

住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)

- 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。
 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)
 管理業務
 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)
 ロ 清掃業務(目的物件の共用部分、屋外等の各種清掃業務)
 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)
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 この契約の有効期間は、3か年です。
- 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。

依頼者(以下「甲」といいます。)は、この契約書により、頭書(1)に記載する甲の依頼の目的である物件(以下「目的物件」といいます。)について、賃貸借代理業務及び管理業務を宅地建物取引業者(以下「乙」といいます。)に委託し、乙はこれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者

住所

氏名

印

乙・宅地建物取引業者

商号(名称)

代表者

印

主たる事務所の所在地

免許証番号

(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	年 月

(2) 賃貸借条件

住 戸			賃 料 等				敷 金 等	
住戸番号 (号室)	面 積 (m ²)	間取り	賃 料 (月額 円)	共 益 費 (月額 円)	附属施設		敷 金 (賃料の か月分)	その他 一時金
					種 類	使用料		

(3) 報酬

賃貸借代理報酬

賃貸借代理報酬	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
---------	---

管理報酬

	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		

(4) 敷金等及び賃料等の引渡し

敷金等及び賃料等の振込先	賃料等の引渡期日
振込先金融機関名： 預 金： 普通 ・ 当座 <input type="checkbox"/> 座 番 号： <input type="checkbox"/> 座 名 義 人：	毎月 日まで

(5) 収支報告書の作成

作 成 期 日
毎月 日まで

(6) 有効期間

始 期	年 月 日	3か年
終 期	年 月 日	

(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)

八 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、前条第二号ロ又は八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。

(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。

(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。

(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)口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適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)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。

(自ら発見した相手方との契約)

第14条 甲は、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。

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。

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。

(管理報酬の支払い)

第15条 甲は、乙に対して、管理業務に関して、賃貸借代理報酬とは別に頭書(3)の記載に従い、報酬(以下「管理報酬」といいます。)を支払わなければなりません。

(特別依頼に係る費用の支払い)

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、その実費を支払わなければなりません。

(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 乙は、借主から徴収した当月分の賃料等を、毎月、頭書(4)に記載する振込先に、頭書(4)に記載する期日までに振り込むことにより、甲に引き渡さなければなりません。

3 前項の場合において、乙は、賃料等から、当月分の賃貸借代理報酬、管理報酬、特別依頼に係る費用等で賃料等から差し引くことについてあらかじめ甲の承諾を得ているものを差し引くことができます。

(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。

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。

2 前項の場合において、乙は、あらかじめその旨を当該住戸の借主に通知し、その承諾を得なければなりません。ただし、防災等の緊急を要するときは、この限りではありません。

(免責事項)

第21条 乙は、甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとします。

一 天災地変等不可抗力による損害

二 乙の責めに帰すことができない火災、盗難等の事故の発生による損害

三 乙が善良なる管理者の注意をもって管理業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害

四 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すことができない事由によって生じた損害

(有効期間)

第22条 この契約の有効期間は、頭書(6)に記載するとおりとします。

(更新)

第23条 この契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 前項の更新をしようとするときは、甲又は乙は、有効期間が満了する日までに、相手方に対し、文書でその旨を申し出るものとします。

3 前二項による有効期間の更新に当たり、甲乙間で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、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(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 乙がこの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。
- 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 甲又は乙は、その相手方に対して、少なくとも3か月前に文書により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。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、3か月分の管理報酬相当額の金員を乙に支払うことにより、随時にこの契約を終了させることができます。

(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 この契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、___地方(簡易)裁判所をもって管轄裁判所とするものとします。

(特約)

--

(別表第一)

賃貸借代理業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(1) 賃貸借条件の提案	情報誌、業者チラシ等の収集及び現地視察により、近隣の賃貸借物件の賃料相場を調査し、賃料の査定を行う。
(2) 物件の紹介	イ 紹介図面を作成する。 ロ 次の方法により、広く賃貸借契約の相手方の探索を行う。 1) _____ 2) _____ 3) _____ ハ 借希望者からの問合せ、借希望者の来店等に対応して、募集物件の説明、現地への案内等を行う。 ニ 1か月に1回以上、業務の処理状況を甲に報告する。
(3) 入居者の審査	イ 賃料支払能力の確認等借希望者に係る調査及び保証能力の確認等連帯保証人に係る調査を行う。 ロ 借希望者に対し、最終的な賃貸借の意思の確認を行う。 ハ 上記調査の結果を甲に報告し、当該借希望者と賃貸借契約を締結することについて、甲と協議する。
(4) 重要事項の説明	イ 権利関係、設備関係、賃貸借条件等の必要な事項を確認し、重要事項説明書を作成する。 ロ 重要事項説明書に基づき、借希望者に対し、重要事項の説明を行う。
(5) 賃貸借契約の締結	イ 賃貸借契約書の作成を補助する。 ロ 賃貸借契約書に甲を代理して署(記)名押印するとともに、借主の署(記)名押印を得て、甲と借主の双方に賃貸借契約書を交付する。 ハ 敷金等を借主から徴収し、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、甲に引き渡す。振込手数料については、甲の負担とする。
(6) 鍵の引渡し	借主に鍵を引き渡す。

