

テナント 家賃保証

取扱店さま向けマニュアル

お問合せ先

株式会社USEN テナント家賃保証問合せ窓口

TEL：03-5860-6872

営業時間：10:00~18:00（年中無休/年末年始除く）

目次

①テナント家賃保証について	2
②保証委託のお申込みについて	3
・お申込みの流れ	3
・審査申込	4
・承認～利用開始連絡	5
・ご契約書締結	6
・初回保証委託料	11
・年間保証委託料	11
③月々の家賃について	12
・スタンダードプランのお客様	12
・セルフプランのお客様	13
・賃料滞納時の督促	14
④月額賃料等以外の保証について	15
⑤ご契約内容変更、家賃保証の解約が発生した場合	16
⑥貸主様、管理会社様に変更があった場合	17

①テナント家賃保証について

●商品プラン

商品プラン		初回保証委託料	年間保証委託料	月額手数料
通常契約	スタンダードプラン	月額賃料等の100%~65%	月額賃料等の10%	300円(税別)
	セルフプラン			-
優良割契約	スタンダードプラン	月額賃料等の100%~70%	保証更新時の過去1年間の滞納歴が、 0~1回の場合 → お支払い不要 2回以上の場合 → 月額賃料等の10%	300円(税別)
	セルフプラン			-

スタンダードプランは収納代行型、セルフプランは代位弁済型となります。詳しくは「③月々の家賃について」をご覧ください。尚、「月額賃料等」に変動費は含みません。

優良割とは、年間保証委託料の請求時、過去1年間の滞納歴に応じて保証委託料を抑えることができるものです。

初回保証委託料として、「通常契約」では月額賃料等の65%を、「優良割契約」では月額賃料等の70%を当社へご送金いただきます。

賃借人様が支払う初回保証委託料の金額と当社への送金額の差額が、取扱店様の取次手数料となります。

●保証内容

月額賃料等

- ・賃料、管理費（共益費）、町内会費など、賃貸借契約に定める固定費
- ・検針が必要な水道代などの変動費（毎月または2ヶ月に1回発生するものが対象です）

退去清算費用

- ・賃借人負担分の原状回復費用（上限：月額賃料等の3ヶ月分まで）
- ・滞納を原因とした明渡による残置物撤去費用（上限：月額賃料等の3ヶ月分まで）

合計100万円まで

訴訟費用等

- ・滞納を原因とした建物明渡訴訟費用及び弁護士費用

<保証額上限> 月額賃料等(固定費)の24ヶ月分相当

※滞納が解消されると保証額上限はリセットされます。

※早期解約や退去予告通知義務違反における違約金は保証対象外です。

②保証委託のお申込みについて

●お申込みの流れ

1 審査申込

- ・保証委託申込連絡票 兼 個人情報取扱に関する同意書
- ・入居申込書
- ・物件募集図面
(募集図面が無い場合は、専有面積が判るものをお願いします)



個人事業主の場合

- ・身分証明証コピー
(写真付きのものに限ります)

法人の場合

- ・登記事項証明書

あわせて、以下のご提示をいただけますと審査がよりスムーズとなります。

- ☞ 新規開業の場合 … お申込みヒアリングシートや通帳のコピー
- ☞ 開業1年以上の場合 … 確定申告書または決算報告書

※事業計画書をお持ちの場合は、お申込みヒアリングシートの代用としていただけます。
※審査の結果、お引き受けできない場合もあります。

上記の書類をFAXまたはメールにて送信ください。

FAX : 03-5843-1489

メール : yachin-hosho@usen.com

審査受付後、最速で当日中に結果をお知らせいたします。

書類不備や、賃借人への本人確認連絡がつかない等により、結果回答に時間を要する場合があります。

2 承認～利用開始連絡

- ・審査結果をUSENよりお送りします。FAX連絡票記載内容をご確認いただき、利用（契約）開始連絡をお申し出ください。
- ・承認後万が一キャンセルが生じた場合は、速やかにお知らせ願います。

