

「賃貸住宅標準管理委託契約書」「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」対照表

賃貸住宅標準管理委託契約書	住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書
<p>1 この契約は、目的物件について、次の<u>管理</u>業務を当社に委託するものです。</p> <p>① 契約管理業務(賃料等の徴収、運営・調整、契約更新、解約等の業務)</p> <p>② 清掃業務(目的物件の共用部分、屋外等の各種清掃業務)</p> <p>③ 設備管理業務(建物、屋外施設、電気設備等の点検等の業務)</p> <p>④ <u>特約業務</u></p> <p>2 この契約の有効期間は、3か年です。</p> <p>3 依頼者又は当社は、少なくとも3か月前に解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができます。</p>	<p>1 この契約は、目的物件について、次の業務を当社に委託するものです。</p> <p>① <u>賃貸借代理業務(物件の紹介、入居者の審査、賃貸借契約の締結等の業務)</u></p> <p>② <u>管理業務</u></p> <p>イ 契約管理業務(賃料等の徴収、運営・調整、契約更新、解約等の業務)</p> <p>ロ 清掃業務(目的物件の共用部分、屋外等の各種清掃業務)</p> <p>ハ 設備管理業務(建物、屋外施設、電気設備等の点検等の業務)</p> <p>2 <u>当社は、目的物件の賃貸借代理業務に関して、広く賃貸借契約の相手方を探索し、契約の成立に向けて積極的に努力します。</u></p> <p>3 <u>依頼者は、目的物件の賃貸借代理業務若しくは賃貸借媒介業務又は管理業務を、当社以外の業者に重ねて依頼することができません。</u></p> <p>4 <u>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、当社と協議が必要です。</u></p> <p>5 この契約の有効期間は、3か年です。</p> <p>6 依頼者又は当社は、少なくとも3か月前に解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができます。</p>

【頭書部分】

(1) 管理の目的物件

名 称			
所在地			
構 造	造 階建	工事完了年月日	年 月

(2) 賃貸借条件

(略)

【頭書部分】

(1) 賃貸借の目的物件

名 称			
所在地			
構 造	造 階建	工事完了年月日	年 月

(2) 賃貸借条件

(略)

<p>(3) <u>管理報酬</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 15%;">報酬額</th> <th style="width: 15%;">支払時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約管理業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>清掃業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>設備管理業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>(特約業務に係る報酬)</u></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 敷金等及び賃料等の引渡し (略)</p> <p>(5) 有効期間 (略)</p>		報酬額	支払時期	契約管理業務に係る報酬			清掃業務に係る報酬			設備管理業務に係る報酬			<u>(特約業務に係る報酬)</u>						<p>(3) <u>報酬</u></p> <p>① <u>賃貸借代理報酬</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><u>賃貸借代理報酬</u></td> <td>成約 1 件につき、頭書 (2) に記載する賃料の _____ か月分相当額に消費税額を合計した額</td> </tr> </table> <p>② <u>管理報酬</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 15%;">報酬額</th> <th style="width: 15%;">支払時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約管理業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>清掃業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>設備管理業務に係る報酬</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 敷金等及び賃料等の引渡し (略)</p> <p>(5) <u>収支報告書の作成</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>作成期日</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">毎月 _____ 日まで</td> </tr> </table> <p>(6) 有効期間 (略)</p>	<u>賃貸借代理報酬</u>	成約 1 件につき、頭書 (2) に記載する賃料の _____ か月分相当額に消費税額を合計した額		報酬額	支払時期	契約管理業務に係る報酬			清掃業務に係る報酬			設備管理業務に係る報酬			<u>作成期日</u>	毎月 _____ 日まで
	報酬額	支払時期																																	
契約管理業務に係る報酬																																			
清掃業務に係る報酬																																			
設備管理業務に係る報酬																																			
<u>(特約業務に係る報酬)</u>																																			
<u>賃貸借代理報酬</u>	成約 1 件につき、頭書 (2) に記載する賃料の _____ か月分相当額に消費税額を合計した額																																		
	報酬額	支払時期																																	
契約管理業務に係る報酬																																			
清掃業務に係る報酬																																			
設備管理業務に係る報酬																																			
<u>作成期日</u>																																			
毎月 _____ 日まで																																			

【条文】

(管理業務の内容)

第1条 甲は、次の業務(以下「管理業務」といいます。)を乙に委託します。

- 一 契約管理業務(別表第一に掲げる業務)
- 二 清掃業務(別表第二に掲げる業務)
- 三 設備管理業務(別表第三に掲げる業務)
- 四 特約業務 (別表第四に掲げる業務)

