賃貸保証委託約款及び保証約款

原賃貸借契約の賃借人（以下「賃借人」という）及び日本賃貸保証株式会社（以下「ＪＩＤ」という）並びに原賃貸借契約の貸主人（以下「賃貸人」という）は、本選又は電磁的方法によって締結する賃貸保証委託契約及び保証契約に関する情報（以下「本書等」という）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「原契約等」という）に基づく賃借人及び賃貸人に対する本書等記載の債務につき、以下に定める約款記載のとおり、賃借人及び賃貸人並びにＪＩＤ間で賃貸保証委託契約（以下「本件委託契約」という）及び保証契約（以下、本件委託契約と保証契約を合わせて、「本件委託契約及び保証契約」という）を締結します。

集金及び送金の対象となる賃貸保証商品（以下「集送金商品」という）について、賃借人が原契約等に基づいて賃貸人に支払う賃料・共益費・管理費・駐車場使用料・ＪＩＤが認めた変動費等（以下「賃料等」という）の集金業務及び本件委託契約に基づいてＪＩＤに支払う保証料の集金業務は、ＪＩＤが委託する業者が行い、送金業務はＪＩＤから委託を受けた金融機関が行います。

第１条（目的）

本件委託契約及び保証契約は、賃借人が、賃貸借契約の締結において通常の連帯保証人以外に信用の保証が必要となる事情が存する場合などにおいても、賃借人による賃貸物件の選択肢を拡大し、又は賃借を容易にするとともに、賃貸人にとっては原契約等における安定確実な賃料の収受を可能とすることを目的とするものであり、ＪＩＤによる保証債務の履行の有無にかかわらず、賃借人自身による賃料の不払その他の行為により原契約等に関する賃貸人との信頼関係が破壊された場合において、原契約等を継続させることを目的としません。

第２条（賃貸保証の委託）

原契約等に基づいて発生する債務について、賃借人は、本書等記載の内容に従い、ＪＩＤに対し保証することを委託し、ＪＩＤはこれを受託します。ただし、本書等記載の内容に関して、「保証番号のご通知」により、ＪＩＤから賃借人に通知された承認番号が記載されていない場合、又は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、本件委託契約及び保証契約は成立せず、これを無効とします。

第３条（保証料）

１.賃借人は、本書等記載の「保証料」をＪＩＤの定める方法により、ＪＩＤに支払わなければなりません。

２.保証料を本書等記載の「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、契約期間内に本書等記載の毎月支払総額が増額された場合には、ＪＩＤは賃借人に対して、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.ＪＩＤが保証料を分割して支払うことを認めている賃貸保証商品（以下、「分割型の賃貸保証商品」という）の場合、本書等記載の契約始期日の翌月から賃借人はＪＩＤに対し、毎月本書等記載の金額、又は本書等記載の算出方法により算出された金額を月額保証料として支払うものとします。

４.賃借人又はその代理人、保証料支払義務者（更新保証料及び月額保証料を含む）を賃借人に代わって支払うことができるものとし、賃借人はこれに同意します。この場合、賃貸人及びその代理人は、賃借人に対し、これに基づく求償権を放棄するものとします。

５.原契約等が期間満了前に終了した場合であっても、賃借人又は賃貸人若しくはその代理人はＪＩＤに対して支払った保証料の返還を請求できません。

６.本件委託契約及び保証契約の継続時又は更新時に必要な保証料若しくは月額保証料は、本書等記載のとおりとします。

第４条（本件委託契約及び保証契約の成立）

１.本件委託契約及び保証契約は、賃借人及び賃貸人又はその代理人が本書等記載の内容で本約款に同意し、第２条記載の条件が充足され、かつ、ＪＩＤに対して保証料（初回保証料及び更新保証料を含む。以下、同じ。）が支払われたときに、本件委託契約及び保証契約（更新保証料の場合は、本件委託契約及び保証契約の更新契約を指す。以下、同様とする。）は成立します。

２.初回保証料が支払われた時より１４日以内に賃貸人又はその代理人が異議を申し出ないときは、賃貸人又はその代理人は本件賃貸保証委託契約及び保証契約に同意したものとし、本件委託契約及び保証契約は成立します。ただし、第２条但書記載の事由がある場合にはこの限りではありません。

