

# 保証内容



一般社団法人

日本住活保全協会

Japan Jyukatsu Maintenance Association

# 住活保証内容

<b>居住用</b>	保証金額総額上限	<b>事業用</b> <small>(事務所・店舗・トランクルーム・倉庫等)</small>	保証金額総額上限
	表記記載の月額賃料等の 24 カ月分		表記記載の月額賃料等の 6 カ月分

居住用・事業用共通			
賃料等	月額家賃、管理費、共益費、駐車場料金等	賃料等相当 損害金	賃貸借契約終了後、物件明け渡しまでの期間の各月分の賃料等に相当する損害金 (原契約の定めに関わらず月額賃料等と同一額が各月分の上限)
変動費	水道光熱費等	明渡しに関する 裁判費用	協会が指定した弁護士に限る
更新料等	賃貸借契約の更新時に賃借人様が負担する費用 (賃貸借契約が 2 年未満の場合は除く)	残置動産の 撤去費用	賃料延滞による退去した場合の撤去費用 (協会指定業者に限る)
原状回復	賃借人様が退去時に負担する原状回復費	鍵交換費	鍵の交換に要した費用 ※入居契約期間中に交換が発生した場合に限る
早期解約違約金	賃貸借契約期間の終了前に賃借人様からの解約申し入れによって生じる違約金 (1 年未満の解約に限り月額賃料等 1 カ月分迄)	死亡等による 保証	入居者が行方不明になった場合や死亡時などの費用 (原状回復費：保証金額総額上限に準ずる) (残置物撤去：残置物撤去及び保管料全額)
解約通知義務違反	原契約に基づく解約通知義務違反したことにより発生した金額 (月額賃料等 1 カ月分迄)	保証期間	入居契約書記載の期間 (入居者が物件を退去し明渡しを完了するまでとする)

# 保証委託料

## ～ 手厚い保証ができる理由 ～

他社では初回保証料を家賃の 50% 以内などございますが

退去時に費用がかかるなど保証内容が細分化されていることがあります。

当協会では、すべての保証を標準装備したサービスの提供を実現いたしました。

暮らしの中のあらゆるリスクに対応する今までにない未来を見据えた一歩先ゆく保証サービスです。

	居住用	事業用
<b>初回保証委託料</b> (契約時に 1 回)	賃料等合計額の 100% (最低保証委託料：30,000 円)	賃料等合計額の 100% (最低保証委託料：50,000 円)
<b>年間保証委託料</b> (1 年毎)	保証債務履行回数 ( 0 回～ 1 回：3,000 円 2 回：30,000 円 3 回以上：賃料等合計額の 100% )	
<b>定期賃貸借契約時の保証委託料</b>	定期賃貸借契約期間終了後、再度同住所同名義での契約継続をする場合、通常契約時の年間保証委託料に準じて再契約となります。	
<b>追加保証委託料</b>	保証委託契約締結後、賃料等が増額された場合には増額分を入居者さまへご請求いたします。	
<b>収納事務手数料</b> (毎月)	330 円 毎月の賃料に上記の金額が加算されます。 ※住活トータルプラン(家賃収納代行あり)をご利用の場合	

