

川崎市住宅供給公社と全国保証株式会社が締結した債務保証基本契約書及び覚書は次のとおりである。

#### 債務保証基本契約書

川崎市住宅供給公社（以下「甲」という。）と全国保証株式会社（以下「乙」という。）とは、川崎市居住支援制度に基づき賃貸される住宅（以下「住宅」という。）の賃借人（以下「賃借人」という。）が、住宅の賃貸人（以下「賃貸人」という。）に対し負担する、賃料及び共益費（以下「賃料等」という。）並びに住宅退去時の原状回復に要する費用等の債務について、乙が連帯保証することに關し、次のとおり約定する。

#### （保証の対象）

第1条 乙は、賃借人が賃貸人との間で締結した住宅の賃貸借契約（以下「賃貸契約」という。）に基づき負担する債務のうち、次の各号に掲げる債務については、第3条に定める額を限度として、賃借人と連帯して保証する。ただし、第3号に掲げる債務については、入居者が死亡した場合で、相続人等の残置家財等の引取人が不在、不明若しくは引取りが困難であると判断される場合には、第1号の債務の履行遅滞の有無にかかわらず保証の対象とする。

- (1) 賃料等
- (2) 前号の債務不履行による遅延損害金
- (3) 第1号の債務不履行に起因した賃貸契約の解除による明渡しに伴い、賃借人が負担すべき住宅の原状回復に要する費用及び残置家財等の撤去に要する費用（以下「原状回復等費用」という。）

#### （保証の効力）

第2条 保証の効力は、乙が賃借人と締結する保証委託契約（以下「保証契約」という。）に基づいて保証引受承諾書を甲に交付することにより発生し、保証契約の終了又は解除により消滅する。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する保証の有効期間内に履行遅滞が発生した場合にあっては、乙は、保証契約の終了又は解除により保証の効力が消滅しても、次条に規定する保証債務の限度額を保証するものとする。

#### （保証債務の限度）

第3条 第1条に規定する乙の保証債務の限度額は、履行遅滞にある賃料等の累計額と、その遅延損害金及び原状回復等費用の合計額から敷金を控除した額、又は次の各号の規定に基づき算出された額の合計額のいずれか低い額とする。

- (1) 賃料等については、月額賃料等の7か月分相当額
- (2) 前号の債務に付帯する遅延損害金については、年利14.6パーセントで、1年を365日として日割り計算した額
- (3) 原状回復等費用については、乙の査定に基づく額。ただし、月額賃料等の3か月分相当額を限度とする。

2 前項本文における敷金の充当順位は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 充当第1位 原状回復等費用
- (2) 充当第2位 履行遅滞にある賃料等の遅延損害金
- (3) 充当第3位 履行遅滞にある賃料等

#### （保証期間）

第4条 保証期間は、原則として2年間とし、賃貸契約が合意更新される場合には、保証料の支払及び与信審査による乙からの特段の申し出がない限り、2年毎に更新されるものとする。

#### （保証料）

第5条 保証料は、賃借人の負担とし、保証期間の2年分を前払いするものとする。その額は、保証対象となる月額賃料等に料率0.35を乗じて得た額（円未満切捨て）とする。

ただし、最低保証料は10,000円とする。

2 前項に規定する料率及び最低保証料は、変更できるものとする。

#### （督促等）

第6条 賃借人が賃料等の支払いを遅滞した場合には、賃貸人は、すみやかに所定の督促等を行い、その収納に努めるとともに、遅滞状況を毎月、甲を通じて乙に通知するものとする。

2 前項に規定する所定の督促等は、別に定める覚書による督促手続とする。

#### （保証債務の履行請求）

第7条 賃貸人が前条第1項に規定する督促等を行っても賃借人の債務が履行されず、かつ、住宅の明渡しがなされた場合（入居者が死亡した場合で、相続人等の残置家財等の引取人が不在、不明若しくは引取りが困難であると判断される場合を除く。）には、甲は、第13条第1項に規定する賃貸人と甲との協定に基づく保証債務の履行請求権の委任に基づき、所定の手続きにより乙に対して、保証債務の履行を請求できるものとする。