取扱店さまから利用連絡をいただきましたら、当日～翌日中に契約書等の送信を行ないます。

詳しくは、P.6「ご契約書締結」をご覧ください。

3 ご契約書締結

- ・賃借人様に保証委託契約書電子承認依頼
- ・取扱店様宛には貸主向け保証契約書、口座振替依頼書等をメール送信いたしますのでご返送ください。

賃借人との保証委託契約締結の翌月末までに初回保証委託料を当社へご送金いただきます。

詳しくは、P.11「初回保証委託料について」をご覧ください。

4 保証委託料お支払

- ・初回保証委託料のお支払い確認後、保証開始となります。

● 審査申込

必要書類

① 保証委託申込連絡票 兼 個人情報取扱に関する同意書

下記のURLよりダウンロードできます。

URL: <https://usen-hosho.com/yachinhosho/agent/download>

ID : agent PASS : usen

The form is titled '保証委託申込連絡票 兼 個人情報取扱に関する同意書' (Guarantee Entrusted Application Form and Consent for Personal Information Handling). It includes contact information for Usen (株式会社USEN) and a list of required documents. Two sections are highlighted with red boxes:

- 取扱店 (Handled Store):** This section contains fields for '物件' (Property), '申請者' (Applicant), '取扱店名' (Handled Store Name), '住所' (Address), 'TEL', and 'FAX'. It also includes checkboxes for '申請プラン' (Application Plan) and '取扱費別' (Handling Fee Type).
- 申込者 (Applicant):** This section contains fields for 'ご記入日' (Date of Entry), '申込人住所' (Applicant Address), '申込人氏名' (Applicant Name), '生年月日' (Date of Birth), and 'メールアドレス' (Email Address). It also includes a field for 'ご記入の事項を業種ごとに記入' (Enter the item by industry).

入居申込書を使用されていない場合は、別フォーマット「事業用物件賃借申込書 兼 保証委託申込連絡票」をご使用ください。

取扱店さま記入欄

申込者さま記入欄
(申込者さま自署)

② 入居申込書

③ 物件募集図面

貴社ご使用のものをご用意ください

④

個人事業主	写真付き身分証明証コピー
法人	登記事項証明書

審査の状況によっては、以下のご提示をお願いする場合があります。
 ・新規開業の場合…事業計画書や通帳のコピー
 ・開業1年以上の場合…確定申告書または決算報告書


※審査の結果、お引き受けできない場合もあります。

上記の書類をFAXまたはメールにて送信ください。

FAX : 03-5843-1489 メール : yachin-hosho@usen.com

● 承認～利用開始連絡

- ・審査結果をFAX連絡票にてお送りします。FAX連絡票の記載内容をご確認いただき、同書面に必要事項をご記入の上、ご返信にて利用(契約)開始連絡をお申し出ください。
- ・承認後、万一キャンセルが生じた場合は速やかにお知らせ願います。



テナント家賃保証 FAX連絡票

管理
番号

送信先 FAX : 03-5843-1489
メール : yachin-hosho@usen.com

株式会社USEN
テナント家賃保証問合せ窓口
TEL : 03-5860-6872

申込日		申込プラン	
物件	建物名	号室	
	賃借人名	様	
追加書類および追加項目記載が必要になりますのでご連絡いたします。			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
審査結果連絡 (お申込み時のプランと異なる場合があります)			
審査結果	プラン名	初回保証委託料 (USENへの支払額)	月給手数料 (税込)
			年間保証委託料
			連帯保証人

