

保証委託契約 兼 保証契約 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から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ません。
- 対象賃貸借契約において、フールメントまたは資料減額等の適用があった場合であっても、保証料に適用前の資料等を基に計算されます。
- 火災保険付きサービス(アイ・スマイル、プラス等)を契約の場合は、本契約の解約時に解約事務手数料として別途 700 円がかかります。

(前文)

賃借人(以下「甲」という)、アイ・シクレント(以下「乙」という)および賃借人または家主(以下「賃借人等」という)は、賃借人等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」という)につき、本保証委託契約兼保証契約(以下「本契約」という)に基づき、次のとお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)

- 甲は、対象賃貸借契約に基づいて甲が賃借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、乙の前項の実行に付帯する資料等の支払手続き業務につき、乙に委託し、乙はこれを受託します。
- 賃借人等は、対象賃貸借契約の資料等の収納業務につき、株式会社ロコエナが家賃収納業務の委託を受けた乙に委託し、乙はこれを受託します。

第2条(保証委託契約の成立、賃貸保証料等)

- 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。
 - 乙が賃貸不動産管理会社(以下「管理会社」という)に対し審査決定通知等を送信し、保証を承諾すること。
 - 審査決定に記載された保証契約番号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・不適切な記載などがあった場合、契約は成立しない)。
 - 本契約書に表記された保証料につき、甲による前払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す。
- 甲は、乙が審査結果通知等の内容についていかなる場合も甲に対し不問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、前項の規定にかかわらず、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」という)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)

- 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(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・トラックルーム・物置・コンテナ、会議室の資料・使用料、管理物件に設置された冷暖房器具・資料、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方法によります。
 - 甲の資料等不払いの理由とする対象賃貸借契約の解除後(ただし、本物件の室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、対象資料等の1ヶ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、国土交通省のガイドライン(最新の内容を参照する)または、これに類する基準に基づき、甲が本条負担すべき範囲の原状回復に要した費用に限るとし、甲が賃借人等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こととします。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ヶ月分相当額を限度とします。
- 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と乙が認めた場合に限る)
- 定期建物賃貸借契約(以下「定期借家契約」という)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「新定期借家契約」という)を締結する場合に、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に際し、甲が賃借人等に対して賃料は別一定の金額(以下「再契約手数料」という)を支払うべき事項が定められており、同条項に基づいて甲が支払うべき再契約手数料(ただし賃料情報の1ヶ月以内に限る)
- 対象賃貸借契約終了から本物件明渡しまでの間の資料相当使用掛金

- 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)とします。
- 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。
 - 第1項の各号の債務に関する利息、遅延損害金その他の従たる債務等
 - 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甲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・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、最終的に当該甲・居住者が退去する際の原状回復費用
 - 賃借人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借人またはその代理人と賃借人との紛争の場合の債務
 - 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:風評被害等、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、賃借人等または管理会社の責に帰すべき事由により、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(免責条件)

- 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、乙は免責されるものとし、また、乙は保証委託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乙の事前承諾なく、賃借人等または管理会社と甲との間で取決めをした場合
- 乙の求償権の行使に対し、賃借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も関わらず、貸主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
- 賃借人等について、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し又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、賃借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
- 賃借人等が死亡または事業を断行する能力を欠(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
- 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い方法)

- 甲は、第1条第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日に、甲が事前に選択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ヶ月目の資料等が保証料として別に前払される場合、甲による第1回目の保証料支払いは入居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(日割扱いは行わない)、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されます。
 - 乙が、保証料の支払につき、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おいて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が困難となる場合も本条の定めに従います。
- #### 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必ず承諾します。

第8条(資料等の支払い、および保証債務の履行)

- 甲は、資料等の支払につき、第6条に従い、乙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、立替払を行った決済代行会社(以下「立替払会社」という)またはクレジットカード会社等その他の収納会社が甲から対象賃貸借契約に係る資料等を甲から回収したときは、その回収の時点で、甲から賃借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、乙は、クレジットカード会社等から管理会社への請求に基づき、甲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します。乙が売上取消額を立替払した場合、乙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甲から資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甲が負担すべき資料等の支払義務につき、賃借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ものとみなします。
- 乙は、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(賃借人による資料又は乙への求償金の未払いの合計が3ヶ月を超える場合を含むが、これに限らない。)、管理会社または賃借人等に通知のうえ、本条に定める立替払の行使、求償金の支払い

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の賃借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等の費用
 - 乙が甲にコピー収集等代替手段を使用させる場合、その手続きに要する費用
 - 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課
- 甲が対象賃貸借契約に基づき賃借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対象物件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
 - 差押え・仮差押え・仮処分申し立てを受けたとき
 - 滞納処分を受けたとき
 - 破産手続開始、民事再生手続開始の申し立てを受けたとき、または甲の申し立手続きが開始されたとき
 - 自ら搬出した手形、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など、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訴を受けたとき
 - (10)該債の履行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)

- 甲および賃借人は、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借人等に対し、すみやかに本物件を明渡しします。その場合、乙は、本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甲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)

- 甲と連絡を取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、乙に速やかに報告します。

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、本契約書記載の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、任意の方法により他の物の担保もしくは保証が変更または解除されたとき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が、甲が賃借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」という)を乙に譲渡し、賃借人等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
 - 賃借物の明け渡した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て、その取得金から諸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の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られます。

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は乙は保証責任を負いません。

第17条(契約の更新)

- 賃借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をもとめて乙宛に本契約を継続しない旨の申し出がなされ、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す。
- 乙は、甲から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借人等に通知します。
- 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は、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が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、当然とし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により求償権(代位する債権も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、賃借人等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、甲は、この紛争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、そのため乙においてこ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。
- 本契約に定める事情について、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(委任)

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、甲はこれに同意します。

第21条(個人情報保護)

乙は、本契約に関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に関する法律を遵守します。

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す。

第23条(反社会的勢力の排除)

乙は、甲が乙のいづ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、また、

- 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
 - 総会屋等、社会連帯等各種ほか口又は特殊技能暴力集団等
 - その他前各号に準ずるもの
- 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」という)と次の各号のいづ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、又は便宜を供する等の関係
 - その他反社会的勢力等と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を行わないこと。
 - 暴力的な要求行為
 - 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - 取引に際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
 - その他前各号に準ずる行為

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、前項の当社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か月前までに当社所定の方法により通知いたします。
- 前項により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、

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、

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屬的合意管轄裁判所とします。

第27条(保管)

本契約の成立を立証するため、本書の書面または電磁的記録を作成して各自記名押印または電子署名を施し、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。