#### （免責事項）

第8条 乙は、賃料等の履行遅滞が、次の各号の一に該当する事由によるときは、賃貸人に対する保証債務の全部又は一部を免責されることができる。

- (1) 賃料等の履行遅滞が、その額に係る争いに起因する場合
- (2) 過去に賃借人が、賃貸人との賃貸契約を履行しなかった事実があり、その事実を甲を通じて賃貸人が乙に知らしめなかった場合
- (3) 賃貸人が第6条に定める所定の督促等を行っていなかったと認められる場合
- (4) 賃貸人の賃貸契約違反等に起因する履行遅滞と認められる場合
- (5) その他、地震、津波及び震災等の大規模災害並びに戦争及び内乱等に基づく社会的、経済的な混乱を原因とする履行遅滞の場合

#### （調査協力及び通知義務）

第9条 甲及び賃貸人は、乙が求償権の行使のために、必要とする調査等については、協力するものとする。

2 賃貸人は、賃借人の賃料又は共益費を変更するときは、遅滞なく甲を通じて乙に書面により通知するものとする。

#### （覚書）

第10条 この契約を補完するため、別途、覚書を定めるものとする。

#### （契約の有効期間）

第11条 この契約の有効期間は、川崎市居住支援制度要綱に基づく保証会社の指定を川崎市が解除するまでの期間とする。

#### （管轄裁判所）

第12条 この契約に關し、紛争が生じた場合には、横浜地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

#### （協定の締結）

第13条 賃貸人は、この契約に基づく乙の債務保証の内容を承諾し、併せて保証債務の履行請求権を甲に委任するときは、その旨を甲と協定するものとする。

2 乙は、前項に規定する協定を賃貸人と甲が締結したときは、その協定をもって当該賃貸人と乙との間でこの契約に基づく債務保証契約が締結されたものと見なすものとする。

3 甲は、第1項に規定する協定を締結したときは、当該賃貸人に本契約書（覚書を含む。）の写しを交付するとともに、当該協定書の写しを乙に送付するものとする。

(協議事項)

第14条 甲及び乙は、次の各号に掲げる事項が生じたときは、賃貸人を交え、この契約の趣旨に則り、誠意をもって協議して定めるものとする。

- (1) この契約の内容又は運用に疑義が生じたとき。
- (2) この契約に定めのない事態が生じたとき。

(契約の発効)

第15条 この契約は、下記の日付から発効するものとする。

平成18年7月1日

覚 書

川崎市住宅供給公社(以下「甲」という。)と全国保証株式会社(以下「乙」という。)との間に締結された平成18年7月1日付債務保証基本契約第10条に基づき、本覚書を締結する。

(保証委託申込)

第1条 川崎市居住支援制度により住宅の入居を希望する入居希望者は、「保証委託申込書兼契約書」に必要書類を添えて、甲を通じて乙に提出し、乙の保証引受け承諾を得るものとする。

(保証料)

第2条 住宅の賃借人(以下「賃借人」という。)は、所定の保証料を原則として乙の請求に基づき、乙が指定する方法により指定期日までに乙に支払うものとする。

なお、保証料の支払いがない場合には保証の効力は発生しない。

2 保証料の取り扱いは、次に定めるところによる。

- (1) 初回分の保証料は、月額賃料及び共益費(以下「賃料等」という。)に所定の保証料率を乗じた額とし、原則として乙の請求に基づき、協力不動産店を通じて、乙の指定する銀行口座に振り込むものとする。
- (2) 次回以降の保証料は、契約更新月の月額賃料等に所定の保証料率を乗じた額とし、原則として乙の請求に基づき、協力不動産店を通じて、乙の指定する銀行口座に振り込むものとする。
- (3) 保証契約期間中に家賃等の改定が行われた場合でも、保証料等の払戻し、又は追加徴収を行わないものとする。ただし、予測ができない特別な事情により、家賃等が著しく高騰した時は、追加徴収ができるものとする。
- (4) 保証料振込みに関する銀行手数料は、賃借人の負担とする。

