

**USEN**

テナント  
家賃保証

営業マニュアル

2020年5月1日更新  
インシュアランス事業推進部

## 1. 家賃保証とは P.3

- ・家賃保証が増えている背景
- ・2020年4月 民法改正について
- ・バリューサークルで見る家賃保証の位置
- ・家賃保証のしくみ
- ・家賃保証会社の運営
- ・家賃保証の契約スキーム
- ・家賃保証の運用スキーム

## 2. 取扱店登録～家賃保証契約の流れ P.11

- ・「取扱店登録申込書」の取得 & アクティブ化に向けたフォロー活動
- ・テナント審査申込
- ・審査OK後の不動産会社へのアプローチ
- ・保証契約の締結 & 営業評価
- ・口座振替用紙の回収 & クロスセル

## 3. APPENDIX P.20

- ① テナント家賃保証における減免対応について
- ② 保証委託契約書の電子契約について
- ③ 保証委託料について
- ④ トークスクリプト 取扱店登録編
- ⑤ FAQ

## 1. 家賃保証とは

# 家賃保証とは

## 家賃保証が増えている背景

賃貸住宅の家賃保証は年々増加しており、いまでは加入必須がほとんどです。同様に事業用（テナント用）家賃保証も増え始めてきています。

家賃保証を導入している物件に入居を希望する場合は、  
**基本的に入居者に選択権はなく強制的に保証料の支払いが発生します。**  
賃貸契約中は原則、家賃保証をやめることができません。