※審査結果につきましては、理由の如何を問わず一切お答え致しかねますのでご了承ください。

ご利用連絡をいただく際は以下をご記入ください

初回保証委託料 (賃借人さまへの請求額)	円	(賃料等の1ヶ月分までの範囲でご設定願います)
賃貸借契約開始日	西暦 年 月 日	本物件は区分所有である ⇒ はい・いいえ
決済時のお預かり家賃 フリーレント対象月	いすけんし OLでござい ⇒ お預かり家賃 フリーレント 月分	お預かり家賃 フリーレント 月分
保証委託契約の締結方法【←賃借人】	<input type="checkbox"/> 電子契約 ※賃借人様へ直接送信します <input type="checkbox"/> 紙での署名捺印契約 ※取扱店様へお送りします	
書類一式の希望送付方法【当社→貸主】	<input type="checkbox"/> メール送付 ※以下にメールアドレスをご記入ください <input type="checkbox"/> レターパック ※最速で「翌々日午前」届とさせていただきます	
<input type="checkbox"/> テナント保険の申込みも希望する (保険開始希望日 ⇒ 西暦 年 月 日)		
<input type="checkbox"/> 光回線の申込みも希望する		
<small>※連帯保証人付の場合は契約書提出時、保証人さまの実印押印、印鑑証明書を送付願います。</small>		
メールアドレス		

※テナント保険につきましては、当社の地区担当者に手配させていただきます。
※キャンペーン期間中につき、テナント保険ならびに光回線のご紹介でそれぞれ月額料の5% (合計で10%) をキャッシュバックいたします。

取扱店	取扱店名	店舗名	ご担当者	様
	住所 〒			
	TEL	FAX		

管理費/共益費等の固定費を含めた月額賃料等(税込)の100%～65%で設定いただいた初回保証委託料をご記入ください

必要事項をご記入ください

! スタンダードプランの場合、月末までの保証委託契約締結で翌月28日からの送金 (= 翌々月分賃料) が最短となります。利用開始連絡をいただく際はご注意ください。

例) 5月末までの保証委託契約締結で、6/28の7月分賃料から送金が可能

※賃借人からの振替開始については、管理会社向けWEBページに掲載の口座振替スケジュールにてご確認ください。

「レターパック」での契約書類発行依頼の場合、取扱店様への到着は最短で2営業日後となります。

●ご契約書締結

利用開始連絡（契約書発行依頼）をいただきましたら、借入様には保証委託契約用の電子契約メールを、取扱店様には保証契約書等の契約書類一式PDFをメールにてお送りします。

借入様に送信されるもの

保証委託契約書（電子署名方式）送信案内

「保証委託申込書 兼 個人情報取扱に関する同意書」記載の申込人メールアドレスにご案内が届きます。メール内容をご確認のうえ、お手続きを行っていただくよう借入様へお伝えください。

- ※電子署名方式では保証委託契約書への直接のご署名・ご捺印不要です。
- ※パソコン、スマートフォンいずれでも可能です。

< 保証委託契約書締結の流れ（電子署名方式） >



株式会社GMOの提供する電子サインサービスを利用します。
「noreply@gmo-agree.com」よりお申込時に記載されたメールアドレス宛に電子署名確認メールが届きますので、その旨を借入様へお伝えください。
署名済契約書は同リンク先で14日間保存されます。締結次第、速やかにデータ保管をしていただくよう併せてお伝えください。

（以下、借入様にてご対応いただく内容です）

1

お申込時にお知らせいただいた借入様メールアドレス宛にGMO電子印鑑Agreeより署名依頼のメールが届きますので、本文中のURLをクリックします。

メール件名：

USEN テナント家賃保証問合せ窓口 ○○様より（物件名）保証委託契約書への署名依頼が届いています

本文内容：

下記のURLより文書に電子署名を行ってください。

文書名：（物件名）借主様契約書

電子署名URL：

<https://secure.gmo-agree.com/documents/xxxxxxxxxxxxxx>

← リンクをクリックします

◆アクセスコードが設定されている場合は、事前に電子署名依頼元へご確認ください。

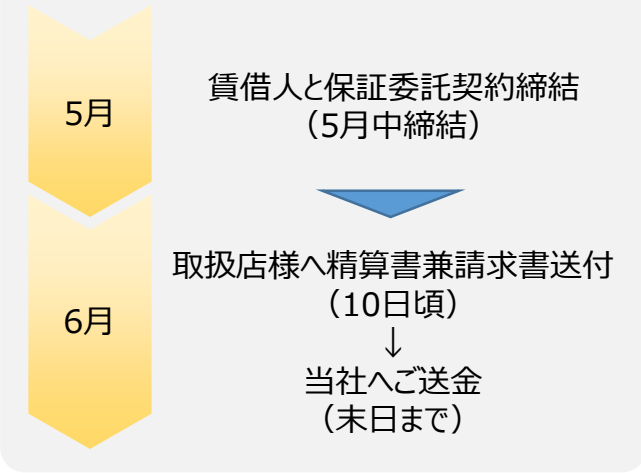
なお、90日以内に署名されない場合には、無効となります。
署名依頼のあった文面や内容については依頼元へご確認ください。

