

## 保証委託約款

### <保証料についての注意事項>

- 保証料は保証委託契約開始日を含む月に初回保証料が発生し、以降は月割計算され請求されます。
- 保証料は保証委託契約開始日から、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。
- 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間分も併せて請求されます。
- 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い戻ししません。
- 対象賃貸借契約において、フーンレまたは資料減額等の適用があった場合であっても、保証料は適用前の資料等を基に計算されます。

### (前文)

賃借人(以下「甲」とい)、アイトレント株式会社(以下「乙」とい)は、賃貸人または家主(以下「賃貸人等」とい)と甲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)につき、本保証委託約款(以下「本約款」とい)に基づき、保証委託契約(以下「本契約」とい)を締結します。

#### 第1条(委託内容)

- 甲は、対象賃貸借契約に基づいて甲が賃貸人等に対して負担する資料等の支払債務につき、乙が甲に連帯して保証することを乙に委託し、乙はこれを受託します。
- 甲は、前項の実行に付帯する資料等の支払い手続き業務につき、乙に委託し、乙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。
  - 甲が保証委託契約書(以下「本契約書」とい)の所定事項に正しく記載し、申込意思を表示すること。
  - 乙が賃貸不動産管理会社(以下「管理会社」とい)に対し保証審査決定通知書を送付し、保証承認すること。
- 保証審査結果通知書に記載された保証契約書と同一の保証契約番号が本契約書に適切に表記されたこと(保証契約番号の無記入、不一致、不適切な記載があった場合は、契約は成立しない)。
- 本契約書に表記された保証料につき、甲による初回の支払いが適切に完了すること。
- 前項を条件に、本契約は対象賃貸借契約の契約開始日に遡って成立したものとみなします。
- 甲は、乙が審査結果通知書の内容についていかなる場合も甲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乙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、対象賃貸借契約の契約期間と同一期間とします。
- 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、本契約は当該事由が生じた日に終了します。

- 対象賃貸借契約の解除または解約されたとき。
- 対象賃貸借契約の目的物件(以下、「対象物件」とい)の変更、または対象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)

- 本契約によって保証される債務は、本契約の有効期間中に発生した次の(1)から(7)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甲が負担する「資料、共益費(管理費)、駐車場料金(駐輪場、バイク置き場含む)、倉庫・トランクルーム・物置・コナド、会議室の資料・使用料、管理物件に設置された冷暖房器具・リース料、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「資料等」と総称する)。ただし、水道光熱費等の実費に関しては乙所定の算出方法により算出する。
  - 甲の資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、対象物件内に関する資産に限る)の搬出・運搬・保管・処分費用(任意解約または合意解約によって解除された賃貸借契約が終了したときは除く)。ただし、対象資料等の1ヶ月分相当を限度とする。
  - 対象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、支出前に乙が書面で支出を承認した費用(ただし、乙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、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン再改定版」(ただし、後日改定された場合には最新版による)または、これに類する基準に基づき、甲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、甲が賃貸人等に差入らし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す。また対象賃貸借契約において定められた資料等合計月額(消費税込)の1ヶ月分相当額とします。
  - 賃貸借契約更新料(ただし、資料等の1ヶ月以内であり、かつ、甲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乙が認めた場合に限る)
- 定期建物賃貸借契約(以下「原定期借家契約」とい)の契約期間満了後、新たに契約当事者間において再度定期建物賃貸借契約(以下「新定期建物賃貸借契約」とい)を締結する場合には、原定期借家契約に係る契約書その他の書面において、新定期借家契約を締結する際し、甲が賃貸人等に対して支払う料とは別に一定の金員(以下「再契約手数料」とい)を支払うべき条項が設けられており、同条項に基づいて甲が支払うべき再契約手数料(ただし資料等の1ヶ月以内に限る)
- 対象賃貸借契約終了から対象物件の明渡しまでの期間の資料相当償還損害金