## ◎ 家主さん（貸主）のメリットが非常に大きい

### 【信頼できるテナントを入居させられる】

入居審査を保証会社に委託

### 【安定した家賃収入を得られる】

家賃が滞納しても保証会社から入金がある

### 【保証会社が督促業務をおこなう】

滞納した家賃の督促業務が不要になる

### 【保証会社が連帯保証人】

一般の連帯保証人へは滞納家賃を回収しづらい

貸主側のメリットが多くあり、  
家賃保証を導入するニーズが高い

### テナント（借主）のメリット

連帯保証人が不要

# 家賃保証とは

2020年4月 民法改正について

民法改正（2020年4月1日施行）により、連帯保証人に対し以下の内容が義務付けられます。

- 連帯保証人の極度額明示の義務化
- 連帯保証人への財産状況等の情報提供義務



連帯保証人が立てづらくなる

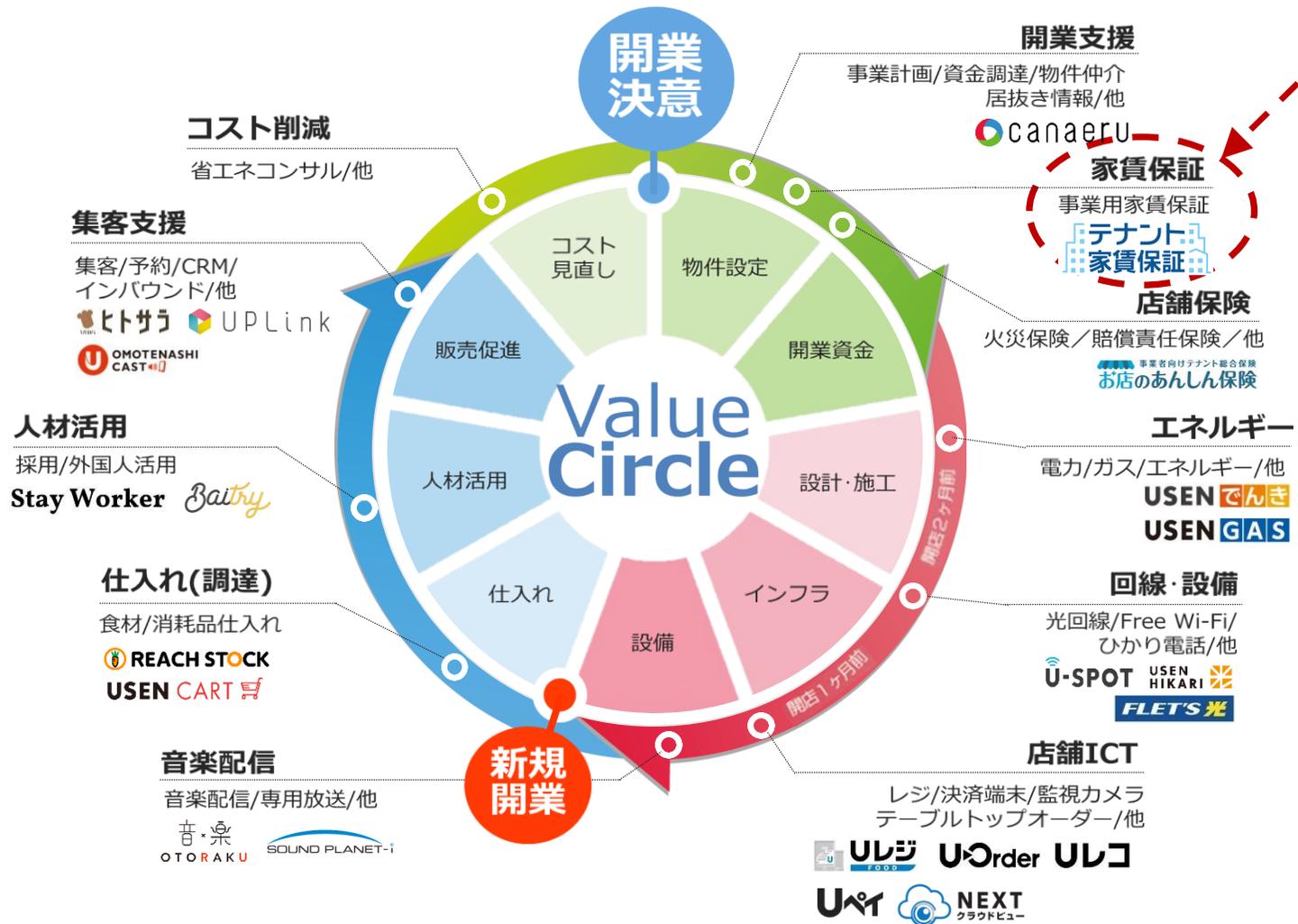
賃貸借契約において家賃保証会社を利用することが一般的になる

ニーズが急速に高まるため  
USENは家賃保証事業に参入

# 家賃保証とは

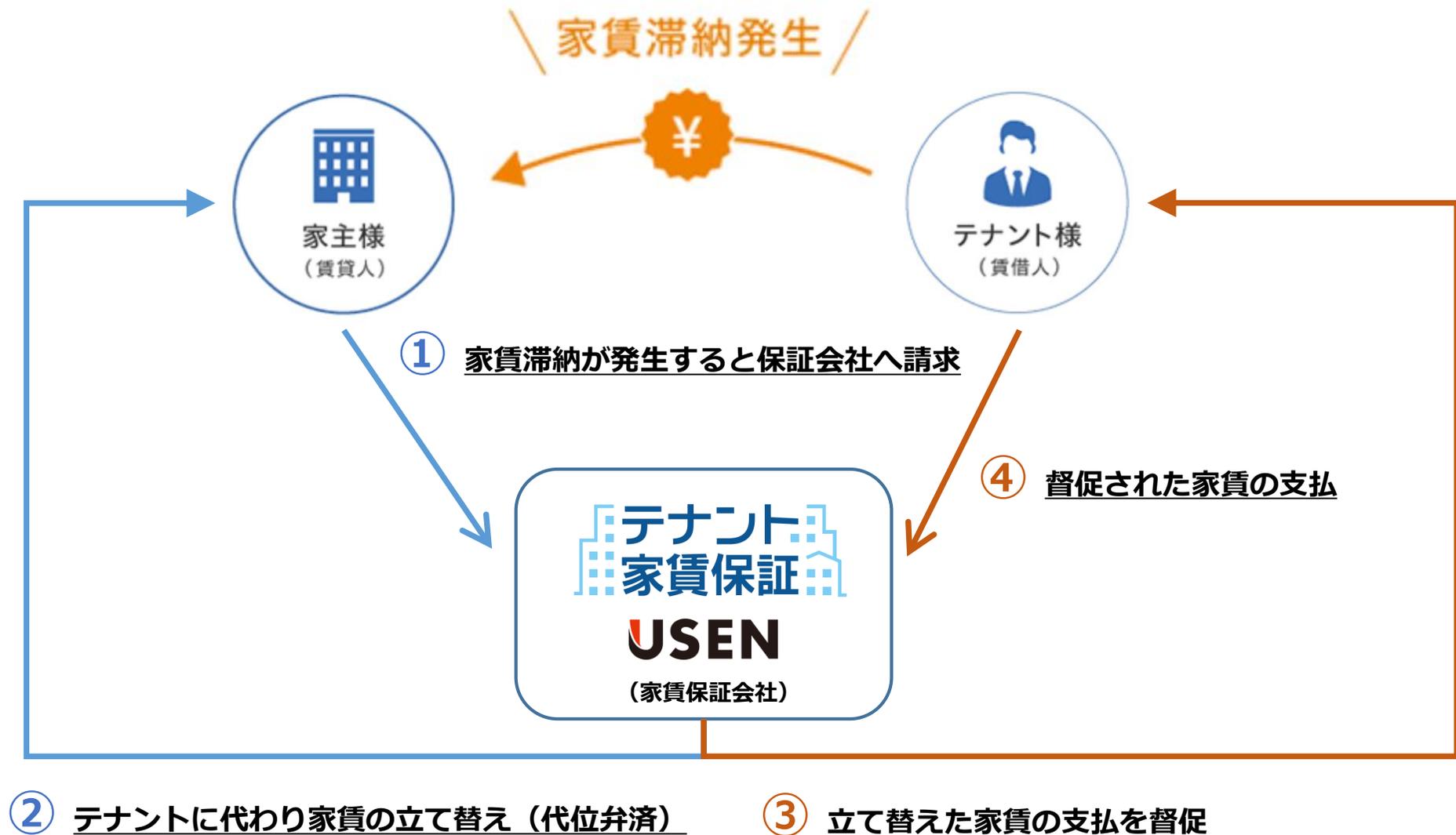
## バリューサークルで見る家賃保証の位置

**開業時では保険よりも早い！**



# 家賃保証とは

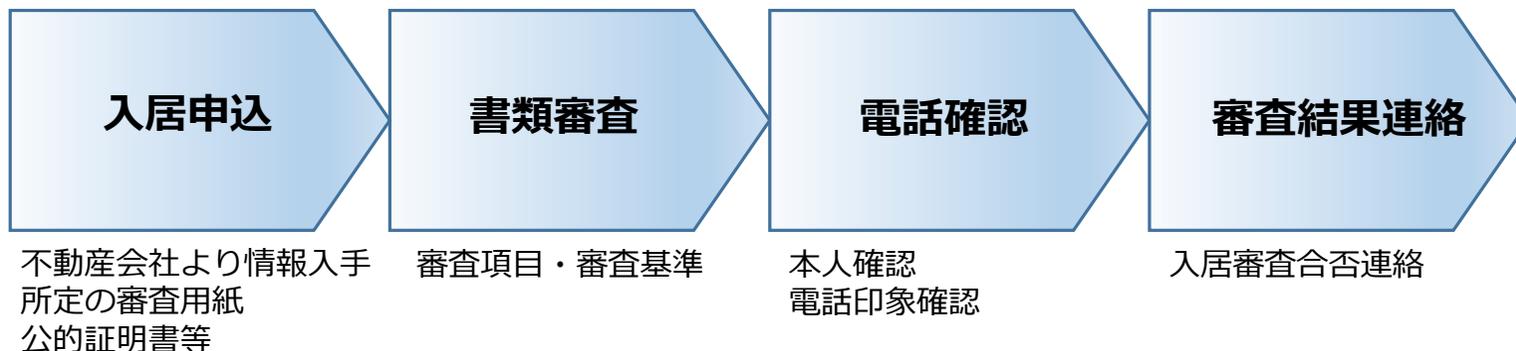
## 家賃保証のしくみ



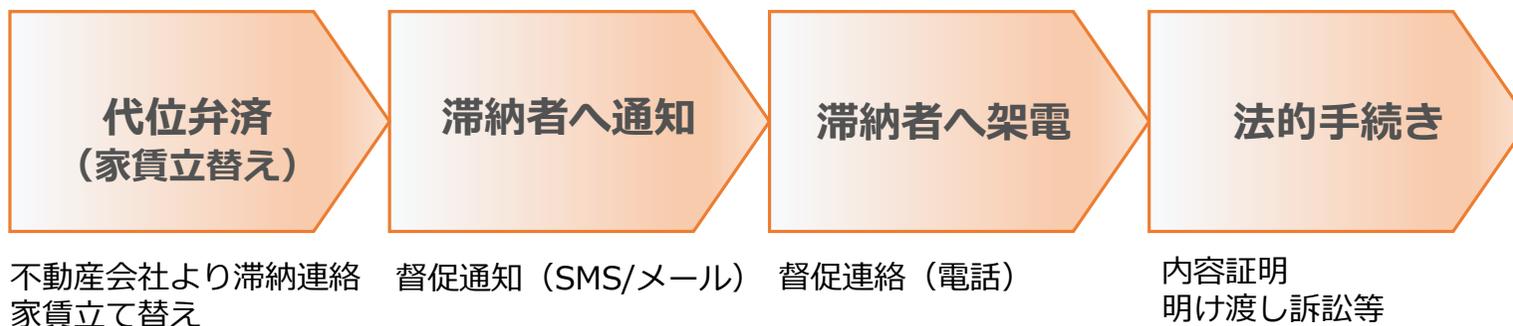
