ＡＦＳ介護費用保証基本規約

本「ＡＦＳ介護費用保証基本規約」（以下「本規約」という）は、アート・フィナンシャルサービス株式会社（以下「当社」という）所定の申込書（電磁的方法による場合も含む。以下同じ。）に必要事項を全て記入した個人又は法人等の団体（以下「施設運営者」という）と当社とが、施設運営者と施設入居者（以下単に「入居者」という）との間で締結された、「居住系介護施設」を利用目的（以下「本件利用目的」という）とする施設運営者が運営する介護施設物件（以下「本物件」という）の介護施設入居契約（以下「原契約」という）に関し、保証基本契約（以下「本契約」という）の成立及び内容等について定めることを目的とする。

＜本契約の成立＞

１. 施設運営者によって必要事項が全て記入された本申込書等が、施設運営者から当社に対して提出され、当社が異議を述べずにこれを受領し、当社所定の審査を経て当社が申込内容を承認した場合、本契約は、施設運営者と当社との間に、当該受領した日に本規約を契約内容として成立する。

２. 当社が提出を受けた本申込書等の記載内容（特記事項を含む）が本規約の内容と矛盾抵触する場合には、別段の定めがある場合を除き本規約の内容が優先する。

３. 施設運営者は、第１項の本申込書等を当社に提出する際に又は当該提出後速やかに、当社による審査に必要な施設運営者又は施設運営者の事業に関連する事項として当社が指定する事項に関する情報、資料等を当社が指定する方法によって当社に提供するものとする。なお、施設運営者が当社に提出した情報、資料等は、いかなる理由があっても返却されないものとします。

第１条（保証契約の範囲）

１. 当社は、入居者と当社間の個別の保証委託契約に基づき、施設運営者に対し、原契約に基づいて入居者が施設運営者に対して負担する債務のうち、第５条第１項及び第２項の契約期間中に生じた次の各号に定める金銭の支払債務（第４条に定める免責事項に該当する場合及び入居者が当社の許可なく、本利用目的以外の用途で本物件を賃借している際に生じた金銭の支払債務を除く。以下「本件保証債務」という）について、入居者とともに連帯して保証することを約し、また施設運営者はこれを承諾した。

一. 原契約に基づいて入居者が施設運営者に負担する、賃料、管理費共益費及び介護サービス費その他毎月定期的に賃料とともに支払われる費用のうち入居者と当社間の個別の保証委託契約に基づいて当社が当社所定の審査後に発行する承認結果通知書に記載する「利用料合計」欄の金員（以下、単に「賃料等」という）の滞納分。

二. 原契約が解除又は解約（以下、単に「解除」という）された場合における下記範囲に属する金銭の支払債務。

①原契約が入居者の賃料等支払債務の債務不履行を理由に解除された場合に生じる解除後、本物件明渡しまでの間の賃料相当損害金。

②原契約が施設運営者と入居者の合意解除（施設運営者又は入居者の一方からの原契約の解除予告に基づく解除を含む）に基づき解除された場合に生じる解除後、本物件明渡しまでの間の賃料相当損害金。

三. 施設運営者に原契約を解除する正当な理由が存在すると当社が判断する場合において、本物件明渡しまで利用する通知、支払督促、訴訟提起その他法的手続きのために施設運営者が当社の書面による承諾を得て支出した費用（弁護士・司法書士費用を含む）。

四. 前各号の他、施設運営者と当社間で書面（介護費用保証サービスに関する重要事項説明書）により定めた

費用。

２．当社が負担する本件保証債務の保証金額の限度額は以下の一覧表のとおりとする。

サービス種別	保証金額の限度額
ART Pay	金 100 万円かつ賃料等の最大 12 カ月
ART Pay SE 80	金 80 万円かつ賃料等の最大 10 カ月
ART Pay SE 50	金 50 万円かつ賃料等の最大 6 カ月
CARE GUARD	金 150 万円かつ賃料等の最大 12 カ月を上限とし、当社が当社所定の審査後に発行する承認結果通知書において入居者ごとに明示されるものとする。

