

住宅賃貸借媒介・管理委託契約書

追加前	追加後
<p>契約条項</p> <p>(目的)</p> <p>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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>	<p>契約条項</p> <p>(目的)</p> <p>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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p> <p>(反社会的勢力ではないことの確認)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確認します。</p> <p>一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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</p> <p>二 甲又は乙が法人の場合、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</p> <p>三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介・管理委託契約を締結するものではないこと</p> <p>四 この媒介・管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと</p> <p>ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>イ 偽計また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</p>

コメント

不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(目的物件の表示等)

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は頭書（2）、賃貸条件は頭書（3）に明記します。

(乙の義務)

第4条 乙は借主の選定に際し、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 乙は、目的物件に空室が生じたときは、遅滞なく甲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 借主の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明書の作成及び借主への説明
- 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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(管理業務)

第7条 甲は、乙に頭書（4）にチェック、あるいは記載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借主に説明するものとします。

3 乙は、第1項の委託された各管理業務について全部又は一部を第三者に再委

(目的物件の表示等)

第4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は頭書（2）、賃貸条件は頭書（3）に明記します。

(乙の義務)

第5条 乙は借主の選定に際し、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6条 乙は、目的物件に空室が生じたときは、遅滞なく甲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7条 乙は、次の業務を行います。

- 一 借主の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明書の作成及び借主への説明
- 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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(管理業務)

第8条 甲は、乙に頭書（4）にチェック、あるいは記載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借主に説明するものとします。

3 乙は、第1項の委託された各管理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 賃貸条件を変更しようとするときは、甲乙協議の上、変更するものとします。

2 前項の賃貸条件の変更に際して、乙が意見を述べるときは、第9条と同様の方法で意見を述べるものとします。

(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借主に通知し、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、3年以内で、甲乙協議の上定め、頭書（1）に明記します。

(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。

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9条 乙は、第8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10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11条 賃貸条件を変更しようとするときは、甲乙協議の上、変更するものとします。

2 前項の賃貸条件の変更に際して、乙が意見を述べるときは、第10条と同様の方法で意見を述べるものとします。

(管理業務の変更)

第12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13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借主に通知し、その承諾を得るものとします。

(有効期間)

第14条 本契約の有効期間は、3年以内で、甲乙協議の上定め、頭書（1）に明記します。

(媒介報酬の請求)

第15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）①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）②のとおりとします。

（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等の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 目的物件の会計業務、運営調整業務の報酬は、頭書（5）③のとおりとして、受領の時期は頭書（5）④とします。ただし、その支払は、乙が借主から受領した賃料等額から報酬額を差し引き、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方法とすることとし、この場合の振込手数料は乙の負担とします。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書（5）⑤のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑥とし、支払方法は第1項ただし書のとおりとします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書（5）⑦のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑧とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書（5）⑨のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑩とします。

6 頭書（4）で個別に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、報酬額を別途定めるものとします。

7 管理報酬額を変更するときは、甲乙協議の上行うものとします。

（立替金の清算）

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、前条第2項の場合を除き、その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。

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）①に明記します。

（媒介報酬受領の時期）

第16条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（5）②のとおりとします。

（特別依頼に係る費用）

第17条 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金等の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18条 目的物件の会計業務、運営調整業務の報酬は、頭書（5）③のとおりとして、受領の時期は頭書（5）④とします。ただし、その支払は、乙が借主から受領した賃料等額から報酬額を差し引き、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方法とすることとし、この場合の振込手数料は乙の負担とします。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書（5）⑤のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑥とし、支払方法は第1項ただし書のとおりとします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書（5）⑦のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑧とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書（5）⑨のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑩とします。

6 頭書（4）で個別に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、報酬額を別途定めるものとします。

7 管理報酬額を変更するときは、甲乙協議の上行うものとします。

（立替金の清算）

第19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、前条第2項の場合を除き、その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、借主及び第三者の故意、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つた事由によって生じた損害についてその責を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ヶ月以内に、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（消費税等相当額を除く）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、賃貸借契約の履行のため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、第14条の報酬額を超えることはできません。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

(免責)

第20条 乙は、借主及び第三者の故意、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つた事由によって生じた損害についてその責を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21条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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22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（消費税等相当額を除く）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23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24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、賃貸借契約の履行のため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、第15条の報酬額を超えることはできません。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

第24条 本契約に定める義務の遂行にあたり、乙が取得した個人情報を甲に提供する場合には、甲は、当該情報の漏えい等がないようになるとともに、本契約に定める業務に必要な目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはなりません。

2 乙は、本契約に定める義務の遂行にあたり甲の個人情報を取得した場合には、安全管理のために必要な措置を講じるなど、個人情報保護法第4章の規定に従うものとします。

(更新)

第25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3ヶ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します。

(契約終了時の処理)

第26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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(契約の解除)

第27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ヶ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

第25条 本契約に定める義務の遂行にあたり、乙が取得した個人情報を甲に提供する場合には、甲は、当該情報の漏えい等がないようになるとともに、本契約に定める業務に必要な目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはなりません。

2 乙は、本契約に定める義務の遂行にあたり甲の個人情報を取得した場合には、安全管理のために必要な措置を講じるなど、個人情報保護法第4章の規定に従うものとします。

(更新)

第26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3ヶ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します。

(契約終了時の処理)

第27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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(契約の解除)

第28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 前項の規定にかかわらず、甲又は乙の一方について、第14条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介・管理委託契約を解除することができます。
一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合

- 3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、解除のときから第14条に定める有効期間の満了までの間の第18条に定める管理報酬に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この管理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 4 乙が第6条第2項の規定に基づき媒介業務を開始した後に、第2項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対して、当該媒介業務に係る第15条に定める媒介報酬額に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 5 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3か月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、第2項を新たに解除事由として追加するとともに、解除がなされた際の違約金につき、第3項及び第4項の規定を追加した。

（甲の解除権）

第28条 次のいずれかに該当する場合においては、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29条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第30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

（甲の解除権）

第29条 次のいずれかに該当する場合においては、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30条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第31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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

とができます。

2 本契約の各条項の定めに反する特約で甲に不利なものは無効とします。

住宅管理委託契約書

追加前	追加後
<p>契約条項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>	<p>契約条項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p> <p>(反社会的勢力ではないことの確認)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確認します。</p> <ul style="list-style-type: none">一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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して、この管理委託契約を締結するものではないこと四 この管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと<ul style="list-style-type: none">ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為イ 偽計また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

不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」の考え方を参考に、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(目的物件の表示等)

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は頭書（2）、賃貸条件は頭書（3）に明記します。

(乙の義務)

第4条 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。

(管理業務)

第5条 甲は、乙に頭書（4）にチェック、あるいは記載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借主に説明するものとします。

3 乙は、第1項の委託された各管理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6条 乙は、第5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。

(管理業務の変更)

第7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8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借主に通知し、その承諾を得るものとします。

(目的物件の表示等)

第4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は頭書（2）、賃貸条件は頭書（3）に明記します。

(乙の義務)

第5条 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。

(管理業務)

第6条 甲は、乙に頭書（4）にチェック、あるいは記載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借主に説明するものとします。

3 乙は、第1項の委託された各管理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7条 乙は、第6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。

(管理業務の変更)

第8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9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借主に通知し、その承諾を得るものとします。

(有効期間)

第9条 本契約の有効期間は、3年以内で、甲乙協議の上定め、頭書（1）に明記します。

(管理報酬等)

第10条 目的物件の会計払、運営調整業務の報酬は頭書（5）③のとおりとし、受領の時期は頭書（5）④とします。ただし、その支払は、乙が借主から受領した賃料等額から報酬額を差し引き、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方法によることとし、この場合の振込手数料は乙の負担とします。

- 2 乙は、軽微な立替えを行ったときは、内容を甲に通知し、前項ただし書の方法で立替え額を回収することができます。
- 3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書（5）⑤のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑥とし、支払い方法は第1項ただし書のとおりとします。
- 4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書（5）⑦のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑧とします。
- 5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書（5）⑨のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑩とします。
- 6 頭書（4）で個別に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、報酬額を別途定めるものとします。
- 7 管理報酬等を変更するときは、甲乙協議の上行うものとします。

(立替金の清算)

第11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12条 乙は、借主及び第三者の故意、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つた事由によって生じた損害についてその責を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。

(有効期間)

第10条 本契約の有効期間は、3年以内で、甲乙協議の上定め、頭書（1）に明記します。

(管理報酬等)

第11条 目的物件の会計払、運営調整業務の報酬は頭書（5）③のとおりとし、受領の時期は頭書（5）④とします。ただし、その支払は、乙が借主から受領した賃料等額から報酬額を差し引き、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方法によることとし、この場合の振込手数料は乙の負担とします。

- 2 乙は、軽微な立替えを行ったときは、内容を甲に通知し、前項ただし書の方法で立替え額を回収することができます。
- 3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書（5）⑤のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑥とし、支払い方法は第1項ただし書のとおりとします。
- 4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書（5）⑦のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑧とします。
- 5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書（5）⑨のとおりとし、受領の時期は頭書（5）⑩とします。
- 6 頭書（4）で個別に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、報酬額を別途定めるものとします。
- 7 管理報酬等を変更するときは、甲乙協議の上行うものとします。

(立替金の清算)

第12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13条 乙は、借主及び第三者の故意、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つた事由によって生じた損害についてその責を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。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

第13条 本契約に定める業務の遂行にあたり、乙が取得した個人情報を甲に提供する場合には、甲は、当該情報の漏えい等がないようにするとともに、本契約に定める業務に必要な目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはなりません。

2 乙は、本契約に定める業務の遂行にあたり甲の個人情報を取得した場合には、安全管理のために必要な措置を講じるなど、個人情報保護法第4章の規定に従うものとします。

(更新)

第14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の3ヶ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します。

(契約終了時の処理)

第15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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(契約の解除)

第16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ヶ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

第14条 本契約に定める業務の遂行にあたり、乙が取得した個人情報を甲に提供する場合には、甲は、当該情報の漏えい等がないようにするとともに、本契約に定める業務に必要な目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはなりません。

2 乙は、本契約に定める業務の遂行にあたり甲の個人情報を取得した場合には、安全管理のために必要な措置を講じるなど、個人情報保護法第4章の規定に従うものとします。

(更新)

第15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の3ヶ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します。

(契約終了時の処理)

第16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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(契約の解除)

第17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 前項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第10条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この管理委託契約を解除することができます。
一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合
3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、解除の

ときから第10条に定める有効期間の満了までの間の第11条に定める管理報酬に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この管理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。

- ④ 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3か月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」の考え方を参考に、第2項を新たに解除事由として追加するとともに、解除がなされた際の違約金につき、第3項の規定を追加した。

（甲の解除権）

第17条 次のいずれかに該当する場合においては、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18条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第19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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

（甲の解除権）

第18条 次のいずれかに該当する場合においては、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19条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第20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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

住宅賃貸借媒介契約書（貸主）

追加前	追加後
<p style="text-align: center;">契 約 条 項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この賃貸借媒介契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の賃貸借の媒介契約について、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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: center;">契 約 条 項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この賃貸借媒介契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の賃貸借の媒介契約について、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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p> <p>（反社会的勢力ではないことの確認）</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約します。</p> <p class="list-item-l1">一　自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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）でないこと</p> <p class="list-item-l1">二　甲又は乙が法人の場合、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）が反社会的勢力でないこと</p> <p class="list-item-l1">三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものではないこと</p> <p class="list-item-l1">四　この媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと</p> <p class="list-item-l2">ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p class="list-item-l2">イ　偽計また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</p>

コメント

不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(有効期間)

第3条 本契約の有効期間は、頭書（1）に記載のとおりとします。

(目的物件の表示等)

第4条 甲が乙に媒介を依頼する物件（以下「目的物件」という。）及び賃貸条件は、頭書（2）及び頭書（3）に記載のとおりです。

(重ねて依頼する業者の明示)

第5条 甲は、目的物件の賃貸借媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に依頼するときは、その宅地建物取引業者を乙に明示しなければなりません。

2 本契約の締結時において既に依頼している宅地建物取引業者の称号又は名称及び主たる事務所の所在地は、頭書（4）に記載するものとし、その後において更に他の宅地建物取引業者に依頼しようとするときは、甲は、その旨を乙に通知するものとします。

(乙の義務)

第6条 乙は、借主の選定に際し、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。

(乙が受託する業務の範囲)

第7条 乙は、次の業務を行います。

- 一 借主の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明書の作成及び借主への説明
- 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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(有効期間)

第4条 本契約の有効期間は、頭書（1）に記載のとおりとします。

(目的物件の表示等)

第5条 甲が乙に媒介を依頼する物件（以下「目的物件」という。）及び賃貸条件は、頭書（2）及び頭書（3）に記載のとおりです。

(重ねて依頼する業者の明示)

第6条 甲は、目的物件の賃貸借媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に依頼するときは、その宅地建物取引業者を乙に明示しなければなりません。

2 本契約の締結時において既に依頼している宅地建物取引業者の称号又は名称及び主たる事務所の所在地は、頭書（4）に記載するものとし、その後において更に他の宅地建物取引業者に依頼しようとするときは、甲は、その旨を乙に通知するものとします。

(乙の義務)

第7条 乙は、借主の選定に際し、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。

(乙が受託する業務の範囲)

第8条 乙は、次の業務を行います。

- 一 借主の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明書の作成及び借主への説明
- 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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(賃貸条件に関する意見根拠の明示)

第8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、根拠を示して説明しなければなりません。

(賃貸条件の変更)

第9条 甲は、賃貸条件を変更しようとするときは、乙にその旨通知します。

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

(媒介報酬の請求)

第10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）①記載のとおりとします。

(媒介報酬受領の時期)

第11条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（5）②に記載のとおりとします。

(敷金等の引渡し)