第５条（賃貸人の代理人）

１.賃貸人が本件委託契約及び保証契約に関与する代理人を選任する場合、別段の指定がない限り、本書等記載の代理店を賃貸人の代理人とし、本件委託契約及び保証契約に関して生じる業務については本書等記載の代理店が行うものとします。

２.賃貸人が、賃料の管理を委託している代理人を変更する場合は、速やかにその旨を書面により報告するとともに、変更の報告後は、保証契約との関係においては、賃貸人が報告した代理人を賃貸人の代理人とみなすものとします。

３.賃貸人は賃貸人の責任において、その代理人に本件委託契約及び保証契約に係かかる業務をさせる義務を負い、当該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６条（賃貸人及びその代理人の義務）

１.賃貸人及びその代理人は、本件委託契約及び保証契約に伴うＪＩＤ行行保証業務について、以下の報告・提出・協力等の義務を負います。

（１）賃借人による債務の履行（賃貸人又はその代理人に対する直接の履行に限る。）、債務不履行及び本物件の明渡の状況を確認し、ＪＩＤに指定の書面にて報告すること。

（２）ＪＩＤが行う本物件の明渡しが行われる際の合鍵の準備及び立会い並びに動産類（車両も含む）の搬出及び運搬の立会いをすること。

（３）ＪＩＤから建物明渡訴訟提起に必要な書類その他の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。

（４）賃貸人が本物件を第三者に売却するとき、賃貸人が死亡したとき、賃貸人が破産手続開始の決定を受けたとき又は賃貸人に不十分若しくは不十分となったときは、事前にＪＩＤに書面にて報告をすること。

（５）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て報告すること、また、その業者にその変更を届け出る場合には賃貸人の責任において行うこと。

（６）ＪＩＤの承諾なく、本物件の転貸を承諾しないこと。

（７）本件の利用状況について、賃借人又は予め届け出られていた入居者以外の第三者が出入りしていることが発覚した場合、直ちに報告すること。

（８）原契約等又は本件委託契約及び保証契約において、名義貸しが行われていないことを確認し、発覚した場合には、直ちに報告及び是正すること。

（９）その他、賃貸保証業務におかかる措置を必要とする場合の鍵の貸し出し、立会等行うこと。

（10）賃借人の安否確認により緊急的措置を必要とする場合の鍵の貸し出し、立会等行うこと。

２.賃貸人又はその代理人が、前項各号に定める事由に違反、又はその履行を遅滞したときは、ＪＩＤは、賃貸人に対する賃貸保証委託契約及び保証契約を停止することができるものとし、当該履行の停止はＪＩＤの債務不履行を構成しません。

３.第１項各号に違反する事由が存するにもかかわらず、既にＪＩＤが保証債務の履行に関する処理を行っていたときでも、本件委託契約及び保証契約に基づく保証料、金が支払われない場合は本件委託契約及び保証契約が成立しておらず、直ちに保証債務の履行を停止するものとし、当該履行の停止はＪＩＤの債務不履行を構成しません。

第７条（債務不履行に関する報告）

前条第１項第１号に定める賃借人の債務不履行について賃貸人がＪＩＤに対し行う報告は以下のとおりとします。

（１）賃貸人はＪＩＤ指定の報告書を用い、滞納発生の日から４０日以内に報告をすること。

（２）賃貸人はＪＩＤが本条に定める報告を受けた後、発行する受付日を記入した受付証を保存しなければならないものとし、受付証が提示されない場合には、ＪＩＤは債務不履行の報告を受付けていないとみなすことができます。

第８条（契約期間）

１.本件委託契約及び保証契約の期間は本件委託契約及び保証契約の開始日とし、終期は、原契約等の満了日と同一とします。ただし、次項に定める場合を除き、原契約等が更新された場合にも同様とします。ただし、終期については、本件委託契約及び保証契約の成立時点において、別段の合意がある場合は当該合意に従います。

２.原契約等が更新された場合で、ＪＩＤにおける保証料が支払われない場合には、本件委託契約及び保証契約は原契約等の更新前の期間満了をもって終了します。ただし、分割型の賃貸保証商品の場合には、本項は適用されません。

