

御中

アーク賃貸保証

行

年 月 日

管理会社変更・管理終了通知書

下記物件の対象契約の管理会社が（ **変更** **終了**）となりますので通知いたします。

◆通知人 現管理会社 現オーナー 新管理会社 新オーナー その他（ ）

住 所		TEL	
商号又は氏名	㊟	FAX	
担 当 者		mail	

◆物件及び対象契約 ※対象契約の保証継続について 希望する 希望しない

※保証を継続するには一定の条件があり、本通知を以て保証継続を承認するものではありません。保証継続を希望する場合新管理会社様又は自主管理へ変更するオーナー様より別紙「保証継続申請書」で申請が必要となります。

物件名称				所在地		
対 象	※対象となる契約を全てご記入ください。 ※欄が不足の場合は別表に記載して添付してください。					
	号室	賃借人様名	賃料	号室	賃借人様名	賃料
			円			円
			円			円

◆管理会社 変更あり 変更なし 新移管先が不明の場合は⇒

	現管理会社（通知人の場合は記載不要）	➡	新管理会社（通知人の場合は記載不要）
会社名			
住 所			
担 当 者			
T E L			
F A X			
m a i l			

◆賃貸人 変更あり 変更なし ※変更ありの場合、新賃貸人様を記載してください。

新賃貸人様名			住所		
T E L		F A X		m a i l	

◆変更の内容 現管理会社は下記で管理が終了となり、その翌月分以降新管理会社へ変更となります。

変更日	年	月	日	賃料	年	月分賃料まで
-----	---	---	---	----	---	--------

<p><アーク返信欄></p> <p><input type="checkbox"/> 本通知を受領いたしました。</p> <p><input type="checkbox"/> 別紙「保証継続申請書」も提出してください。</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p> アーク株式会社 担当_____支店 担当者</p>	<p>確認印</p>
---	------------

御中

アーク賃貸保証

行

年 月 日

管理移管に伴う保証継続申請書

下記物件の管理が申請人に変更されることになりましたので、下記物件の対象契約の保証を継続していただきたく申請します。尚、申請にあたり下記確認事項を確認しました。

◆申請人 新管理会社 新オーナー※（※自主管理へ変更の場合、物件建物の登記簿も添付してください。）

住 所		TEL	
商号又は氏名	(印)	FAX	
担 当 者		mail	

◆物件及び対象契約（対象を管理会社変更通知書に記載している場合は本書には物件名のみ記載してください。）

物件名称						所在地					
対 象	※対象となる契約を全てご記入ください。記入欄が不足の場合は別表に記載して添付してください。										
	号室	賃借人様名			賃料	号室	賃借人様名			賃料	
					円					円	
					円					円	

◆管理開始日

管理開始日	年 月 日	賃料	年 月分賃料より
-------	-------	----	----------

◆収納代行 継続利用希望※（※下記へ送金口座を記載） 希望しない

送金先金融機関	<input type="checkbox"/> 銀行 <input type="checkbox"/> 金庫 <input type="checkbox"/> 組合 <input type="checkbox"/> 農協	<input type="checkbox"/> 本店 <input type="checkbox"/> 支店 <input type="checkbox"/> 営業所	口座種別	<input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座
口座番号	口座名義（カナ）			

◆確認事項 承諾いただける場合は☑してください。

	確 認 項 目	はい
1	保証契約を承継するにあたり、別紙「管理移管に伴う保証継続申請書（別紙）」の留意事項1項に記載された内容を理解し、保証契約に定めた賃貸人の義務を履行することを承諾します。	<input type="checkbox"/>
2	（当社と代理店契約が未契約の場合）貴社と保証商品取扱代理店として登録し、代理店規約に基づいた業務を行うことを承諾します。※既に代理店契約がある場合は☑してください。	<input type="checkbox"/>
3	（2で☑の場合）今後貴社代理店として貴社の保証商品の取り扱いを行うことを承諾します。	<input type="checkbox"/>
4	保証契約を承継するにあたり、別紙「管理移管に伴う保証継続申請書（別紙）」の留意事項2項に記載されたとおり、一部承継ができない場合があることを承諾します。	<input type="checkbox"/>
5	※新オーナー様のみ 現在自主管理をしている所有物件の総戸数は50戸以上である。	<input type="checkbox"/>

