

# 前払金保証証書（包括型）

発効日：2020年9月30日

保証対象入居者：下記対象施設において前払金を支払った入居契約者様（※1，2）

当社は、前払金保証契約約款の定めに従い、保証対象入居者が事業者（保証委託者）に支払った前払金の返還債務につき、下記保証金額（保証限度額）又は入居契約等で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額のいずれか低い方の金額を一入居契約（一室）あたりの限度として保証します。

（※1）下記期間に新規入居された方及び前払方式に切り替えた方が対象となります。

（※2）公益社団法人 全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度の対象者を除く。

## 記

事業者名	スマリソフィルケア株式会社
対象施設	エスペランサ武蔵小杉
保証金額	金5,000,000円（一入居契約（一室）あたり保証限度額）
保証開始日	発効日又は事業者が入居者から前払金を受け取った日のいずれか遅い日
保証終了予定日	事業者の前払金返還債務が消滅した日
保全対象の前払金	前払金
返還金額算定方法	入居契約等の定めに従い算出する
入居日・切替日	2020年9月30日～2025年9月30日

以上

東京都港区赤坂二丁目17番47号

不動産信用保証株式会社



この保証証書は電子文書が原本です

# 前払金保証契約約款

## 第1条（保証制度）

当会社のこの保証制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第8号若しくは第54条第1項第6号又は老人福祉法第29条第7項若しくは第14条の4に定めるところにより、高齢者向け賃貸住宅及び有料老人ホーム等の事業者が、入居者等から受領する前払金の返還債務の保全措置として行うものです。

## 第2条（用語の定義）

この約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従います。

- ① 事業者  
次の(7)乃至(イ)の一に該当する者をいいます。  
(7) サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者  
(イ) 終身賃貸事業者  
(ウ) 有料老人ホームの設置者  
(エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者
- ② 入居契約  
次の(7)乃至(イ)の一に該当するものをいいます。  
(7) サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約  
(イ) 終身賃貸借契約  
(ウ) 有料老人ホームの設置者との入居に係る契約  
(エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者との入居に係る契約
- ③ 入居者等  
事業者と入居契約を締結した者をいいます。
- ④ 前払金  
入居契約に基づき事業者が入居者等から一括して受領する金銭のうち、次の(7)乃至(イ)の一に該当するものをいいます。  
(7) サービス付き高齢者向け住宅事業において、終身又は契約期間に受領すべき家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価の全部又は一部として支払われるもの。  
(イ) 終身賃貸住宅事業において、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部として支払われるもの。  
(ウ) 有料老人ホームにおいて、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部として支払われるもの。  
(エ) 認知症対応型老人共同生活援助事業において、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部として支払われるもの。
- ⑤ 保証証書等  
当社が保証を約する旨を記載した書面（電磁的記録を含む）
- ⑥ 包括的保証契約方式  
電磁的記録により包括的な保証証書等を発行する契約方式
- ⑦ 保全金額  
前払金のうち、予め入居契約等で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は保証証書等記載の保証金額のいずれか低い方の金額

## 第3条（当会社の保証する債務）

当会社は、保証証書等記載の事業者（以下単に「事業者」といいます。）の保証委託により、対象施設における事業者・保証対象入居者等（以下単に「入居者等」といいます。）間の入居契約に基づき、入居者等から前払金を受領した事業者が、解除などにより入居者等に対し前払金の返還債務を負うこととなった場合において、その債務のうち保全金額に相当する部分（以下「前払金返還債務」といいます。）を事業者と連帯して保証します。

## 第4条（前払金の返還原因）

次の各号の一に該当するときは、本約款第3条の前払金返還原因が発生したものとします。

- ① 債務不履行を理由とする入居契約の解除があったとき。
- ② 当会社の承認に基づく入居契約の合意解除（解約）があったとき。
- ③ 入居者が死亡したとき。
- ④ 入居契約が無効又は取消しとなったとき。
- ⑤ その他前各号に準ずる場合で、当社が正当な理由があると認めたとき。

## 第5条（通知義務）

次の各号の一に掲げる事実が生じたときは、入居者等は直ちに書面をもってその事実を当会社に通知しなければなりません。但し、予め事業者が通知した場合はこの限りではありません。

- ① 前条の第1号、第3号又は第4号に該当したとき。
- ② 前号のほか入居契約の内容の重大な変更、その他保証債務の履行に重大な影響を及ぼすべき事実が生じたとき。

## 第6条（保証契約の責任の始期、終期）

当会社の保証契約に関する責任は、本保証証書等記載の保証開始日に始まり、事業者の返還債務がなくなったとき又は保証契約が終了したときのいずれか早い日に終わります。

2. 前項により保証契約に関する責任が終ったときは、入居者等は直ちに保証証書を事業者経由で、又は直接当会社に返却しなければなりません。但し、当社が返却を免除したときはこの限りではありません。

## 第7条（保証証書等の交付）

当会社は、事業者を経由して保証証書等を入居者等に交付します。但し、包括的保証契約方式の場合、事業者が入居者等に取得方法を明示し当会社からWEBを通じて直接取得（閲覧及びダウンロード）させることにより交付することもできます。