３.原契約等が終了し、本物件の明渡しが完了した場合は、本件委託契約及び保証契約は当然に終了します。

４.すべての当事者による合意がない限り、本件委託契約期間中の契約期間の変更はできないものとします。

５.原則、賃貸人からＪＩＤに対し届け出た解約日を過ぎてからの解約の取消はできません。

第９条（原契約等の変更時の対応）

１.賃借人及び賃貸人又はその代理人は、本件委託契約及び保証契約にかかわる原契約等の内容に変更が生じた場合、ＪＩＤ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。ただし、ＪＩＤは、変更後の原契約等の内容について、ＪＩＤが承認した場合に限り、保証の範囲とします。

２.原契約等の更新時に変更する場合についても、前項と同様ＪＩＤが認めない限り、保証の範囲は変更しません。

第１０条（本件委託契約及び保証契約の更新）

１.原契約等が更新されるときには、本件委託契約及び保証契約も更新されるものとします。ただし、正当事由の有無にかかわらず、賃貸人が賃借人に対し更新拒絶の通知をした場合、又は、賃貸人、賃借人若しくはその代理人が更新後の原契約等について２ＪＩＤに保証の継続を不要とする旨の意思を表明した場合には、本件委託契約及び保証契約は更新前の原契約等の期間満了をもって終了します。

２.賃借人は、本件委託契約の更新保証料を、ＪＩＤの定める方法又は別途定める期程に基づく預金口座からの自動引落により支払います。この場合にも、第３条、第４項及び第５項を準用します。

３.賃借人が原契約等の期間満了日までに更新保証料を支払わない場合、又は更新を不相当とする事由が認められる場合、ＪＩＤは本件委託契約及び保証契約の更新を拒絶することができます。なお、原契約等の期間満了後に保証料が支払われた場合、ＪＩＤは、更新保証料の受領を始期として、本件委託契約及び保証契約の更新を追認することができます。

４.保証料については賃借人の振込及びそれに代わるデータをもって領収書にかえることとし、ＪＩＤは保証料の弁済者に対する領収書の発行を行いません。

５.分割型の賃貸保証商品の場合、本条第１項から第３項までは適用されません。

第１１条（支払債務の充当における優先順位）

賃借人が未納賃料等、賃貸人又はＪＩＤに対して弁済した場合、支払いを受領した事者がいずれであるかにかかわらず、当初約満額が賃貸人及びＪＩＤに対する未払債務の全額に満たないときは、以下の第１号から第３号までに定めた順序に従って当然に充当されることに合意します。なお、同一の号に定める債務が複数存在する場合は、支払時期の古いものから順に充当します。

（１）更新保証料、月額保証料、再請求事務手数料、口座振替手数料及び求償債務その他のＪＩＤに対する債務

（２）未納賃料その他保証の範囲に含まれる債務

（３）原契約等に基づき発生するその他の債務

第１２条（保証等の範囲）

１.ＪＩＤは、次の各号に該当する賃料につき、原契約等が有効であり、本件委託契約及び保証契約の有効期間内であることを条件として、賃貸人へ保証し、又は支払の責を負担します。

（１）本書等記載の賃料等。ただし、本書等に明記されているものに限り、原契約等による違約金や損害賠償金は含みません。

（２）原契約等解除後、本物件に動産類（車両を含む）がある場合、その搬出、撤去、処分に要した費用。ただし、事前にＪＩＤが認めたものに限ります。また、特段の合意がない限り、撤去費用以外の原状回復に要する費用を含みません。

（３）原契約等の解除後における本物件の明渡義務の不履行により生じた保証範囲と同額の賃料等相当損害金

（４）原契約等における賃借人の債務の不履行を原因とする訴訟等の法的手続に要した費用（ＪＩＤが認めた弁護士に対する費用含む）

（５）その他、ＪＩＤが特別に保証の対象として認めた費用又は商品プランにより保証対象に含める費用（なお、解釈に疑義が生じる場合は、国土交通省のガイドライン及び過去の判例に準じて判断する。）

