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.賃貸人またはその代理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。

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.原賃貸借契約等が中途解約され、本件委託契約が解約された場合でも、甲は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２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、契約始期日より、契約年数満了の日までとします。更新の場合も同様とします。

２.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。

３.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。

４.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で、預金口座振替規定に基づく、自動引落により支払います。

３.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。

４.保証料の領収書は、自動振替扱いのためこれは原則発行しません。

５.本件委託契約を更新する場合、本件委託契約の内容の変更が認められない場合もあります。

６.甲は乙に対し、契約満了月の末日までに更新保証料を支払わなければならないものとします。甲が更新保証料の支払を遅滞したときは、甲は乙に対し、その額及びこれに対する年１４.６％の割合による遅延損害金並びに請求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。

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を明渡した日を以って本件委託契約は終了します。この明渡した日以降、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、第５条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、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(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をすることなく弁済することが出来ます。

第１０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１１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１３条(債権譲渡)

甲は本件委託契約に基づき乙が第１０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１４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１５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１６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１７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１８条(動産類の扱い)

１.第１７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１９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２０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は、賃貸保証委託契約を再度締結しなければなりません。また、乙が賃料等の集金、送金を行う商品については、賃借権を承継した者は乙に対し、別途、自身の名義の預金口座振替依頼書を提出しなければなりません。

第２１条(集金、送金、保証金の前払い)

１.甲が原賃貸借契約等に基づいて賃貸人に支払う賃料等の集金・送金業務は、乙の関連会社ジェイアイディ総合管理株式会社が行います。

２.集金は、預金口座振替規定に基づいて、甲の預金口座から引落す方法により集金します。なお、利用出来る口座は甲名義の口座のみとします。

３.賃料等の引落日は、毎月２７日(金融機関が休業日の場合は翌営業日)とします。なお、賃貸人への賃料等送金手数料は、甲の負担とし、引落時にかかります。

４.ジェイアイディ総合管理株式会社は、集金した賃料等の賃貸人への送金を保証約款に基づいて行います。

５.第３項の期日に引落しが出来なかった場合は、ジェイアイディ総合管理株式会社が、賃貸人に保証金(未納賃料等相当額)を前払いします。(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、本項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。)引落結果の内容により、次回以降の引落しを止める場合があります。

６.前項の場合、甲は、ジェイアイディ総合管理株式会社の請求に基づいて、未納賃料等及び再請求事務手数料３００円(税別)を支払うものとします。支払い方法は、金融機関での振込みまたはコンビニエンスストア等での払込みによります。但し、振込みと払込みに要する費用は、甲の負担とします。なお、賃料等と、更新保証料等の合計が３０万円を超える場合にはコンビニエンスストアで使用出来ない場合があります。

７.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

８.甲が本件委託契約締結時に賃料等を支払った月(期間)と振替開始によって乙が賃料等を集金する予定の月(期間)との間に、賃料等未払月(期間)が発生する場合、乙が賃貸人に対し、当該賃料等未払月(期間)の賃料等相当額の保証金を前払いすることがあります。この場合、甲は、乙の請求に基づいて、6項と同様の方法により当該未払賃料等を支払うものとします。但し、甲は、請求と入れ違いに賃貸人に当該賃料等を支払っているときは、その旨を乙に通知するものとします。

第２２条(請求書等の郵便物の返戻等)

１.甲指定の住所に郵送した請求書等の郵便物が延着または到着しなかった場合には、通常到着すべき時に到着したものとします。

２.同一集金口座で郵便物の送付先住所が複数有る場合には、甲の承諾無く乙は送付先住所をそのうちの一つに変更する場合があります。

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、堤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。

第２７条(問合せ窓口)

１.原賃貸借契約等についてのお問合せは、賃貸人または代理店にご連絡ください。

２.本件委託契約についてのお問合せは、日本賃貸保証株式会社にご連絡ください。

３.引落し・コンビニエンスストア等の支払いについてのお問合せは、ジェイアイディ総合管理株式会社にご連絡ください。

JIDトリオJ　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

引落・コンビニ支払についてのお問合せ・ご相談は…
社名:ジェイアイディ総合管理株式会社
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:０３-６７４７-３９７８
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）に基づく賃借人の賃貸人に対する債務について、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。なお、賃料等の集金・送金・保証金の前払い業務は、当社との業務委託契約に基づき、当社の関連会社である「ジェイアイディ総合管理株式会社」が代行いたします。賃貸人及び賃貸人が選任した代理人は、当社の保証内容を記した本約款を必ずご確認のうえ、本件委託契約書の家賃収納先欄に署名・捺印・賃料送金口座の記入をお願いします。