# 家賃保証とは

## 家賃保証会社の運営

### 入居審査

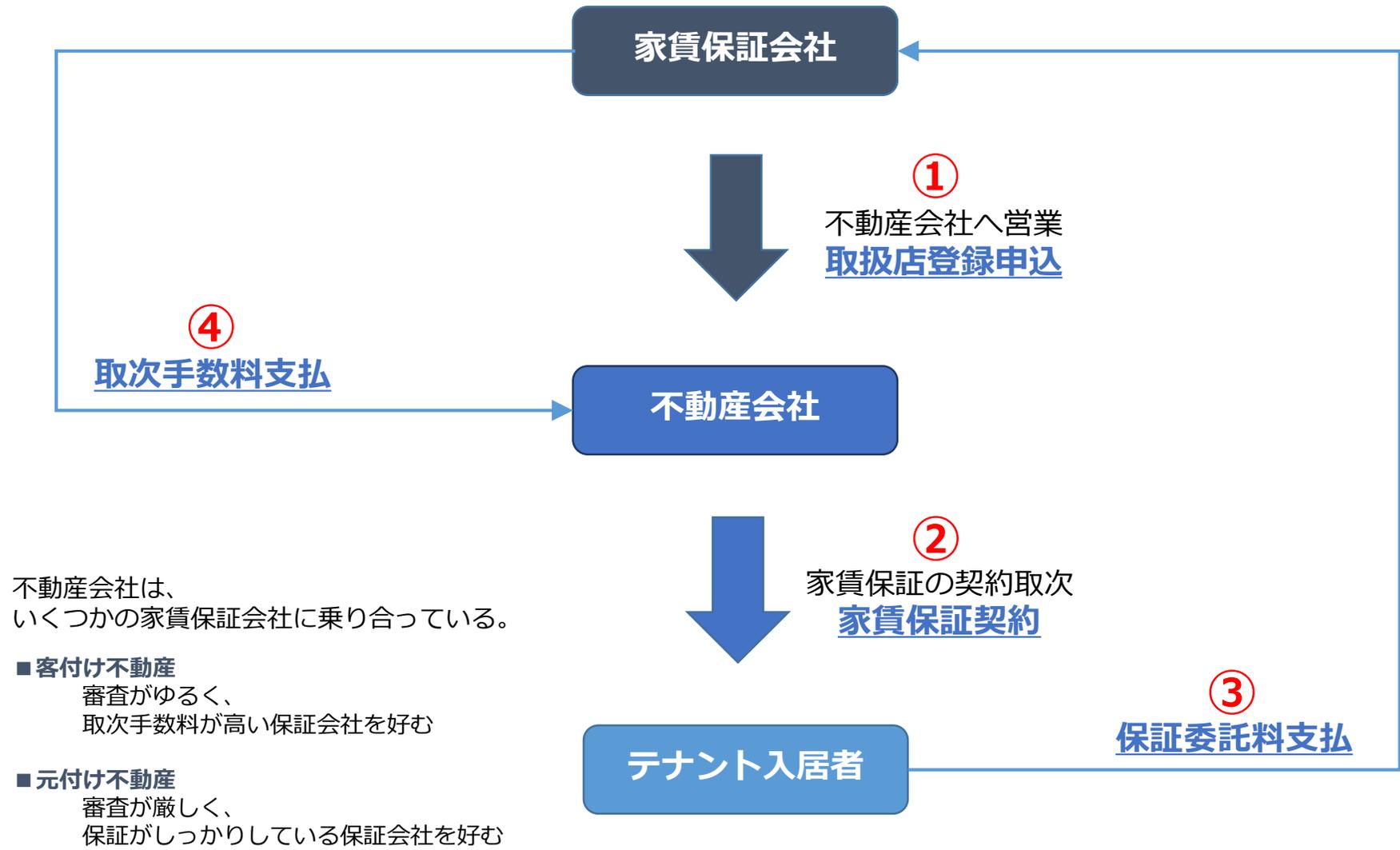


### 滞納督促



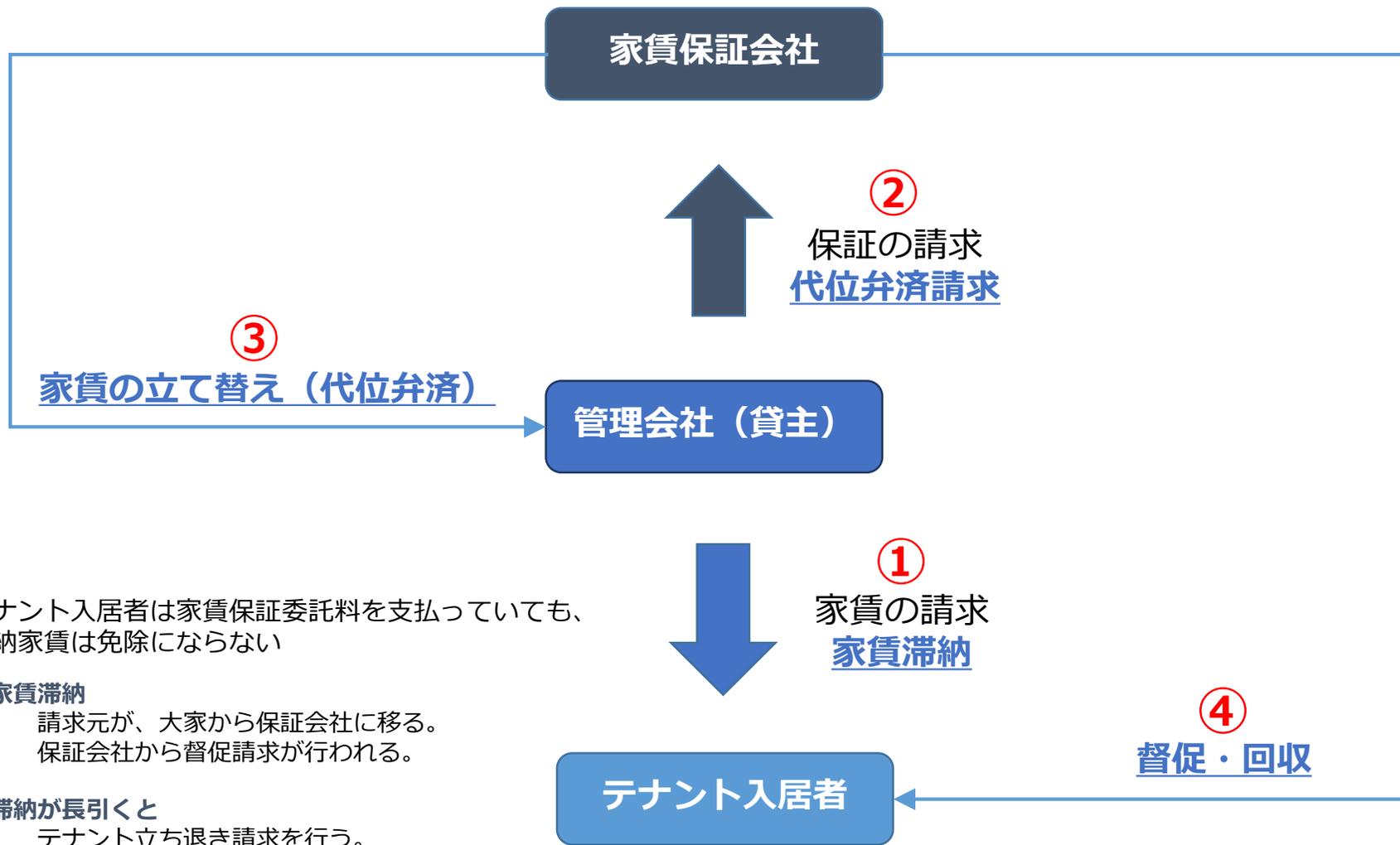
# 家賃保証とは

## 家賃保証の契約スキーム



# 家賃保証とは

## 家賃保証の運用スキーム



テナント入居者は家賃保証委託料を支払っていても、滞納家賃は免除にならない

■家賃滞納

請求元が、大家から保証会社に移る。  
保証会社から督促請求が行われる。

■滞納が長引くと

テナント立ち退き請求を行う。  
訴訟をしてでも退去させる。

## 2. 取扱店登録～家賃保証契約の流れ

1

**「取扱店登録申込書」の取得 & アクティブ化に向けたフォロー活動**

ビジネスアライアンス（支店）

P.13

2

**（テナント審査申込）** ▶ 不動産会社からのテナント審査申込

取扱店 ⇒ 本部

P.15

3

**審査OK後の不動産会社へのアプローチ**

ビジネスアライアンス（支店）

▶ テナント家賃保証の契約獲得に向けたプッシュ

P.16

4

**（保証契約の締結） & 営業評価**

取扱店・業務店・物件オーナー ⇄ 本部

ビジネスアライアンス（支店）

P.17

5

**口座振替用紙の回収 & クロスセル**

管轄支店 ⇒ 業務店

P.19

# 取扱店登録～家賃保証契約の流れ

1

## 「取扱店登録申込書」の取得 & アクティブ化に向けたフォロー活動

ビジネスアライアンス（支店）

