、保証対象外とします。但し、別途定めのあるときは、それに従うものとします。

（１）賃料等の遅延損害金。

（２）解約通知義務違反による損害金。

（３）早期解約による損害金。

（４）賃借人の責めに帰すべき事由により生じた滅失または毀損に係る損害賠償金。

（５）賃借人または入居者・使用者・利用者の失火によって生じた損害金。

（６）鍵の交換に関わる費用。

（７）賃借人の退去時における修繕費、及びルームクリーニング等に係る費用。

（８）賃借人が刑事事件等により当局に身柄拘束され、かつ家宅捜索等で直ちに本物件を明渡すことが困難になった場合の賃借人身柄拘束後に発生した賃料等。

（９）その他第８条各号に定めた債務以外の債務。

（10）保証債務発生要因が、地震、落雷、火災、停電、感染症、戦災、争乱、天災地変など、又はその他の不可抗力による場合。

（11）賃借人が本物件に瑕疵があることを理由に賃料等の支払いをせず訴訟等に至った場合、訴訟が提起された日以降の賃料等。

（12）賃貸人と賃借人との間で、賃貸人の責めに帰すべき事由によるトラブルが発生し、これを理由に賃借人が賃料等の支払いを拒絶した場合、その原因が発生した日以降の賃料等。

（13）駐車場の賃貸人と本物件の賃貸人が相違した場合の駐車場使用料。但し、当社が認めた場合はこの限りではありません。

（14）税金等の滞納により、車両がタイヤロック等の手段で移動出来なくなった場合、その期間に発生した賃料等。

（15）原賃貸借契約等の更新に要する一切の費用。

（16）火災保険・住宅総合保険等の保険料。

（17）シェアハウス内の共用部分に残置した動産類に関する一切の費用。

第１２条(敷金･保証金等の預り金の取扱い)

原賃貸借契約等に基づいて、賃借人より賃貸人へ敷金・保証金等の預り金(以下「預り金」とする。)の預託を受けている場合は、次のように取扱います。

（１）賃貸人は、第１１条の保証対象外の項目を優先して預り金から充当出来るものとします。不足が生じた場合は賃貸人と賃借人双方で協議します。

（２）充当の結果、預り金に余りがあるときは、賃借人が当社に支払うべき未払いの債務に充当されるものとします。

（３）賃貸人は当社に対し預り金の使途明細を書面にて速やかに提出しなければならないものとします。

第１３条(支払債務の優先順位)

賃借人が未納賃料等を支払い、その額が未払い債務の全額に満たないときは、以下の順序に従って当然に充当されるものとします。但し、支払時期の古いものから順に充当します。

（１）更新保証料等、当社に対する債務

（２）未納賃料等

（３）その他の債務

第１４条(免責要件)

１.賃貸人に次の各号のいずれかに該当する事由があるとき、当社は保証金の支払い義務を負いません。また、同時に本件委託契約上の一切の責務が消滅するものとし、当社が既に事故処理を行っていたときでもその処理を停止し、保証は遡及的に消滅するものとします。

（１）賃借人の契約違反によって滞納が発生しているにも関わらず、当社に対して滞納の発生日より、９０日以内に事故報告を行わなかった場合。

（２）第４条に定める賃貸人の義務を怠った場合。または当社が行う処理を妨げる行為をした場合。

（３）当社に事故報告をしているにも関わらず、当社の承諾なく支払い計画を賃借人との間で取り交わした場合。

（４）賃借人の債務不履行の存在及び、虚偽の事実を知りながら、本件委託契約を締結させた場合。

（５）当社の承諾なくして賃借人と原賃貸借契約等を私的に処理し、その後当社に対して保証金の支払い請求をした場合。

（６）賃貸人またはその代理人が賃料等の未納を把握している状態で、当社に事故報告せず、賃借人と賃貸人もしくはその代理人にて、原賃貸借契約等の解除、解約または本物件の明渡しを行った場合。

（７）第１０条の「事故報告書」の内容に虚偽があった場合。

（８）賃借人に原賃貸借契約等上の信頼関係を破壊するに足りる賃料不払等があり、当社が要請したにも関わらず、賃貸人が原賃貸借契約等を解除せず、または建物明渡請求訴訟を提起しない場合。

（９）賃貸人または代理人が、賃借人による名義貸しの事実を知りながら本件委託契約を締結した場合、または転貸を認めた場合。

（10）賃貸人について破産手続きが開始され、または、本物件が差押された時。なお、これらの場合、破産手続き開始前または差押前にすでに発生していた未納賃料等についても免責とします。

（11）第７条において、賃貸人または代理人が、保証金支払請求書等の全部または一部を当社に提出せず、第１６条記載の明渡日より６０日を経過した場合。

（12）当社の承諾なく保証金または敷金等を返還した場合。

２.当社は、第１項各号の定める免責事由がある場合においても、当社の認める範囲においては、免責範囲を一部に限定することができます。

第１５条(動産類の搬出､運搬)

当社が行う本物件内外の動産類(車両も含む)の搬出、運搬については、当社が賃借人及び入居者・使用者・利用者所有のものと判断出来る場合にのみ搬出、運搬します。但し、当社は造作物の搬出、運搬の義務を負わないものとします。

第１６条(建物及び駐車場明渡日)