● 初回保証委託料

借借人と保証委託契約を締結した翌月10日頃に、精算書兼請求書を取扱店様へお送りします。同月末までに、取次手数料分を差し引いた金額を当社指定口座へご送金ください。

また、このフォーマットは取扱店様から当社に対する取次手数料請求書を兼ねています。取扱店様欄を記入押印のうえ、メールまたはFAXにてご返信ください。

例) 5月中に保証委託契約を締結した場合



〒XXXX-XXXX
XXXXXXXXXXXXXX

XXXXX 御中

USEN NEXT GROUP
株式会社USEN
〒141-0021
東京都品川区上中津3-1-1
品川ビル3F
TEL: 03-5860-0872

本票は指引の引当金立てを種別別に印刷しております。
XXXXX様 半日様への精算書兼請求書を送付させていただきます。
ご精算後、取次手数料の請求書として弊社へ報告、ご捺印いただいた
下記FAX番号までご返信のほどお願いいたします。

FAX送信先: 03-5843-1489

お振込先: みずほ銀行 青山支店
口座番号: 2237035
口座名義: 株式会社USEN

※記号と数字は厳禁にて印刷いたします。印刷のうえ、捺印ください。

精算書 兼 請求書

株式会社USEN 御中 No. _____

テナント家賃保証サービスにおける取次手数料を下記の通り請求いたします。

物件名	得意	契約書名	前払保証金	取次手数料	ご送金額
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※本明細と相違する場合は、お振込みは保証料の5%を精算書をお送りいたします。

取次手数料につきましては、前払保証金に相殺させていただきます。

取次手数料相殺後の送金額

支払日 (精算日)

【取印欄】
捺印: _____
署名: _____
印: _____
TEL: _____

ご送金いただく合計額

記入押印のうえ
ご返信ください

● 年間保証委託料

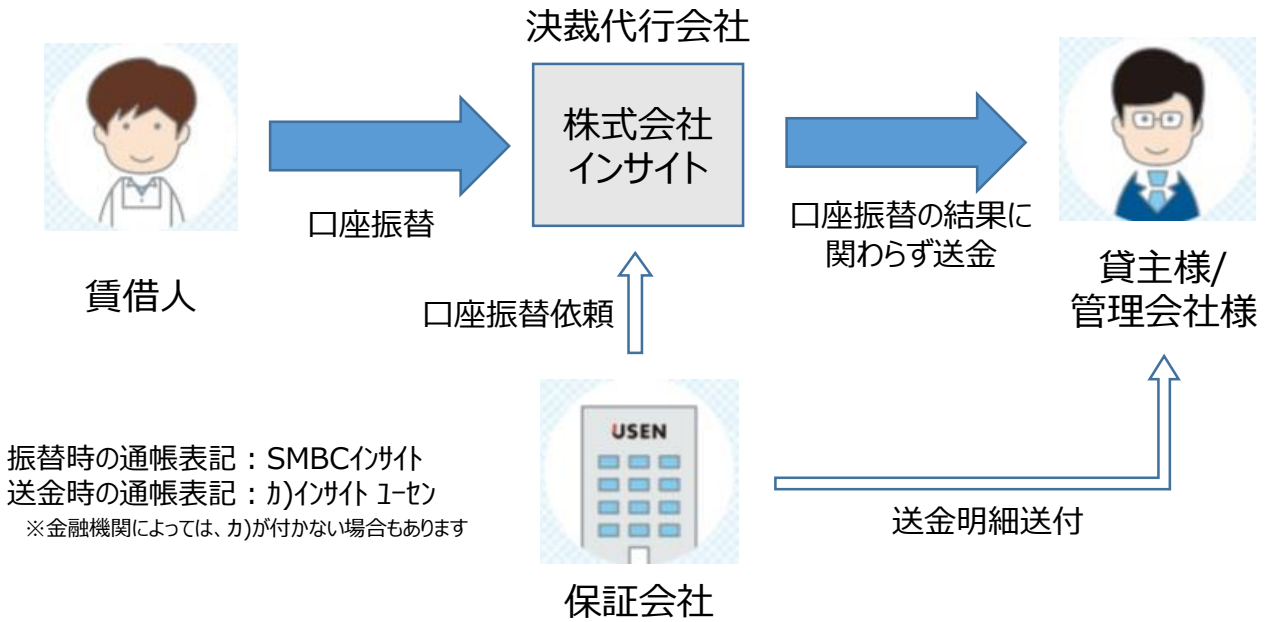
年間保証委託料は、当社から借借人への直接請求となりますので、ご契約時は借借人へその旨をお伝えください。(当社の担当者が、借借人と別途支払手続きを行ないます)

