

【レントサポート】家賃債務保証サービス利用規約

第1条(利用規約)

1.本利用規約は、株式会社アクシスコミュニティ(以下「甲」という)が提供する賃貸借契約における賃貸保証サービス(以下「本サービス」という)を第2条所定の加盟店(以下「乙」という)が利用する際の一切に適用され、甲は乙が別紙家賃債務保証【レントサポート】利用申込書に署名、捺印の上、加盟店登録をし本サービスを利用を開始した場合には、乙が本利用規約に同意したものとみなす。

2.本サービスは、居住用物件と事業用物件の賃貸借契約のサービスを対象とする。但し、駐車場の賃貸借契約のサービスについては別途個別対応の契約とする。

第2条(加盟店)

乙とは、当社に本サービスの利用を申し込み、当社がこれを承認した法人及び事業者(個人賃貸人を含む)をいう。

第3条(本規約の変更)

甲が本規約の変更を行う場合は乙に対し事前に告知して猶予期間をおき、変更後の本規約の内容を乙に通達するものとする。

第4条(加盟店の義務)

1.乙は本サービスの利用を円滑に行う為、次の各項の業務を行うものとする。

①本サービスの受付(名義変更時や保証人変更時等を含む)及び賃借人の審査に必要となる保証委託申込書、身分証明書の写し等の必要書類の徴求と本人確認業務。

②保証委託契約及び賃貸保証契約書の重要事項説明と契約締結業務及び賃借人からの初回保証料の受領及び精算における当社への送金業務。

③保証委託契約及び賃貸保証契約に関わる関係書類の提出及び賃貸借契約の変更・解約手続き等の業務。

④賃貸人への賃貸保証契約の内容(保証プラン、保証範囲、保証終了及び免責事由、債務の履行事由など)の説明をする業務。

2.乙は、甲が賃借人に対して行う賃貸保証業務の内、次の各号の業務について協力するものとし、甲及び甲の関連会社が賃借人に対して行う求償権行使に関わる業務に協力するものとする。

①賃料支払催告等の内容確認、所在不明入居者発生時の不在確認及び賃借人からの賃料入金状況の確認。

②その他、賃貸保証に関わる事項で甲が協力を依頼した業務。

第5条(保証委託契約の締結)

1.乙は、甲からの賃貸保証委託申込による承認結果の通知後でなければ、保証委託契約及び賃貸保証契約を締結できないものとする。

2.乙は、甲が制定した諸規則及び契約条項、料率、条件、その他甲と乙が確認した指示事項に違反して前項の業務を行ってはならない。

第6条(加盟店の報告義務)

乙は、次の各号の事項について甲に報告する義務が発生する。

①保証委託契約及び賃貸保証契約に関わる申込、取消、変更、解約、更新手続きに伴う変更届出、その他報告事項、保証対象物件についての管理業務の移管、賃貸人の変更が発生した場合等。

②保証対象物件の賃貸借契約について、賃借人の契約違反行為(虚偽報告、債務不履行等)が生じた場合等。

第7条(保証対象物件の管理業務の移管)

保証対象物件の管理業務の移管が発生した場合、甲と前管理会社との間で取り交わされた個別プランの保証内容については無効となる。但し、甲が認めかつ、乙が加盟店登録する事で保証を継続する場合、現行のレントサポート1またはレントサポート2の保証内容で保証を継続する事ができるものとする。

第8条(初回保証料及び継続保証料)

1.本サービスの各プランにおける初回保証料、保証料率、支払方法については以下の通りとする。

①月額賃料等(賃料のほか、管理費、共益費、駐車場料金、収納代行手数料、その他毎月の賃料と共に支払われる金員を含む(以下、「月額賃料等」という))を基準として各プランの保証料率を乗じ、算出するものとする。

②最低賃料は居住用、事業用は5万円、駐車場は1万円とし、月額賃料等がこれに満たない場合は左記で定める最低賃料に各プランの保証料率を乗じた金額とする。

③甲は甲が定めた保証料率に乙がそれ以上の保証料率を乗じた際の差額分については手数料として乙に支払うものとする。但し、乙の初回保証料率の設定は最大限100%までとし、自由に設定可能とする。

④上記③で乙がそれ以上の保証料率を乗じずに甲が定めた保証料率で賃貸保証委託申込をした場合は、甲は初回保証料の5%を手数料として乙に支払うものとする。但し、上記③との併用は不可とする。

⑤乙は初回保証料を保証委託契約の締結と同時に賃借人より徴収し、その徴収した金員を甲の指定した期日までに乙に支払うべき手数料を相殺し甲の指定した口座に振り込むものとする。尚、その際の振込手数料については乙の負担とする。

2.本サービスにおける継続保証料、支払方法については以下の通りとする。

①居住用は【10,000円/1年毎】、事業用は【月額賃料等の10%(下限10,000円~上限50,000円)/1年毎】とし、収納代行サービスを利用の場合は各々+2,000円とする。