まずは、取扱店登録申込書の取得から始めましょう！

取扱店登録申込書は、  
営業サポートWEB → インシュアランス → 事業用家賃保証ページ  
からダウンロードできます。

テナント家賃保証 取扱店登録申込書 申込日 20 年 月 日

申込人は株式会社USENの「テナント家賃保証」を扱うCAとなり、株式会社USENのWEBサイト等に表示しているプライバシーポリシー  
(<https://usen.com/aga/privacy2.html>) 及び取扱店規約 (<https://usen-hoshu.com/yachin-hoshu/kansu.html>) の内容を御確認し。

取扱い 番号 (企業名称)			印
所在地			
代表者名	ご担当者名		
代表メールアドレス	◎		
TEL	FAX		
営業時間	定休日		
登録免許	国土交通大臣・( ) 知事 ( ) 第 号		
支社・支店数	約 ( ) 拠点・なし	管理戸数(区分)	約 戸数
請求書送付先	本社/支店 (上型) ・ 各支店	請求書宛名	
支社・支店①	名称	ご担当者名	
	所在地		
	TEL	FAX	前回は委託料と 取次手数料の精算を 支社・支店
支社・支店②	名称	ご担当者名	
	所在地		
	TEL	FAX	取次手数料の精算
以下、いずれかC.O.(マ)を付けてください			
① USENパートナー制度に登録済である		はい・いいえ	
② 今回、同時にUSENパートナー制度に申し込む			
はい・いいえ			
USEN使用権			
営業担当者名			
社員CD			
所属部署名			
パートナーごとの場合はパートナーコード			