<アーク返信欄>

- 保証継続を承認いたします。
- 保証継続はお見送りとさせていただきます。
- 代理店契約が必要となりますので、弊社担当より連絡させていただきます。
-

確認印

 アーク株式会社 担当 _____ 支店 担当者

管理移管に伴う保証継続申請書(別紙)

留意事項

1. 当該物件の物権変動に伴い賃貸人の地位を承継された新たな賃貸人様、または当該物件の管理委託契約を交わし新たに賃貸人様代理人となる管理会社様は、当該物件の既存入居者様とアーク株式会社(以下「当社」という)との保証委託契約および旧賃貸人様と当社との間で交わした保証契約を承継するにあたっては、既存の各契約条項に定めた権利と義務を引き継ぐこととなります。本書は既存契約に定めている主に免責事項や義務事項を記載しておりますので、保証契約を承継し保証継続を希望する場合には、免責事項に対する周知および義務事項についての履行を約していただく必要がありますのでご確認ください。

(1) 保証の範囲

居住用か事業用またはその適用プランによって保証の範囲や保証限度額が異なりますので、詳細は各保証契約書の控えをご確認ください。尚、賃貸借契約(以下「原契約」という)に定めた違約金等が、保証契約に定める限度額を超える場合でも、当社が保証するのは保証契約に定めた上限額までとなります。

(2) 代位弁済の請求期限

賃借人様の以下の債務が未納の場合は、速やかに当社へ代位弁済請求をしてください。各々請求期限があり期限経過後の請求は免責となりますので、ご注意ください。

①賃料等:

(事故報告型) 原契約の賃料支払日を経過し次回賃料支払日の前日までの1ヶ月以内(代位弁済請求は毎月行う必要があります。)

(収納代行型) 毎月28日(金融機関休業日の場合は翌営業日)に概算払となり、賃貸人様に滞納が発生することはないため、代位弁済請求は不要です。但し、賃借人様より退去の申し出がなされた場合はその旨当社へ速やかに報告してください※

※その報告により口座振替を停止しますので、報告が遅れますと退去後も口座振替となりトラブルの原因となります。

②更新料: 初回請求の支払期限から2ヶ月以内

③退去後費用(原状回復費用等): 退去明渡完了日から2ヶ月以内

(3) 免責となる債務

以下の債務は免責となり保証対象外となります。

- 保証限度額を超える賃料等債務 ●賃料等の遅延損害金 ●物件および物件設備を入居中に修繕する場合の修繕費用
- 水漏れ・火災・ガス爆発による建物の損害、自殺等による心理的損害 ●戦争・地震・天変地異等不可効力によって生じた損害

(4) 賃料等債務が免責となる場合

以下の場合には当該月分以降の賃料等債務は免責となり、立て替えができなくなりますのでご了承ください。

- ①賃借人様が死亡し同居親族が原契約を承継しない場合 ②賃借人様が破産手続等を開始した場合(但し、賃借人様が居住用を個人契約し、かつ破産開始時点で滞納がない場合は除く) ③賃借人様が刑事事件等で身柄を拘束され当社が保証契約継続が困難と判断した場合④賃借人様・管理会社様が変更になった場合(但し当社が認めた場合を除く) ⑤賃料滞納(当社への未納も滞納に含む)に伴い当社から要請する原契約に基づく催告や解除通知に賃借人様等が応じない場合のその後の債務 ⑥前記要請に対し賃借人様の都合で1ヶ月以内に必要書類等の提出ができない場合で提出されるまでの間の賃料等債務 ⑦契約解除後に賃借人様が賃借人様へ解除を撤回する意思表示をしたり、撤回したと解される言動を行ったことで明け渡し裁判で敗訴した場合 (④⑤⑥については次号(5)の注意事項を参照)

