

## 保証委託契約書 兼 保証契約書 約款

<保証料についての注意事項>

- ① 保証料は保証委託契約開始日を含む月から月割計算され請求されます。
- ② 保証料は保証委託契約開始月から、保証委託契約解約日まで月割計算され日割計算しません。
- ③ 月額保証料の初回請求は、決済準備が完了するまでの保証委託期間分も併せて請求されます。
- ④ 決済完了した保証料については、途中解約の場合でも一切払戻しいたしません。
- ⑤ 対象賃貸借契約において、フロントまたは資料減額等の適用があった場合であっても、保証料は適用前の賃料等を基に計算されます。

（前文）

賃借人または利用者（以下「賃借人等」という）とアイ・シンクレント（以下「保証会社」という）および運営物件の賃貸人又は管理会社（以下「運営者」という）は、運営者と賃借人等との間で締結された賃貸借契約（以下「対象賃貸借契約」という）につき、次の通り保証委託契約および保証契約（以下「本契約」という）を締結します。

- 第1条**（委託内容）
- 賃借人等は、対象賃貸借契約に基づいて賃借人等が運営者に対して負担する賃料等の支払債務につき、保証会社が賃借人等に連帯して保証することを保証会社に委託し、保証会社はこれを受託します。
  - 賃借人等は、前項の実行に付帯する賃料等の支払い手続き業務につき、保証会社に委託し、保証会社はこれを受託します。

**第2条**（保証委託契約の成立）

- 本契約は、次の各号すべてを条件に成立します。
  - 賃借人等が保証委託契約書兼保証契約書（以下「本契約書」という）の所定事項に正しく記載し、申込意思を表示すること。
  - 保証会社が運営者に対し審査決定通知等を送信し、保証を承認すること。
  - 保証審査決定通知等に記載された承認番号と同一の承認番号が本契約書に適切に表記されること（承認番号の無記入・不一致・不適切な記載などがあった場合は、契約は成立しない）。
  - 本契約書に表記された保証料につき、賃借人等による初回の支払いが適切に完了すること。
- 賃借人等は、審査結果通知等の内容についていかなる場合も賃借人等に対し不開示とする事に同意します。また本契約の締結に至らない場合であっても保証会社に対し異議を申し立てないものとします。

**第3条**（有効期間）

- 本契約の有効期間は、本契約締結日から対象賃貸借貸契約の契約期間満了日とします。
- 対象賃貸借契約の契約期間内であっても、次の各号の一つ以上に該当する事由が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、本契約は当該事由が生じた日を終了します。

- 対象賃貸借契約の解除または解約により、賃借物件が明け渡されたとき。
- 賃借物件の変更、または本物件の用途の変更など、対象賃貸借契約の内容に重大な変更があったとき。
- 対象賃貸借契約が更新された場合でも、本契約は自動的に更新されません。