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）
１．当社が行う保証業務について、次のことを協力していただきます。
（１）賃借人の債務不履行により本物件を明渡す場合の立会い、及び当社が動産類（車両も含む）の搬出、運搬を行うときの立会い。
（２）当社が保証業務に必要な書類等の提出を依頼した場合に、期限内に提出すること。
（３）原賃貸借契約等の内容変更・解約・キャンセル等があった場合、当社の定める期日までに届け出をすること。届け出が無い場合には、当社から賃借人に対し、賃料等変更前の金額を請求する場合があります。
（４）管理を委託している管理業者を変更する場合に、その旨の届け出をすること。
（５）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。
（６）その他、賃貸保証業務上当社が依頼した業務に対して協力すること。
（７）振替前の賃料等が原賃貸借契約等上の約定日に支払いがなく遅延した場合は当社指定の書面等（振替前賃料等遅延報告書等）にて報告すること。
２．賃貸人は、前項の業務を行わせるために代理人を選任することが出来ます。
（１）代理人を選任した場合は当社に届け出をしていただきます。
（２）届け出がない場合、保証業務については、直接賃貸人が行うものとします。
（３）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なければなりません。

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始期日より、契約年数満了の日までとします。更新の場合、契約期間満了の日の翌日から、更新前の契約と同一の期間満了の日までとします。
２．原賃貸借契約等が終了して本物件の明渡しが完了した場合には、契約期間の途中であっても本件委託契約は終了します。
３．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。
４．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。
５．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額）
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）
１．保証金は、賃借人及び入居者・使用者・利用者から本物件の第１９条に記載する明渡しが完了し、全ての債務が確定した後、「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）が当社に提出された時に確定します。但し、賃貸人は上記の書類を、第１９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。
２．前項により確定した保証金のうち、不足分が生じた場合は翌月末払いとします。但し当社が調査を必要とした場合には、調査終了日の翌月末払いとします。

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始期日以降に発生した家賃・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１９条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。
（３）原賃貸借契約等の解除後、本物件に動産類がある場合、その搬出、運搬、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（集金、送金）
１．賃料等の集金は、２０日までに口座振替依頼書が当社に届くことを前提に、翌月の２７日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）に行います。但し、口座振替依頼書に不備等がある場合にはその限りではありません。
２．当社は、毎月２７日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）に翌月分の賃料等を、賃借人の口座から引落す方法（以下「振替」という）により集金します。なお、集送金手数料を合わせて集金します。
３．請求金額に変更がある場合、毎月５日までに当社へ変更届が提出され、当社が受理したものについては、当月の２７日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）から振替をします。
４．当社は、毎月５日までに賃貸人から通知があった場合には、保証対象の賃料等以外の項目についても、前項の期日に集金します。但し、賃借人への請求通知は賃貸人が行うものとします。
５．当社は、集金した賃料等を一括して賃貸人または賃貸人が指定した者の口座に送金します。送金日は原則として振替日より金融機関の７営業日後（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とします。なお、下記口座は使用出来ず、契約期間中に下記に該当する口座と判明した場合には、賃貸人から使用可能口座の届け出がされるまで送金を停止する場合があります。
（１）金融機関の統廃合により使用出来ない口座。
（２）死亡者名義、連名、貯蓄預金の各口座。
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（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の口座から振替が出来ない場合、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）を毎月前払いします。（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１項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。）支払日は振替日より金融機関の７営業日後（金融機関が休業日の場合は翌営業日）とします。
２．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）第９条６項に該当する事由がある場合。

第１１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１２条（報告）
１．当社は、毎月２７日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）より金融機関の６営業日後（金融機関が休業日の場合は翌営業日）に集金・送金・保証金の前払いに関する「送金予定明細表」を賃貸人に送付します。
２．郵便物の返戻等
（１）本件委託契約書記載の賃貸借申込内容の住所に郵送した郵便物が、延着または到着しなかった場合には、通常到着すべきときに到着したものとします。
（２）同一送金口座で郵便物の送付先住所が複数有る場合には、賃貸人の承諾無く当社にて送付先住所をその内の一つに変更する場合があります。

