

～すべての人に住まいと安心の保証を～

住活賃貸保証サービス



一般社団法人
日本住活保全協会
Japan Jyukatsu Maintenance Association

法人案内

2016年法人設立後、福岡某大型商業施設(スーパー)にて包丁砥ぎの事業をスタートしました。
その後、各店舗様から相談を受け、商業施設内の店舗様向けの事業用保証サービスを開始。
個人向け保証の要望が多く寄せられたため2020年5月より個人向けの保証事業の全国展開をスタートしました。

お客様の声を多く取り入れた結果、すべてを保証するシンプルな保証サービスにたどり着きました。
最後発だからこそ、入居者様、不動産会社様、家主様すべての方にご満足していただけるよう、
保証内容も日々精査し、様々な場合の万が一に備えた保証サービスをご提供いたします。

一般社団法人
日本住活保全協会



法人設立目的

目的等

当法人は、日本国民の協力により日本の刃物業界の活性化を図り、もって日本の健全で恒久的な発展に貢献し、日本の刃物業界を活性化するための活動の促進を図ると共に、福岡から全国へ、そして全国から世界へと当法人の活動を通じて刃物業界に寄与し、刃物に関する正しい知識の普及及び啓発を目的とする。また、空き家や空き地の適正な管理の推進のために、空き家や空き地の管理に関する情報の提供、指導及び助言等を行うことにより地域における良好な居住環境を確保すると共に、空き家管理業務の普及及び周知により中古住宅の品質向上を目的とする。これらの目的を達成するため、次の事業を行います。

1. 「全日本刃物展」に伴う募金・寄付金収集活動
2. 刃物のリユース事業に伴う募金・寄付金収集活動
3. 刃物に関する正しい知識の普及及び啓発のための事業
4. 刃物マイスター砥ぎ士の認証試験に関する事業
5. 空き家・空き地の管理に関する指導及び助言
6. 空き家・空き地の管理に関する調査研究及び研修の実施
7. 空き家・空き地の管理に関する啓発及び広報活動
8. 地域社会における医療・福祉分野でのボランティア活動
9. 地域社会における医療・福祉活動を行うボランティアの募集及び地域への派遣
10. 就職支援及び人材育成のための教育事業
11. 催事開催に関する事業
12. 国際交流に関する事業
13. 当法人の知的財産権(主に商標権、著作権)を活用した物品の企画、製作及び販売並びにイベントの企画、運営及び周知広報活動
14. キッチングッズ及びチャリティグッズの企画、製作及び販売並びにチャリティイベントの企画及び運営
15. 知的財産権(特許・実用新案・商標・意匠・著作権等)の管理業務
16. 債務保証業務
17. 信用保証業務
18. 信用調査業務
19. 市場調査業務
20. 集金代行業務
21. 不動産の売買、交換、賃貸借、媒介、鑑定、管理、保有及び運用
22. 賃貸建物における家賃、共益費、管理費、電気、ガス、水道料金、駐車料金、物置賃料・使用料及び修繕費等の代金支払い保証業務
23. 賃貸住宅、店舗及びオフィス等の入居者向け各種サービス業務
24. 賃貸住宅、店舗及びオフィス等の管理業務
25. 賃貸住宅、店舗及びオフィス等の入居者の保証人受託業務
26. 包丁及びキッチン用品の販売、修理、リース及びメンテナンス
27. 住宅設備器具の販売、修理、リース及びメンテナンス
28. セキュリティー機器の設計、施工、販売及びレンタル
29. オートローン及びオートリースに関する債務の保証業務
30. 経営コンサルタント業務
31. マーケティングリサーチ並びに経営情報の調査、収集及び提供
32. 個人調査及び企業調査等の興信業に関する調査業務
33. 上記各号に掲げるものの他、当法人の目的を達成するために必要な業務

会社概要

社名

一般社団法人 日本住活保全協会

代表理事

隅田 光造

設立

平成28年10月

本社

〒243-0017 神奈川県厚木市栄町1丁目1-5 アールアサオカ栄町ビル5F

支部

〒532-0011 大阪府大阪市淀川区西中島5-7-11 第8新大阪ビル5階503号室
〒683-0823 鳥取県米子市加茂町2-180 国際ファミリープラザ505号

業務内容

不動産賃貸全般における保証サービス



住活保証内容

居住用・事業用（事務所・店舗 トランクルーム・倉庫等）共通

保証金額総額上限

月額賃料等の24カ月分

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(上限なし) ※当協会と双方で見積もりをとったうえで、妥当な金額	鍵交換費	伴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。