年間保証委託料の請求タイミングは、支払方法によって異なります。
 USEN口座振替の場合…保証開始月から12ヶ月目の12日または27日 (賃料の口座振替とは別のものです)
 例) 1月保証開始の場合、12/12または12/27
 クレジットカード払の場合…お客様とカード会社の契約内容により請求タイミングは異なります。

※年間保証委託料の支払が滞った場合は、取扱店様にご連絡させていただく場合があります。
 ※年間保証委託料の不払により保証委託契約を解除する場合は、事前に取扱店様にご連絡いたします。

③月々の家賃について

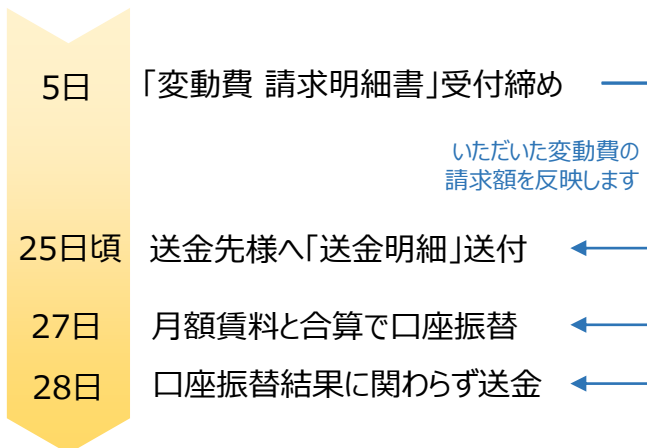
スタンダードプランのお客様



借借人からは株式会社インサイトによる口座振替により月額賃料等を回収いたします。月々の賃料を前家賃で送金いたしますので、代位弁済請求手続き等の事務処理が不要となります。

<変動費を月額賃料と合算請求する場合>

変動費（検針が必要な水道代や電気代等）を併せて口座振替する場合は、「変動費 請求明細書」にて振替金額をご連絡いただく必要があります。毎月5日締めで、当月27日振替に反映できます。