**第4条**（保証の範囲・保証限度額等）

- 個別保証契約によって保証される債務は、個別保証契約の有効期間中に発生した次の（1）から（6）の各号の債務（消費税込）とします。
  - 対象賃貸借契約に基づいて賃借人等が負担する賃料、共益費（管理費）、駐車場料金（駐輪場・バイク置き場含む）、倉庫・トラックルーム・物置・コンテナ、会議室の賃料・使用料、管理物件に設置された冷暖房器具・ス料、町内会費、水道光熱費等の実費などの表記資料欄記載の債務（以下「賃料等」と総称する）。ただし、水道光熱費等の実費に関しては保証会社所定の算出方法によります。
  - 賃借人等の賃料等不払いなどを理由とする対象賃貸借契約の解除後における動産（ただし、対象賃貸借契約の目的物件内に存在する動産に限る）の搬出・運搬・保管・処分費用（任意解約または合意解除によって対象賃貸借契約が終了したときは除く）。とし、対象賃料等の1カ月分相当を限度とします。
  - 本物件の明渡強制執行を行うのに必要な費用（弁護士費用を含む）として、支出前に保証会社が書面で支出を承認した費用（ただし、保証会社の指定弁護士を使用する場合、書面承認は不要）。
  - 原状回復費用。ただし「原状回復費用」とは、通常予想される利用により通常生じうる範囲の消耗を回復する費用であり、賃借人等が本来負担すべき範囲の原状回復に要した費用に限るものとし、賃借人等が運営者に差し入れた敷金および保証金によって精算した後の残額について保証するものとしませ。また対象賃貸借契約において定められた賃料等合計月額（消費税込）の1カ月分相当額を限度とします。
  - 賃貸借契約更新料（ただし、賃料等の1カ月以内であり、かつ、賃借人等が対象賃貸借契約の更新料条項を明確に理解して承諾していることと保証会社が認められた場合に限る）。または定期建物賃貸借契約の契約期間満了後、新たに契約当事者において再度定期建物賃貸借契約を締結する場合に、賃借人等が支払うべき再契約手数料（ただし賃料等の1カ月以内に限る）。
  - 対象賃貸借契約終了から本物件明渡しまでの間の賃料相当使用損害金。
- 本契約に対する保証会社の保証限度額は、前項(1)の総額（消費税込）に6を乗じた金額を算出し、この金額を上限値として、前項(1)から(6)の各号に記載する保証対象の総額（消費税込）とします。
- 前2項に加え、本物件の明渡しに関する債務名義取得に必要な費用（弁護士費用を含む）として、支出前に保証会社が書面または電子メールなどで承認した費用（ただし、物件明渡しに係る訴訟などで保証会社の指定弁護士を使用する場合、書面または電子メールなどの承認は不要）の実費を本契約によって保証される債務とします。
- 次の各号記載の債務は、本契約による保証の対象外とします。ただし保証会社が書面により事前に承諾した場合は例外的に保証対象とします。
  - 第4条1項の各号の債務に関する利息、遅延損害金その他従たる債務等。
  - 解約予告通知義務違反、早期解約その他の事由により賃貸借契約に基づき賃借人等が負担すべき違約金等。
  - 本契約書に基づき支払手続による初回の賃料等支払日期日より前に発生する賃料等。
  - 本契約終了後、保証会社に保証委託していた賃借人等・居住者が管理物件賃貸借契約に基づき居住を継続した場合に、最終的に当該賃借人等・居住者が退去する際の原状回復費用（鍵の交換費用を含む場合は、当該費用を含む）。
  - 賃借人等が刑事事件等により身柄を拘束され物件の解約、明渡手続きが困難で有る事が発覚した以降の賃料等。
  - 賃借人等の債務不履行の原因が、本物件の瑕疵を起因とする場合、その他賃貸借契約に基づき運営者またはその代理人と賃借人等との紛争の場合の賃料等。
  - 戦争、地震、天変地異等、不可抗力によって生じた損害。
  - 火災・ガス爆発、自殺、逮捕等、賃借人等または入居者の故意・過失によって生じた損害。
  - 賃借人等または入居者の死亡によって生じた損害（例：風評被害、特殊清掃）。
  - 対象賃貸借契約が定期建物賃貸借契約の場合であって、運営者または管理会社の責に帰すべき事由により、原定期借家契約の期間満了後、新たに締結された新定期借家契約が借地借家法38条の定期建物賃貸借契約と認められない場合の再契約手数料。

(11)その他、第4条1項および第4条3項に定める債務以外の債務。

**第5条**（免責要件）

- 次の各号に定める事由が生じた場合は第4条に定める保証範囲についても、保証会社は免責されるものとしませ。
  - 対象賃貸借契約に関する弁済済みの保証債務の支払い方法について保証会社の事前承諾なく、運営者と賃借人等との間で取り決めた場合。
  - 保証会社の求償権の行使に対し、運営者またはその代理人が妨げる行為をした場合。
  - 対象賃貸借契約の解除をするに足りる事情があるにも関わらず、運営者が解約手続きをしない場合、または明渡訴訟の手続きをしない場合。
  - 運営者について、破産、民事再生、会社更生、特別清算その他の手続きが開始されもしくはこれらの手続の準備を宣言する通知が到達した場合、または、運営者の財産が仮差押えまたは差押の手続きが開始された場合。
  - 運営者が死亡または事理を弁識する能力を欠くまたは不十分となったにも関わらず、相続人、保佐人、補助人、代理人等の選任手続きを行わない場合。
- 第6条（保証料およびその支払い方法）