	スタンダードプラン		ライトプラン
	居住用	事業用	居住用
初回保証委託料 (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)	33,000円固定 (個人契約のみ、家賃上限15万円まで、居住用のみ)
年間保証委託料 (1年毎)	保証債務履行回数(家賃滞納回数) 0回～1回: 3,000円 2回: 30,000円 3回以上: 賃料等合計額の100%		保証債務履行回数(家賃滞納回数) 0回～1回: 3,000円 2回: 10,000円 3回以上: 賃料等合計額の100%
定期賃貸借契約時の保証委託料	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。		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。
追加保証委託料	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。		なし
収納事務手数料 (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(家賃収納代行あり)をご利用の場合		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(家賃収納代行あり)をご利用の場合
弁済報告期限	90日		90日
取次店(不動産会社様)手数料	初回保証料の20%		初回保証料の20%

住活のメリット

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。

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。

高い審査通過率

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。

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。

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同一で明瞭簡潔。

すべての人に
住まいを

審査時間最短 10分

入居者様を待たせないので
契約がスムーズに行えます。

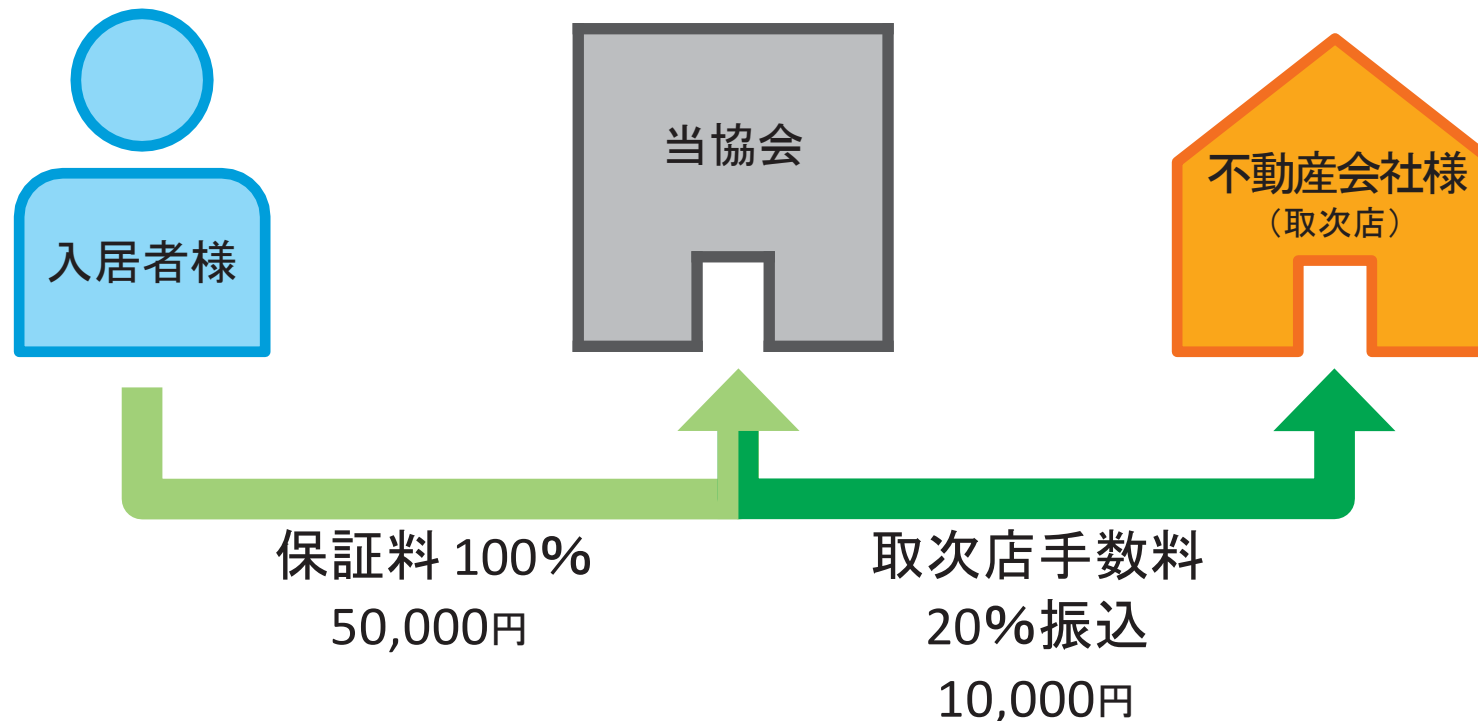
保証委託料の流れ

住活協会が不動産会社様に
保証委託料を振込む場合

～ 基本の流れ～

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な流れです



(振込手数料は住活協会負担)