３．当社は次の各号に定める債務については、特約なき限りその責を負わない。

一．退去予告通知義務違反の場合における違約金等。

二．早期解約による違約金等。

三．戦争、地震、天変地異等、不可抗力によって生じた損害。

四．火災、ガス爆発、自殺等入居者の故意・過失行為によって生じた損害。

五．滞納賃料等の遅延損害金等。

六．更新料・原状回復に関わる費用

七．その他、第１項各号に含まれない債務。

４．当社は、本件保証債務を直接施設運営者に弁済することができるものとする。

第２条（通知義務等）

１．入居者に賃料等の滞納が生じたときは、施設運営者は、当該賃料等の支払約定日から起算（原契約解除後の賃料等相当損害金の場合、損害金発生月の末日から起算）して１５日以内に、当社にその旨を書面により通知しなければならない。また次に定める書面を当社に提出しなければならない。

一．施設運営者が入居者に対して交付した賃料等の支払を求める旨の記載のある書面（請求書等）の写し

二．入居者が賃料支払債務について施設運営者に通知、提出した書面・メール等が存在する場合、その写し

２．入居者が賃料等の支払いを合計して２ヶ月分以上滞納した場合、又は賃料等の支払いの一部でも滞納した場合、又は入居者が逮捕・勾留される等、原契約の継続が社会通念上、困難と認められる場合において、当社が要請し、施設運営者が受諾した場合には、施設運営者は、速やかに、入居者に配達証明書付内容証明郵便をもって、「賃料等の支払いを２ヶ月分以上滞納した場合は原契約を解除する」又は「賃料等の支払いの一部でも滞納した場合は原契約を解除する」旨を通知しなければならない。なお、当社は原契約を解除して本物件の明渡しを受けるために必要と認めた場合には上記要請をしたとき以降に支払うべき保証債務の全部又は一部の履行を第７条第２項の支払時期まで停止することができるものとする。

３．施設運営者が入居者に対して前項の通知をした場合は、施設運営者は通知を発送した日から３日以内に当社に前項の通知書の写しを添えた書面をもってその旨を通知しなければならない。

４．第２項及び第６条の場合において、入居者が施設運営者又は当社による原契約の解除後１５日を経過し、なおも本物件を明け渡さない場合、施設運営者は、建物明渡しにかかる訴訟提起及びこれに付随する一切の行為に関し、当社の指定する弁護士又は司法書士を代理人として選任する旨の委任状の他、建物明渡請求訴訟において必要となる固定資産評価証明書、建物図面等を当社又は当社の指定する代理人に交付するものとする。また、施

設運営者は、前項の通知及び当該委任状等の交付完了後、速やかに、完了の事実を当社に通知するものとする。
５．第１項から前項までに定めるほか、施設運営者は、当社の保証債務の拡大を防止するため、当社の要請に従って合理的な協力を行うものとする。

第３条（再審査申出）
１．施設運営者及び入居者は、入居者との間で、原契約の更新（当初定められた原契約の契約期間の延長を含む。以下単に「原契約の更新」という）を行う場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該更新予定日の２週間前までに、当社に対し、原契約の更新見込みの有無、入居者の本物件の利用状況を併せて、再審査の申出を書面をもって行うことを要する（以下、当該申出を単に「再審査申出」という）。

一．原契約の更新日と個別の保証委託契約の更新日が一致する場合。
当該更新予定日から遡及して１年以内に、当社が入居者の本件保証債務の履行として、施設運営者に対し賃料等の２ヶ月分相当額を支払っているとき。

二．原契約の更新日と個別の保証委託契約の更新日が一致しない場合。
個別の保証委託契約の始期（保証委託契約に更新があった場合は直近の更新日。以下、単に「保証委託契約の始期」という）から１年以内に原契約の更新日をむかえる場合において、保証委託契約の始期から原契約の更新予定日までの間に当社が入居者の本件保証債務の履行として、施設運営者に対し賃料等の２ヶ月分相当額を支払っているとき。

２．再審査申出を受けた当社は、入居者の本物件の利用状況の確認及び入居者の与信審査を行い、原契約の更新後も継続して入居者の賃料等支払債務の保証を承認するか否か、当社独自の判断を行い、原契約の更新後、継続して入居者の賃料等支払債務の保証を行うことができないと判断（以下、単に「更新否決」という）した場合には、２週間以内にその旨を施設運営者又は入居者に通知するものとする。また、更新否決の場合の保証期間については、第５条第３項６号の規定に従う。

第４条（免責事項）
次の各号に定めるいずれかの事由がある場合、第１条に定める保証範囲に属するか否かに関わらず、当社は同各号に定める範囲で保証債務の履行の責を負わないものとする。

一．施設運営者が、当社に対する第２条第１項の通知又は書面の提出を怠ったとき。この場合、丙は当該通知や書面の提出を怠った滞納賃料等に係る保証債務全てについて、履行の責を負わない。