第１３条（前払保証金の返還等）
１．次の各号のいずれかに該当する場合は、賃貸人に前払保証金の返還を請求します。但し、当社が定める期日までに前払金の返還等が無い場合には他の保証契約者の賃料等から相殺する場合があります。
（１）賃貸人が故意、または過失により第４条１項（３）による解約の届け出を怠った場合で、当社が行う求償権の行使に賃借人が応じない場合。
（２）賃借人が前払保証金に相当する未納賃料等を賃貸人に支払った場合。
（３）賃貸人の責めに帰すべき事由によって、賃料等未払いが発生したにも関わらず、前払保証金が支払われた場合。
（４）賃借人が当社への求償債務の支払いを拒絶し、その内容に正当事由があると当社が判断した場合の前払保証金。
（５）原賃貸借契約等を期間途中で解約した場合の保証は、第１９条に定める明渡日までの保証とし、それを超える前払金がある場合。なお、返還時期は、明渡月の翌月末日までとします。
（６）賃貸人または賃貸人が選任した代理人以外の口座情報を本件委託契約書の収納先欄に記入した場合。
２．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、または前払保証金の精算を行わない場合、第１９条記載の明渡日より６０日を経過したときは、賃貸人は当社に対し直ちに前払保証金の全額を返還するものとします。

第１４条（保証対象外）
次の各号に該当するものは保証の対象外になります。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）解約予告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の損害賠償金。
（５）賃借人または入居者・使用者・利用者の失火により生じた損害賠償金。
（６）鍵の交換に要する費用。
（７）退去時における修繕費及びルームクリーニングに要する費用。
（８）賃借人が刑事事件等により身柄を拘束され、原賃貸借契約等の解除または本物件の明渡しが困難な状態になった場合の賃借人が拘束されたあとに発生した賃料等。
（９）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。
（10）本物件に瑕疵があることにより、賃借人が賃料等を払わず訴訟に至った場合、訴訟が提起された日以降の賃料等。
（11）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。
（12）本件委託契約締結前の賃料等。
（13）本件委託契約書の前家賃欄に記載がある賃料等もしくは、未記入の場合の振替前賃料等。
（14）第４条１項（７）の報告が約定日の４０日を超えた場合の当該遅延開始月以降の全ての振替前賃料等。
（15）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。
（16）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。
（17）原賃貸借契約等の更新に要する一切の費用。
（18）火災保険・住宅総合保険等の保険料。
（19）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１５条（振替前賃料等の保証制限）
第４条１項（７）の場合、原賃貸借契約等の約定日４０日以内に当社に対し、同項に定める通知がなされ、かつ第１４条に該当しない場合は保証します。なお、第１０条による保証金前払いの対象とはなりません。

第１６条（敷金・保証金等の預り金の取扱い）
原賃貸借契約等により、賃貸人が賃借人から敷金・保証金等の預り金（以下「預り金」という）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１４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）賃借人または賃借人の債務の代位弁済者から預り金の充当項目を明確にするよう要請があった場合には、賃貸人は直ちに明らかにしなければなりません。

第１７条（免責要件）
１．次の各号のいずれかに該当する場合は、保証金はお支払い出来ません。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）第４条に定める賃貸人の協力義務を怠った場合または当社の行う処理を妨げる行為をした場合。
（２）当社の承諾なく賃借人との間で支払い計画を取り交わした場合。
（３）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。
（４）当社の承諾なく賃借人との間で原賃貸借契約等を処理し、その後保証金の支払いを請求した場合。
（５）賃貸人が本件委託契約書に虚偽の記載を行った場合または、賃借人が本件委託契約書に虚偽の記載を行い、賃貸人がその事実を知り得ていた場合。
（６）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るにも拘わらず賃貸人が、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。
（７）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。
（８）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。
（９）第７条１項において、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１９条記載の明渡日より６０日を経過した場合。
（10）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１８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のみ搬出、運搬します。但し、造作物の搬出、運搬の義務は負わないものとします。

第１９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１８条による動産類（車両も含む）の搬出、運搬を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２０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１９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、第５条の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２４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２１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、新賃貸人と当社が同意した場合は、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２２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２３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２４条（保証の更新）
原賃貸借契約等が更新される場合は、本件委託契約は本件委託契約書の有無に関わらず自動的に更新されます。但し、当社は本件委託契約の更新を不相当とする事由がある場合は、更新を拒絶することが出来ます。

第２５条（費用負担）
次の各号のいずれかに該当した際の費用は、賃貸人の負担とします。
（１）第１３条に定める、前払保証金の返還等に関わる振込手数料。
（２）賃貸人の過失により発生した、金融機関に関わる手数料等。

第２６条（損害の賠償）
賃貸人の過失により訴訟の継続が出来なかった場合、または本物件の明渡しが出来なかった場合、その他賃貸人が著しく当社に損害を及ぼした場合は、賃貸人はその損害を賠償しなければなりません。

第２７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２８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２９条（管轄裁判所）
本件保証の内容に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３０条（その他事項）
本件委託契約または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、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