- 本契約に対する乙の保証限度額は、前項(1)の総額(消費税込)の24ヶ月分の金額を上限として、前項(1)から(7)の各号に記載する保証対象の総額(消費税込)として、
- 前2項に加え、対象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、支出前に乙が書面または電子メールなどで承認した費用(ただし、乙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)については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。ただし乙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。
  - 前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借家契約に基づき甲が負担すべき違約金等
  - 本契約書に基づく支払手続きによる初回の資料等支払期日より前発生する資料等
  - 本契約終了後、乙に保証委託していた甲および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、最終的に当該甲および居住者が退去した際の原状回復費用
  - 甲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賃貸人等またはその代理と甲との紛争の場合の資料等
  - 戦争、地震、天変地異等、不可抗力によって生じた損害
  - 火災・ガス爆発等、甲または入居者の故意・過失によって生じた損害
  - 甲または入居者の死亡によって生じた損害(例、隣接侵害、隣接妨害)
  - 対象賃貸借契約が定期建物賃貸借契約の場合であって、賃貸人等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の借地借家法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
- (10)その他、第1項および第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条に定める保証の範囲内についても、乙は免責されるものとします。
- 甲と賃貸人等との間で対象賃貸借契約に関する債務の支払いについて乙の事前承諾なく、取り消しをした場合
- 乙の求償権行使に対し、賃貸人等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関わらず解除手続きをしない場合、または明渡し訴訟の手続きをしない場合
- 賃貸人等について、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きの準備を宣言する通知が到達した場合、または、賃貸人等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
- 賃貸人等が死亡または事理を弁識する能力を欠乏または不十分となったに関わらず、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
- 甲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事が発生した以降の資料等

#### 第6条(保証料およびその支払方法)

- 甲は、第1項に定める保証委託の対価として、乙に対し、本契約書に記載された保証料を支払います。
- 甲による保証料の支払いは、保証の対象月となる資料等の支払いと同じ日に、事前に指定した決済方法で行われます。
- 前2項の例外として、入居時において初月および2ヶ月目の資料等が現金支払等でより保証料は別前払いは行われず、甲による第1回目の保証料支払いは入居後2ヶ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ヶ月目、3ヶ月目の合計3ヶ月分とします。また同時に入居3ヶ月目の資料等も決済が行われます。
- 前2項とは異なる支払方法および支払時期に資料等と保証料の支払いは行われる場合に、乙は甲に対し、事前に書面または電子メールなどにより告知します。
- 乙が、保証料の支払いにつき、前2項で指定した決済以外の方法を指示した場合には、甲はその指示に従います。
- 対象賃貸借契約の更新時に資料等および保証料の双方または一方が変更されるなど、資料等と保証料を同日に決済すること困難となる場合も本条の定めに従って準じます。

#### 第7条(変更の届け出)

本契約の締結後、甲が乙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、甲は速やかに管理会社へ報告し、その変更内容を管理会社から乙へ書面または電子メール等にて通知することを甲は予め承諾します。

#### 第8条(資料等の支払い、および保証債務の履行)

- 甲は、資料等の支払いにつき、第6条に従い、乙の指定する支払方法により資料等を支払います。
- 対象賃貸借契約の定めにかかわらず、クレジットカー全社その他の収納会社(以下「決済代行会社等」とい)が甲から対象賃貸借契約に係る資料等の前回の回収したときは、その回収の時点で、甲が賃貸人等に対し対象賃貸借契約の資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資料等が支払われた場合において、当該決済代行会社等から売上取消がなされたときは、乙は、決済代行会社等から乙の借戻する会社または賃貸人等の請求に基づき、甲に代わって当該売上取消額を決済代行会社等、または賃貸人等に立替払いします。乙が売上取消額を立替払いした場合は、乙は保証債務を履行したものとみなします。
- 決済代行会社等または管轄払会社等が甲から資料等に係る決済金額を返還することができる場合、対象賃貸借契約により甲が負担すべき資料等の支払義務につき、賃貸人等および乙は甲による履行遅滞または債務不履行があったとしても、甲は、本条に基づき保証債務の履行を行うべき場合であっても、甲の対象賃貸借契約に係る債務不履行の状況、および甲の信用状態を総合的に判断し、甲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、管理会社または賃貸人等に通知のうえ、本条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す。