二．施設運営者が、第２条第２項に定める全ての義務を当社による要請から２週間以内に履行しなかったとき。この場合、当社は、当社による要請から１ヶ月を経過した日以降に生じるべき保証債務全部について、履行の責を負わない。

三．施設運営者が、当社の要請にもかかわらず、第２条第５項の協力を行わなかったとき。この場合、当社は、かかる協力が行われなかったことにより拡大した保証債務全部について、履行の責を負わない。

四．当社が施設運営者に負担する保証債務の主債務が、入居者により供託されたとき。この場合、当社は、かかる供託金還付請求権の額について、履行の責を負わない（施設運営者が有する供託金還付請求権の額が当該主債務の額に満たない場合（入居者が施設運営者に対して有する債権をもって施設運営者が入居者に対し有する賃料等支払請求権の一部を相殺したため、賃料等の一部を供託した場合を除く）、その差額についてはこの限りではない）。

五．施設運営者が第３条に定める再審査申出を怠ったとき。この場合、原契約の更新予定日の翌日以降に生じる保証債務全てについて、履行の責を負わない（但し、施設運営者と当社間で別段の定めをすることを妨げな

い)。

六. 別紙承認結果通知に保証範囲を第１条１項一号に限る旨の定めがあったとき。この場合、施設運営者の原契約解除条項に該当又は入居者から施設運営者若しくは当社に対し原契約を解除する旨の意思表示が到達した日の翌日以降に生じる保証債務全てについて、履行の責を負わない（但し、施設運営者と当社間で別段の定めをすることを妨げない)。

七. 施設運営者又は入居者が第１２条に定める反社会的勢力に該当する事実が明らかとなったとき。この場合、当社は、そのことを当社が知った日以降に生じる保証債務全部について、履行の責を負わない。

八. 本物件及び本物件の付帯設備・付帯機器等の瑕疵、本物件の相隣・近隣関係、また施設運営者又は入居者からの賃料等の改定請求等に起因する紛争により入居者が賃料等支払義務を拒絶していることが明らかとなったとき。この場合、当社は、当該未払賃料等の保証債務全部について、履行の責を負わない（当該紛争に関する当事者の署名押印のある和解合意書又は確定証明書付判決正本の写しが当社に到達した日以降の賃料等の保証債務を除く)。

九. 本契約締結に際し、施設運営者又は入居者が当社に対して、保証引受の可否の判断に影響を与えうる事実について虚偽の説明をし、又はかかる事実を説明しなかったとき。この場合、当社は、本契約に基づく保証債務全部について、履行の責を負わない。但し、虚偽説明等につき、施設運営者に故意・過失がない場合はこの限りではない。

十. 本契約締結に際し、施設運営者又は入居者に手続上の不備等があったとき。この場合、当社は、当該不備等により拡大した保証債務全部について、履行の責を負わない。但し、当該不備等につき、施設運営者又は入居者に故意・過失がない場合はこの限りではない。

十一. 戦争、地震、天変地異、感染症、国、自治体、監督官庁などの行政機関から発令される要請、指示、措置、命令、宣言等及びこれら一切に類する事象が起因し、経済的混乱よって賃料等の滞納分（当該事実により滞納が発生したと考えることが合理的であると当社が判断した場合を含む）が生じたとき。当社は、当該滞納分の全てについて、履行の責を負わない。

十二. 施設運営者の従業員の犯罪行為その他施設運営者側の事情により賃料等の回収が困難となったとき。当社は、当該賃料等の全てについて、履行の責を負わない。

第５条（契約期間等）

１. 本契約期間は本契約に定める他、特段の定めがない限り本契約の締結日から１年間とする。

２. 本契約の期間満了日の１ヶ月前までに、施設運営者又は当社から書面による本契約の解約の意思表示が無い場合において、次の各号の全てに該当するときは、本契約は１年間自動的に更新されるものとする。但し、施設運営者と当社間で別段の合意をしたときはこの限りでない。

一. 本契約の期間満了日時点において原契約又は入居者と当社間の個別の保証委託契約が継続（自動更新を含む）していること。

二. 本契約の期間満了日と原契約の期間満了日が同時に到来し、当社が施設運営者から第３条に定める再審査申出を受けた場合において入居者につき、再度の与信判断を行い、当社が本契約満了日までに施設運営者に書面による保証契約の更新拒絶の意思表示を行わなかったこと。