(第三者への再委託)

第2条 乙は、管理業務のうち、前条各号の業務の一部を、別表第五に従って、他の者に再委託することができます。

2 乙は、前条の規定にかかわらず、別表一1の業務、同表3の業務及び同表4の業務を、一括して他の者に委託してはなりません。

3 乙は、第一項によって再委託した業務の処理について、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。

(代理権の授与)

第3条 乙は、管理業務のうち次の各号に掲げる業務について、甲を代理するものとします。ただし、乙は、第四号から第六号までに

【条文】

(賃貸借代理業務及び管理業務の内容)

第1条 甲は、次の業務(以下「委託業務」といいます。)を乙に委託します。

- 一 賃貸借代理業務 (別表第一に掲げる業務)
- 二 管理業務
 - イ 契約管理業務(別表第二に掲げる業務)
 - ロ 清掃業務(別表第三に掲げる業務)
 - ハ 設備管理業務(別表第四に掲げる業務)

(第三者への再委託)

第2条 乙は、前条第二号ロ又はハの業務の全部又は一部を第三者に再委託することができます。

2 乙は、再委託した業務の処理について、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。

(代理権の授与)

第3条 乙は、委託業務のうち次の各号に掲げる業務について、甲を代理するものとします。ただし、乙は、第四号から第七号までに

掲げる業務を実施する場合には、その内容について事前に甲と協議し、承諾を求めなければなりません。

- 一 敷金その他一時金(以下「敷金等」といいます。)並びに賃料、共益費及び附属施設使用料(以下「賃料等」といいます。)の徴収
- 二 未収金の督促
- 三 賃貸借契約に基づいて行われる借主から甲への通知の受領

- 四 賃貸借契約の更新
- 五 修繕の費用負担についての借主との協議
- 六 賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての借主との協議

(借主に対する本契約締結時の書面の交付)

第4条 乙は、この契約を締結したときは、遅滞なく、次の各号に掲げる事項を記載した書面を作成しなければなりません。これらの事項に変更があったときも、同様とします。

- 一 乙の商号又は名称
- 二 管理業務の対象となる賃貸住宅の部分
- 三 管理業務の内容及び実施方法（第13条第4項の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 四 乙の電話番号その他の連絡先等

2 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の対象となる賃貸住宅の住戸の借主に対し、遅滞なく、前項に規定する書面を交付しなければなりません。

掲げる業務を実施する場合には、その内容について事前に甲と協議し、承諾を求めなければなりません。

- 一 敷金その他一時金(以下「敷金等」といいます。)並びに賃料、共益費及び附属施設使用料(以下「賃料等」といいます。)の徴収
- 二 未収金の督促
- 三 賃貸借契約に基づいて行われる借主から甲への通知の受領
- 四 賃貸借契約の締結
- 五 賃貸借契約の更新
- 六 修繕の費用負担についての借主との協議
- 七 賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての借主との協議

(借主に対する管理業務の説明)

第4条 乙は、第1条第二号の管理業務の内容及び前条の規定により管理業務に関して甲から授与された代理権の内容を、管理業務の開始後、速やかに、借主に説明しなければなりません。借主の変更があった場合についても、同様とします。

一 この契約を締結した後に新たにこの契約の対象となる賃貸住戸の賃貸借契約が締結されたとき。

二 賃貸借契約が既に締結されている賃貸住宅についてこの契約を締結したとき。

3 乙は、第一項各号に掲げる事項に重要な変更があったときは、この契約の対象となる賃貸住宅の住戸の借主に対し、当該変更の内容を周知するための必要な措置をとらなければなりません。

(借主に対する賃貸借契約の更新時の書面の交付)

第5条 乙は、この契約の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約が更新されたときは、当該借主に対し、遅滞なく、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付しなければなりません。

一 当該賃貸借契約の更新後の期間

二 更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法

三 家賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

(借主に対する賃貸借契約の契約終了時の書面の交付)

第6条 乙は、この契約の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約が終了する場合において、当該借主に対し当該契約の終了に伴う債務の額を提示しようとするときは、当該額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。

2 乙は、前項の規定により書面を交付した後において、当該借主から、当該額の算定の基礎について説明を求められたときは、説明を求められた事項を説明しなければなりません。

(管理業務の情報提供等)