※特別プランについては、ＪＩＤが提供する商品プラン一覧をご確認ください。

２.以下の各号に定める債務は、前項の規定にかかわらず、ＪＩＤによる保証の対象外とします。

（１）賃料等その他の期間に定める保証範囲の債務に関する遅延損害金

（２）前項に定める範囲を超える賃借人による原状回復義務の履行に要する費用（退去時における修繕費及びルームクリーニング費用を含む）

（３）鍵の交換に要する費用

（４）賃借人が刑事事件等により身柄を拘束され、原契約等の解除又は本物件の明渡しが困難となった場合の賃借人が身柄を拘束された日以降の賃料等

（５）前項に定める保証債務の発生原因が、いずれの当事者にとっても責に帰すべき事由が存在しない場合

（６）賃借人による賃料等の債務不履行が、本物件に瑕疵があることを原因とする場合に、建物明渡訴訟を提起したときにおける、訴訟が提起された日以降の賃料等

（７）賃貸人と賃借人の間において、原契約等に関する紛争が生じ、当該紛争につき賃貸人の責めに帰すべき事由があることを理由として賃料等の債務不履行が生じた場合における、当該賃料の債務不履行が生じた日以降の賃料等

（８）税金の滞納処分又は仮差押え若しくは差押えにより自動車の移動ができなくなった場合、当該滞納処分等の効力が発生した日以降に生じた賃料等

（９）原契約等の更新に要する一切の費用

（10）シェアハウス内の共用部分に関する賃借人間の動産類に関する一切の費用

（11）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、ＪＩＤの他の不可抗力による場合

３.ＪＩＤの賃貸人に対して履行する保証債務の限度額は、別表のとおりとします。ただし、第１項第２号及び第４号に記載の費用は、保証債務等の限度額には含まれません。

４.ＪＩＤは、本件委託契約及び保証契約の成立前に、原契約等に基づき生じた債務について、第１項第５号による場合を除き、保証しないものとします。

５.本条に定めた保証範囲以外は、特段の合意がない限り、ＪＩＤは保証しないものとします。

第１３条（保証債務の履行時期及び履行条件）

１.賃借人が原契約等に基づき発生する債務（前条に定める保証範囲に含まれるものに限る）の履行の全部又は一部を遅延したため、ＪＩＤが、保証等の範囲に従い賃貸人から保証債務の履行を求められたとき、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すべての債務が確定した日が属する月の翌月末日（原則として）までに、賃貸人に対して保証債務を履行することをいいます。ただし、以下の要件のいずれかに該当する場合、ＪＩＤは、賃貸人に対する保証債務を履行することができません。

（１）賃貸人又はその代理人からＪＩＤに対する保証債務の確定に必要な書類及び証明書類等の提出が完了していない場合

（２）前号に定める書類を提出したものの、当該書類に不備又は不足がある場合

（３）ＪＩＤが保証債務の履行の前提として調査が必要と判断し、当該調査が完了していない場合

（４）次条の免責事件に該当する場合

２.前項の規定にかかわらず、以下の各号の定めに従い、賃借人が、ＪＩＤにより明渡日以前に保証債務を履行される賃貸保証商品を選択し、本件委託契約及び保証契約が成立した場合、ＪＩＤは、賃貸人に対して保証債務を明渡日前に履行することができるものとします。ただし、前項第３号又は第４号に該当する場合には、保証債務の履行を停止することができるものとします。なお、この場合に生じる口座振替手数料（取扱銀行により異なる）及び再請求事務手数料については、賃借人が負担するものとします。

３.ＪＩＤは、委託を受けた保証人として、賃借人に事前に通知をすることなく、賃貸人に対して保証債務を履行することができます。

第１４条（免責事件）

１.賃借人又は賃貸人に以下の各号に定めるいずれかの事由が生じたときは、第１２条に定める保証等の範囲内の債務については、ＪＩＤは免責されるものとし、特段の定めがない限り、本件委託契約及び保証契約上のすべての保証債務が、以下の各号に定めるいずれかの事由が生じた時に遡って消滅します。また、ＪＩＤが既に保証債務の履行に関する処理を行っていたときでも、当該保証債務の履行に関する処理を停止し、既に履行された保証債務について、賃貸人はＪＩＤへ返還するものとします。

（１）ＪＩＤにて、保証範囲に含まれる債務の履行遅滞が発生しているにもかかわらず、賃貸人がその事実を報告しなかった又は報告を遅滞した場合、ただし、集送金商品の場合は除きます。