三. 本契約の期間満了日時点において入居者と当社間の個別の保証委託契約条項第２条第２項に定める、入居者からの更新保証委託料の支払いがなされていること（但し、本契約期間満了後に当社が別途書面により許可した場合において、施設運営者から当該更新保証委託料の立替払いがあった場合も同様とする)。

３. 第１項及び第２項の規定にかかわらず、次の各号に定める事由のいずれかが発生した場合、同各号に定めた

時をもって本契約期間は終了するものとする。但し、当該事由につき当社の書面による事前の承諾があった場合はこの限りではない。

一．本物件の用途が変更された場合、用途変更時。

二．入居者の原契約上の地位が第三者に移転した場合、移転時。

三．原契約に基づく賃借権の譲渡、転貸等がなされた場合又は本物件の占有者に追加・変更等があった場合、当該変更等時。

四．当社による保証債務履行金額が第１条第２項に定める保証上限額に達した場合、上限額に達した時。

五．原契約の内容に重大な変更があった場合、変更時。

六．入居者が第３条第１項に定める再審査申出を同項に定める期間内で行わなかった場合又は再審査申出を行ったが同条第２項に定める当社の承認を得られず更新否決となった場合、原契約の更新日。

七．当社が次条に定める原契約解除権を行使した場合、行使時。

八．施設運営者又は入居者が第１２条に定める反社会的勢力に該当することが明らかになった場合。

第６条（原契約解除等）

１．当社は、次の各号に定める事由のいずれかが発生した場合には、施設運営者及び入居者の意向にかかわらず、当社単独にて原契約の解除をする権限を有する。

一．入居者が、２ヶ月分以上の賃料を滞納した場合。

二．入居者が、１ヶ月以上に亘り居所及び理由を明らかにしないまま本物件に居住しなかった場合。

三．入居者が、原契約に違反し、当社が入居者に契約解除権行使の予告を通知した後２週間経過しても入居者による契約続行の意思確認ができない場合。

四．丙が入居者に代わって入居者の賃料、共益費等の債務を立替払い又は代位弁済をしたとしても、当社の求償権に対する入居者の債務不履行があった場合。

２．施設運営者及び入居者は前項各号の事由の発生により、当社が原契約について契約解除権を行使する事に何ら異議を申し出ないものとする。

３．施設運営者は入居者に対する原契約の解除に関する意思表示を伝達する使者として予め当社を選任する。

４．施設運営者又は当社は、原契約の規定にかかわらず、次の各号のいずれかの事由が存するとき、入居者が書面又は口頭その他の手段によって明示的に施設運営者又は当社に異議を述べない限り、これをもって本物件の明渡しがあったものとみなすことができるものとし、施設運営者及び入居者は異議なくこれを承諾する。

一．入居者が賃料等の支払いを２ヶ月以上怠り、当社が社会通念上、合理的な手段（電話等）を尽くしても入居者と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況、ドアの開閉状況、本物件の外観、関係者からの聴取等から本物件を相当期間利用していないものと認められ、かつ入居者が本物件を再び占有しようとしない意思が、客観的に把握・推認される事情が存するとき。

二．入居者の占有下にあった本物件の鍵が一部でも返還されたとき。

５．施設運営者、入居者及び当社は、第１項第四号の場合には、原契約上の債務不履行となり、施設運営者が債務不履行を理由に本契約の解除をすることができることについて合意する。

第７条（保証債務の履行時期等）

１．本契約に基づく当社の施設運営者に対する保証債務の履行時期は次のとおりとする。

一．第１条第１項第一号及び第二号に定める債務については、当社が第２条第１項の通知を受けた日を含む月の翌月末日とする。

二．第１条第１項第三項に定める債務については、支払発生時。但し、訴訟が提起されない場合又は訴訟において金額が認定されない場合は、施設運営者と当社間で金額について協議するものとする。

２．前項の規定にかかわらず、第２条第２項なお書に基づき、履行を停止した保証債務の支払期は本物件の明渡しが完了した日の属する月の翌月末日とする。

３．第１項第１号１及び第２項に係る時期について、土日祝日は期間計算から除外するものとし、また事前に書面又は当社のホームページ等で告知した上、年末年始・当社における夏季休暇期間等に関しては 30 日、社会通念上相当だと認められる事象が存在した場合に関しては 60 日を限度としそれぞれ延長できるものとする。