賃借人及び入居者・使用者・利用者が退去し、第１５条による動産類(車両も含む)の搬出、運搬が完了した日を以って建物及び駐車場の明渡日とします。この明渡日以降、賃料等及び賃料等相当損害金は発生しないものとします。なお、明渡月の日割賃料等を計算する場合は、明渡月の実日数を分母に計算するものとします。

第１７条(保証の消滅)

火災・天災地変・戦災・争乱等で本物件を通常の用に供することが不能となった場合、または都市計画等により、本物件が収用、または使用を制限され、原賃貸借契約等を継続することが不能となった場合、本件委託契約は消滅します。

第１８条(定期借家契約)

定期借家契約の場合は次の通りとします。

（１）原賃貸借契約等が転貸を認める場合でも、本件委託契約は入居者・使用者・利用者が変更した時点で終了します。

（２）原賃貸借契約等が中途解約を認めない場合でも、第１６条記載の明渡日を以って本件委託契約は終了します。この明渡日以降、賃料等及び賃料等相当損害金は発生しないものとします。

（３）賃貸人が賃借人に対して原賃貸借契約等の期間満了の事前通知義務を怠ったために、契約終了日が延期された場合であっても、本件委託契約書に記載された契約期間満了日を以って保証は終了します。

（４）定期借家契約が再契約型の場合は、第２２条の更新と同様の扱いとします。

（５）定期借家契約が賃借期間の延長を認めていない場合において、再契約をする場合は新規申込と同様、当社指定の「賃貸保証委託申込書」を当社に送付した上で審査承認を得なければ、当社の保証は発生しません。但し、当社は当該申込を拒絶することが出来ます。

第１９条(売買等による賃貸人の変更と手続き)

賃貸人は本物件を第三者に売却する場合、以下のことに同意します。

（１）賃貸人が本物件を第三者に売却した場合、本件委託契約は終了します。但し、新賃貸人及び当社が本約款につき同意した場合は、本件委託契約を継続することが出来ます。

（２）賃貸人は本物件を売却する旨を当社に対し、事前に書面にて報告しなければなりません。

第２０条(賃貸人の死亡等による委託契約の終了)

以下の場合には、当然に委託契約は終了します。

（１）賃貸人が死亡したとき。

（２）賃貸人が意思能力を欠く状況となり、または意思能力が著しく不十分となったにも関わらず、すみやかに成年後見人、または保佐人が専任される見込みがないとき。

第２１条(契約内容の変更)

１.本件委託契約の内容に変更が生じた場合は、賃貸人は当社に対し速やかにその変更内容を届け出なければなりません。

２.前項によって届け出された内容につき、当社が承認した場合には、本件委託契約は届け出通りに変更されます。

第２２条(保証の更新)

保証の更新については以下の通りとします。

（１）当社は本件委託契約の更新を不相当とする事由が認められる場合には更新を拒絶することが出来ます。

（２）新たに「賃貸保証委託契約書」を作成しない場合であっても、当社指定の手続きにより賃貸保証料が入金された場合、本件委託契約は更新されます。この場合、保証の効力発生時期は第１条と同様とします。

第２３条(損害の賠償)

賃貸人の故意・過失により訴訟の継続が出来なかった場合、または明渡しが出来なかった場合、その他著しく当社に損害を及ぼした場合に、賃貸人は当社に対し、当社の蒙った損害を賠償しなければなりません。

第２４条(反社会的勢力の排除)

１.賃貸人は、当社に対し、本件委託契約期間中の何時においても、以下の各号の事実が真実であることを表明し、保証しなければなりません。

（１）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」という)ではないこと。

（２）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、その他の団体ではないこと。

（３）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、その他の団体ではないこと。

（４）当社もしくはそ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わないこと。

２.賃貸人は、前項各号の表明及び保証の内容が真実に反するおそれがあることを知ったときは、直ちに書面を以ってその内容を当社に通知しなければなりません。

３.当社は、賃貸人が１項各号の表明及び保証に違反しているおそれがあると認めるときは、何らの催告を要することなく、書面を以って通知することにより、本件委託契約の全部または、一部を直ちに解除することができるものとします。但し、賃貸人が客観的かつ合理的な根拠を以って、１項各号の表明及び保証に違反していないことを証明したときはこの限りではないものとします。

４.前項の場合において、賃貸人は、当社が受けた損害を賠償しなければなりません。

５.３項に従い、当社が本件委託契約の全部または一部を解除したことにより賃貸人が損害等を受けた場合であっても、当社は賃貸人に対し、何らの損害賠償等をする義務を負わないものとします。

第２５条(保証約款の変更)

当社は、本約款を多数の契約者との間で変更する必要が生じた場合は、以下に定める方法に従い変更することができるものとします。ただし、変更の内容が当事者の一般の利益に適合する場合に限るものとします。

（１）効力発生時期を明記すること。

（２）変更する旨、変更内容及び効力発生時期をインターネットその他適切な方法で周知すること。

第２６条(管轄裁判所)

本件保証の内容より生じる権利義務に関する訴訟については、東京地方裁判所を専属的管轄裁判所とします。

第２７条(その他事項)

本件委託契約または本約款に定めのない事項については、民法、その他法令及び慣行に従い、双方誠意を持って協議し、解決するものとします。

JIDトリオ　2020.05現在

賃貸保証委託契約についてのお問合せ・ご相談は…
社名:日本賃貸保証株式会社
住所:〒292-0819 千葉県木更津市羽鳥野6丁目21番地4
電話番号:０３-４２３２-８０８０
営業時間:平日９:００～１８:００