(保証料の未納)

第3条 保証料が乙の請求にもかかわらず、2か月以上経過しても支払いがない場合には、乙は、甲を通じて賃貸人にその旨を通知の上、賃借人との保証委託契約を解除することができるものとする。

(保証料の返戻)

第4条 保障期間中に賃貸借契約の解約又は解除がなされた場合には、乙は、乙が定める計算方法に基づき、未経過保証料の返戻を行うものとする。

ただし、保証残余期間が1年未満の場合は、保証料の返戻は行わない。

また、乙が保証債務履行を行った場合は、保証残余期間にかかわらず保証料の返戻は行わない。

(契約更新の仮判定)

第5条 乙は、保証委託契約更新の2か月前に、契約更新可否の仮判定を行い、その仮判定の結果、契約更新が不可能と判断した場合、又は条件付更新と判断した場合には、賃借人に通知するとともに、その旨を甲を通じて賃貸人に文書で通知するものとする。

なお、下記の条件を満たしている場合には、必要書類の提出と保証料の入金を前提条件として契約更新可能と判断し、乙から賃貸人への通知は原則として行わない。

- (1) 仮判定時に賃料等の滞納がないこと。
- (2) その他、保証引受に特段の支障がないこと。

(契約更新)

第6条 保証委託契約の更新の条件は、次のとおりとする。

- (1) 賃料等の滞納が3か月以上ないこと。
- (2) 保証料の支払いがなされること。
- (3) 必要書類の提出がなされること。
- (4) その他、保証引受に特段の支障がないこと。

2 保証委託契約の更新に際しては、賃借人は「保証委託申込書兼契約書」に必要書類を添えて、甲を通じて乙に提出し、乙の保証引受け承諾を得るものとする。

(督促等)

第7条 賃貸人は、賃借人の賃料等の不払いによる債務不履行が発生した場合には、次に定める督促等を行うものとする。

- (1) 債務不履行が確認された後、速やかに文書(普通郵便)又は電話等により、賃借人に対し支払いを促すこととする。
- (2) 2か月分の賃料等の債務不履行が確定した場合には、文書又は電話等により、賃借人に対し支払いを促すこととし、同時に契約解除の予告を行うこととする。併せて甲を通じて文書で乙に状況報告を行うこととする。
- (3) 3か月分の賃料等の債務不履行が確定した場合には、文書(配達証明付き内容証明郵便)及び臨戸、電話等により賃借人に賃貸借契約の解除を通告することとし、併せて甲を通じて文書で乙に状況報告を行うこととする。
- (4) 4か月分の賃料等の債務不履行が確定した場合で、なお住宅の明渡しに至らないときは法的手段により退去させることとし、併せて甲を通じて文書で乙に状況報告を行うこととする。
- (5) 賃貸人は、前各号の経過記録を残し、乙の要求があった時は、甲を通じて提出するものとする。

(対応協議等)

第8条 甲及び乙は、賃借人の賃料等の履行遅滞について、川崎市から協議等を求められた場合には、その協議等に応じるものとする。

(保証債務の履行請求)

第9条 賃貸人が第7条の督促等を行っても期限までに債務の履行がなされず、住宅の明渡しをさせた場合(入居者が死亡した場合で、相続人等の残置家財等の引取り人が不在、不明若しくは引取りが困難であると判断される場合を除く。)には、敷金を不履行債務に充当し、なお債務が残った場合には、保証基本契約書第7条の規定に基づき、甲は、乙に対して保証債務の履行を請求できるものとする。

2 乙は、前項の請求を受けた日から30日以内にこれに応じるものとする。

(求償権の行使)

第10条 乙は、前条の保証債務履行による求償権の行使について、甲及び川崎市と協議を行い、その可否について決定するものとする。

(免責判断)

第11条 保証基本契約書第8条の免責条項適用は、賃貸人、甲及び乙が協議の上判断するものとする。

(発効)

第12条 本覚書は下記の日付より発効するものとする。

平成18年7月1日