

住宅賃貸借媒介・管理委託契約書

この契約は、目的物件の賃貸借の媒介及び管理を当社に委託するものです。

この契約は、目的物件の賃貸借の媒介又は代理を当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することはできません。

依頼者は、自ら発見した相手方と賃貸借契約を締結しようとするときは、当社と協議するものとします。

依頼者甲は、この契約書により目的物件に関する賃貸借の媒介及び管理を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

平成 年 月 日

甲・依頼者	住 所 氏 名 印
乙・宅地建物取引業者	〒 事務所所在地 商 号 (名称) 代 表 者 印 免許証番号 国土交通大臣・() 知事 () 第 号

頭書(1)有効期間

期間 (年)	始 期	平成 年 月 日	終 期	平成 年 月 日
--------------	-----	-------------------------	-----	-------------------------

頭書(2)目的物件の表示

[illegible]

貸借の内容

建物の賃 貸借	種類	期限なし 期限付き(定期借家契約・建物取壊し予定)(理由)
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間

設備（共用部分）

--

頭書(3)賃貸条件

部屋 番号	タイプ	床面積	バルコ ニー	月額家賃	月額 共益費	駐車料		各戸別の 設備
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	
		m ²	m ²	円	円	円	円	

一時金

敷 金	月額賃料	月分
	月額賃料	月分
	月額賃料	月分
	月額賃料	月分

その他条件

頭書(4)管理業務の内容

月次報告書の作成・報告	毎月 日までに乙より甲に報告します。
本契約において委託する内容を下記のA～Eより選び(イ)欄にその番号を記入します。また、その他に委託管理がある場合は、(ロ)欄に具体的に記入します。	
(イ)	
A【会計業務】 (1)家賃等の集金 (2)未払家賃の督促 (3)月次精算報告 B【運営調整業務】 (4)入居者間及び建物の苦情相談 (5)巡回による保全管理 (6)補修工事及び改修工事の手配・費用の調整 (7)滞納者の督促手配及び契約違反者の対応 C【清掃・設備管理及び委託業務】 (8)建物の共有部分・屋外清掃、除草 (9)建物設備の保守管理	D【更新時業務】 (10)入居者賃貸借条件改訂手続き (11)賃貸借契約の更新手続き (12)家賃等改定時の敷金の差額の徴収及び支払の代行 E【解約・明渡し時業務】 (13)明渡し時の意思の事前確認 (14)明渡し(退去)時の室内点検 (15)内装等修復工事に関する助言 (16)明渡し(退去)に伴う清掃・修理・工事等の手配 (17)退去者への解約清算書の作成及び報告 (18)退去者への敷金還付手続 (19)空室管理
(ロ)その他の管理(具体的に記入)	

頭書(5)報酬等

媒介業務	①報酬	月額賃料 月分(消費税別) 報酬(消費税含む) 円	
	②報酬の受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した時に①の報酬を受領します。	
管理業務	A〔会計業務〕、B〔運営調整業務〕、C〔清掃・設備管理及び委託業務〕に関する報酬		
	③報酬	賃料()集金額の %・ 円(消費税別)とします。	
	D〔更新時業務〕に関する報酬		
	④労務報酬	円	
	E〔解約・明渡し時業務〕に関する報酬		
	⑤労務報酬	円	
上記報酬の支払時期方法(現金・振込み)			

頭書(6)特約事項

--

頭書(7)甲への賃料等の引渡し方法

賃料等の振込先		賃料等の引き渡し期日
(1)振込先金融機関名		毎月 日まで
(2) 預 金	普 通・当 座	
(3) 口 座 番 号		
(4) 口座名義人		

住宅賃貸借媒介・管理委託契約条項

（目的）

第1条 この賃貸借媒介・管理委託契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の賃貸借の媒介及び管理委託の契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

（当事者の表示）

第2条 本契約においては、契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

（目的物件の表示）

第3条 甲が依頼の目的である建物（以下「目的物件」という。）を特定するために必要な表示および条件を頭書（2）、頭書（3）に明記します。

（乙の義務）

第4条 乙は、賃借人の選定に際し、甲の設定条件に留意するなど成約に向けて積極的に努力します。

2 乙は、善良な管理者の注意をもって管理を行うものとします。

（空室が生じたときの媒介）

第5条 甲は、目的物件に空室が生じたときは、遅滞なく乙に通知するものとします。

2 本契約有効期間中、目的物件に空室が生じたときは、乙はこれを媒介します。

（媒介業務の範囲）

第6条 乙は、次の業務を行います。

- 一 賃借人の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明の作成及び賃借人への説明
- 四 賃貸借契約書（宅地建物取引業法第37条に定める交付書面）の作成
- 五 賃貸借契約の立会い
- 六 鍵及び貸室の引き渡しの代行