- 賃借人等は、第1条1項に定める保証委託の対価として、保証会社に対し、本契約書に記載された保証料を支払います。
- 賃借人等による保証料の支払いは、保証の対象月となる賃料等の支払いと同日に、賃借人等が事前に選択した決済方法にて行われます。
- 前2項の例外として、入居時において初月および2カ月目の賃料等が保証料とは別に前払いされる場合、賃借人等による第1回

目の保証料支払いは入居2カ月目に決済が行われます。その場合、保証料の支払金額は入居月（日割払いは行わない）、2カ月目、3カ月目の合計3ヶ月分とします。また同時に入居3カ月目の賃料等も決済されます。

- 保証会社が、保証料の支払いにつき、前2項で選択した決済以外の方法を指示した場合、賃借人等ははその指示に従います。
- 対象賃貸借契約の更新時に賃料等および保証料の双方または一方が変更されるなど、賃料等と保証料を同日に決済することが困難となる場合も本案の定めに従います。

**第7条**（変更の届け出）

本契約の締結後、賃借人等が保証会社に対して別途提出している「保証委託申込書」および本契約書の表記の内容に変更が生じた時は、賃借人等は保証会社に対し、すみやかにその変更内容を書面またはデジタルデータにて届け出ます。

**第8条**（賃料等の支払い、および保証債務の履行）

- 賃借人等は、賃料等の支払いにつき、第6条に従い、保証会社が用意した支払方法を選択します。
- 対象賃貸借契約の定めにかかわらず、クレジットカード会社その他の収納会社が賃借人等から対象賃貸借契約に係る賃料等を賃借人等から回収したときは、その回収の時点で、賃借人等から運営者に対し対象賃貸借契約の賃料等が支払われたものとみなします。
- クレジットカードにより賃料等が支払われる場合において、当該クレジットカード会社または決済代行会社その他の収納会社（以下「クレジットカード会社等」という）から売上取消がなされたときは、保証会社は、クレジットカード会社等から保証会社の指図する会社または運営者への請求に基づき、賃借人等に代わって当該売上取消額をクレジットカード会社等、または管理会社に立替払います。保証会社が売上取消額を立替払いした場合、保証会社は保証債務を履行したものとみなします。
- クレジットカード会社または立替払会社等が賃借人等が賃料等に係る決済金額を回収することができなかった場合、対象賃貸借契約により賃借人等が負担すべき賃料等の支払義務につき、運営者および保証会社は賃借人等による履行遅滞または債務不履行があったものとみなします。
- 保証会社は、本案に基づき保証債務の履行を行うべき場合であっても、賃借人等の対象賃貸借契約に係る債務不履行の状況、および賃借人等の信用状態を総合的に判断し、賃借人等において約定に従った債務の履行能力および履行意思が認められないと合理的に判断される場合（賃借人等による賃料又は保証会社への求償金の未払いの合計が2か月を超える場合を含むが、これに限らない。）、管理会社または運営者に通知のうえ、本案に定める立替払いもしくは保証債務の履行を一定期間停止することができませ。

**第9条**（求償権の行使、求償金の支払い）

- 保証会社が賃借人等に代わって保証債務を履行したときは、保証会社は賃借人等に対する求償権を行使し、賃借人等は保証会社に対する求償金として保証会社が運営者に対して履行した保証債務額を直ちに支払います。。
- 保証会社が借主に代わって保証債務を履行したときは、借主は以下の費用を負担します。
  - 保証会社が保証の履行に要する事務手数料（保証履行1回につき2,000円及び別途消費税等）。
  - 賃借人等が保証会社に対し金賃を支払う場合、その支払いに要する振込手数料等の費用。
  - 保証会社が賃借人等（コンビニ収納等代替手段を使用させる場合、その手続に要する費用。
  - 保証会社が賃借人等に対して求償に関する裁判上の請求を行い、あるいは裁判外で催告したときはそれらの費用。
  - 未払保証料その他本契約に基づく費用、およびこれらに対する公租公課。
- 賃借人等が対象賃貸借契約に基づき運営者に対して負担する債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合には、賃借人等は保証会社に対し、賃料等支払日の前日までにその事由を連絡します。
- 賃借人等は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に保証会社の求償請求を拒むことはできません。