不動産会社さま記入欄

営業担当者記入欄

### 注意事項

- ・「とりあえず書いてください」は禁止です。
- ・事業用物件を取り扱っていない不動産会社の申込みは不可です。

### 取得したら...

取扱店登録申込書PDFをインシュアランス事業推進部に送信

取扱店登録申込書PDFにパスワードをかけて、以下のメールアドレスに添付送信してください。

メール件名：【家賃保証】取扱店登録申込書

宛先：yachin@usen.co.jp

※パスワードは「usenyachin」で統一

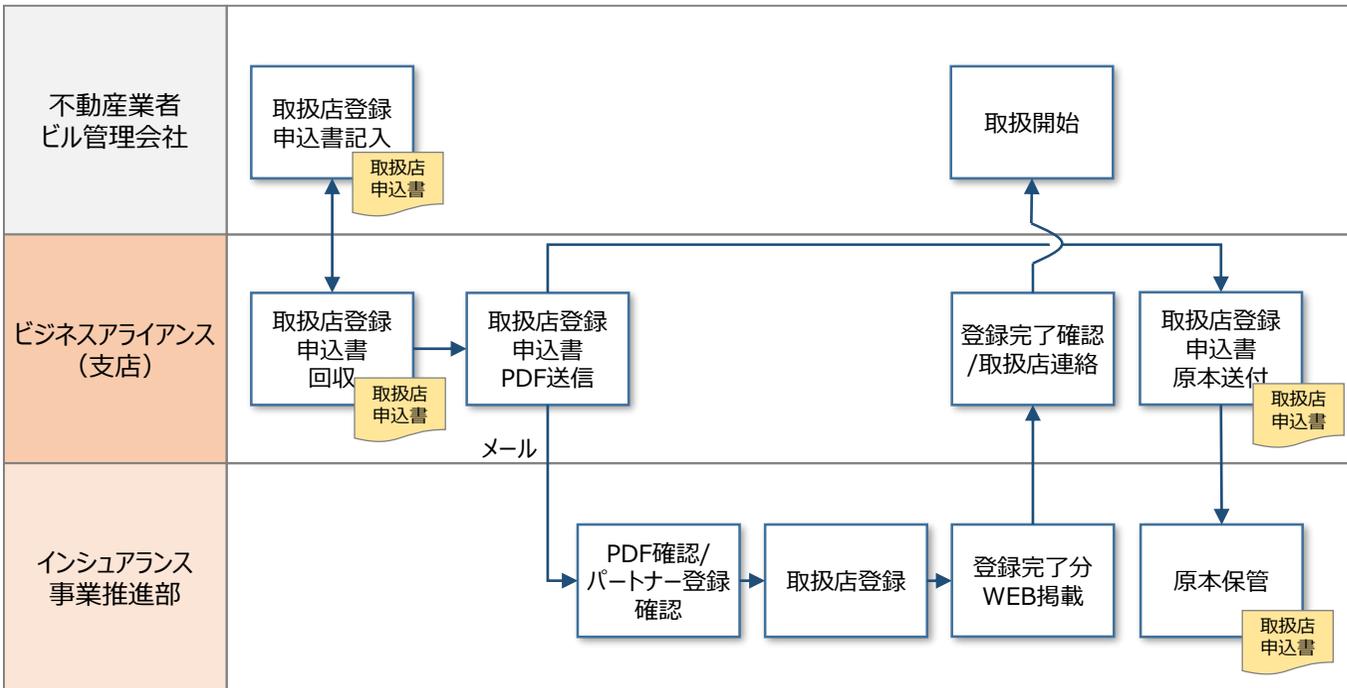
# 取扱店登録～家賃保証契約の流れ

## 1 「取扱店登録申込書」の取得 & アクティブ化に向けたフォロー活動

ビジネスアライアンス（支店）

取扱店登録申込書の取得後の流れです。

取扱店登録完了時に、取扱店へ以下の登録完了メールが送信されます。



取扱店登録完了の進捗については、

営業サポートWEB → インシュアランス → 事業用家賃保証ページ

にて掲載（日次更新）しますのでご確認ください。

2

## (テナント審査申込)

**NG業種はありませんが、  
審査の結果お引き受けできない場合があります。**

取扱店 ⇒ 本部

### 保証審査の申込時に必要な書類

不動産会社が普段使っているものでOKです

ポイント

審査依頼に必要な情報を  
あらかじめ記入する必要が  
ないので簡便です！

- 募集図面
- 入居申込書
- 保証委託申込連絡票 兼  
個人情報取扱に関する同意書



個人事業主の場合	法人の場合
▶ 身分証明証コピー (写真付きのものに限ります)	▶ 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…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

