

家賃保証（宅建ハトさん保証）取次店規約

取次店（以下「甲」という）は、株式会社宅建ブレインズ(以下「乙」という)が行う賃貸物件向け家賃債務保証業（以下「乙業務」という）の利用について、以下の内容に同意する。

第1条（用語の定義）

本規約において次に掲げる用語の定義は、以下に定めるところによります。

- 保証委託契約・・・賃借人と乙において、賃借人は賃貸借契約（以下、「原契約」という）における賃料等の連帯保証を乙に委託し、乙が賃借人の賃料等の金銭債務を保証する契約のことをいいます。
- 賃貸保証契約・・・賃貸人と乙において、賃借人の賃貸借契約における賃料等の保証を行う契約のことをいいます。
- 取次店（甲）・・・乙が行う業務において、乙より委託を受けて本規約第2条の業務を行います。

第2条(業務の内容)

- 甲が行う、乙業務は次の通りとする。
 - 賃借人への乙業務の商品提案および商品説明（第4条に定める事項を含む）に関する業務。
 - 賃借人からの保証委託申込書および入居審査に必要な書類の徴収、審査申込、賃借人本人の確認業務。
 - 賃借人への保証委託契約および賃貸人への賃貸保証契約の説明と締結、保証委託契約時に発生する初回保証委託料の受領・保管、ならびに、変更および解約に関する業務。
 - 乙が指定する日時までに「保証委託契約書兼賃貸保証契約書」の原本を乙に送達する業務。
 - 甲に送達した「保証委託料ご請求書」に記載の金額を、乙が定める期日までに乙に送金（受け渡し、自動引き落としを含む）する業務。
 - その他、乙が甲に対して依頼した、前各号に付帯する一切の業務。
- 甲は、乙が提示する方法・料率・条件、その他乙が委託する事項に従って前項の業務を忠実に行うものとする。
- 甲は、次の各号の業務について、乙からの要請があった場合、合理的な範囲内で賃貸人と連携協力の義務があるものとする。
 - 入居者と連絡不通になった際の連絡、情報提供および訪問依頼に関する業務。
 - 乙業務に係る訪問、同行に関する業務。
 - 賃貸人への賃借人からの賃料等入金状況の確認に関する業務。
 - 賃料等支払催告書の内容確認に関する業務。
 - 賃借人が賃料等を滞納した場合に、乙の保証債務額が不合理に拡大することのないように解決を図るための業務。
 - その他乙業務に係る事項で、乙が協力を依頼した業務。
- 甲は、乙が発行する保証承認番号後に、保証委託契約書ならびに賃貸保証契約書の取り付け、および初回保証委託料の受領を行う。
- 甲は、賃借人が別途信販会社またはクレジットカード会社等と集金代行契約（支払委託契約を含む）を締結するときには、双方の会社の取り決め内容に従うものとする。

第3条(報告および協力業務)

- 甲は乙に対し、次の各号に掲げる場合には、乙所定の書式および方法に従い、その旨報告の義務があるものとする。
 - 甲の会社概要に変更があったとき。
 - 原契約、保証委託契約および賃貸保証契約の締結、申込、取消、変更、解約の事由が発生したとき。
 - 原契約および保証委託契約における賃借人の契約違反（虚偽の申告を含む）が生じたことを知ったとき。
 - 賃借人の退去が完了したとき。
 - 甲が乙に対して行った代位弁済請求の報告後、賃借人が乙に対して支払うべき賃料等(一部入金含む)を甲または賃貸人に

対して入金したとき。

- 甲は、乙が定める方法にて、乙に対し、保証委託契約書兼賃貸保証契約書（その他乙が契約条件等で記載した書類）の原本を送達することで、保証委託契約および賃貸保証契約の締結完了を乙に報告するものとする。
- 甲は、賃借人からの保証委託の申し込みがあった場合には、賃借人の本人確認を可能な限り実施し、乙の保証審査業務に関し、適切な協力をすることに努力する。

第4条(確認事項)

- 乙の保証責任開始時期は、甲が、賃借人（緊急連絡先、連帯保証人を含む）が記名捺印した「保証委託契約書兼賃貸保証契約書」の原本を乙に送付のうえ、乙が受領することにより発生とする。
- 乙の保証責任は、保証委託契約および賃貸保証契約の期間満了・解約および解除等をもって消滅とする。
- 本条1、2項に関わらず、保証契約日または原契約の開始日のいずれか遅い日までに甲が受領すべき初回保証委託料が未納の場合には、乙の保証責任は発生しないものとする。

第5条(保証委託料の管理と送金事務ならびに保証委託契約書の発送について)

- 甲は、賃借人から受領した初回保証委託料に関し、乙への引渡が完了するまでの間、善良なる管理者の注意義務をもってこれを保管・管理するものとする。
- 甲は乙に対し、乙が定める方法に基づき、初回保証委託料を送金するものとする。なお、甲が銀行振り込みを指定した場合は、振込手数料は甲が負担する。
- 乙は、賃借人が支払う年間保証委託料について、当該委託料を直接、賃借人から受領できるものとする。

第6条(業務推進費)

- 乙は甲に対し、甲が取り扱った保証委託契約の当該業務遂行の対価として、初回保証委託料に対して業務推進費を支払うものとし、その金額については乙作成の事務マニュアル等に記載する。なお、業務推進費は、一度保証委託契約が締結された後は事由を問わず、解約その他の理由で終了するに至っても、甲は乙に返金しない（ただし、原契約自体が諸事情によって取り消しとなった場合は除く）。また、あらたな商品が追加された場合など、業務推進費が変更する場合には、乙は甲に対し、事前に書面または電磁的方法でその業務推進費を提示するものとする。
- 年間保証委託料については、甲に対する業務推進費は発生しないものとする。