**第10条**（事前求償）

- 賃借人等が次の各号の一つ以上に該当するときは、保証会社は保証債務の履行前であっても賃借人等に対して事前に求償権を行使することができます。
  - 対象賃貸借契約に係る賃料等の債務の支払いを一回でも遅滞したとき、またはその他の理由で対象賃貸借契約に違反したとき。
  - 対象賃貸借契約が解除・解約されたとき。
  - 差押・仮差押・仮処分申立または滞納処分を受けたとき。
  - 破産手続き開始、民事再生手続開始の申立を受けたとき、またはそれらの申立手続きが開始若しくは準備を宣言する通知が到達したとき。
  - 自ら振り出した手形、小切手が不渡りになったとき。
  - 保証会社に対し虚偽の申し出をし、または虚偽の書類を提出したとき。
  - 本契約書の記載事項につき変更の届出を怠るなど、賃借人等の責めに帰すべき事由によって保証会社に損害をおよぼす事態に至ったとき。
  - 賃借人等または入居者が逃げて、失跡または刑事上の訴追を受けたとき。
  - 諸般の事情を総合的に斟酌した合理的な判断により、賃借人等において対象賃貸借契約を継続する意思が認められないとき。
  - 賃借人等が指定するクレジットカードの利用が停止されたとき、もしくは賃借人等の信用状態が悪化したとき。
- その他賃借人等が本契約に違反したとき。
- 前項により保証会社が賃借人等に対し求償権を行使する場合、賃借人等は保証会社に対し、民法第461条（主債務者の免責請求）に基づき抗弁権を予め放棄します。

**第11条**（求償金請求に対する家主の協力）

- 本契約に基づき保証会社から賃借人等に対する通知につき、保証会社は本契約書に記載される賃借人等の宛先に、内容証明郵便その他の書面の送達、書面の直接交付またはeメールの方法によりこれを行います。この通知は、保証債務を履行した後の求償権の行使の場合、または事前求償権を行使する場合を含みますが、それらの場合に限定されません。
- 前項の通知等は、持参された場合には賃借人等に届けられたときと、内容証明郵便その他の書面の送達による場合には賃借人等に届けられた日に、eメールの場合には発信日に、それぞれ到達したものとみなします。
- 運営者は、賃借人等の保証会社に対する求償金の支払い、および前2項に定める保証会社の行為が円滑に行われるよう、必要な協力を行います。

**第12条**（遵守事項）

- 賃借人等は、対象賃貸借契約の各条項を誠実に遵守します。
- 対象賃貸借契約が解除、解約、または期間満了により終了した場合、賃借人等は運営者に対し、すみやかに本物件を明け渡します。その場合、保証会社は、本物件の明け渡しに立ち会うことができます。

**第13条**（親権者）

- 賃借人等が未成年者である場合、本契約書の親権者欄に記載される親権者（以下「親権者」という）が法定代理人として本契約を締結します。
- 前項により本契約が締結された場合、親権者は、本契約書の連帯保証人欄に記載される連帯保証人（以下「連帯保証人」という）として署名押印し、本契約に基づいて未成年者たる賃借人等が保証会社に対して負担する一切の債務について連帯して保証します。

**第14条**（緊急連絡先）

賃借人等と連絡を取ることが不可能な場合、または賃借人等の所在が不明であると保証会社が判断した場合、保証会社は入居申込書に記載される緊急連絡先へ連絡し、賃借人等はこちらに異議を述べません。賃借人等は、緊急連絡先に記載した情報に変更が生じたときは、ただちに運営者または管理会社に対し、その旨を報告します。