※月末〆翌20日払い(土日祝日の場合は翌営業日)

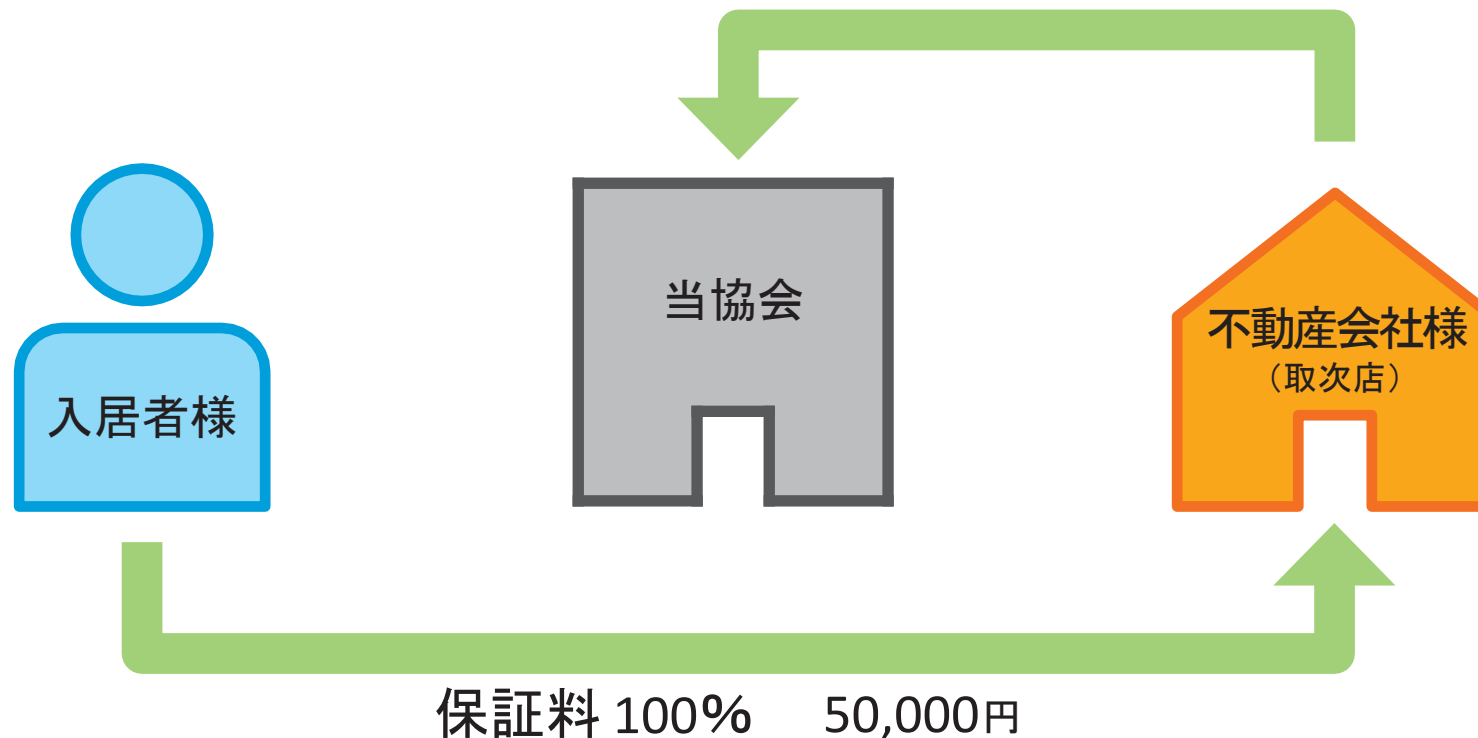
保証委託料の流れ

不動産会社様が住活協会に
保証委託料を振込む場合

～ 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)