(別表第二)

契約管理業務

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 賃料等の徴収業務	<p>(1) 賃料等の徴収</p> <p>(2) 未収金の督促</p> <p>(3) 管理費用の支払代行</p> <p>(4) 月次報告書の作成及び送付</p>	<p>イ 借主による乙の銀行口座への振込み又は借主の銀行口座からの自動引落しにより、借主から賃料等を徴収する。</p> <p>ロ 銀行から送信される借主の月々の振込データにより入金状況を確認し、甲に報告する。</p> <p>ハ 振り込まれた賃料等から、報酬及び賃料から差し引くことについてあらかじめ甲の承諾を得ている費用を差し引き、頭書(4)の記載に従い、甲に引き渡す。振込手数料については、甲の負担とする。</p> <p>イ 銀行から送信された振込データを基に未収金リストを作成する。</p> <p>ロ 滞納者に対し、電話、訪問、督促状により督促を行う。</p> <p>ハ ロの督促にもかかわらず、なお賃料等を支払わない者について、甲に対し、徴収に関する法的手段の助言を行う。</p> <p>共用部分に係る電気代等甲が支払うべき費用について、徴収した賃料等から支払いを行い、甲に報告する。支払代行を行う費用の範囲については、あらかじめ甲と協議して定める。</p> <p>毎月、精算業務終了後、その月の収支状況を記載した報告書を作成し、甲に送付する。</p>
	<p>(1) 入居立会い</p> <p>(2) 建物、設備の苦情等への対応</p>	<p>入居日又はそれに先立つ日に立ち会い、室内の点検、電気・ガス・水道の開栓等の確認、建物の使用に関する規則、設備の使用方法等について、借主に説明を行う。</p> <p>イ 借主から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、これを聴取し、現状の確認を行う。</p>

(3) 借主等からの苦情等への対応

- ロ 建物、設備等に関して修繕等の必要があると認められる場合には、修繕業者に連絡し、見積書を作成させる。
- ハ 工事内容、費用及び甲と借主との負担割合について、甲と協議する。
- ニ 甲と協議した内容に基づき、甲を代理して借主の負担額等について借主と協議し、借主の合意を得る。
- ホ 修繕業者に対して、工事を発注する。
- ヘ 工事終了後、点検を行った上、工事費用を負担すべき者に対し、当該費用の請求を行う。
- ト 事故等により、緊急に修繕の必要があり、業者と甲又は借主との間で事前に調整を行う時間的余裕がない場合は、業者はイからへの手続きによらず、修繕を実施することができる。この場合においては、修繕の内容及び費用を速やかに甲又は借主に通知し、費用負担に関する調整は事後に行うものとする。

- イ 借主又は近隣在住者から苦情等の申出があった場合は、事情を聴取し、現状の確認を行う。
- ロ 甲に現状の報告を行い、処理方針を協議する。
- ハ 甲と協議した内容に基づき、相手方に対する是正申入れ等の措置を講じる。
- ニ 甲及び苦情の申出者に対して処理結果を報告する。

(4) 有害行為に対する措置

- イ 借主が法令、賃貸借契約若しくは使用規則に違反する行為又は目的物件の保存に有害な行為を発見した場合には、その行為の中止を求める。
- ロ 中止の要求に応じない場合には、甲に法的措置の助言を行う。