#### 第9条(求償権の行使、求償金の支払い)

- 乙が甲に代わって保証債務を履行したときは、乙は甲に対する求償権を行使し、甲は乙に対する求償金として乙が賃貸人等に対して履行した保証債務額を直ちに支払います。
- 乙が甲に代わって保証債務を履行したときは、甲は以下での費用を負担します。
  - 甲が乙に金員を支払う場合、その支払に要する振込手数料やコンビニ収納手数料等
  - 乙が甲にコンビニ収納等代替手段を使用させる場合、その手続きに関する費用
  - 乙が甲に対して求償金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金
- 甲が対象賃貸借契約に基づき賃貸人等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、甲は乙に対し、資料等支払日の前日までにその事由を連絡します。
- 甲は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に乙の求償請求を拒むことはできません。

#### 第10条(事前求償)

- 甲が次の各号の一つ以上に該当するときは、乙は保証債務の履行前であっても甲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資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。
  - 差押え・仮差押え・仮処分申し立てを受けたとき。
  - 滞り紛争を受けたとき。
  - 破産手続き開始、民事再生手続き開始の申し立てを受けたとき、またはそれらの申し立手続きが開始されたとき。
  - 自ら振り出した手形、小切手が不渡りになったとき。
  - 乙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と、甲の責めに帰すべき事由によって乙に損害をおよぼす事態に至ったとき。
  - 甲または入居者が逃亡、失踪または刑事上の新進を受けたとき。
  - 当該債の事情を総合的に斟酌した合理的な判断により、甲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。
  - (11)甲が指定するクレジットカードの利用が停止されたとき、もしくは甲の信用状態が悪化したとき。
  - (12)その他甲が本契約に違反したとき。
- 前項により乙が甲に対し求償権を行使する場合、甲は乙に対し、民法第 461 条(主債務者の免責請求)に基づく抗弁権を予め放棄します。

#### 第11条(遵守事項)

- 甲および入居者は、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、甲および入居者は賃貸人等に対し、すみやかに対象物件を明渡します。その場合、乙は、対象物件の明渡しに立ち会うことができます。

#### 第12条(親権者)

- 甲が未成年者である場合、本契約の親権者(以下「親権者等」とい)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、親権者等は、本契約の連帯保証人(以下「連帯保証人」とい)として、本契約に基づいて未成年者たる甲が乙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13条(緊急連絡先)

- 甲連絡を取りることが不可能な場合、または甲の所在が不明であると乙が判断した場合、乙は入居申込書に記載される緊急連絡先へ連絡し、甲はこれに異議を述べません。甲は、緊急連絡先に記載した情報に変更が生じたときは、ただちに賃貸人等または管理会社に対し、その旨を報告します。

#### 第14条(連帯保証人)

- 連帯保証人は、乙に対し、本契約に基づいて甲が乙に対して負担する債務を極度額の範囲で連帯保証します。
- 連帯保証人は、乙の数量により、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单独で代理権を行使することができます。

#### 第15条(譲渡担保)

- 甲は、本契約に基づいて甲が乙に対して負担する一切の債務を担保するため、甲が賃貸人等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)を乙に譲渡し、甲は乙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。
  - 対象物件の明け渡り完了日より以降の期間を対象とする資料の返還請求権。
- 前項の場合において乙は、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、その取得金を当該費用を差引いた残額を、本契約に基づいて甲が乙に対して負担する債務弁済に充当することができます。
- 甲は、対象賃貸借契約に係る敷金・保証金返還請求権につき、乙以外の第三者に対する譲渡・担保としての提供を禁じます。

#### 第16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、乙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、乙に無断で変更された部分について、乙は一切保証責任を負いません。

#### 第17条(契約の更新)

- 賃貸人等または甲により、本契約の保証期間満了日から1ヶ月以上前までに、書面または電子メールなどをもって乙宛に本契約を継続しない旨の申し出があった場合、甲から乙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。
- 乙は、甲が本契約更新の申し出があった場合、乙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賃貸人等に通知します。
- 甲は、乙の承諾により本契約を更新する場合、乙に対し第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以前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より遡って更新されます。