（２）集送金商品において、初回振替開始前に、ＪＩＤに対して、保証範囲に含まれる債務の履行遅滞が発生しているにもかかわらず、賃貸人がその事実を４０日以内に報告しなかった場合

（３）ＪＩＤが保証債務を明渡日前に履行する場合において、賃貸人又はその代理人にて、ＪＩＤ以外に立入りされた賃料等があるにもかかわらず、賃貸人がこれを報告しなかった場合

（４）ＪＩＤに対する申込時又は債務不履行に関する報告のときに、虚偽の記載事項や偽造が含まれる場合

（５）ＪＩＤの事前の承諾なく、賃貸人と賃借人の間で原契約等に基づく債務（ＪＩＤの保証範囲に含まれる債務に限る）について、支払期日の延期、支払の免除を超えその他原契約等の債務の内容を変更した場合

（６）ＪＩＤが賃料債務又は保証債務の立入を回避するために行う示威行為の行使その他の措置を賃貸人又はその代理人が妨げた場合

（７）ＪＩＤが、賃借人（死亡した場合の相続人を含む）の賃料債務の拡大を回避するために行う本物件の明渡しその他の措置を賃貸人又はその代理人が妨げた場合

（８）賃借人に原契約等の信頼関係を破壊するに足りる事情があるにもかかわらず、賃貸人が、原契約等を解除しない場合、又は本物件の明渡請求訴訟を提起しない場合

（９）第２２条記載の期限日から６０日以内（若しくは賃貸人との間で定めた一定期間内）にＪＩＤの指定する書類の提出がない場合

（10）賃貸人又はその代理人が、ＪＩＤの承諾なく転貸を承諾した場合

（11）賃借人が、賃貸人及びＪＩＤの承諾なく、賃借人又は予め届け出た入居者以外の不特定又は多数の第三者を本物件に出入りさせていることが発覚したとき。ただし、賃貸人又はその代理人に帰責事由が認められない場合は、本号を適用しません。

（12）原契約等又は本件委託契約及び保証契約における名義人の事実が判明した場合。ただし、賃貸人又はその代理人に帰責事由が認められない場合は、本号を適用しません。

（13）賃貸人について、破産、民事再生、会社更生、特別清算その他の手続が開始決定がなされた場合、又は裁判所による解散命令若しくは差押えの手続が開始された場合

（14）賃借人が本物件を弁護する能力を欠くなり著しく不十分若しくは不十分となったにもかかわらず、後見人、保佐人又は補助人の選任手続を申し立てない場合

（15）第６条に定める賃貸人及びその代理人の義務に不履行又は著しい違反がある場合

２.前項第１号に定める免責事由に該当するとき（同号但書が適用される場合は除く。）は、前項の定めにかかわらず、ＪＩＤは以下の各号に定める範囲で、保証債務を履行します。なお、遅滞日数は、原契約等における賃料等の支払期日より起算します。

（１）４１日以上７０日以内に報告された場合、保証範囲の９０％（第１２条第３項に定める支払限度額も９０％に限定される。）

（２）７１日以上９０日以内に報告された場合は、保証範囲の５０％（第１２条第３項に定める支払限度額も５０％に限定される。）

３.ＪＩＤは、第１項各号の定める免責事由があるときにおいても、ＪＩＤの認める範囲において、免責範囲を一部に限定することができます。

第１５条（保証債務の事前履行に関する精算）

１.ＪＩＤが、賃貸人又はその代理人に対して、明渡日前に保証債務を履行している場合に、ＪＩＤによる保証債務の支払が過払いとなった場合には、賃貸人は、ＪＩＤに対して、当該過払いとなった金員につき、直ちに返還するものとします。なお、ＪＩＤが賃貸人又はその代理人に対する債務を負担している場合には、ＪＩＤが賃貸人又はその代理人に対して有する債権をもって相殺して処理することができるものとします。本条に定める返還に係る振込手数料は賃貸人の負担とします。

２.ＪＩＤが、賃貸人又はその代理人に対して、明渡日以降の賃料等又は賃料等相当損害金ないし賃貸人又はその代理人に対し、ＪＩＤに対し