②保証委託契約に基づき、1年毎に契約者に対し入居継続の意思確認は乙が行い、それに伴う継続保証料の請求を甲が行うものとする。

③甲の責任において、契約者から保証期間満了日前に継続保証料を徴収する事とし、保証期間満了日の最大2ヶ月前から契約者に対し甲指定の口座に入金する旨の請求書を発行するものとする。

④甲は、上記③の請求書の発行と併せて電話にて賃借人への更新時期のお知らせ、更新予定者への特典のご案内をするものとする。

第9条(保証の支払限度額及び保証の範囲)

1. 保証の支払限度額及び保証の範囲については、以下の通りとし、下記の各項について乙はこれを確認の上、本規約第4条④の通り、賃貸人に周知、説明する事を義務とする。

①居住用は賃借人が滞納した賃料等の24ヶ月分(累計)に加え、明け渡しまでに要する訴訟費用、弁護士費用、賃貸借契約解除後における残置物の撤去、保管、処分費用とする。その他「レントサポートライト」、「レントサポートプラス」プランを利用の場合、上記の保証範囲に加え「レントサポートライト」、「レントサポートプラス」の各保証範囲が付加されるものとする。

②事業用は賃借人が滞納した賃料等の6ヶ月分(累計)を上限とし保証するものとする。但し、明け渡しまでに要する訴訟費用、弁護士費用、賃貸借契約解除後における残置物の撤去、保管、処分費用を含むものとする。

2. 各保証の代位弁済適用の可否、保証対象外及び保証の終了事由、免責事項については「保証委託契約書兼賃貸保証契約書」の契約条項の通りとする。

第10条(回収督促における意見及び交渉の禁止)

乙は、賃借人の契約違反(債務不履行、夜逃げ等)が発生した場合において甲の保証責任の有無及びその額について、甲から求められた場合を除き賃借人及び関係者に対して無断で意見(交渉を含む)を述べない。

第11条(書類の保管、提出等)

1. 乙は業務委託に関する関係書類と関係諸記録を整理し、保管しなければならない。

2. 乙は契約締結された保証委託契約書を契約締結月内で締め翌月15日以内に当社宛に乙の費用負担で郵送するものとする。

3. 乙は賃貸借契約の変更、解約等が発生した場合は直ちに甲が指定する書式にて甲に届出を行うものとする。

4. 本規約第7条の保証対象物件の管理業務の移管が発生した場合、乙は移管発生日より45日以内に甲が指定する書式にて甲に届出を行うものとする。

第12条(滞納報告と代位弁済)

1. 甲は賃借人の家賃(前家賃)の支払が無く、支払約定日より30日以内に乙より滞納報告があった場合、賃借人に代わって指定口座に家賃(前家賃)を代位弁済するものとする。

2. 滞納報告は毎月10日で締め、代位弁済の支払日は当月25日(土日祝日の場合は翌営業日)とする。また、11日以降の代位弁済請求については翌月の25日(土日祝日の場合は翌営業日)を代位弁済の支払日とし、支払約定日より30日以内に代位弁済報告が無い場合、立替保証は免責とする。

3. 立替免責の健全化を図る為、複数月分の滞納報告を甲が受け付けた場合、免責分の督促業務も併せて行うが、代位弁済請求書の立替弁済の優先月について賃借人より乙または賃貸人へ持参もしくは振込にて入金された滞納分については甲が代位弁済請求書を受け付けた月の滞納分として優先して充当するものとする。

第13条(保証対象外、保証の終了、免責事項)

保証対象外、保証の終了、免責事項について乙及び賃貸人は本規約の内容と併せて「保証委託契約書兼賃貸保証契約書」の契約条項を確認するものとし、本サービスの利用にあたっては本条の各事項について確認、同意したものとみなす。

第14条(本サービスの解約)

1. 甲及び乙は、1か月前に相手方に対して文書による予告をして本サービスを解約する事ができる。

2. 前項の規定に関わらず、甲及び乙は次の各号の場合には、何時でも文書により告知して解約する事ができる。

①甲及び乙が本利用規約に違反した場合、甲及び乙が双方の信用を著しく傷つけた場合。

②乙が宅地建物取引業の免許を失った場合及び宅地建物取引業についての違反により指導及び勧告を受けた場合。

③甲及び乙が銀行取引停止処分、倒産手続を申し立てた場合及び他の第三者より倒産手続の申立を受けた場合。

④乙が1年以上「レントサポート家賃債務保証サービス」を利用しなかった場合。

第15条(守秘義務)

1. 甲及び乙が持つ個人情報については厳重な管理の下で保管し、甲及び乙がそれぞれの承諾を得た関係者以外の第三者には一切の提供、公開、漏洩をしてはならない。

2. 甲及び乙は、前項の義務が業務遂行中はもちろんの事、本サービス終了後も継続する事を確認する。

第16条(協議事項)

本契約に定めのない事項、又は本契約の各条項の内容に疑義が生じた場合には、甲及び乙の双方は誠意をもって協議し、解決するものとする。

第17条(管轄裁判所)

本サービスから生じる権利義務等に関する訴訟においては、東京地方裁判所を管轄裁判所とする。