第7条(賃料等送金先)

賃貸人もしくは賃貸人の代理である甲が、乙に対して代位弁済請求を通知した場合において、乙は保証債務を履行する際に、賃貸人もしくは甲が指定する金融機関口座へ送金するものとする。その場合の送金手数料は乙が負担する。

第8条(広告の実施)

甲は、乙業務に関し、文書図面の刊行・配布又は放送等による広告を行う場合、自ら行うと他人に行わせるを問わず、事前に乙の承諾を得るものとする。

第9条(保証債務の履行)

- 賃借人が別に契約する、信販会社またはクレジットカード会社の金銭債務の履行については、信販会社またはクレジットカード会社所定の方法によるものとする。
- 退去月賃料等の送金分に関し、送金額と日割賃料等の差額が発生し、乙から甲または賃貸人に対し過剰に送金した状態となっている場合、甲または賃貸人はすみやかに過剰送金相当額を乙に振込むものとする。なお、甲は、乙からの過剰送金相当額を誤って賃借人に送金した場合であっても、甲が乙に対し返金する責を負うものとする。

第10条(秘密保持義務)

甲乙は取次店登録（以下、「本登録」という）に際して、又は本登録に基づく業務遂行上知り得た双方の技術上、営業上、および個人情報その他の秘密情報の秘密を遵守せしめるものとし、本登録有効期間中のみならず、本登録終了後も相手方の事前の承諾を得ることなく、第三者に開示・漏洩しないものとする。

第11条(取次店登録期間と解約)

本登録の有効期間は、取次店が別紙「家賃保証（宅建ハトさん保証）の取次店登録申込書」（以下、「登録申込書」という）に記載した申込日から1年間とする。ただし、期間満了の3ヶ月前までに甲または乙丙から登録解約の意思表示がない場合、本登録の有効期間は1年間更新されるものとし、以後も同様とする。 なお、甲は、諸事情により本登録を解約する場合には、事前に乙に連絡するものとする。

第12条（本登録の解除）

- 1 甲または乙は、文書を持って6ヶ月前までに相手方に通知することにより、本登録を解除することが出来る。
- 2 甲および乙のいずれかについて、次の各号に該当する場合は、書面で相手方に通知することにより、本登録の全部または一部を解除することが出来る。
 - (1)本規約に違反し、違反の是正を求める相手方からの通知受領後30日を経ても是正しない場合。
 - (2)銀行取引停止処分または破産、会社整理、会社更生法等の申立があった場合。
 - (3)甲が、乙の業務に関する法令またはその他の法令に違反した場合。
 - (4)甲が、(公社)東京都宅地建物取引業協会を脱退した場合。
 - (5)前各号の他、本規約の解除を必要とする相当の事由が生じたとき。
- 3 本登録が終了したときは、甲は直ちに乙に対し、本規約に係る委託業務についてその引継ぎを行う。
- 4 本登録終了後においても、乙と賃貸人または借借人との間で乙業務に関する賃貸保証契約ならびに保証委託契約が存続している間は、当該契約の履行に必要な範囲で本規約に定める事項は有効に存続するものとし、甲は乙に対する協力義務を負うものとする。

第13条(損害の賠償)

- 1 甲および乙は、本規約の不履行により相手方に損害を与えた場合、相手方に対し、その直接かつ通常の損害を賠償するものとする。
- 2 前項の規定に関わらず、甲が虚偽であることを認識しながら行った報告に起因して、乙が賃貸人または借借人との間で原契約または保証委託契約を締結し、その結果、乙に何らかの義務や損害が発生した場合、甲は乙に代わって当該義務を履行し、かつ当該損害の一切を賠償しなければならない。
- 3 甲が借借人から受領した初回保証委託料ならびに「保証委託契約書兼賃貸保証契約書」の原本を乙が受領しない間に生じた損害について、甲は、乙に代わって賃貸人の損害を賠償する責任を負担する。
- 4 本条の規定は、本登録終了後も存続するものとする。

第14条(事故処理)

本規約に基づく委託業務の遂行に支障をきたすおそれのある事態が生じた場合は、速やかに相手方に連絡するとともに、甲乙が協力してその解決処理にあたるものとする。

第15条(再委託)

甲は、乙による事前の承諾がないかぎり、乙業務の全部または一部を第三者に再委託できない。なお、乙の事前の承諾を得て第三者に再委託する場合には、甲は当該第三者に対し、本規約における甲の義務と同様の義務を遵守させ、その行為について一切の責任を負う。

第16条(権利義務譲渡の禁止)

甲は、乙の事前の書面による承諾がないかぎり、本規約上の地位を第三者に継承させ、あるいは本規約から生じる権利義務の全部または一部を第三者に譲渡もしくは引受けさせまたは担保に供してはならない。

第17条(不可抗力)

甲および乙は、天災地変、戦争、暴動、内乱、テロ行為等その他不可抗力により本規約の全部または一部の履行の遅延または不能が生じた場合は、共にその責を負わないものとする。

第18条(協議)

甲および乙は、本規約に定めがない事項および本規約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。

第19条(合意管轄)

本規約に関し裁判上の紛争が生じたときには、乙の本店所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所のみを第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第20条(反社会的勢力の排除)

- 1 甲および乙は、本登録時において、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、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、および次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
 - (1)暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - (2)暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (3)暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- 2 甲および乙は、相手方が前項に違反した場合、催告その他何らの手続きを要することなく、本登録を解除することができるものとする。
- 3 甲および乙は、前項に基づき本登録を解除した場合、これにより生じた損害について相手方に賠償請求できるものとする。