ご提出が難しくなければ、最初から上記書類をいただくことで審査がよりスムーズとなります。

#### ■ 写真付き身分証明証のコピー

運転免許証やパスポート、マイナンバーカードなどです。

#### ■ 通帳のコピー（最終残高が載っているページ）

残高が極端に少ないとテナント物件を借りられません。

#### ■ お申込みヒアリングシート

管理会社向けWEBページからダウンロード可能です。

また、政策金融公庫や銀行から融資を受ける際に作成した事業計画書があれば  
代用可能です。

家賃保証WEBサイトから  
ダウンロードできます

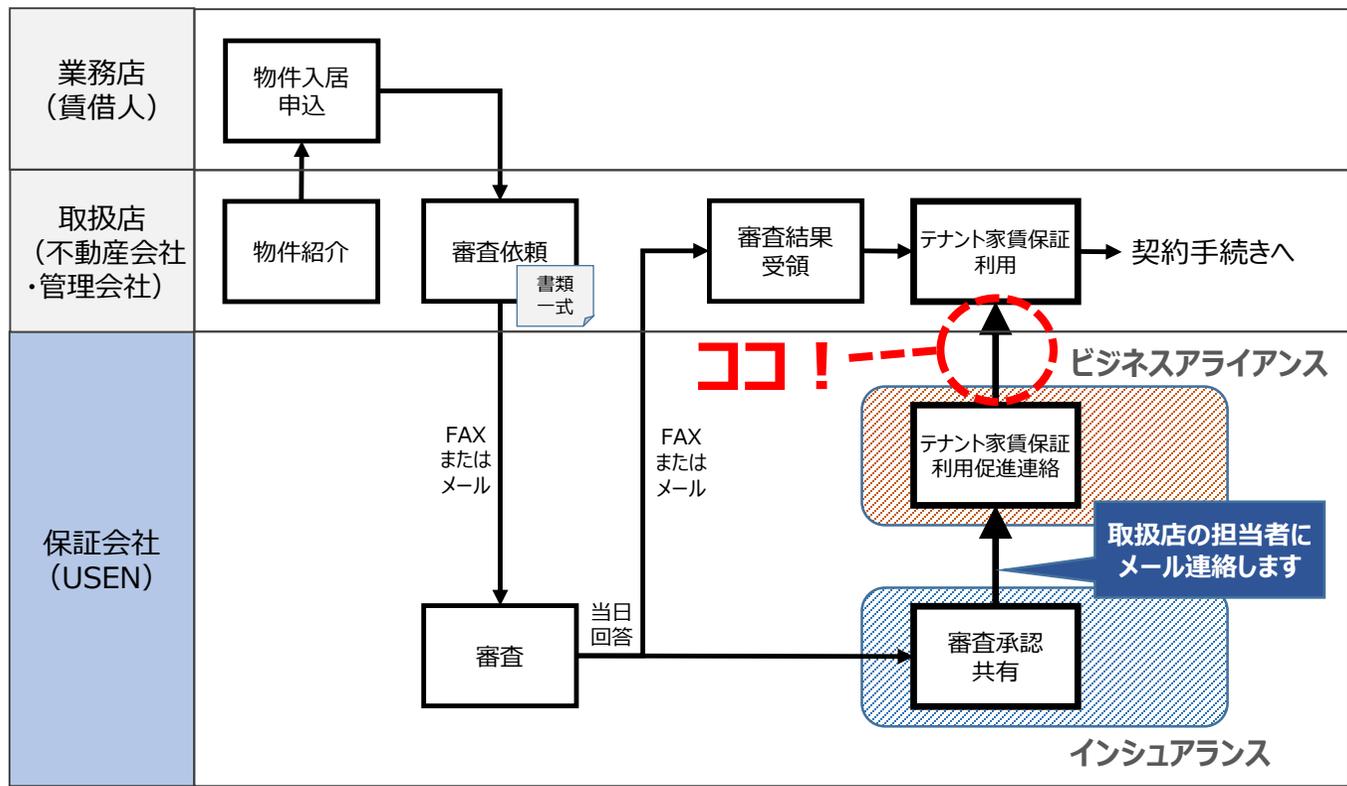
# 取扱店登録～家賃保証契約の流れ

## 3 審査OK後の不動産会社へのアプローチ

ビジネスアライアンス (支店)

審査承認が取れましたら、取扱店への結果返信とともにビジネスアライアンスの取扱店担当者へ結果共有します。

取扱店は、他社の家賃保証サービスにも同時に審査依頼をかけている可能性がありますので、当社の「テナント家賃保証」を使っただけのようアプローチしましょう！



< 取扱店への審査結果連絡票 >

テナント家賃保証 FAX連絡票

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

審査結果

承認

その他、審査結果には「書類不備」「未記入あり」「不可」があります。



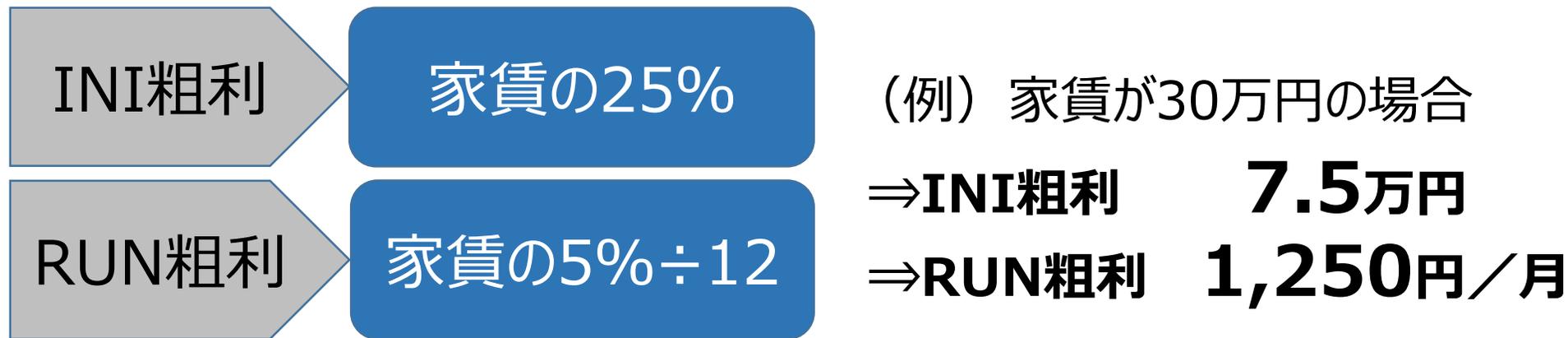


4 (保証契約の締結) & 営業評価

ビジネスアライアンス (支店)

評価のポイント ▶ 家賃保証の契約が対象

< 営業評価 >



※イニシャルに相当するのは初回保証委託料です。

※ランニングに相当するのは年間保証委託料です。

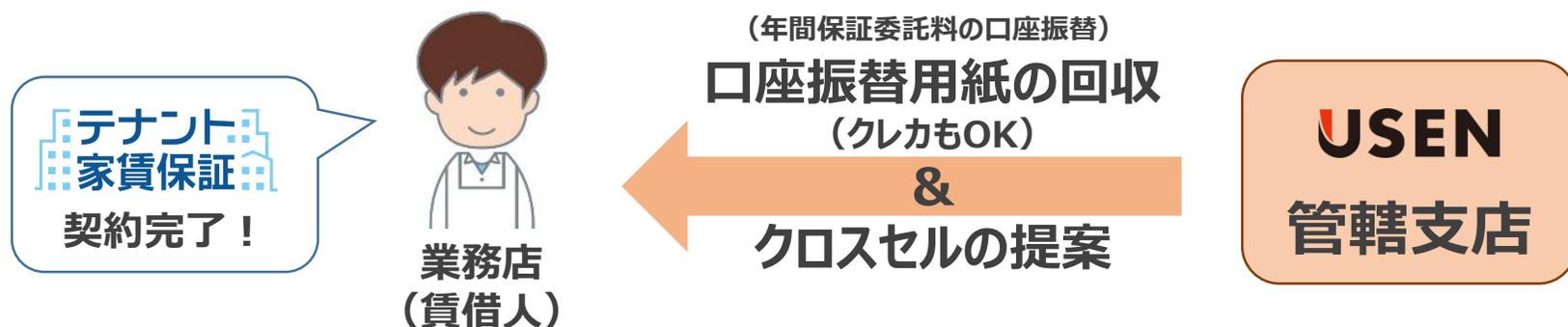
年間保証委託料は1年毎に発生しますので、12で除することでランニングに見立てます。

## 5 口座振替用紙の回収(クレカもOK) & クロスセル

管轄支店 ⇒ 業務店

保証契約締結後（＝賃貸借契約成立後）は、初めて業務店（賃借人）にアプローチできるタイミングとなります。

ご契約いただいた「テナント家賃保証」の、年間保証委託料のお支払いに必要な口座振替用紙の取得またはクレジットカード手続きをきっかけとして、クロスセルの提案営業に向かいましょう！