４．施設運営者は、入居者が当社に対して本契約に基づく複数の金銭債務の履行を遅滞している場合に、丙が入居者から金員を受領した際には、入居者と当社間の個別の保証委託契約第５条第５項に記載された充当方法により、充当されることについて、異議なく承諾する。

第８条（譲渡担保の承諾）

１．施設運営者は、入居者と当社間の保証委託契約に基づく当社の入居者に対する債権を担保するため、原契約に基づく入居者の施設運営者に対する敷金・保証金等返還請求権について入居者が丙に譲渡することの異議を留めることなく承諾し、当社から請求があった場合、原契約に基づいて施設運営者が入居者に返還すべき敷金・保証金等を当社に返還するものとする。

２．施設運営者は、原契約に基づき、入居者が施設運営者に対して有する敷金・保証金等返還請求権の当社以外の者に対する譲渡を承諾しないものとする。

第９条（契約上の地位の移転）

１．原契約上の賃貸人の地位が施設運営者から第三者に移転（相続・合併・会社分割等の一般承継を含む）した場合、施設運営者又は当該第三者は、速やかに当社所定の様式による書面に**丙**が求める賃貸人の地位が当該第三者に移転したことがわかる疎明資料を添えて、その旨を当社に対して通知するものとする。

２．前項の場合、施設運営者の本契約上の地位は、当社に対し前項の通知があった時に前項の第三者に移転するものとする。但し、当該第三者より特段の申し入れがあり、当社が承認した場合はこの限りではない。

第１０条（再委託）

当社は、本契約に定める事務の一部を当社が任意に選定する第三者に再委託する事が出来るものとし、施設運営者はあらかじめこれを承諾する。

第１１条（原契約の変更）

施設運営者は、原契約を変更する場合（但し、賃料等の減額を除く）には、当社の書面による事前の報告を行うものとし、かかる報告がなされない限り、原契約の変更は、当社に対して効力を生じないものとする。

第１２条（暴力団等反社会的勢力の排除）

１．犯罪対策閣僚会議平成１９年６月１９日公表「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に基づき、本契約において反社会的勢力とは次のいずれかに該当する場合、又は該当したことが判明した場合をいう。一．暴力団。二．暴力団員。三．暴力団準構成員。四．暴力団関係企業。五．総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等。六．その他前各号に準ずる者。

２．前項の他、自らまたは第三者を利用して次のいずれかに該当する行為をした者も前項と同様とする。

一．有形力の行使に限定しない示威行為などを含む暴力行為。二．法的な責任を超えた不当な要求行為。三．取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。四．風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて当社の信用を毀損し、又は当社の業務を妨害する行為。五.「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」で禁止されている行為。六．その他前各号に準ずる行為。
３．施設運営者は、当社に対し、本契約締結をもって、施設運営者が反社会的勢力に該当しないこと及び過去から現在、将来にわたっても該当しないことを表明し、確約する。
４．施設運営者は、当社に対し、施設運営者が反社会的勢力に該当する場合又は該当した場合にはその旨を書面又は口頭で直ちに通知する義務を負う。
５．当社は、施設運営者に反社会的勢力に該当する事由が判明した場合又は反社会的勢力に該当する事由が生じた場合には、何らの催告なしに本契約を解除することができ、当該解除は、損害賠償請求を妨げない。またこの場合であっても、既に債務の本旨に従って履行された、施設運営者と当社間の債権債務関係に影響はないものとする。

第１３条（本契約の内容の一部変更）
本契約の内容の一部変更は、当該変更内容につき事前に施設運営者と当社協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみこれを行うことができる。変更契約は施設運営者と当社双方署名捺印した書面により行う。

第１４条（追加的措置）
施設運営者は、本契約の目的を達するために当社が必要又は適切とみなす契約書その他の書類の作成、調印を当社から要求された場合は、これを速やかに作成、調印して当社に交付するものとする。

第１５条（協議事項）
本契約に定めのない事項については、施設運営者及び当社は、関係法規及び商慣習等に従い誠意を持って協議の上処理するものとする。

第１６条（準拠法）
本契約については日本法を準拠法とする。

第１７条（専属的合意管轄裁判所）
本契約に関する一切の紛争は、当社の本店所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第１８条（本規約の改定）
当社は、本規約を変更する場合、その影響及び本サービスの運営状況などに照らし、適切な時期及び適切な方法によりお客さまに通知するものとします。変更後の規約は、当社が定めた日又は当社所定の一定の予告期間が経過したときにその効力を生じるものとします。