代弁済請求について

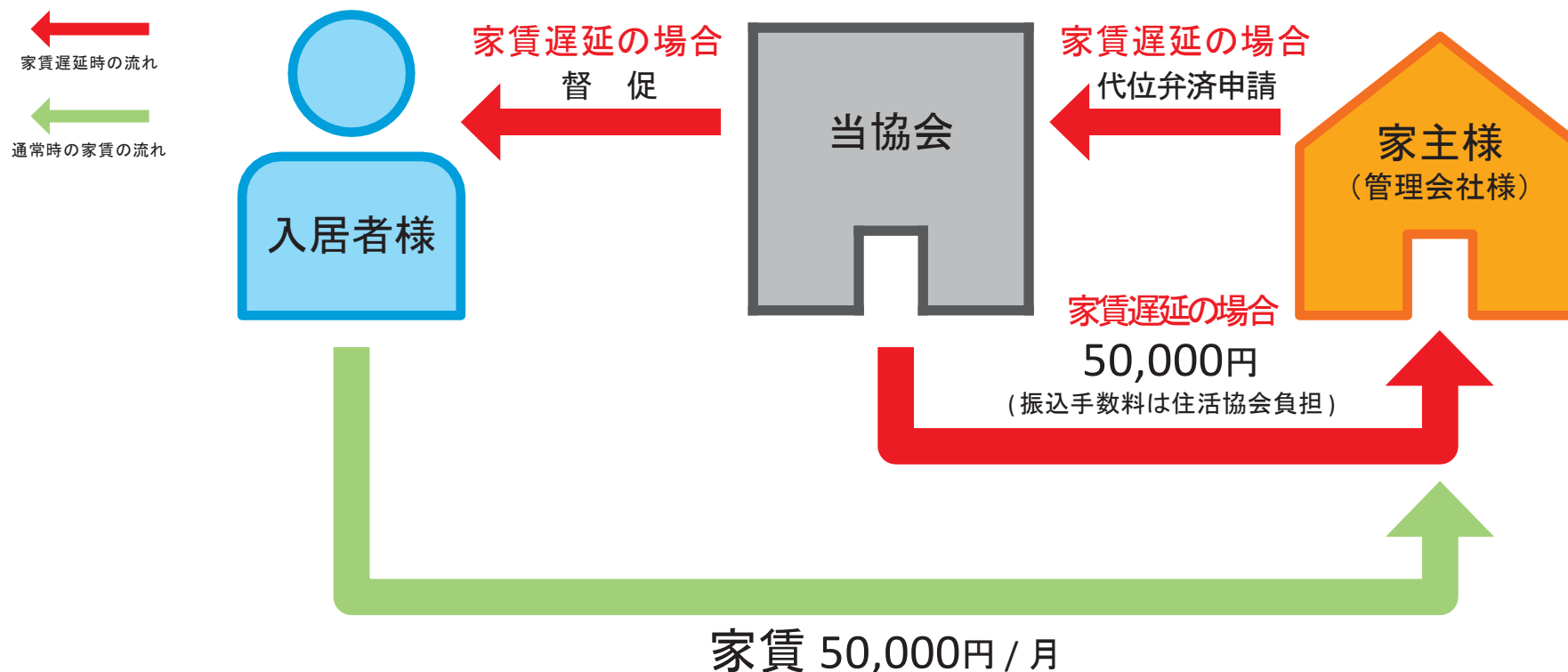
※家賃50,000円とした場合

ご入居者様から家賃を家主様へ直接お支払いいただけます

住活ダイレクト

家賃滞納が発生した際にご利用できます

※最短3営業日後(土日含まない)