**注意**  
CAUTION

賃貸借契約が成立する前にアプローチしてはいけません！  
取扱店との関係が悪化する恐れがあります。

## 3. APPENDIX

## 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

契約内容変更通知書は、管理会社向けWEBページからダウンロードできます。

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

**FAX送信先：03-5843-1489**（審査申込と同じ番号です）

## 保証委託契約書の電子契約について

① **GMO電子印鑑Agree**より署名依頼のメールが、お申込時にお知らせいただいた賃借人様メールアドレス宛に届きますので、本文中のURLをクリックします。

<PC>



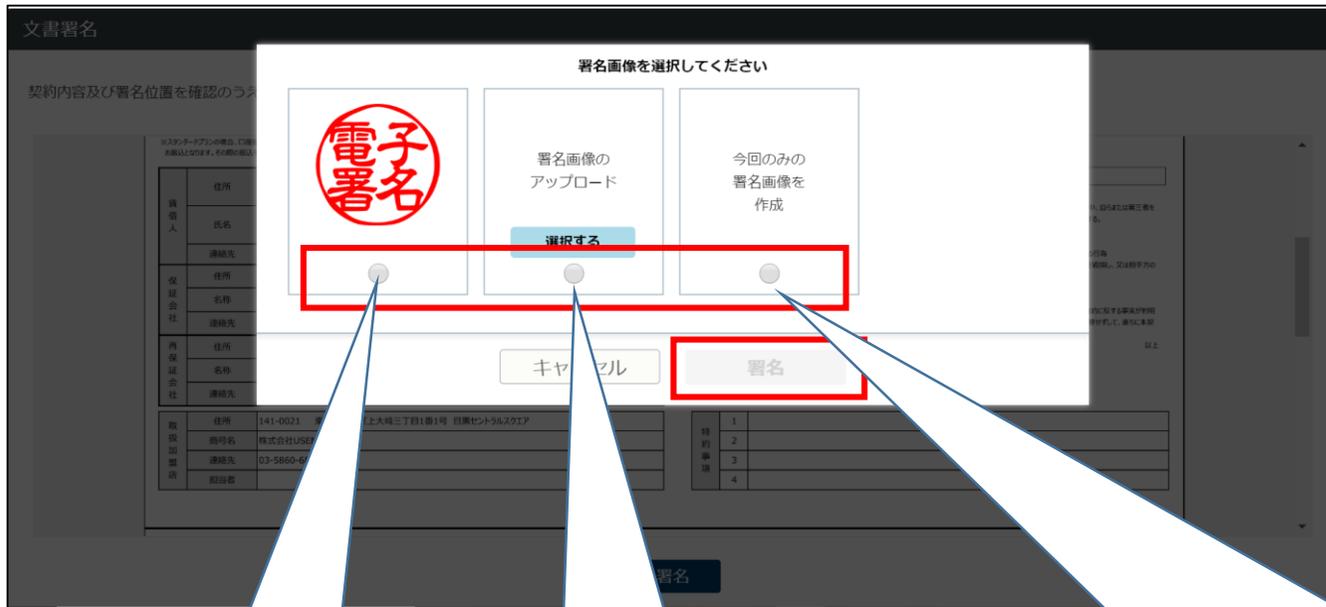
<スマートフォン>



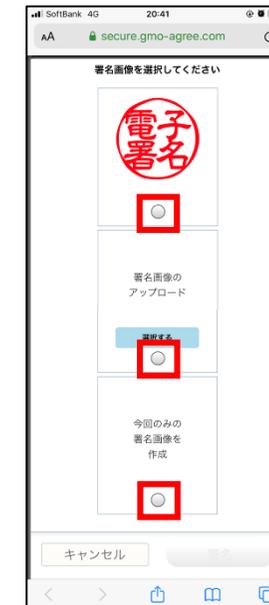


③ 署名画像の選択ウィンドウが開きますので、いずれかの印影を選択し署名ボタンを押します。

<PC>



<スマートフォン>



**「電子署名」  
を選択した場合**

そのまま署名ボタンを押します。

**「署名画像の  
アップロード」  
を選択した場合**

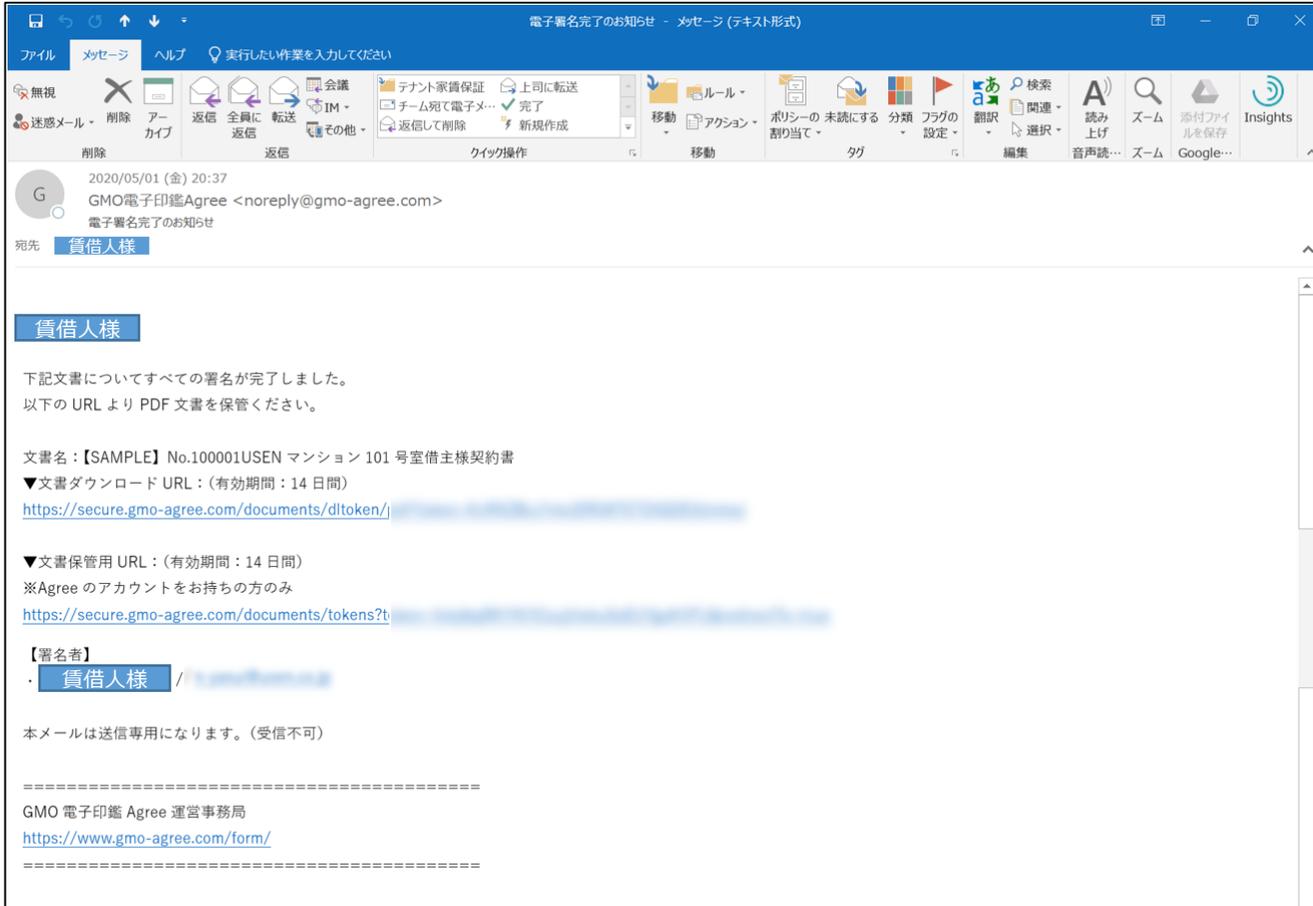
**選択する** を押してお手持ちの署名画像をアップロードし、署名ボタンを押します。