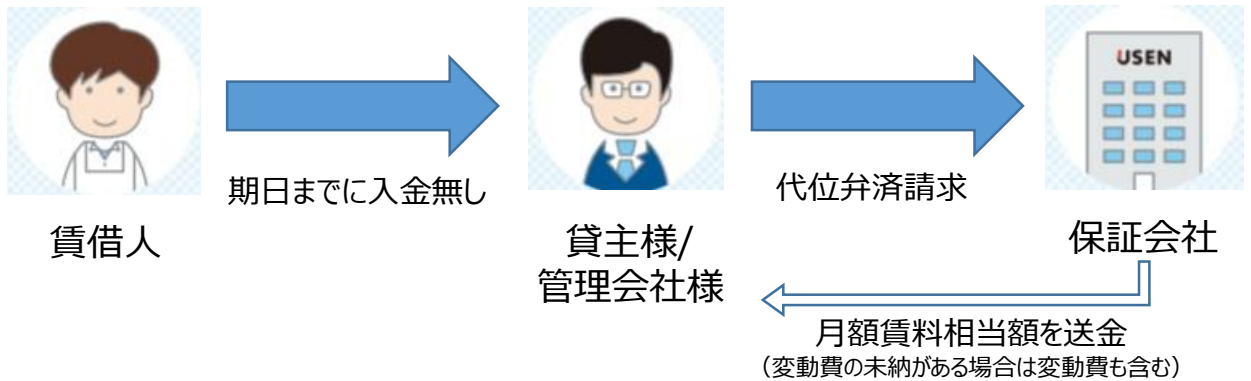


No.	内容	単価	数量	金額	計	備考
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

「変動費 請求明細書」は管理会社向けWEBページからダウンロードいただけます。

セルフプランのお客様

セルフプランの場合、借借人への毎月の賃料請求（変動費含む）は貸主様/管理会社様にて行なっていただき、期日までに入金なかった場合、当社へ代位弁済請求をいただきます。

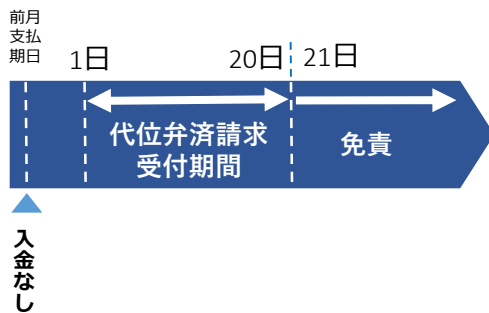


「代位弁済請求書」は管理会社向けWEBページからダウンロードいただけます。



・代位弁済請求は、支払期日の翌月1日～20日でお送りください。
例) 5/31が支払期日の6月分賃料が未入金だった場合 → 6/1～6/20の間20日を過ぎると当該月分は保証免責となります。