家賃収納代行システムの扱いについて

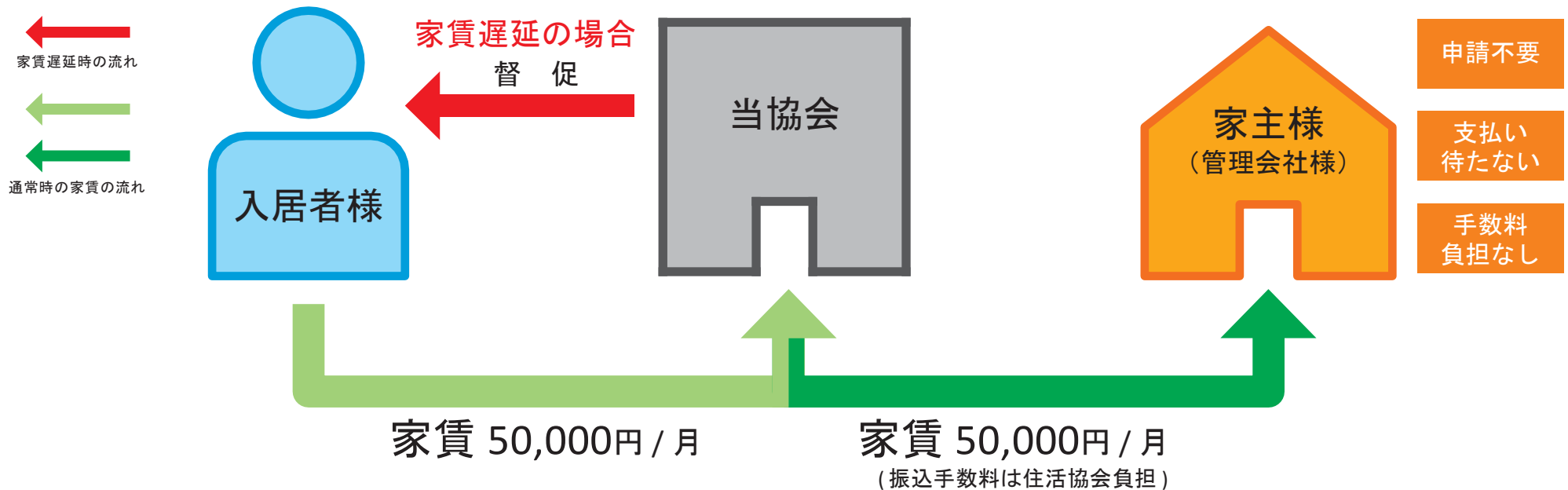
※家賃50,000円とした場合

毎月の家賃を当協会が収納代行いたします

住活トータル

当協会が家賃回収まで行います

業務軽減とキャッシュフローの安定が実現できます



※借主様からは代行手数料330円いただいております



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 !!

高い審査通過率 !

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 !

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 (家主様編)

A 保証会社

事業用物件が保証対象外

家主 A

事業用は保証されないの!?

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...

家主 B

来月分の家賃どうなるの!?

C 保証会社

入居様が孤独死... →保証対象外

家主 C

未払いの家賃があるのに... どうしたらいいの!?

 その悩み、
全て住活にお任せください!

居住用・事業用に関わらず
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。

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原状回復費用及び残置物撤去費用なども保証いたします。

Q & A

— 入居者様編 —

Q. 保証委託料金の返金について

A. ご入居日以降の解約につきましては、保証委託料は一切返金できません。
※尚、契約期間の開始日前日までに、未入居のままお部屋を解約されたような場合は、全額お振込にてご返金させていただきます。
※入居期間中の途中解約の場合、日割返金等の対応はできません。

Q. 決済方法について

A. 初回保証委託料金はクレジットカード払い/銀行振込に対応しております。
毎月の家賃についてはクレジットカード(デビットカード可)/口座振替に対応しております。
※提携カード会社 (JCB / AMEX / Diners / VISA / Master)
※口座振替日は毎月 10 日となります。(口座振替の手続き完了までは銀行振込でご入金ください。)