**第15条**（連帯保証人）

- 連帯保証人は、保証会社に対し、本契約に基づいて賃借人等が保証会社に対して負担する債務を、「本契約書記載」の額度額の範囲で連帯保証します。
- 連帯保証人は、保証会社の裁量により、他の物的担保もしくは保証が変更または解除されても異議を申し立てません。
- 連帯保証人が複数ある場合、各連帯保証人はそれぞれ単独で代理権を行使することができます。

**第16条**（賃借人等の債務不履行、運営者による対象賃貸借契約の解除）

1. 次の(1)号または(2)号のいずれかに該当する場合、未履行の金額を対象に、運営者に対する賃料等の支払いにつき、賃借人等の不履行があるものとみなします。また、次の(1)号または(2)号のいずれかに該当し、その結果(3)号に該当することになった場合、運営者は賃借人等に何等の催告をすることなく、対象賃貸借契約を解除することに賃借人等は異議を申し立てません。

- 賃借人等が保るクレジットカード会社等に対し、賃料等に係る立替分に対する支払いを履行しない場合。
- 保証会社が管理会社もしくは運営者に立替払い（保証履行）をした後に、賃借人等が保証会社による立替分の支払いを履行しない場合。
- クレジットカード会社等と保証会社に対する賃料等の立替分への支払いにつき、賃借人等の履行が合計2カ月分以上にわたり実行されない場合。

**第17条**（保証履行の一時停止等）

- 賃借人等が前条1項3号に該当した場合は、保証会社は当該滞納分の賃料等が賃借人等により完済されるまでの間、保証履行

を一時停止することができます。

- 前項の場合、保証会社は、対象賃貸借契約を解除して本物件の明渡しを受けるために必要と認めた場合、保証履行を一時停止したときから本物件の明渡しが完了した日の属する月の翌月までを対象期間に、その間に支払うべき保証債務の一部または全部の履行を一時停止することができます。
- 前2項の場合、運営者は、当該停止について保証会社に何らの異議を述べません。また当該停止による賃借人等の損害につき、保証会社は免責されるものとし、保証会社は賃借人等に対して何らの責務を負いません。
- 前3項に基づき保証履行が一時停止された後、運営者は次の(1)から(3)の各号の行為に関して、保証会社の指定する弁護士を代理人として選任する旨の委任状を保証会社に交付します。

- 運営者から賃借人等に対して、対象賃貸借契約を解除する通知の発送。
- 対象賃貸借契約の解除後、賃借人等が本物件を明け渡さない場合、建物明渡しに係る訴訟。
- 前2号に付随する一切の行為。
- 運営者は、当該委任状の交付完了後、すみやかに完了の事実を保証会社に通知します。ただし保証会社から別途の要請があった場合は、その要請に従います。

**第18条**（譲渡担保）

- 賃借人等は、本契約に基づいて賃借人等が保証会社に対して負担する一切の債務を担保するため、賃借人等が運営者に対して有する次の各号の債権（以下「敷金・保証金返還請求権」という）を保証会社に譲渡し、運営者はこの債権譲渡を異議なく承諾します。

- 敷金、保証金の返還請求権。
- 賃借物件の明け渡し完了日より以降の期間を対象とする賃料の返還請求権。
- 前項の場合において保証会社は、任意の方法により敷金・保証金返還請求権を行使してこれを取り立てて、その取得金から諸費用を差し引いた残額を、本契約に基づいて賃借人等が保証会社に対して負担する債務の弁済に充当することができます。
- 賃借人等は、対象賃貸借契約に係る敷金・保証金返還請求権につき、保証会社以外の第三者に対する譲渡・担保としての提供を禁じられます。

**第19条**（対象賃貸借契約の変更）

対象賃貸借契約の変更がある場合、保証会社の書面または電子メールなどによる承諾を要するものとし、保証会社に無断で変更された部分については保証会社は保証責任を負いません。