(5) 賃貸借契約に基づく甲と借主との間の連絡調整

- イ 解約の申入れその他賃貸借契約に基づいて行われる借主から甲への通知を、甲を代理して受領し、甲に連絡する。

	<p>(6) 諸官公庁等への届出事務の代行</p> <p>(7) 台帳の管理等</p> <p>(8) 空室管理</p>	<p>ロ 借主から住戸の様態替え、共用部分における広告物の掲示その他賃貸借契約上甲の承諾が必要な行為の申出があった場合において、借主と甲との間の連絡調整を行う。</p> <p>ハ その他賃貸借契約に関して甲と借主との間の連絡調整を行う。</p> <p>必要に応じ、官公署、電力、ガス会社等への諸届けを代行する。</p> <p>賃貸借条件、賃料変更状況等について記載された台帳を作成し、保管する。</p> <p>空室となっている募集物件について、定期的に巡回、換気を行う。</p>
<p>3 契 約 更 新 業 務</p>	<p>(1) 借主の更新意思の確認</p> <p>(2) 新賃貸条件の提案及び交渉</p>	<p>賃貸借契約の有効期間が満了する一定期間前に、借主に対し、契約の継続意思の確認を行う。</p> <p>イ 近隣賃貸物件の賃料相場についての調査に基づき、継続賃料の査定を行い、当該賃料について甲と協議する。</p> <p>ロ 甲と協議した内容に基づき、甲を代理して賃料改定について借主と協議する。</p> <p>ハ 借主が賃料改定について合意した後、契約更新を証する書類に甲を代理して署(記)名押印するとともに、借主の署(記)名押印を得て、甲と借主の双方にこの書類を送付する。</p>
	<p>(1) 解約に伴う借主と甲との連絡調整</p> <p>(2) 明渡しの確認及び鍵の受領</p>	<p>賃貸借契約の終了が確実となった場合には、解約日、物件引渡日等日程の調整を借主と行い、甲に報告する。</p> <p>物件の明渡しを確認して、借主から鍵を受領する。</p>

4 解 約 業 務	<p>(3) 住戸部分の原状回復についての借主との協議</p> <p>(4) 敷金の精算事務</p>	<p>イ 明渡し後、借主とともに修繕箇所の点検を行い、修繕業者に修繕費の見積りを算出させる。</p> <p>ロ 修繕内容、費用及び甲と借主との負担割合について、甲と協議する。</p> <p>ハ 甲との協議の内容に基づき、甲を代理して借主の負担額等について借主と協議し、借主の合意を得る。</p> <p>ニ 修繕業者に対して、工事を発注する。</p> <p>ホ 修繕工事終了後、点検を行った上、修繕費を負担する者に対し、当該費用の請求を行う。</p> <p>イ 借主の負担する修繕費等の債務が敷金と相殺される場合には、精算書を作成し、甲及び借主に報告する。</p> <p>ロ 残余金の返還の必要がある場合には、精算書に従い、残余金の返還を行うべき旨を甲に通知する。</p>
-----------------------	--	---

(別表第三)

清掃業務

区分	場所別 作業種別	建物部分							屋外部分				その他		
		玄関ホール	廊下	階段	屋外階段	共同トイレ	共同備品施設	壁・天井	建物廻り	植栽部分・庭	自転車置場	ゴミ集積所	壁・造作	マンホール	駐車場
作業標準回数	1 掃き掃除														
	2 紙屑等処理														
	3 拭き掃除														
	4 水洗い処理														
	5 ワックス掃除														
	6 ガラス拭き														
	7 ドア拭き														
	8 排水口掃除														
	9 金属磨き														
	10 ポリ容器洗い														
	11 灯具掃除														
	12 除草														
備考															

場所別・作業種別毎の作業は、通常要する範囲及び時間において行う作業とすること。
 この場合において、常時利用状態にある等のため作業実施後、直ちに汚損することがある
 場所等については、通常の作業工程を一通り終わった段階で作業完了したものとする。

(別表第四)

設備管理業務

業務対象箇所	業務内容	
	定期的外観点検等	整備・修理及び法定点検等
1 建物		
玄関廻り	表層部外観点検	回/年
廊下	表層部外観点検	回/年
屋根	表層部外観点検	回/年
内壁(空室時のみ)	表層部外観点検	回/年
外壁	表層部外観点検	回/年
共用トイレ	外観点検	回/年
2 屋外施設		
塀・フェンス	外観点検	回/年
掲示板	外観点検	回/年
駐車場	外観点検	回/年
自転車置場	外観点検	回/年
植栽部分・庭	外観点検	回/年
ゴミ集積所	外観点検	回/年
水道	外観点検	回/年
外灯	外観点検	回/年
マンホール	外観点検	回/年
3 電気設備		
1)自家用受変電設備		定期検査 1回/年 保守点検 1回/月
2)自家用受変電設備以外の電気設備 照明器具	外観点検	回/年 都度管球取替
4 給排水衛生設備		
1)給水設備 受水槽	外観内部点検	回/月 内清掃・整備 回/年
2)排水衛生設備 排水管	外観点検	回/月 都度清掃
雨水・排水桝	外観点検	回/月 都度清掃
3)浄化槽設備		保守点検 回/月
5 テレビ共聴設備	外観点検	回/年 調整

<p>6 消防・防災 設備</p> <p>1)自動火災報 知器</p> <p>2)消火設備</p> <p>3)防犯設備</p>	<p>外観点検</p> <p>回 / 月</p>	<p>法定点検</p> <p>2回 / 年</p> <p>法定点検</p> <p>2回 / 年</p>
---	--------------------------	---