・代位弁済請求後に借借人より入金がありましたら、その旨お知らせください。

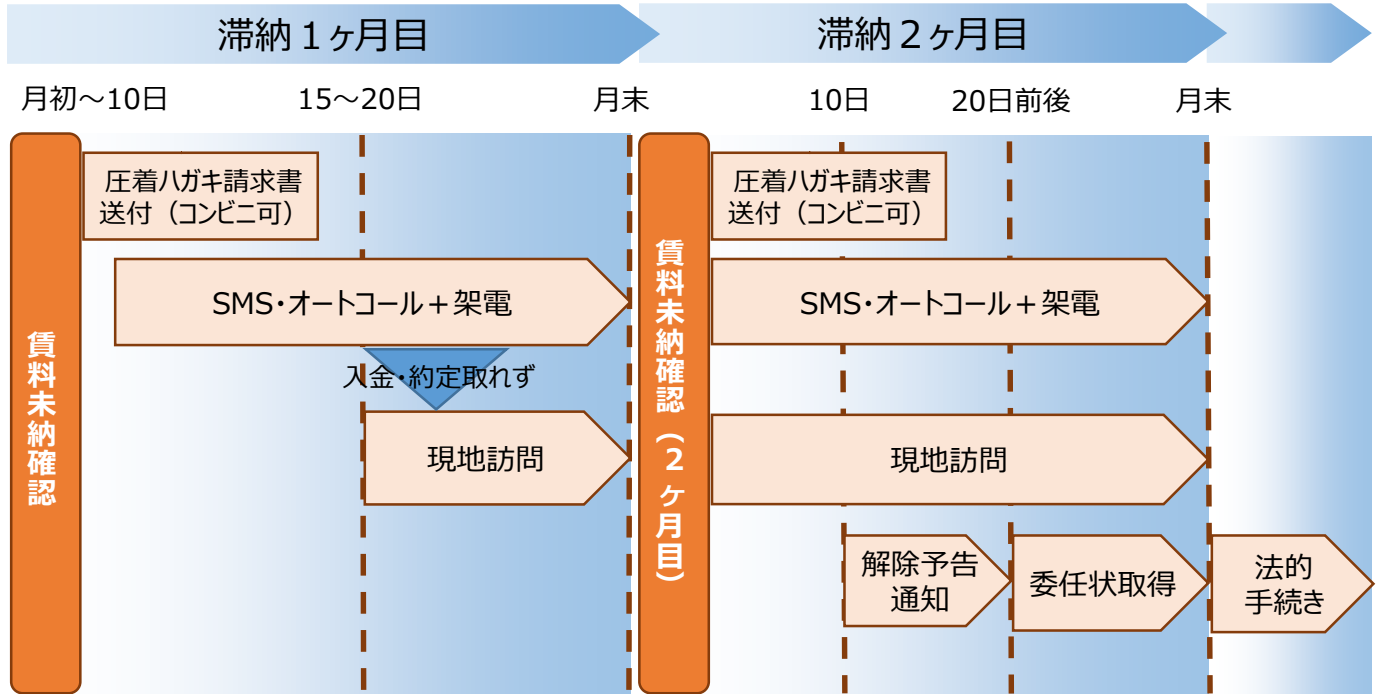


1日～20日の期間で代位弁済請求を受け付けます。内容確認ののち、ご請求から1週間程度でお振込みいたします。（状況によってはお振込みまでに日数を要する場合があります）

21日以降のご請求は免責となり、お支払いできませんのでご注意ください。

● 賃料滞納時の督促

スタンダードプランで賃料が振替不可だったもの（送金は実施）、またはセルフプランで代位弁済請求をいただきお支払いしたのについては、CAPCO AGENCY社から賃借人に対して督促を行いません。
2ヶ月連続で未納が発生した物件については、弁護士名による解除予告通知～法的手続きに入ります。



押着ハガキ請求書は、賃料未納確認次第すぐに発送します。未納確認タイミングは、以下のとおりです。

- ・スタンダードプラン ⇒ 振替不能の結果確認
- ・セルフプラン ⇒ 代位弁済請求受け

SMSとは、賃借人の携帯電話番号に対してショートメッセージを送り、窓口までご連絡いただくよう促すものです。オートコールとは、賃借人電話番号に対して窓口までご連絡いただくよう自動メッセージを発信するものです。

解除予告通知は弁護士名で行ないます。

弁護士は保証会社にて手配します。

弁護士への委任状を作成するにあたり、貸主様/管理会社様にご協力いただく部分があります。

(賃貸借契約書の写しをいただく、委任状に貸主様の捺印をいただく)

2ヶ月目の未納が発生しなかった場合は、1ヶ月目のフローを継続します。

④ 月額賃料等以外の保証について

滞納を原因とした建物明渡訴訟費用及び弁護士費用

建物明渡訴訟費用・強制執行費用及び弁護士費用。ただし、100万円（税込）を上限とします。また、貸主を原告とした上記訴訟申立てに関しては、保証会社の指定する弁護士に委任していただくこととなります。

保証の流れ

貸主様からの委任状を受け、CAPCO AGENCY社にて弁護士手配を行ないます。生じた費用についてはCAPCO AGENCY社にて支払を行うことで、保証の実行となります。万一、保証上限額を超える場合は、超過分のお支払について貸主様へご連絡いたします。

賃借人負担分の原状回復費用

賃借人が本物件を明渡退去した場合の専有部分の原状回復費用のうち、費用負担に関し賃借人が同意した部分。ただし、月額賃料等の3ヶ月分を上限とします。（残置物撤去費用含め上限100万円）

保証の流れ

「原状回復費用請求書」をご記入のうえ、窓口までお送りください。その際は、費用負担に関して賃借人同意の確認できる清算書もしくは賃貸借契約書写しを併せて添付ください。
尚、退去日の翌日から60日を過ぎたご請求はお受けできません。

滞納を原因とした明渡による残置物撤去費用

滞納を原因とした明渡において専有部分内に残置物がある場合、撤去業者を再保証会社CAPCO AGENCY社にて手配します。残置物撤去費用は月額賃料等の3ヶ月分を上限とします。（原状回復費用含め上限100万円）

ただし、物件内に設置された造作物の処理費用は保証対象となりません。

保証の流れ

CAPCO AGENCY社にて業者を手配し、支払まで行うことで保証の実行となります。万一、保証上限額を超える場合は、超過分のお支払について貸主様へご連絡いたします。