**第20条**（契約の更新）

- 運営者または賃借人等により、本契約の保証期間満了日から1カ月以上前までに、書面または電子メールなどをもって保証会社宛に本契約を継続しない旨の申し出がない場合、賃借人等から保証会社に対して本契約の更新につき申し出がなされたものとみなします。
- 保証会社は、賃借人等から本契約更新の申し出があった場合、保証会社所定の審査を再度行い、その結果を対象賃貸借契約の更新日までに運営者に通知します。
- 賃借人等は、保証会社の承諾により本契約を更新する場合、保証会社に対し第6条に定める方法により更新後の保証料を支払います。その場合、対象賃貸借契約の更新日が属する月に係る保証料の支払いが適切に完了した時点で、本契約は対象賃貸借契約の更新日に適して更新されます。

**第21条**（賃借人等が法人の場合の特約事項）

賃借人等が法人であり、かつ当該法人の代表者個人（以下「代表者個人」という）のクレジットカードを決済に利用するクレジットカードとして登録した場合、賃借人等及び保証会社は以下について承諾します。

- 賃借人等が負担すべき対象賃貸借契約の賃料等の支払いにつき、保証会社が代表者個人のクレジットカード決済にて手続を行うこと。
- 前号にもかかわらず、対象賃貸借契約に基づき発生する賃料等の支払債務は賃借人等が負うことに変更はないこと。
- 本契約における賃借人等に関する規定は、当然すべて賃借人等に対して適用されること。
- 代表者個人が賃借人等の債務を弁済したこと等により求償権（代位する債権他弁済を行ったことにより取得する一切の権利を含む）を取得した場合には、賃借人等は、代表者個人に保証会社に対する求償権を放棄させると。

**第22条**（協議事項）

- 賃借人等は、対象賃貸借契約について紛議が発生したときは、運営者またはその代理人である管理会社と協議し解決します。この場合、賃借人等は、この紛議の内容を遅滞なく書面または電子メールなどで保証会社に連絡します。
- 賃借人等が対象賃貸借契約について紛議が発生したことを理由として賃料等の支払を行わなかった場合に、保証会社に対する前項の連絡を怠り、そのために保証会社においてこの紛議の事実を知らずに保証債務を履行した場合、賃借人等はこの紛議の事実を理由に保証会社に対して負担する求償債務の履行を拒むことはできません。

**第23条**（委託）

保証会社は、保証履行や求償権の行使または本契約に定める業務の一部を、保証会社が任意に選定する第三者に委託することができ、賃借人等はこれに同意します。

**第24条**（個人情報保護）

保証会社は、本契約に関連して知り得た賃借人等または連帯保証人の個人情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律、および個人情報取扱に関する約款を遵守します。

**第26条**（消費税等）

賃借人等および保証会社は、消費税および地方税その他の法律の制定および改定等があった場合はその定めに従い、本契約も当然に必要な変更を伴うものとしませ。

**第26条**（本約款の条項変更）

本約款記載の各条項に変更ある場合には、保証会社のホームページ上に記載し、通知するものとします。

**第27条**（管轄裁判所）

本契約において、賃借人等と保証会社間の債務不履行に関する訴訟・その他紛争については、対象賃貸借契約書の管轄裁判所にかかわらず、東京地方裁判所を管轄裁判所とします。

**第28条**（保証会社非取納）

- 賃借人等が賃料等の支払いを保証会社ではなく運営者に支払う場合、本項各号に従うものとする。
  - <保証料についての注意事項>の③、第6条2項から第6条5項、第8条1項から第8条4項、第16条1(1)、第21条を適用しません。また、第10条1(10)の「賃借人が指定するクレジットカードの利用が停止されたとき、もしくは、第18条3の「クレジットカード会社等」とを削除して読み替えるものとします。
  - 保証料の支払いについては、保証会社の指定する方法にて支払うものとします。

2018年12月1日 改訂

2019年7月1日 改訂

2019年9月1日 改訂

2020年9月1日 改訂

2021年6月8日 改訂

2021年6月17日 改訂

2021年8月12日 改訂

2022年7月13日 改訂