

住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)

- 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 契約更新業務
ロ 解約業務
ハ 特約業務
- 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この契約書に定める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 (㎡)	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
契約更新業務		
解約業務		
(特約業務)		

(4) 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(別表第二に掲げる業務)
 - イ 契約更新業務
 - ロ 解約業務
- ハ 別表第二の特約業務の欄に記載された業務

(代理権の授与)

第2条 乙は、委託業務のうち次の各号に掲げる業務について、甲を代理するものします。ただし、乙は、第二号から第四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。)の徴収
- 二 賃貸借契約の締結
- 三 賃貸借契約の更新
- 四 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3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4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5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6条 乙は、目的物件の各住戸で甲から募集の依頼があったもの又は第10条により借主の退去が確実となった旨の通知があったもの(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7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8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9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。

(退去の通知)

第10条 甲は、目的物件の住戸から借主が退去することが確実となったときは、直ちに、乙に通知するものとします。

(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。

(敷金等の引渡し)

第12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、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

(直接取引)

第13条 この契約の有効期間内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14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15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16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17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。

(有効期間)

第18条 この契約の有効期間は、頭書(4)に記載するとおりとします。

(更新)

第19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20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21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除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。

(合意管轄裁判所)

第22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、速やかに、甲に引き渡す。
(6) 鍵の引渡し	借主に鍵を引き渡す。

(別表第二)

管理業務

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 契約更新業務	(1) 借主の更新意思の確認 (2) 新賃貸条件の提案及び交渉	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。 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。 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。 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。
2 解約業務	(1) 解約に伴う借主と甲との連絡調整 (2) 明渡しの確認及び鍵の受領 (3) 住戸部分の原状回復についての借主との協議 (4) 敷金の精算事務	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。 物件の明渡しを確認して、借主から鍵を受領する。 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。 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。 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。 ニ 修繕業者に対して、工事を発注する。 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。 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。 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。
3 特約業務		