**「今回のみの署名画像を作成」を選択した場合**

選択すると以下のようなフォームが開きます。タイプ・フォント・法人名または氏名を入力し、[プレビュー]を押し、印影が確認出来たら署名ボタンを押します。



- ④ これで保証委託契約書への電子署名は完了です。  
 署名依頼をお送りしたのと同じメールアドレス宛に、署名完了をお知らせするメールが届きます。  
 締結済みの保証委託契約書をダウンロードできるURLから、内容の確認ができます。  
 (※ダウンロードの有効期限は14日です。ご注意ください。)



## 保証委託料について

初回保証委託料

月額賃料等の 100% ~ 65%

年間保証委託料

月額賃料等の 10%

**初回保証料がテナント賃料の65%は業界最安**

・ほとんどの保証会社は賃料の100% (1か月分)

不動産会社で  
カスタマイズ可能！

例えば・・・

保証料を他社と同じく賃料の100%に設定すると

**差分の35%は不動産会社の収益に！**

年に一度、賃料の10%を保証会社（USEN）に支払います。

※最低1万円に設定されています。

※年間保証委託料の請求は不動産会社を経由しません。

## トークスクリプト 取扱店登録編（あいさつ）

USEN

今日は、テナント向けの家賃保証を“自社サービス”として開始したのでご案内に来ました。

不動産会社

あれ？以前も家賃保証のご案内をしてくれたよね？

USEN

はい、前はラクーンフィナンシャルという会社の家賃保証をオススメさせていただいたのですが、おかげさまで事業用専門の家賃保証サービスがご好評でしたので、自社でもサービスを開発してリリースしたのです。

不動産会社

USENさんが家賃保証会社なの？

USEN

そうなんです。当社は保険事業など金融関連の力入れが進んでいますので、家賃保証も自前で行うことになりました。

不動産会社

では、前に紹介してくれたラクーンの保証はもう使えないのかな？

USEN

ラクーンの家賃保証も好評を頂いているので、引き続きご利用していただいても構いませんが、今回リリースした当社の家賃保証は、さらにオススメできる良い条件ですので、当社もご最良にして頂きたいです。

不動産会社

うちは、家賃保証会社を何社も取り扱ってるから、もういいよ。

USEN

当社の家賃保証は、大家さん、管理会社さん目線で開発されていますから、きっと気に入って頂けると思います。他社を凌ぐ、群を抜いた条件をぜひ説明させてください！

## トークスクリプト 取扱店登録編（説明）

**USEN**

まず、不動産会社さんへのバックは業界最大の35%です。ここまでの条件はラクーンと当社くらいです。さらに！サービス開始を記念してキャンペーンを展開しております。期間中はバックが最大55%になります！！

不動産会社

すごいね。何でそんなことできるの？

**USEN**

まずは使って頂いて当社の家賃保証に慣れて頂くことが目的です。最近キャッシュレス決済などでも“大幅還元”するのが目立っていますよね？各社が利益度外視でバックしているのは利用して頂くユーザーを増やすためです。

不動産会社

他社も追随してくるんじゃないの？

**USEN**

他社の動向はわかりませんが、一つ言えることは当社の強みは家賃保証だけの会社ではないということです。他社は家賃保証で得られる収益のみに依存していますが、我々は家賃保証以外に保険などの様々な商材のご案内ができる体制があります。他社に真似できないような家賃保証の還元をしても他のサービス等で総合的な収益があります。私たちの本来の目的は新規開業店のオーナー様とつながること。そのためには協力者である不動産会社様に経済的なメリットや利便性を多く感じて頂けるようにするのが当社の営業方針なのです。

不動産会社

わかったよ。では、詳しく内容を聞かせて！

**USEN**

- ・ 管理会社さま向けパンフレットに沿った説明
  - ・ キャンペーンの説明（キャンペーン要綱・条件等）※期間限定です
  - ・ 案件の審査依頼の方法
  - ・ 審査後はテナント家賃保証の運営本部が不動産会社さまと直接やりとりをさせて頂くこと（クラウド契約）
  - ・ 家賃未納時の督促は業務委託先（カプコエージェンシー）がおこなう説明
- ➔【これらを説明して“取次店登録申込書”を取得します】

## FAQ

営業サポートWEBの家賃保証ページにもFAQを掲載していますのでご確認ください。

Q 個人名義でも申込できますか。

A 個人事業主であればお申込みいただけます。

Q 法人を立ち上げたばかりですが申込できますか。

A お申込みいただけます。事業年度が1年に満たない場合は事業計画書をご用意ください。

Q 申込できる物件の条件はありますか。

A 店舗・事務所等の事業用物件についてお申込み可能です。一般住居は保証対象外となります。

Q 契約内容を変更したい場合はどこに問合せすればよいでしょうか。

A テナント家賃保証 問合せ窓口までご連絡ください。  
TEL : 03-5860-6872 (受付時間 10:00~18:00 (土日祝日含む) ※年末年始は除く)

Q 物件を解約することになりました。保証委託料は返金してもらえるのでしょうか。

A 保証委託料は返金されません。  
また、保証更新日が過ぎてからのご解約の場合、更新後の年間保証委託料はお支払いいただきます。

Q 賃料等の24ヶ月分も保証して大丈夫なのでしょうか。

A 実際には滞納3ヶ月目で立ち退き請求を実施するため、24ヶ月の上限に達することはまずありません。