第7条 甲は、乙が管理業務を行うために必要な情報を提供しなければなりません。

2 甲は、乙から要請があった場合には、乙に対して、委任状の交付その他管理業務を委託したことを証明するために必要な措置を採らなければなりません。

3 甲が、第1項に定める必要な情報を提供せず、又は、前項に定める必要な措置をとらず、そのために生じた乙の損害は、甲が負担するものとします。

4 甲は、目的物件の住宅総合保険、施設所有者賠償責任保険等の損害保険への加入の状況を乙に提供しなければなりません。

(個人情報保護法等の遵守)

第8条 甲及び乙は、管理業務を行うに際して、個人情報保護法及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律を遵守し、個人情報及び個人番号について適切な対処をすることができるように、互いに協力するものとします。

(委託の証明措置)

第5条 甲は、乙から要請があった場合には、乙に対して、委任状の交付その他委託業務を委託したことを証明するために必要な措置を採らなければなりません。

(反社会的勢力の排除)

第9条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(善管注意義務)

第10条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、管理業務を行わなければなりません。(略)

(善管注意義務)

第6条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、委託業務を行わなければなりません。(略)

(賃貸借代理業務の継続的实施義務)

第7条 乙は、目的物件の各住戸で空室となっているもの又は借主が退去することが確実となったもの(以下「募集物件」といいます。)について、速やかに賃貸借代理業務を開始しなければなりません。

(成約に向けての積極的努力義務)

第8条 乙は、募集物件に関して、次の事項を履行する義務を負います。

- 一 甲に対して、1か月に1回以上業務の処理状況を報告すること。
- 二 別表第一(2)ロに記載する方法により、広く賃貸借契約の相手方を探索し、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

(賃貸借条件に関する意見の根拠の明示)

第9条 乙は、頭書(2)に記載する賃貸借条件の決定に際し、甲に、その条件に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明しなければなりません。

(賃貸借条件の変更の助言等)

第10条 乙は、募集物件の賃貸借条件が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるに至ったときは、甲に対して、賃貸借条件の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、募集物件の賃貸借条件を変更しようとするときは、乙とその旨を協議しなければなりません。

(賃貸借代理報酬の支払い)

第 11 条 乙の賃貸借代理によって募集物件の賃貸借契約が成立したときは、甲は、乙に対して、頭書(3)①に記載する報酬(以下「賃貸借代理報酬」といいます。)を支払わなければなりません。

2 乙は、宅地建物取引業法第 37 条に定める書面を作成し、これを賃貸借契約の当事者に交付した後でなければ、賃貸借代理報酬を受領することができません。

(直接取引)

第 12 条 この契約の有効期間又は有効期間の満了後 3 か月以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して募集物件の賃貸借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 13 条 甲は、この契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に募集物件の賃貸借媒介又は賃貸借代理を依頼することができません。甲がこれに違反し、賃貸借契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、賃貸借代理報酬額に相当する金額(この賃貸借代理報酬に係る消費税に相当する額を除きます。)の違約金の支払いを請求することができます。

<p>(管理報酬の支払い)</p> <p>第 11 条 甲は、乙に対して、管理業務に関して、頭書(3)の記載に従い、<u>管理報酬</u>を支払わなければなりません。</p> <p><u>2 甲は、甲の責めに帰することができない事由によって乙が管理業務を行うことができなくなったとき、又は、乙の管理業務が途中で終了したときには、既にした履行の割合に応じて、前項の報酬を支払わなければなりません。</u></p>	<p>(自ら発見した相手方との契約)</p> <p>第 14 条 甲は、<u>この契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と募集物件の賃貸借契約を締結しようとするときは、その旨を乙と協議しなければなりません。</u></p> <p><u>2 この契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と募集物件の賃貸借契約を締結したときは、乙は、甲に対して、賃貸借代理業務に要した費用の償還を請求することができます。</u></p> <p><u>3 前項の費用の額は、賃貸借代理報酬額を超えることはできません。</u></p> <p>(管理報酬の支払い)</p> <p>第 15 条 甲は、乙に対して、管理業務に関して、<u>賃貸借代理報酬とは別に頭書(3)②の記載に従い、報酬(以下「管理報酬」といいます。)</u>を支払わなければなりません。</p> <p>(特別依頼に係る費用の支払い)</p> <p>第 16 条 甲が乙に特別に依頼した広告等の業務の費用は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、<u>その実費を支払わなければなりません。</u></p>
---	---

(乙が立て替えた費用の償還)