⑤ ご契約内容変更、家賃保証の解約が発生した場合

● ご契約内容の変更

契約内容に変更があった場合は、**契約内容変更通知書**を「管理会社向けWEBページ」よりダウンロードしていただき、該当する項目にご記入の上、ご提出ください。



賃料等増額については家賃滞納履歴がある場合、変更出来ない場合がございます。

テナント家賃保証における減免対応について

賃料の減免対応を行なう場合、スタンダードプランにおいては賃料引落額の変更連絡をいただく必要があります。

<変更連絡方法>

「契約内容変更通知書」にて、毎月5日までに翌月分賃料の請求額変更内容をFAXまたはメール送信します。
この手続きは、請求額に変更がある場合のみ必要となります。

例) 1～3月分賃料を減免する場合

⇒ 1月分からの変更通知書（減免内容）と4月分からの変更通知書（元に戻す内容）の2回必要

送信先は審査申込と同様です。 FAX：03-5843-1489 メール：yachin-hosho@usen.com

● 保証解約のご連絡

借入人から賃貸借契約解約の申入れがございましたら、**テナント家賃保証 解約連絡票**を下記URLよりダウンロードしていただき、該当する項目にご記入の上、ご提出ください。

ダウンロードURL: <https://usen-hosho.com/yachinhosho/agent/download/>
ID : agent PASS : usen




スタンダードプランの場合、最終月の前月「**5日**」までにご通知が無い場合、収納送金が止められません。立替送金分をご返金いただきますのでご注意ください。

例) 8月末終了の場合は7/5まで

⑥ 貸主様、管理会社様に変更があった場合

貸主様、管理会社様に変更があった場合は、**承継・管理会社変更通知書**を下記URLよりダウンロードしていただき、該当する項目にご記入の上、ご提出ください。

ダウンロードURL: <https://usen-hosho.com/yachinhosho/agent/download/>
 ID : agent PASS : usen



承継・管理会社変更通知書

株式会社USEN 御中

送先 FAX : 03-5843-1489 メール : yachin-hosho@usen.com	通知日 西暦 20 年 月 日
---	-----------------

物件名		申請人 <input type="checkbox"/> 取扱店 <input type="checkbox"/> 賃貸人 (←いずれかに✓)	
所在地		住所	印
		社名	
		T E L	
		F A X	
		担当者	

1. 承継元

この際、私が賃貸人として株式会社USENと保証契約を締結している後記3の賃貸物件にかかる各賃貸借契約に関して、下記承継日付で同契約上の賃貸人の地位及び権利義務の一切を下記の新賃貸人へ承継いたしました。
 これに伴い、下記支払分賃料等からの支払先は、新賃貸人の指定先となります。

賃貸人変更日 (承継日)	西暦 20 年 月 日			
賃料支払先変更日	西暦 20 年 月 日	支払分 (月分賃料から)		
旧賃貸人 (または管理受託者)	住所	TEL	印	
	氏名 (商号)	FAX		

2. 承継先

当該賃貸物件の賃貸人の地位を上記旧賃貸人より承継いたしました。
 これに伴い、上記承継日時点において旧賃貸人が株式会社USENに対して有する債権債務も承継いたしました。

新賃貸人 (または管理受託者)	住所	TEL	印	
	氏名 (商号)	FAX		
送金先口座	金融機関名	支店名		
	口座種別	口座番号		
	口座名義	口座名義カナ		

※相続等、旧賃貸人さまが不在の場合は、別途証明書を添付してください。

3. 保証委託契約者情報

現状の契約状況を記入してください。弊社で管理している契約内容と相違があるときは、必要書類の提出をお願いする場合があります。

号室	契約者名	月額賃料
1		
2		
3		
4		

号室	契約者名	月額賃料
5		
6		
7		
8		

【特約事項】
 本通知書に関して、故意または過失により虚偽の事実を告げたことが判明した場合は、これによって株式会社USEN及びその業務委託先が被った損害の全てについてその賠償責任を負うことに同意はございません。

新旧貸主
(管理会社)
双方の押印を
お願いいたしま
す。