(5) 賃料滞納による原契約の解除・明渡訴訟に関する注意事項

下記①②は遵守事項として履行しない場合は免責(前項④⑤⑥)となり、以降の債務については立て替えができなくなりますのでご注意ください。

① 当社が賃貸人様へ賃料等の立て替えをした後、賃借人様が当社へ立替金の支払いをしない限り原契約上の滞納とみなすと保証契約にて規定しています。その滞納が原契約の解除条項に抵触した場合、当社は原契約の当事者である賃貸人様に賃借人様との原契約を解除していただくよう要請いたします。この場合賃貸人様は原則その要請に応じていただき、当社に対し弁護士等への委任状等必要な書類を速やかに提出いただくようお願いいたします。

⇒賃貸人様の協力を前提に当社は明け渡しまでの債務を保証しておりますので、賃貸人様が当社の要請に応じない場合、または賃貸人様の都合により原契約の解除に必要な書類の提出ができない場合は、それ以降の債務を保証することが困難となることから免責とする旨規定しております。

② 上記原契約解除後、万一賃借人様より直接、解除の撤回の要望を受けたとしても、解除を撤回する意思表示を行わないよう注意してください。その他、原契約の更新や再契約の手続を行ったり、更新料を受領したりする行為は、原契約の継続を認めたと解されることとなりますので、当社へ必ずご相談していただき、当社の指示に従って対応いただくよう注意してください。

⇒賃貸人様のそれらの言動により明け渡し裁判で敗訴した場合は、それ以降の債務の保証が困難になることから免責とする旨規定しています。

(6) 立替金等により重複入金された場合の返金に関する注意事項

下記①②の際、重複された入金分は①の場合は当社へ、②の場合は当社へ確認後、当社または賃借人様へ賃貸人様の負担で返金していただくこととなります。尚、返金に応じないこと、または賃借人様への他の債務と相殺する行為は禁止事項として、不履行の場合はその後の債務は免責となります。

① 当社が賃料等の立て替えをした後、賃貸人様または管理会社様が賃借人様から当該分の賃料等を(重複して)受け取った場合。

② 主に収納代行サービス解約等の都合で、原契約上は発生しない賃料等を賃貸人様または管理会社様が受け取った場合。

(7) 原状回復費用の立替に関する注意事項

当社が原状回復費用を立て替える場合は、原則賃貸人様と賃借人様の間で予め合意された場合の費用に限ります。賃貸人様と賃借人様で合意されていない代位弁済請求に関しては、国土交通省のガイドラインに準拠し、当社が賃借人様側で負担することが合理的と判断した費用のみが対象となります。速やかな保証履行を行うために実務的な対応として、賃借人様と退去時に修繕箇所を確認し合い合意書を交わし、修繕箇所の現状写真を撮影しておく等賃貸人様は客観的な証拠を備えておいてください。

2. 既存の保証プランや既存の契約者の状況によっては、保証契約を承継できない場合がありますのでご了承ください。

(1)保証契約を承継するには、保証契約の保証プランの内容や条件をそのまま新賃貸人様や新管理会社様にて引き継いでいただく必要があります。新賃貸人様や新管理会社様の都合で、同内容で引き継ぐことができない場合は、当該保証契約は承継できません。

例) 既存契約が当社付帯サービスが含まれた保証プランで、新賃貸人様や新管理会社様の都合でその付帯サービスを引き継がない場合等

(2)滞納が発生している賃借人様に対して、当社の要請により前賃貸人様が催告通知や契約解除を出している場合で、その途中で物権変動に伴い賃貸人の地位が新賃貸人様に変更になった場合は、当該保証契約は承継できません。

管理会社変更／管理終了通知書・保証継続申請書＜別表※＞

※通知書または申請書に記載する欄が不足の場合に本紙を使用してください。

物件名	
------------	--

上記物件の内、当社（アーク）が保証している対象契約の号室及び契約者様（賃借人様）を記載し、通知書または申請書に添付し同時に送付してください。

	号室	賃借人様名	契約番号（不明の場合は不要）	賃料
1				円
2				円
3				円
4				円
5				円
6				円
7				円
8				円
9				円
10				円
11				円
12				円
13				円
14				円
15				円
16				円
17				円
18				円
19				円
20				円

不足の場合はコピーしてご使用ください。