# 他社比較表

家賃保証会社	初回保証委託料金	更新料	収納代行	原状回復	事業用保証	孤独死保証など	一般的な保証内容
<b>住活協会</b>	賃料等の 100%	3,000 円～ / 年	○	○	○ ※総保証額上限の賃料の 6 カ月分上限内で保証 (店舗・事務所・トランクルーム・倉庫など)	○ ※一般的な保証 内容に準ずる	○
A 社	賃料の 100%	10,000 円 / 年	○	○	× ※居住用のみ		○
B 社	賃料の 50%～ 100%	10,000円～30,000円/年	○	○	△ ※原状回復対象外		○
C 社	賃料の 50%～ 100%	賃料の 30% / 2 年	○	○	△ ※原状回復対象外		○
D 社	賃料の 50%～ 80%	賃料の 10% / 年	○	○	△ ※トランクルーム・倉庫などの 原状回復費や違約金などの保証が対象外		○
E 社	賃料の 50%	10,000 円 / 年	○	○	△ ※詳細の保証内訳は情報開示なし	○ ※プランによる	○
F 社	賃料の 50%	毎月賃料の 1%	○	○	△ ※詳細の保証内訳は情報開示なし	○ ※自動付帯	○
G 社	賃料の 40%～ 70%	10,000 円 / 年	○	△ ※オプション	△ ※原状回復対象外	○ ※最大 10 万円	○
住活の保証内容は他社の保証内容を参考として基本的にすべての内容をカバーしています。特に事業用については手厚い内容となっております。							
一般的保証内容一覧				孤独死保証など			
賃料 / 管理費 / 共益費 / 変動費 / 違約金 / 明渡訴訟 / 原状回復費 / 残置物処理 / 更新料など				情報開示してる保証会社は少ないですが HP 等に記載のない場合は対象外の可能性が高いです。基本的に死亡保証などは家主様が単独で保険に入られてることもあります。			

# 他社保証内容比較

	F社	住活
<b>プラン名</b>	個人用プラン / 事業用プラン	住活トータルプラン
個人用プラン	対象：個人（マンション・アパート・一戸建て・シェアハウス）	左記すべての物件が保証対象
事業用プラン	対象：オフィス・店舗・SOHO・貸地・倉庫・工場・社宅（マンション／アパート／一戸建て）	
<b>初回保証委託料金</b>	賃料の 50%～ 100% ※有職者 / 学生 / プレミアム会員などの区分けで変動	賃料等の 100%
<b>年間更新料</b>	10,000 円～ 30,000 円 / 年 ※延滞回数による変動	3,000 円～ / 年 ※延滞回数による変動
<b>保証内容</b>		
<b>賃料等</b>	賃料、管理費・共益費、駐車場使用料など	左記すべての保証内容に標準対応  <b>+</b> さらに! 事業用物件で左記対象外の項目についても手厚く保証いたします。 ・原状回復費用（保証金額総額上限に準ずる） ・早期解約違約金（賃料等の 1 カ月分迄） ・賃貸借契約の更新料（保証金額総額上限に準ずる） <b>※保証項目毎の上限に基づき保証いたします。</b>  <b>+</b> さらに! 孤独死や夜逃げなど、緊急時の保証にも対応。明渡しまでしっかり保証します。
<b>変動費</b>	水道費など変動することが予定されている費用	
<b>家賃等相当損害金</b>	賃貸借契約の終了から建物明渡までの賃料等に相当する損害金	
<b>原状回復費用</b>	原状回復費用、早期解約違約金、賃貸借契約更新料の合計金額を賃料 2 ヶ月分まで保証	
<b>早期解約違約金</b>	※事業用プランによっては保証範囲外。	
<b>賃貸借契約の更新料</b>	早期解約違約金の保証は社宅等の居住用に限る。	
<b>委任による明け渡し</b>	入院や逮捕など様々な理由により、ご契約者様から委任を受け明け渡しを行う。 F社管理の倉庫にて保管し、ご返却の際にはご要望があれば全国どこにでもお届け。	
<b>弁護士費用</b>	建物明渡訴訟を行う場合、訴訟に掛かる弁護士費用	
<b>強制執行費用</b>	建物明渡訴訟後に強制執行を行う場合の費用 ※車両・危険物・禁制品・産業廃棄物等、一部搬出できない物もある。	
<b>荷物処分費用</b>	強制執行を行い荷物を処分する場合の処分費用	
<b>詳細不明内容</b>	死亡時の保証 / 夜逃げ時の保証など	
<b>WEB システム関連</b>		
<b>システム内容</b>	各帳票出力や変更停止手続き、明細確認など WEB で管理	紙媒体による FAX 手続きや明細送付対応。 ※将来的にWEB構築を行いさらに使いやすいサービスを提供予定。

# 住活のとにかくココがすごい!!

## 事業用物件の保証内容

### ●住居用と同じく原状回復費等も保証対象

・一般的に事業用は原状回復等は対象外となってることが多いです。

### ●事務所・店舗・倉庫・トランクルームなど幅広く対応

・物件内容によって細かく保証内容の線引きをしていないので、どの物件に対しても手厚い保証ができます。

### ●保証内容が居住用と変わらないので把握しやすい

・事業用物件は対象外などの規定を設けていることが多いです。  
・総保証金額のみ居住用と事業用で違いがありますので保証内容をご確認ください。

## 孤独死や夜逃げされてしまった時も安心

### ●残置物撤去から原状回復までおまかせください

・入居者が行方不明になった場合や死亡時などにかかった原状回復費などについても約款規定の範囲内で保証いたします。  
※保証範囲や上限額などについては別紙約款等に準拠します。

## 審査通過率と審査時間が業界トップクラス!!

### ●審査通過率 99.8%＝とにかく審査を通過させます

・反社関連対象の方を除きます。  
・入居契約をスムーズに締結することができます。  
・誰でも審査通すのってまずいんじゃないかと思いがちですが初回保証料 100%を入居者様からいただき、且つ法人設立から福岡を中心に活動してきた土台があるので安心して申し込めます。  
・万が一の時も信託口座を利用している為家主さまへの保証が確保されます。

## 不動産会社様の事務作業軽減

### ●不動産会社様の面倒な作業は増やしません

・保証料の振込や家賃回収は住活にお任せください。家賃遅延の場合も住活トータルプランでは不動産会社様の手続きなしでお待たせせず家賃をお支払いいたします。

# トラブル解決 (不動産会社様編)



入居者 A

Q. 審査が通るまでに時間がかかって…  
もう少し早くできないのでしょうか？



不動産会社A

Q. 毎月の入居者様の家賃回収や  
滞納時の督促がとっても面倒……  
なんとかして業務効率を改善したい！



入居者 B

Q. 審査が通るか不安…他の所で審査落ちたし…  
引っ越しできない…無理ですよね？？  
このままじゃ新生活がスタートできない…



不動産会社 B

Q. 入居者様が初回保証料を分割払いで  
ご希望なのですが、申し込みは  
可能でしょうか…？



不動産会社C

Q. 保証会社って色々あるし、  
さまざまなプランがあるから  
何を選べばいいかわかりません。



A.

## 全て住活にお任せください！

審査は最短 10 分！

審査通過率は 99.8%！

居住用・事業用に問わず  
家賃以外に、水道光熱費・更新料、現状回復費等も保証致します。不動産会社様・  
管理会社様に代わり、家賃収納代行・督促・  
退去までしっかりサポートいたします！

### 信託口座を利用

万が一の場合でも家主様への保証が確保されます。

### 初回保証料の分割払いにも対応

初回保証料を一括でお支払いが難しい場合にはご相談に乗ります。

# トラブル解決 (家主編)

**A 保証会社**

事業用物件が保証対象外

事業用は保証されないの?!



家主 A

**B 保証会社**

災害や不況などの影響で業績不振により倒産してしまった…

来月分の家賃どうなるの!?



家主 B

**C 保証会社**

入居様様が孤独死…  
→保証対象外

未払いの家賃があるのに…  
どうしたらいいのか…?



家主 C

 **その悩み、  
全て住活にお任せください!**

居住用・事業用に問わず  
家賃以外に、水道光熱費・更新料、  
現状回復費等も保証致します。  
不動産会社様・管理会社様に代わり、  
家賃収納代行・督促・退去までしっ  
かりサポートいたします!

### 事業用の保証内容の充実

他社で行っていない原状回復や明渡訴訟・残置物撤去等、幅広く対応します。

### 信託口座を利用

万が一の場合でも家主様への保証が確保されます。

### 死亡等による保証

通常の家賃滞納時と同様に明渡しまで保証いたします。

# 住活のメリット

— すべての人に住まいを —

## 基本的な保証内容の充実

一般的な保証に加えて様々な状況下に備えた手厚いサービスを提供いたします。

## 審査時間 10分

入居者を待たせないなので契約がスムーズに行えます。

## 審査通過率 99.8%

審査率が高い＝家賃滞納等のリスクが不安という意見も多いですが最後まで責任をもって保証サービスを提供できる仕組みを構築しているので安心してお任せください。

## 支払いコンサルの特化

専任担当者がご入居者様に寄り添ったコンサルティングを行います。ご入居者様それぞれに合ったお支払い方法のご提案をさせていただきます。

## 事業用の保証内容の充実

他社で行っていない原状回復や明渡訴訟、残置物撤去等、幅広く対応します。

## 収納代行の運用

入居者様の家賃収納から督促対応まで代行します。家賃延滞報告も不要で、引落し結果にかかわらず全額送金するので収支も安定。

## 初回保証料の分割支払いにも対応

初回保証料の支払いが一括では困難な場合は、一度ご相談ください。協会スタッフが柔軟に対応します。

## 信託口座を利用

万が一の場合でも家主様への保証が確保されます。

## 保証内容が簡潔で分かりやすい

居住用 / 事業用の保証内容が総保証金額以外は同一で明瞭簡潔。

# 保証委託料の流れ



一般社団法人

日本住活保全協会

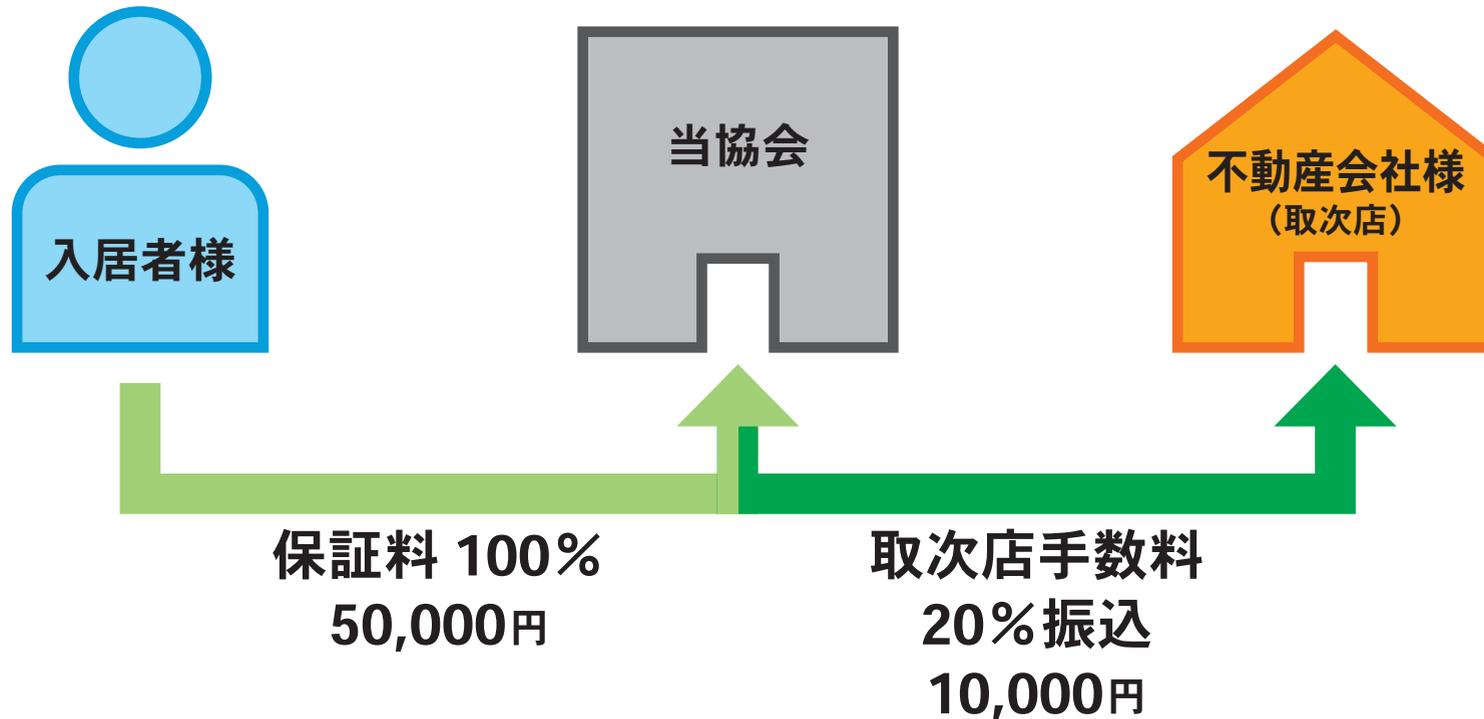
Japan Jyukatsu Maintenance Association

# 基本プラン

住活協会が不動産会社様に  
保証委託料を振込む場合

初回保証委託料：賃料等合計額の100%  
※家賃50,000円とした場合

事務作業のないシンプルプランです



(振込手数料は住活協会負担)

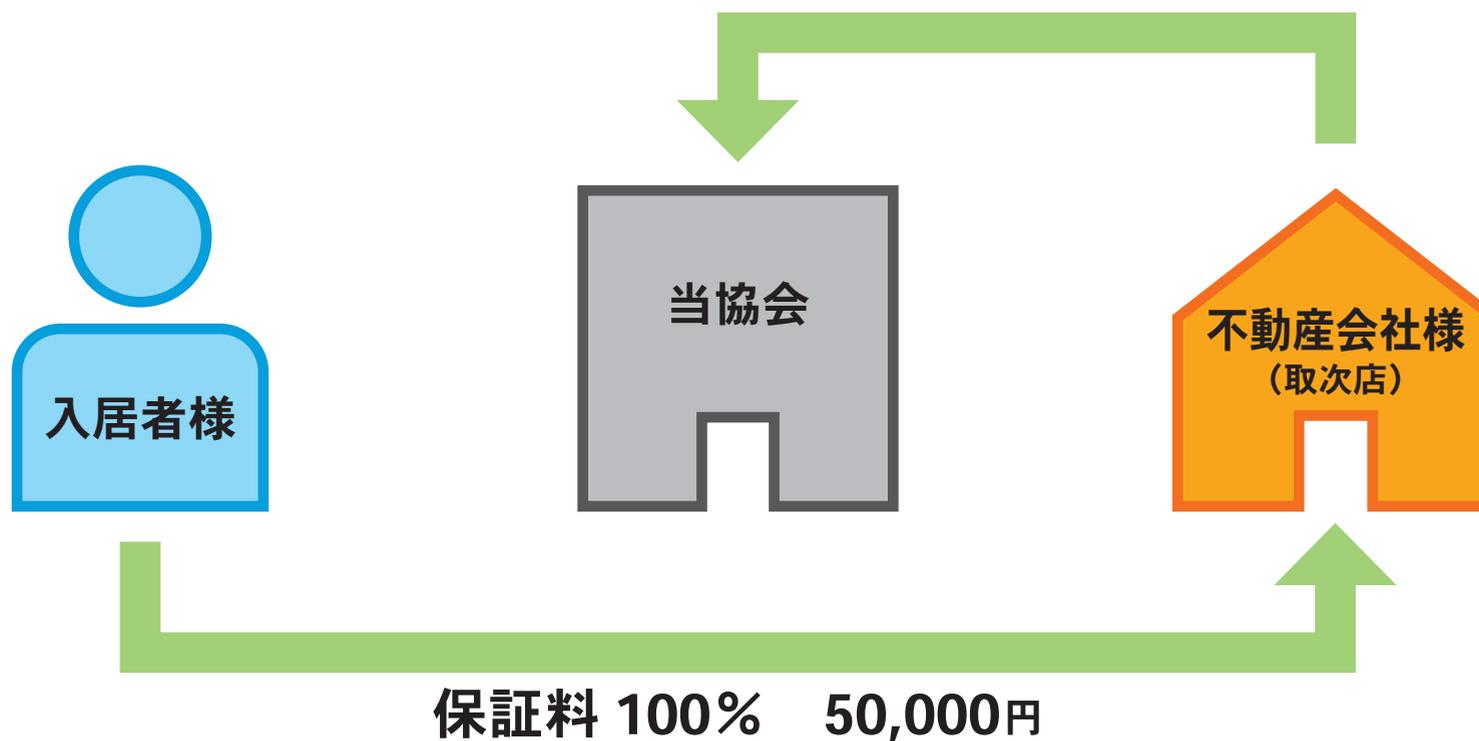
※月末×翌20日払い(土日祝日の場合は翌営業日)

# 直接回収ご希望の場合でも対応可

初回保証委託料：賃料等合計額の100%

※家賃50,000円とした場合

**80%の40,000円振込** ※取次店手数料20%を引いた額をお振込みいただきます。  
(振込手数料は不動産会社様負担)



# 家賃収納代行サービスの扱いについて



一般社団法人

日本住活保全協会

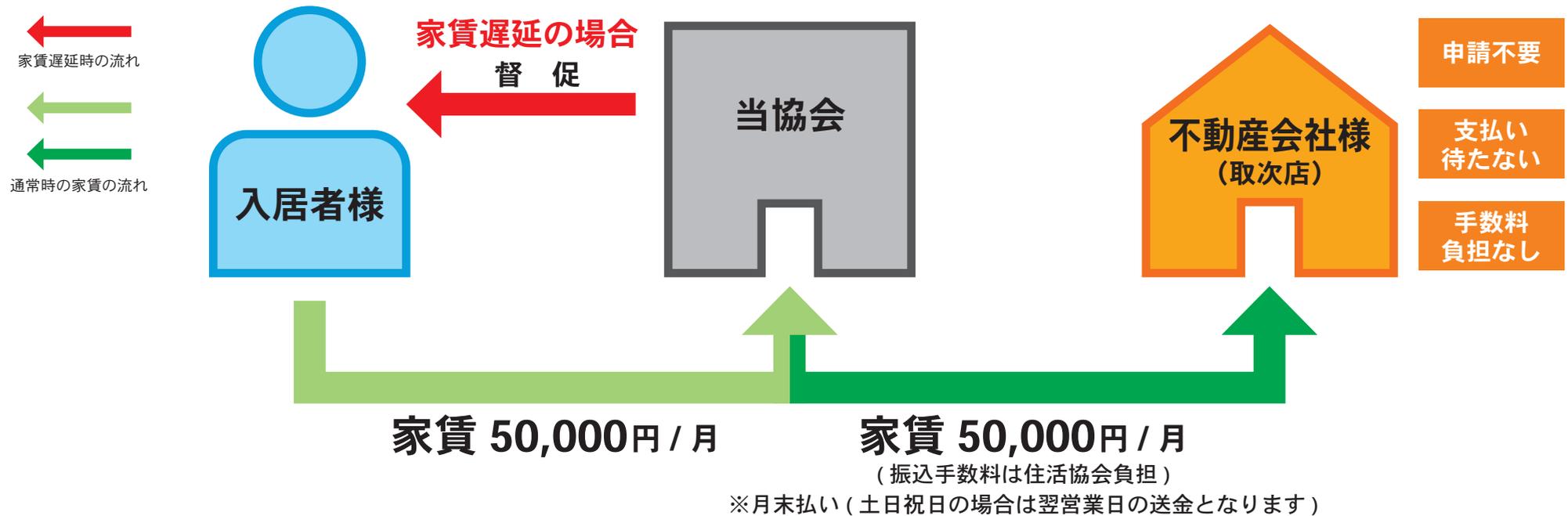
Japan Jyukatsu Maintenance Association

# 住活スマートプラン

※家賃50,000円とした場合

業務軽減とキャッシュフローの安定が実現できます

※家賃遅延が発生した場合でも毎月月末に送金



# 収納ダイレクトプラン

※家賃50,000円とした場合

家賃滞納が発生した際にご利用できるサービスです

※最短3営業日後(土日含まない)