2. 保証証書等は、保証対象入居者、事業者名、対象施設、保証金額（保証限度額）、保全対象の前払金、保証開始日、保証終了予定日及び返還金額の算定方法の全部又は一部の記入をせずに交付された場合は、無効とします。

3. 保証証書等の記載事項に改ざん又は訂正（但し、部屋・区画番号の訂正は除きます。）のあるときは、保証証書等は無効とします。

## 第8条（保証金の額）

当社が、入居者等に対し保証債務の履行として支払う金銭（以下「保証金」といいます。）は、本約款第3条に定める前払金返還債務の金額を限度とします。

2. 保証委託者が入居者等に対し債権を有しており、その債権が前払金の返還請求権と相殺できる場合は、当社はその相殺後の金額につき保証債務を履行します。

3. 入居者等が前払金返還原因による入居契約の消滅に基づき、すでに事業者より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払を受けている場合は、その支払名目が何であるかを問わず、当会社の保証金の額よりその支払額を控除することができます。

## 第9条（保証金の請求及び支払い）

入居者等は、保証金の支払いを受けようとするときは、当社所定の保証金請求書に、次の書類を添えて、当会社に提出しなければなりません。

- ① 保証証書等（包括的保証契約方式の場合は除く）
- ② 入居契約書・重要事項説明書
- ③ 入居契約の解除など前払金返還原因を証明する書面
- ④ 事業者発行の前払金受領書又は前払金の支払いを証明する書面
- ⑤ 入居者等の印鑑証明書及び住民票
- ⑥ その他当社が必要と認めた書類

2. 当会社は、前項のすべての書類を受領した日から起算して30日以内に保証金を支払います。ただし、本約款第12条又は第13条に該当したときはこの限りではありません。

## 第10条（不可抗力による免責）

当会社は、次の各号の一に該当し事業者の責めに帰することのできない客観的事由によって前払金の返還債務が生じた場合には、保証の責めに任せません。

- ① 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変又は暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱。
- ② 地震、噴火、津波、洪水、大潮又は台風に基づく社会的もしくは経済的混乱。
- ③ 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）もしくは核燃料物質によって汚染されたもの（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他有害な特性の作用又はこれらの特性に起因する事故に基づく社会的もしくは経済的混乱。

## 第11条（絶対的免責条項）

次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金支払いの責めを負いません。

- ① 入居者等が、事業者と謀議して虚偽の入居契約を締結し、又は入居契約に仮託して、当該入居契約の前払金の名目で事業者に金員を貸与し、その担保として保証証書等の交付を受けたとき又は保証金を請求したとき。
- ② 入居者等が、事業者に対する既存の債権の回収を主な目的として入居契約を締結した上、同債権をもって当該入居契約に基づく前払金の支払いに充当し、保証証書等の交付を受けたとき又は保証金を請求したとき。
- ③ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第8号若しくは第54条第1項第6号又は老人福祉法第29条第7項若しくは第14条の4に定める前払金の返還債務の保全措置に該当しないとき。

## 第12条（任意的免責条項）

入居者等が次の各号の一に該当して当会社に不利益を及ぼしたときは、当会社は、当該不利益の範囲で保証金支払いの責めに任せず、又は保証金を減ずるものとします。

- ① 本約款第15条の調査に関し、前払金返還原因、前払金の資金調達及びその支払方法、本約款第8条第2項又は第3項の事項について正当な理由なく説明に応ぜず、又はその調査を妨げたとき。
- ② 入居契約書以外に事業者との間で当会社に不利益な内容の念書、覚書などを取り交わしたとき。
- ③ 本約款第5条の通知義務に違反したとき。

## 第13条（保証金支払いの留保）

次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払いを留保することができます。

- ① 入居契約の解除の有効性など前払金返還原因の有効性について疑義があるとき。
  - ② 前払金支払いの事実又はその額について疑義があるとき。
  - ③ 本約款第11条及び前条の各号の一に該当するおそれがあるとき。
2. 前項に該当し保証金の支払いを留保したものについては、当会社は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払いを行うか否かを決定し、保証金を支払う場合は、直ちにその支払いを行い、支払いを拒絶する場合は書面により入居者等及び事業者にその旨通知します。

## 第14条（保証金支払請求権の存続期間）

入居者等は、本約款第4条の前払金返還原因（同条第4号のうち無効の場合を含みません。）の発生後満1年を経過した後は、当会社に対し、保証金の支払請求をすることはできません。

## 第15条（調査）

当会社は、保証金の支払いに関して必要あるときは、入居者等に説明を求め、又は必要な調査を行うことができます。

## 第16条（代位権）

当会社は、保証金を支払ったときは、その金額の限度内において、入居者等が事業者に対して有する権利を取得します。

2. 当会社は、保証金を支払ったときは、前項の権利の保全及び行使に必要な書類の提出を入居者等に請求することができます。

## 第17条（譲渡及び質入れの禁止）

入居者等は、当会社の承諾を得ないで、入居者等の事業者に対する前払金返還請求権、又は保証金の支払請求権を譲渡又は質入れすることはできません。

## 第18条（管轄裁判所）

本約款の保証契約に関する訴訟については、当会社の本店所在地を管轄する裁判所を合意による専属的管轄裁判所とします。

## 第19条（その他）

本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします。