

# 賃貸用物件の管理委託契約書

賃貸用物件の管理委託契約書 [表題部]

甲		委託者(建物所有者)	〇〇
乙		受託者	株式会社リード・パートナーズ

物件の表示

物 件 名	〇〇		
所 在 地	(住居表示)〇〇		
	(地 番)〇〇		
交 通	〇〇線〇〇駅	徒歩 〇分	
		バス 分 停歩 分	
種 別	アパート		
構 造	木造		
面 積	賃貸部分の総専有面積	〇〇㎡	契約賃貸戸数 〇戸
間 取 り	1R×6戸		
駐 車 場	有 or 無(貸室部分に付属するもの 台・貸室部分に付属しないもの 台)		
建物所有者	法人 or 個人	所有者の住居 : 別宅	

管理条件

契 約 期 間	〇〇年 〇〇月〇〇日から 2年間(その後は1年ごとの自動更新)		
管理開始予定日	〇〇年〇〇月〇〇日		
管 理 料	月額賃料の5%※税別		
新規契約時の報酬	賃料共益費合算の1ヶ月分+20,000円(税別) ※その他、仲介業者へのAD分その他実費がかかります。 ジモティ・ウチコミを乙が運用して成約した場合は賃料共益費合算2ヶ月分+20,000円(税別)を頂戴致します。		

駐 車 場 賃 料	月額賃料の5% ※税別
-----------	-------------

追 加 補 正	有	無
---------	---	---

表題部記載の委託者(以下、「甲」という。)と同受託者(以下「乙」という。)とは、下記の通り、「賃貸用物件の管理委託契約」を締結する。

#### 第1条(管理委託契約)

本契約は、乙が、甲所有の表題部記載の物件(以下「本物件」という。)について賃貸借管理業務一切をすることを目的とする。

#### 第2条(契約期間、入居可能日)

1. 本契約の契約期間は、表題部記載のとおりとする。
2. 表題部記載の管理開始予定日において、本物件の電気・ガス・上下水道・浄化槽等設備の全部または一部が使用できず、本物件での生活が可能ではない場合は、管理開始予定日を上記の設備の全部が使用可能となり本物件での生活が可能となった日に変更する。
3. 前項の場合、契約期間は変更された管理開始予定日から3年間とする。
4. 第2項の場合、乙が被った損害(乙が入居者(契約者)に対して支払った損害賠償等)は、甲が負担するものとする。

#### 第3条(管理料)

1. 甲が乙に支払う管理料は、表題部記載のとおりとする。
2. 甲は、本物件に空室があるときは、乙に対して当該空室部分の管理料支払い義務を負わないものとする。
3. 乙は、本物件の入居者(契約者)より毎月末日までに翌月分の賃料を集金し、集金した賃料から管理料その他の諸費用を控除した上、その残金を、毎月末日(金融機関休業日は翌営業日。以下同じ。)に甲の指定する金融機関の口座に振り込んで支払うものとする。
4. 前項の振込みに要する費用(振込手数料等)は、甲の負担とする。

#### 第4条(駐車場管理料)

1. 甲は乙に対し、表題部の駐車場(自動車保管場所)についても本契約貸室部分とともに一括して管理を委託し、表題部に定める管理料を甲に支払うものとする。
2. 甲は、借主のない駐車場がある場合は、乙に対して当該駐車場部分の管理料の支払義務を負わないものとする。
3. 乙は、駐車場契約者より毎月末日までに翌月分の駐車場賃料等を集金し、集金した駐車料から管理料その他の諸費用を控除した上、その残金を、毎月末日(金融機関休業日は翌営業日。以下同じ。)に、甲の指定する金融機関の口座に振り込んで支払うものとする。
4. 駐車場賃料の振込みに要する費用(振込手数料等)は、甲の負担とする。

#### 第5条(乙の業務の内容)

乙は、本物件の賃貸借管理業務の受託者として、下記各号の業務を行うものとする。ただし、乙はこれらの業務を第三者に委託することができるものとする。

##### 1) 物件の評価

- ① 物件の診断(間取り、外観・外溝、設備・仕様、防犯体制、環境)

- ② 募集条件の立案
- ③ 各戸毎の賃料の設定
- 2) 入居者募集業務と賃貸借契約の締結
  - ① 募集計画の立案
  - ② 募集図面の作成
  - ③ 広告及び営業活動による入居者(契約者)の募集
  - ④ 仲介業者に対して行う、媒介契約の代理締結
  - ⑤ 入居者(契約者)の調査、審査、選定
  - ⑥ 入居者(契約者)との賃貸借契約書・その他必要書類の作成及び管理
  - ⑦ 入居者(契約者)と行う、貸室賃貸借契約の代理締結及び説明
  - ⑧ 借家人賠償責任担保特約付家財保険の付保の推進
  - ⑨ 契約に伴う金員の精算業務
- 3) 入居者等の対応
  - ① 入居者(契約者)への建物内外の使用方法等の説明及び指導
  - ② 入居者(契約者)からの問合せ・相談及びクレームの受付と対応
  - ③ 近隣住民からの問合せ・相談及びクレームの受付と対応
  - ④ 緊急対応(騒音、異臭、喧嘩、暴漢、鍵紛失、不審者、盗難、急病、違反駐車等)
  - ⑤ 契約違反の是正
  - ⑥ 滞納賃料の督促と回収
  - ⑦ 契約違反者の明け渡し交渉
  - ⑧ 解約の受付及び手続き
  - ⑨ 部屋引渡しと内部点検
  - ⑩ 内装原状回復工事の費用負担の調整
  - ⑪ 原状回復工事業者への見積り依頼と金額交渉及び代理発注
- 4) 物件対応
  - ① 建物の法定点検(消防設備・貯水槽・エレベーター・電気設備・建築設備点検等)の実施管理
  - ② 日常的な建物管理(配水給水設備・共用照明機器等の点検清掃、風紀・ゴミ処理等の対処、管理人の手配管理、日常及び定期清掃、植栽管理、検針業務等)の実施管理
  - ③ 緊急対応(停電、漏電、漏水、断水、排水詰り、騒音、ガス漏れ、ガラス割れ、エレベーター故障、管球切れ、鍵故障等)
  - ④ 中長期の修繕計画の立案
  - ⑤ 上記の業務にかかる業者の選定と代理発注及び金員の精算業務
- 5) 出納業務
  - ① 入居者(契約者)との契約時における契約金等の授受
  - ② 入居期間中の賃料・共益費その他公共料金等の徴収
  - ③ メンテナンス費及び共用公共料金等の立て替え払い(ただし、甲乙間で毎月の賃料送金時に乙が支払った費用及び料金と賃料を相殺することができる。)
  - ④ 入居者退去時の原状回復費用の敷金内精算もしくは徴収
  - ⑤ 入居者(契約者)への預かり敷金の返還
- 6) 再契約・更新契約時の業務
  - ① 再契約・更新者一覧の管理

- ② 賃貸条件・賃料等の条件改定の立案
- ③ 再契約・更新契約の締結交渉及び代理締結
- ④ 借家人賠償責任担保特約付家財保険の付保(更新手続き)の推進
- ⑤ 契約に伴う金員の精算業務
- 7) 経営管理
  - ① 空室対策の立案
  - ② 市場の分析と調査(エリアにおける賃貸市場動向の把握)
  - ③ 入居者ニーズの把握
  - ④ 運営コスト削減のための立案
  - ⑤ 運営計画の立案と検証
- 8) 甲への報告書の発行
  - ① 乙と入居者との間の月次および年次の支払明細書(契約一覧・賃料入金・各種控除項目)の発行
  - ② 入居者対応報告書の発行
  - ③ 本物件対応報告書の発行
  - ④ 本物件についてのメンテナンス報告
- 9) 情報管理
  - ① 建物及び設備・仕様の情報
  - ② 入居者(契約者)の情報
  - ③ 出納業務の履歴
  - ④ 入居者及び物件対応の履歴

## 第6条(敷金、礼金・募集管理料相当額、再契約料・更新料)

- 1. 敷金
  - 1) 本契約日以降期間内に入居者(契約者)の差し入れる敷金は、乙がその責任において受領・保管するものとし、甲・乙間では敷金の授受はないものとする。ただし、甲と入居者(契約者)間の賃貸借契約において敷金償却の特約がある場合には、乙は、入居者(契約者)から得た敷金の償却分相当額を甲に支払うものとする。また、乙の保管する敷金には利息をつけない。
  - 2) 敷金の充当順位については、本物件の原状回復費用にまず充当し、残額があれば未払い賃料等に充当するものとする。
- 2. 新規契約時の報酬及び礼金
  - 乙が甲を代理して新規の入居者(契約者)との間で新たに賃貸借契約(以下、「新規契約」という。)を締結した場合、甲は乙に対し、新規契約における賃料の1か月分+20,000円(税別)相当額の報酬を支払う。
  - ただし、甲が新規契約により入居者(契約者)から礼金を受領する場合、乙は甲に対し、前記報酬額から当該礼金(共益費に相当する部分は除く)の額を控除した残額を支払うものとする。
- 3. 再契約料・更新料、事務手数料
  - 入居者(契約者)より取得する再契約料、契約更新料、再契約事務手数料、及び契約更新事務手数料は乙が取得するものとし、甲と乙の間では再契約料、契約更新料、再契約事務手数料及び契約更新事務手数料の授受はないものとする。

## 第7条(入居者(契約者)の選択)

本契約中において入居者(契約者)の選定は、乙の責任において乙の判断で

行うものとし、甲は、乙の承諾なしに本物件に入居者(契約者)を入居させてはならない。

## 第8条(費用負担)

1. 甲は、管理開始可能日以降、本物件の貸室内における公共料金の基本料金及び入居中の公共料金の滞納分、ならびに空室中の公共料金を負担する。
2. 甲は以下の建物共益費等の費用を負担する。
  - 1) 共用部分の電気料金及び水道料金
  - 2) エレベーターの維持・点検費
  - 3) 共用部分の修繕費・清掃費
  - 4) 入居者退室毎の貸室内の原状回復リフォーム工事費用
  - 5) 建物の外壁塗装・屋上防水等建物の維持及び美観維持のための改装・リニューアル費用
  - 6) 敷地内共用部分の植栽の剪定・維持費
  - 7) 建物設備の法定点検費
  - 8) 建物設備の維持・点検及び清掃費
  - 9) 管理人及び巡回点検清掃員の費用
  - 10) 本物件の公租公課
  - 11) その他建物設備等で乙の負担に属さないもの
3. 甲は本件建物内外の生活設備、防犯設備等の補修が必要となった場合、又はこれらの新たな設置が必要となった場合には、入居者(契約者)が負担すべき下記費用を除き、その全額を負担するものとする。ただし、入居者(契約者)負担分については、乙が入居者(契約者)から徴収するものとする。

[入居者(契約者)が負担すべき費用]

  - 1) 入居者(契約者)の故意・過失その他通常の使用方法を超えるような使用により生ずる補修費用
  - 2) 電球の交換等、生活消耗品についての補修費用
4. 乙は本物件の付帯設備等を修繕することができ、甲が費用を負担すべき部分に関する修繕及び乙が甲の財産を維持するため必要と判断した修繕については、乙はその費用を甲に請求することができる。ただし、乙は、緊急を要する場合及び修繕費用が2万円以下の小修繕を除き、修繕をする際は事前に甲に連絡するものとする。
5. 甲・乙は、下記特約条項に定額または定率の共益費を定めた場合は、前4項に定める甲の共益費の実費負担に代え、下記特約条項に定める定額または定率の共益費の負担に代えることができるものとする。

定額共益費・定率共益費 (      %・円)
6. 入居者(契約者)との間で滞納家賃取立、明渡し等の紛争が生じた場合、原則としてその費用一切は甲の負担とする。

## 第9条(室内の内装原状回復工事)

1. 甲は入居者(契約者)退去時の原状回復工事につき、入居者(契約者)が負担すべき下記1)・2)以外の費用を負担するものとする。ただし、入居者(契約者)負

担当については、乙が入居者(契約者)から徴収するものとする。

- 1) 入居者(契約者)の故意・過失その他通常の使用方法を越えるような使用により生ずる補修費用
  - 2) その他甲乙間で特約及び乙と入居者(契約者)との間の転貸借契約において入居者(契約者)の負担としたもの
2. 入居者(契約者)退去毎の内装原状回復工事に関し、乙は貸室内の点検を行い、修復工事箇所を確定をし、修復工事業者の手配をする。その際に、乙は入居者(契約者)と協議して入居者(契約者)と甲との費用負担割合を合意するものとし、甲は、この合意に従い費用を負担するものとする。なお、乙はこの修復工事に関し、甲が負担する費用(消費税を除く)に表題部に定める料率を掛けた金額を甲から徴収できるものとする。
3. 乙は、修復工事業者の選定を厳正に行い、工事費を一般の相場以下に抑えるよう努力する。また、乙は、修復工事の発注に関し、甲との利益相反回避のため修復工事業者より紹介料の類は一切取得しないものとする。

#### 第10条(乙の免責事項及び損害保険の付保)

1. 甲は、本物件に再調達価格を保険金額とする損害保険(火災保険)を付保するものとし、万一、天災地変、火災、事故等により本物件の滅失毀損等が生じた場合は、その損害は保険金等により補填するものとし、乙は一切の責を負わないものとする。
2. 本物件の敷地内の交通事故、居住者の行為による事故、第5条及び第9条に基づき発注された工事につき請負業者が起こした事故、その他居住者・来訪者等による自殺・事件等による損害について、乙は一切の責を負わないものとする。
3. 甲は、甲の負担により施設賠償責任保険を付保するものとし、同保険の被保険者として、乙を共同被保険者とすることに同意するものとする。

#### 第11条(通知義務)

1. 乙は、入居者(契約者)との賃貸借契約書を乙の責に於いて保管するが、甲の要請があれば契約の内容、入居者(契約者)の内容・状況を甲に通知しなければならない。
2. 乙は建物の異常・破損等を発見したときは、速やかに甲に通知するものとする。

#### 第12条(契約の更新)

本契約の期間満了に際し、甲・乙双方より何等の申出がない場合には、本契約と同一の条件・期間をもって、本契約は更新されるものとする。

#### 第13条(契約の解除)

1. 甲又は乙は、その相手方が本契約に違反し、10日以上猶予をもって是正すべきことの勧告を行い、是正されないまま、この猶予期間が経過したときは、本契約を解除することができるものとする。
2. 物件につき第三者による差押え、競売申立て等がなされ、これにより通常の入居者(契約者)募集行為ができなくなった場合は、乙は、何等の催告を要する

ことなく、本契約を解除することができるものとする。

3. 甲又は乙は、3ヶ月の予告期間をもって本契約の解除を相手方へ通知できるものとし、この場合、予告期間の経過をもって、本契約は終了するものとする。

#### 第14条(本物件の滅失・毀損)

天災地変・火災等により、本物件の全部あるいは一部が滅失・毀損し、本契約の目的を達することができなくなった場合は、本契約は当然に終了するものとする。

#### 第15条(敷金の返還)

本契約が理由の如何を問わず終了したときは、乙は契約の終了日より2ヶ月以内に保管する敷金を甲に移管しなければならない。

#### 第16条(明渡し等の契約終了時の処理)

本契約が理由に如何を問わず終了したときは、乙は、入居者(契約者)との間の賃貸借契約書その他本物件の賃貸借管理業務に関して保管する一切の書類等を甲に引き渡すものとする。

#### 第17条(損害賠償)

甲・乙何れか一方が契約に違反した場合、相手方に損害の賠償を請求することができる。

#### 第18条(物件の命名)

1. 本物件が新築物件であり、本契約締結時に物件の命名が未了の場合、アパート・マンション等の名称は、甲・乙協議の上決定するものとする。
2. 前項により決定した名称は甲の費用負担でネームプレート等によりエントランス部分に掲示するものとする。

#### 第19条(本物件の譲渡・相続)

1. 本契約期間中に甲が本物件の所有権を第三者に移転する場合は、事前に乙に対して書面にて通知するものとする。この場合、本契約の効力は新しい所有者に及ぶものとし、甲は、自らの責任をもって、本契約の一切の地位を新しい所有者に承継させるものとする。
2. 本契約は、甲の死亡により当然に解除されないものとし、乙は甲の相続人から、第13条3項に基づく解約の告知を受けるまで、本契約を継続するものとする。

#### 第20条(入居者(契約者)との契約の形態)

乙は甲と入居者(契約者)との賃貸借契約を平成12年3月1日施行の定期借家契約で行うか従来の賃貸借契約で行うかを乙の裁量にて判断できるものとする。

#### 第21条(個人情報の収集・利用の同意)

1. 甲は、本物件の仲介及び賃貸住宅の管理・修繕等のため、甲及び本物件・敷地の所有者の個人情報を乙又は本部及び本部が提携している共済会・保険会



社・仲介会社・管理会社・収納代行会社・家賃保証会社、これらの委託業者(以下、「利用者」という。)が収集・利用することに同意する。

2. 前項における個人情報とは、以下の内容とする。
  - 1) 氏名、性別、生年月日、年齢、住所、電話番号、メールアドレス、職業、銀行の口座番号その他本物件の仲介及び賃貸住宅の管理・修繕等に必要となる情報で特定の個人が識別され又は識別されうる情報等で、本物件の管理に必要な範囲で甲から直接・間接的に収集する情報。
  - 2) 甲所有の本物件に関する情報。
  - 3) 契約内容に関する情報。
  - 4) 本契約履行に関する情報。
  - 5) その他本契約履行に関連する情報。
3. 本条における利用目的及びその利用範囲とは、以下の通りとする。
  - 1) 利用者は、仲介・入居審査・管理・修繕・保険契約・口座振替手続に前項の個人情報を利用する場合。
  - 2) 本部が前号の目的のため、前項の個人情報を利用する場合。
  - 3) 利用者が、自己の営業案内、マーケティング活動の目的で、案内・ダイレクトメール・メールマガジン等を送付・架電する場合。
4. 利用者は、前項に定められた目的以外には第1項の個人情報を利用または第三者へ提供してはならない。なお、甲が合意した場合は、本条の限りではない。

## 第22条(規定外事項)

本契約に定めのない事項については、借地借家法・民法・習慣等に従うものとし、甲・乙は、誠意をもって、協議の上解決するものとする。

## 第23条(裁判管轄)

本契約に関して紛争が生じた場合は、物件所在地または乙の本店所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

特約条項：

甲と乙は、署名(記名)・捺印の上、本書2通を作成の上、各1通ずつ保管する。

年 月 日

甲

住 所 : \_\_\_\_\_

氏 名 : \_\_\_\_\_

PHONE : \_\_\_\_\_

連絡先(甲の住居と連絡先が異なる場合)

住 所 : 〒 \_\_\_\_\_

氏 名 : \_\_\_\_\_

PHONE : \_\_\_\_\_

甲の指定振込先口座

金融機関名	銀行 支店
口座番号	普通預金
口座名義	

乙

住 所 : 〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-21-1 アイタウンプラザ 2F

氏 名 : 株式会社リード・パートナーズ 代表取締役 志村義明

TEL : 03-5989-0411

## 入 居 条 件

項 目	適 用	備 考
(1K, 1DK で) 2人入居	内容による	
子 供	不可	(不可でも入居中に生まれたら法的 には退去不可)
事務所使用	内容による	
石油 ストーブ	不可	(石油ファンヒーターは承諾)
自 転 車	内容による	
バ イ ク	内容による	
楽 器	内容による	不可とはピアノ, 管楽器, 打楽器, 声 楽 (部分承諾/バイオリン, 笛, 電気楽器)
ペ ッ ト	不可	不可とは犬, 猫, 毒蛇, 猛獣, うさぎ (部分承諾/小鳥, 魚, etc・・・)
そ の 他	内容による	

