前払金保証証書（包括型）

発効日：2023 年 1 月 1 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（※）

当会社は、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。

（※）下記期間に前払方式にて契約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。

記

事　業　者　名	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
対　象　施　設	パークウェルステイト西麻布
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	前払家賃
返還金額算定方法	入居契約等の定めに従い算出する
入居契約日・切替日	2023 年 1 月 1 日～2030 年 11 月 4 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

（個人情報の利用目的）

当社は、お客様の個人情報を、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号もしくは第５４条第１項第６号又は老人福祉法第２９条第９項もしくは第１４条の４に規定する前払金の保全措置として行う事業および事業に付帯した業務の目的の遂行上に必要な範囲でのみ利用します。

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

（保証制度）

第１条　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号もしくは同法第 54 条第１項第６号または老人福祉法第 29 条第９項もしくは同法第 14 条の４第２項に定めるところにより、高齢者向け賃貸住宅およ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。

（用語の定義）

第２条　本約款において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定義に従います。

①　事業者
次の(ｱ)から(ｴ)までの一に該当する者をいいます。
(ｱ)　サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者
(ｲ)　終身建物賃貸借事業者
(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(ｱ)から(ｴ)までの一に該当するものをいいます。
(ｱ)　サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約
(ｲ)　終身建物賃貸借契約
(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(ｱ)から(ｴ)までの一に該当するものをいいます。
(ｱ)　サービス付き高齢者向け住宅事業において、終身または契約期間に受領すべき家賃または高齢者生活支援サービスの提供の対価の全部または一部として支払われるもの
(ｲ)　終身建物賃貸借事業において、終身にわたって受領すべき家賃の全部また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また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または一部として支払われるもの

⑤　保証証書等
当会社が保証を約する旨を記載した書面（電磁的方法によるものを含みます。）をいいます。

⑥　保証証書等の発行方式
電磁的方法により対象施設単位の入居者等あてに包括的な保証証書等を発行する方式（以下「包括式」といいます。）か、書面により入居者等の氏名が記載された保証証書等を発行する方式（以下「個別式」といいます。）があります。

⑦　保全金額
前払金のうち、入居契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額または保証証書等に記載された保証金額（保証限度額）のいずれか低い額をいいます。

（当会社の保証する債務）

第３条　当会社は、事業者の保証委託により、入居者等から前払金を受領した事業者が、次条に規定する前払金返還原因が発生し、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。

（前払金返還原因）

第４条　次の各号の一に該当するときは、前払金返還原因が発生したものとします。

①　保証委託者または入居者等による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　入居者が死亡した場合等約定に基づく入居契約の解除があったとき。
④　入居契約が無効または取消しとなったとき。
⑤　その他前各号に準ずる場合で、当会社が正当な理由があると認めたとき。

（報告義務）

第５条　次の各号の一に掲げる事実が生じたとき、かつ、事業者が当会社に報告をしていないときは、入居者等は、書面または所定の手続きおよび方法による電子文書で、当会社に対して報告しなければなりません。ただし、事業者から未償却の前払金が返還されたときはこの限りではありません。

①　前条の第１号、第３号または第４号に該当したとき。
②　前号のほか入居契約の内容に重大な変更が生じたとき。

（保証契約の締結）

第６条　当会社は、事業者との保証委託契約に基づき入居者等と保証契約を締結します。

２　保証契約は当会社が入居者等に本約款第８条第１項に基づいて保証証書等を交付したときに成立します。ただし、保証証書等に記載されている発効日が交付日より遅い日付の場合は、発効日において成立します。

（保証責任の始期、終期）

第７条　当会社の保証契約に関する責任は、保証証書等記載の保証開始日に始まり、事業者の前払金返還債務がなくなったときまた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。

（保証証書等の入居者等への交付）

第８条　保証証書等の交付は、事業者が入居者等に取得方法を明示し、入居者等が当会社からウェブを通じて包括式の保証証書等を直接取得（閲覧およびダウンロード）することにより行うものとします。ただし、個別式の場合は、事業者を経由して保証証書等を入居者等に交付するものとします。

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、保証終了予定日および返還金額の算定方法の全部または一部の記載がなく交付された場合は、無効とします。

３　保証証書等の記載事項に改ざんまたは訂正のあるときは、保証証書等は無効とします。

４　個別式の場合、前条により保証契約に関する責任が終了後、当会社が求めたときは、入居者等は直ちに保証証書等を事業者経由で、または直接当会社に返却しなければなりません。

（保証金の額）

第９条　当会社が、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、保全金額を限度とします。

２　事業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、当会社は保証金の額からその債権額を控除することができます。

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。

（保証金の請求および支払）

第 10 条　入居者等は、保証金の支払を受けようとするときは、当会社所定の保証金請求書に、次の各号の資料のうち当会社が指定したものを、書面または所定の手続および方法による電子文書で添えて、当会社に提出しなければなりません。

①　保証証書等（包括式の場合は不要）
②　入居契約書・重要事項説明書
③　入居契約の解除等前払金返還原因を証明する書面
④　前払金の支払を証明する書面
⑤　入居者等の印鑑証明書および住民票
⑥　その他当会社が必要と認めた書類

２　当会社は、前項の指定した書類を受理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 13 条または第 14 条に該当したときはこの限りではありません。

（不可抗力による免責）

第 11 条　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、保証金支払の責めを負いません。

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または暴動に基づく社会的または経済的混乱
②　地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風に基づく社会的または経済的混乱
③　核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）また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またはこれらの特性に起因する事故に基づく社会的または経済的混乱

（絶対的免責条項）

第 12 条　次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金支払の責めを負いません。

①　入居者等が、当会社に対して、債権の回収や当会社への加害等入居者保護の目的に反し保証金の請求をしたとき。
②　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号もしくは同法第 54 条第１項第６号または老人福祉法第 29 条第９項もしくは同法第 14 条の４第２項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。

（任意的免責条項）

第 13 条　入居者等が次の各号の一に該当し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の責めを負わず、また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、前払金の資金調達およびその支払方法または本約款第９条第２項もしくは第３項の事項について正当な理由なく説明に応ぜず、また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、覚書等を取り交わしたとき。
③　本約款第５条の報告義務に違反したとき。

（保証金支払の留保）

第 14 条　次の各号の一に該当するときは、当会社は、保証金の支払を留保することができます。

①　入居契約の解除の有効性等、前払金返還原因の有効性について疑義があるとき。
②　前払金支払の事実またはその額について疑義があるとき。
③　本約款第 12 条各号または前条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、直ちにその支払を行い、支払を拒絶する場合は書面により入居者等および事業者にその旨を通知します。

（調査）

第 15 条　当会社は、保証金の支払に関し必要があるときは、入居者等に対し説明を求め、または必要な事項を調査することができます。

（代位権）

第 16 条　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、前項の権利の保全およ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。

（譲渡および質入れの禁止）

第 17 条　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または保証金の支払請求権を譲渡または質入れすることはできません。

（管轄裁判所）

第 18 条　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。

（入居者等の個人情報の利用目的）

第 19 条　当会社は、保証証書等に関する入居者等の個人情報について、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号もしくは同法第 54 条第１項第６号または老人福祉法第 29 条第９項もしくは同法第 14 条の４第２項に規定する前払金の保全措置として行う事業および事業に付帯した業務の目的の遂行上必要な範囲でのみ利用します。

２　当会社は、前項に加え、当会社のウェブサイトに掲載する個人情報保護方針において、個人情報の利用目的をあらかじめ公表しています。

（その他）

第 20 条　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。

（2025 年９月改定）