Q. 保証委託料金は毎年かかりますか？

A. 年間保証委託料(更新料)がかかります。保証債務履行回数により変動し、0 回～1 回は3,000円。2 回は30,000円。3 回以上は賃料等合計額の100%となります。
※履行回数は毎年リセットされます。

Q. 誰でもサービスは利用できますか？

A. 国内在住で、収入のある方なら誰でも利用できます。
※反社会勢力の関係者は利用できません。

Q. 保証期間はどのくらいですか？

A. 入居契約書に記載されている期間となります。
また賃貸借期間終了の約2カ月まえに更新案内を送付いたします。
更新料のお支払いをいただくことで契約が更新されます。
※契約物件が変わった場合は新規契約となります。

Q. 保証は家賃だけですか？

A. 家賃以外、水道光熱費・更新料等も保証致します。
入居者様が負担する費用を保証致します。
※前提として貸主様が入居様に請求しているものが対象となります。

Q. 未成年者でも契約はできますか？

A. 親権者もしくは未成年後見人の方の同意書が必要となります。
※既婚者の方は成人とみなされますので同意書は不要です。

Q & A

— 入居者様編 —

Q. 初回保証委託料金の分割支払いはできますか？

A. 分割のご相談も承っておりますので一度お電話にてご相談ください。

Q. 家賃が引落できなかった場合どうしたらいいですか？

A. 当協会にて引落結果を確認後、案内をお送りしますので記載の期日迄にお振込み・お支払いをお願いいたします。
※支払期日迄の振込ができない場合は協会迄必ずご連絡ください。

Q. 退去希望の場合はどうすればいいですか？

A. 不動産会社様にご連絡をお願いいたします。
※不動産会社様の賃貸借契約解除に基づき当協会の保証契約の解除を行わせていただきます。

Q. 外国籍の方でも契約できますか？

A. はい、ご契約可能です。
契約には在留カード等のご提出が必要となります。
※日本国内にいる方の緊急連絡先を確認する場合がございます。

Q. 生活保護受給者でも契約できますか？

A. はい、ご契約可能です。
契約には生活保護受給証明に関する書類のご提出が必要となります。

Q. 家賃以外に手数料が引かれていたのですが？

A. 収納事務手数料として毎月のお家賃とは別に 330 円がかかります。
※住活トータルをご利用の場合 (収納代行あり)

Q & A

— 不動産会社様・家主様編 —

Q. 送金日は何日ですか？

A. 毎月月末に家賃を全額送金いたします。
※振込手数料は協会負担となります。
※土日祝日の場合は翌営業日の送金となります。

Q. 審査時間はどのくらいかかりますか？

A. 審査時間は約 10 分程度となります。

Q. 家賃の振込名義を教えてください。

A. 「一般社団法人日本住活保全協会」名義でのお振込みとなります。

Q. 保証委託契約申込書類は賃貸借契約申込書と併用はできませんか？

A. 必要事項等がわかる申込書であれば当協会の申込書でなくても受付いたします。
※別途確認必要事項等があった場合はご連絡する可能性があります。

Q. 事業用物件は保証対象外ですか？

A. 事業用物件も保証対象となります。
※詳しくは保証内容をご確認ください。

Q. 退去日が決まったらどうすればいいですか？

A. 当協会HPより変更解約通知書をダウンロードをし、退去日等ご記入いただき、毎月 5 日まで (休業日の場合は前営業日まで) に FAX をお願いいたします。
※解約申請日によっては、最終の家賃引落が止められない場合がございます。

Q & A

— 不動産会社様・家主様編 —

Q. ペットの飼育等による補修、修繕費も保証されますか？

A. ペットの飼育等による修繕費等は原状回復保証の対象外となります。
※その他保証対象外となるケース等は当協会保証委託約款をご参照ください。

Q. 変動費の収納代行は行ってないですか？

A. 現状、変動費の収納代行は行っておりません。直接入居者様へご請求をお願いいたします。滞納が起きた場合は協会HPより別途代位弁済請求書をダウンロードしていただきFAXをお願いいたします。確認後、最短で3営業日後に立替送金いたします。

Q. 賃貸借契約内容に変更があった場合はどうすればいいですか？

A. 当協会HPより変更解約通知書をダウンロードをし、変更内容をご記入いただき、毎月5日まで(休業日の場合は前営業日まで)にFAXをお願いいたします。
※変更申請日によっては、当月の処理が間に合わない場合がございます。

Q. 延滞賃料等の振込が入居者様から直接入金があったらどうすればいいですか？

A. まずは当協会までご連絡をお願いいたします。
家賃の重複状況等に応じてその後の処理についてご案内いたします。

Q. 保証内容にオプション等がありますか？

A. オプション等は設けていません。
※物件用途(居住用/事業用)にかかわらず保証内容は同一となります。

Q. 販促物や必要書類がなくなった場合はどうすればいいですか？

A. 当協会へご連絡ください。必要書類等を送付いたします。

Q & A

— 不動産会社様・家主様編 —

Q. 保証料金、契約書のいずれかがなくても保証は受けれますか？

A. 保証料金が振り込まれ、契約書の両方がなければ保証は受けられません。

Q. 家賃未払いが発生してから猶予期間はありますか？

A. 未払いが発生してから20日以内に必要書類を揃え、申請して頂く必要があります。

Q. 町内会費等、突発的な費用が未払いになった場合も保証内容に含まれますか？

A. 保証は全て貸主様が入居者様に請求してるものが対象になります。その上で、町内会費等は含まれません。

Q. 未払いや契約解除など起きた際に説明等がありますか？

A. 担当の者が丁寧に説明させていただきます。

Q. 取次店登録申込書をFAXで住活に送った後の流れについて教えてくださいませんか？

A. 当協会では不動産会社様を取次店登録。その後、当協会からスターターセットを不動産会社様に送付し、電子契約もしくは書面契約という流れになります。

Q. 時間外窓口はありますか？

A. ございます。平日は17:00～20:00時。土日祝日は10:00～20:00時に対応しております。