第 12 条 乙が管理業務を遂行する上でやむを得ず立て替えた費用については、甲は、乙に、速やかに、償還しなければなりません。

(敷金等及び賃料等の引渡し)

第 13 条 乙は、この契約の対象となる賃貸住宅の賃貸借契約の成立により徴収した敷金等を、頭書(4)に記載する振込先に振り込むことにより、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

2 (略)

3 (略)

4 乙は、借主から受領した敷金等及び賃料等について、甲に引き渡すまで、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の貸主の財産と分別して管理しなければなりません。

(管理業務に関する報告等)

第 14 条 乙は、管理業務の内容に応じて甲との合意に基づき定めた期日に、甲と合意した頻度に基づき定期的に、甲に対し、管理業務に関する報告をしなければなりません。

2 前項の規定による報告のほか、甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、管理業務の執行に関して報告を求めることができます。

3 乙は、その業務を行うに当たり、借主から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、甲に対し、その旨を通

(乙が立て替えた費用の償還)

第 17 条 乙が委託業務を遂行する上でやむを得ず立て替えた費用については、甲は、乙に、速やかに、償還しなければなりません。

(敷金等及び賃料等の引渡し)

第 18 条 乙は、募集物件の賃貸借契約の成立により徴収した敷金等を、頭書(4)に記載する振込先に振り込むことにより、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

2 (略)

3 (略)

(委託業務の報告等)

第 19 条 乙は、頭書(5)に記載する期日までに委託業務に係る収支報告書を作成し、甲に報告しなければなりません。

2 前項の規定による報告のほか、甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、委託業務の執行に関して報告を求めることができます。

知しなければなりません。

4 前三項の場合において、甲は、乙に対し、管理業務に係る関係書類の提示を求めることができます。

5 甲又は乙は、必要があると認めるときは、管理業務の執行に関して相互に意見を述べ、又は協議を求めることができます。

(住戸への立入調査)

第 15 条 乙は、管理業務を行うため必要があるときは、住戸に立ち入ることができます。

(免責事項)

第 16 条 (略)

(有効期間)

第 17 条 (略)

(更新)

第 18 条 (略)

(契約の解除)

第 19 条 甲又は乙がこの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、この契約

3 前二項の場合において、甲は、乙に対し、委託業務に係る関係書類の提示を求めることができます。

4 甲又は乙は、必要があると認めるときは、委託業務の執行に関して相互に意見を述べ、又は協議を求めることができます。

(住戸への立入調査)

第 20 条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、住戸に立ち入ることができます。

(免責事項)

第 21 条 (略)

(有効期間)

第 22 条 (略)

(更新)

第 23 条 (略)

(契約の解除)

第 24 条 甲又は乙がこの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、この契約

を解除することができます。

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は、この契約を解除することができます。

一 (略)

二 乙が賃貸住宅管理業に関して著しく不当な行為をしたとき。

(解約の申入れ)

第 20 条 (略)

(契約終了時の処理)

第 21 条 この契約が終了したときは、乙は、甲に対し、目的物件に関する書類及びこの契約に関して乙が保管する金員を引き渡すとともに、賃料の滞納状況を報告しなければなりません。

2 この契約が終了したときは、甲及び乙は、借主に対し、遅滞なく、乙による目的物件の管理業務が終了したことを通知し、甲は、借主に対し、遅滞なく、新たに目的物件の管理を行うこととなる者を通知しなければなりません。

(合意管轄裁判所)

第 22 条 (略)

を解除することができます。

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は、この契約を解除することができます。

一 (略)

二 乙が宅地建物取引業に関して著しく不当な行為をしたとき。

(解約の申入れ)

第 25 条 (略)

(契約終了時の処理)

第 26 条 この契約が終了したときは、乙は、甲に対し、目的物件に関する書類及びこの契約に関して乙が保管する金員を引き渡すとともに、賃料の滞納状況を報告しなければなりません。

2 この契約が終了したときは、甲及び乙は、借主に対し、乙による目的物件の管理業務が終了したことを及び新たに目的物件の管理を行うこととなる者を通知しなければなりません。

(合意管轄裁判所)

第 27 条 (略)

【別表】

(別表第一) 契約管理業務

(別表第二) 清掃業務

(別表第三) 設備管理業務

(別表第四) 特約業務

(別表第五) 別表第一關係

別表第二關係

別表第三關係

【別表】

(別表第一) 貸借代理業務

(別表第二) 契約管理業務

(別表第三) 清掃業務

(別表第四) 設備管理業