#### 第18条(甲が法人の場合の特約事項)

- 甲が法人であり、かつ当該法人の代表者個人(以下「代表者個人」とい)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、甲及び乙は以下について承諾します。
  - 甲が負担すべき対象賃貸借契約の資料等の支払いにつき、乙が代表者個人のクレジットカード決済にて手続きを行うこと。
  - 前号にかかわらず、対象賃貸借契約に基づき発生する資料等の支払債務は甲が負うことに変更はないこと。
  - 本契約における甲に関する規定は、当然すべて甲に対して適用されること。
- 代表者個人が甲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、甲は、代表者個人に乙に対する求償権を放棄させること。

#### 第19条(協議事項)

- 甲は、対象賃貸借契約について紛争が発生したときは、賃貸人等またはその代理人である管理会社とこの協議し解決します。この場合、甲は、この協議の内容を遅滞なく書面または電子メールなどで乙に連絡します。
- 甲が対象賃貸借契約について紛争が発生したことを理由として資料等の支払を行わなかった場合に、乙に対する前項の連絡を怠り、そのために乙において乙の紛争の事実を知らずに保証債務を履行した場合、甲はこの紛争の事実を理由に乙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。
- 本契約に定めのない事情について、甲および乙は、関係法規および慣習等に従い誠意をもって協議のうえ処理します。

#### 第20条(委託)

乙は、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、乙が任意に選定する第三者に委託することができます。甲はこれに同意します。

#### 第21条(個人情報保護)

乙は、本契約に關連して知り得た甲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いに関する約款を遵守します。

#### 第22条(消費税等)

甲および乙は、消費税および地方税その他の法律の制定および適用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す。

#### 第23条(反社会的勢力の排除)

乙は、甲が次のいずれかの項に反する場合に、何らの催告を要せず、本契約を解除することができます。また、これにより損害が生じた場合は、甲が賠償するものとします。

- 甲(甲が法人の場合は、代表者・役員、又は実質的に経営を支配する者を含む)は、現在又は将来にわたって、次の各号の反社会的勢力のいづれにも該当しないこと。
  - 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
  - その他前号に準ずるもの
- 甲は、現在又は将来にわたって、前項の反社会的勢力又は反社会的勢力と密接な交友関係にある者(以下「反社会的勢力等」とい)と次の各号のいずれかに該当する関係を有しないこと。
  - 反社会的勢力等によって、その経営を支配される関係
  - 反社会的勢力等が、その経営に実質的に関与している関係
  - 反社会的勢力等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関係
  - その他反社会的勢力等との社会的に非難されるべき関係

- 甲は、乙に対して、自ら又は第三者を利用して次の各号のいづれかの行為も行わないこと。
  - 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保証会社の信用を毀損し、又は保証会社の業務を妨害する行為
  - その他前号に準ずる行為

#### 第24条(本約款等の変更)

- 乙は、乙のウェブサイト(https://www.itthinkrent.co.jp/)上に本約款を掲載します。
- 乙は、本約款等を変更する場合、前項の当該ウェブサイト上に変更事項を掲載する方法により、本約款を変更することができます。なお、特に重要な変更を行う場合、甲に対し、変更日1ヶ月前前までに当該所定の方法により通知いたします。
- 前項(1)の本約款が変更された場合、甲との間で成立した本契約は、変更後の本約款の内容に変更されるものとします。

#### 第25条(特約条項)

本契約につき、別途書面により特約を付した場合は、当該特約は本契約と一体となり、本契約を補充及び修正するものとします。

#### 第26条(管轄裁判所)

本契約において、甲と乙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、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

#### 第27条(管印)

本契約の成立を証するため、本書の書面または電磁的記録を作成して各自署名押印または捺印を施すものとし、書面または電磁的記録を保管します。なお、本契約が電磁的記録により作成された場合、電子データである電磁的記録を原本とし、同電磁的記録を印刷した文書はその写しとします。