（管理業務）

第7条 甲は、乙に頭書（4）に明記した内容の管理業務を委託します。

2 乙は、前項の内容について賃借人に説明するものとします。

3 乙は、第1項のうち頭書（4）〔清掃・設備管理及び委託業務〕について全部又は一部を第三者に再委託することができます。ただし、再委託したときは、甲に対して自らなしたと同等の責任を負うものとします。

(月次報告書の作成及び報告)

第8条 乙は、第7条第1項の委託された各管理業務に関する処理状況等について、毎月頭書(4)で定めた期日までに報告書を作成し、甲に報告するものとします。

(賃貸条件に関する意見根拠の明示)

第9条 乙は、賃貸条件の決定に際し、甲に、その条件に関する意見を述べるときは、近隣の状況等を勘案して説明しなければなりません。

(賃貸条件の変更)

第10条 甲は、賃貸条件を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。

2 乙は、前項の賃貸条件の変更に際して、第9条と同様の方法で意見を述べるができます。

(管理業務の変更)

第11条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更します。

(物件への立入り)

第12条 乙は、委託された管理を行うため、必要があるときには、住戸部分に立ち入ることができます。

2 前項の場合において、防災等緊急のときを除き、乙はあらかじめ甲及び当該住戸部分の賃借人に通知し、その承諾を得るものとします。

(有効期間)

第13条 本契約の有効期間は、頭書(1)に記載するとおりとします。

(媒介報酬の請求)

第14条 乙の媒介によって目的物件の賃貸借契約が成立したときは、乙は、甲に対して報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上定め、頭書(5)に明記します。

(媒介報酬受領の時期)

第15条 媒介報酬の受領の時期は、頭書(5)に明記します。

(特別依頼に係る費用)

第16条 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金及び費用については甲の負担とし、甲は乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(管理報酬等)

第17条 乙は、甲に対して家賃集金額より頭書(4)に明記した管理業務のうち会計業務、

運営調整業務並びに清掃・設備管理及び委託業務に関する頭書(5)に明記した管理料を差し引き、頭書(7)に定めた期日までに、甲の指定する口座に振り込むこととします。

振込み手数料は乙の負担とします。管理料を変更するときは、甲乙協議の上変更します。

2 乙は、軽微な立て替えを行ったときは、内容を甲に通知し家賃集金額より実費を差し引くことができます。

3 目的物件の更新時業務の労務報酬等は頭書(5)のとおりとします。

4 目的物件の賃貸借契約の解約・明け渡し時業務等の労務報酬は頭書(5)のとおりとします。

5 頭書(4)(ロ)に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、別途定めるものとします。

(立て替え金の清算)

第18条 維持管理上、必要のため乙がやむを得ず、甲のために立て替えた費用等があるときは、実費を甲に請求するものとします。

2 甲は、前項の乙の請求に基づき速やかに支払うものとします。

(免責)

第19条 乙は、賃借人及び第三者の故意、又は過失によって生じた損害、及び管理物件その他施設の瑕疵によって生じた損害並びに乙において予見できなかった事由によって生じた損害についてその責に負わないものとします。

2 前項の事態が発生した場合には、乙は甲に通知し誠意をもって処理にあたり解決にむけて努力します。

(直接取引)

第20条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3カ月以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の賃貸借の契約を締結したときは、乙は、甲に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(違約金の請求)

第21条 甲は、本契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の賃貸借の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、賃貸借の契約を成立させたときは、乙は甲に対して約定報酬額に相当する金額(消費税別)の違約金の支払いを請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の協議)

第22条 甲は、本契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の賃貸借の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を協議するものとします。

(費用償還の請求)

第23条 本契約の有効期間内において、甲が、自ら発見した相手方と目的物件の賃貸借の契約を締結したとき、又は、乙の責めに帰すことができない事由によって本契約が解

除されたときは、乙は、甲に対して、賃貸借媒介業務に要した費用及び管理業務に要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(更新)

第24条 本契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしないときは、その旨を有効期間の満了前3カ月前までに甲から乙に対し書面でその旨を申し出るものとします。

3 甲乙間で本契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一の内容の契約が成立したものとみなす。

(契約終了時の処理)

第25条 本契約が期間満了、解約その他により終了したときは、乙は甲に対し管理物件に関する保管していた書類及び鍵等を引き渡すとともに賃料その他乙が保管中の金員を清算するものとします。

(契約の解除)

第26条 甲又は乙が、本契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。

2 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3カ月前までに、その相手方に対して、書面により解約申し入れをすることにより、この契約を終了させることができます。

(甲の解除権)

第27条 次のいずれかに該当する場合には、甲は、本契約をただちに解約することができます。

- 一 乙が本契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- 二 乙が本契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- 三 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(合意管轄裁判所)

第28条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提訴する必要があるときは、目的物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とします。

(特約)

第29条 本契約に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 本契約の各条項の定め反する特約で甲に不利なものは無効とします。

(特約)