第12条 乙は、目的物件の賃貸借契約の成立により受領した敷金その他一時金を、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

(特別依頼に係る費用)

第13条 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金等の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。

(直接取引)

第14条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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。

(自己発見取引)

(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、根拠を示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、乙にその旨通知します。

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

(媒介報酬の請求)

第11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）①記載のとおりとします。

(媒介報酬受領の時期)

第12条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（5）②に記載のとおりとします。

(敷金等の引渡し)

第13条 乙は、目的物件の賃貸借契約の成立により受領した敷金その他一時金を、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

(特別依頼に係る費用)

第14条 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金等の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。

(直接取引)

第15条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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。

(自己発見取引)

第15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契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の賃貸借媒介若しくは代理によって目的物件の賃貸借契約を成立させたときは、遅滞なく、乙にその旨通知します。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が当該賃貸借契約の成立後善意で甲のために賃貸借媒介業務に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対し、その費用の償還を請求することができます。

(費用償還の請求)

第16条 本契約の有効期間内において、甲が、乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の賃貸借媒介又は代理を依頼し、これによって賃貸借契約を締結したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約の締結のために要した費用の償還を請求することができます。

2 本契約の有効期間内において、乙において目的物件に係る賃貸借契約を成立せしめたにもかかわらず、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、賃貸借契約の締結のために要した費用の償還を請求することができます。

3 前2項の費用の額は、頭書（5）に記載する報酬額を超えることはできません。

(更新)

第17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 前項の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して、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します。

(契約の解除)

第18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 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合においては、甲は、

第16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契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の賃貸借媒介若しくは代理によって目的物件の賃貸借契約を成立させたときは、遅滞なく、乙にその旨通知します。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が当該賃貸借契約の成立後善意で甲のために賃貸借媒介業務に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対し、その費用の償還を請求することができます。

(費用償還の請求)

第17条 本契約の有効期間内において、甲が、乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の賃貸借媒介又は代理を依頼し、これによって賃貸借契約を締結したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約の締結のために要した費用の償還を請求することができます。

2 本契約の有効期間内において、乙において目的物件に係る賃貸借契約を成立せしめたにもかかわらず、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、賃貸借契約の締結のために要した費用の償還を請求することができます。

3 前2項の費用の額は、頭書（5）に記載する報酬額を超えることはできません。

(更新)

第18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 前項の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して、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します。

(契約の解除)

第19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 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合においては、甲は、

本契約をただちに解除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。
- 3 甲又は乙が本契約を解除しようとするときは、その相手方に対し、書面で通知するものとします。

本契約をただちに解除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。
- 3 第1項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第4条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、本契約をただちに解除することができます。
 - 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
 - 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合
- 4 乙が前項の規定によりこの媒介契約を解除したときは、乙は、甲に対して、第11条に定める媒介報酬額に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 5 甲又は乙が本契約を解除しようとするときは、その相手方に対し、書面で通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、第3項及び第4項の規定を追加した。

（合意管轄裁判所）

第19条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第20条 本契約の特約事項は、頭書（6）記載のとおりとします。

（合意管轄裁判所）

第20条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

（特約）

第21条 本契約の特約事項は、頭書（6）記載のとおりとします。

住宅賃貸借媒介契約書（借主）

追加前	追加後
<p style="text-align: center;">契 約 条 項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この賃貸借媒介契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の賃貸借の媒介契約について、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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: center;">契 約 条 項</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この賃貸借媒介契約（以下「本契約」という。）は、居住用建物の賃貸借の媒介契約について、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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p> <p>(反社会的勢力ではないことの確約)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約します。</p> <p class="list-item-l1">一　自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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</p> <p class="list-item-l1">二　甲又は乙が法人の場合、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</p> <p class="list-item-l1">三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものではないこと</p> <p class="list-item-l1">四　この媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと</p> <p class="list-item-l2">ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p class="list-item-l2">イ　偽計また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</p>

コメント

不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項である。

(有効期間)

第3条 本契約の有効期間は、頭書（1）に記載のとおりとします。

(目的物件の表示等)

第4条 甲が乙に媒介を依頼する物件（以下「目的物件」という。）及び賃貸条件は、頭書（2）及び頭書（3）に記載のとおりです。

(乙の義務)

第5条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって業務を遂行するものとします。

(乙が受託する業務の範囲)

第6条 乙は、次の業務を行います。

- 一 貸主等との連絡調整
- 二 重要事項の説明
- 三 賃貸借契約の締結補助

(媒介報酬の請求)

第7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（4）①記載のとおりとします。

(媒介報酬受領の時期)

第8条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（4）②に記載のとおりとします。

(直接取引)

第9条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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

(有効期間)

第4条 本契約の有効期間は、頭書（1）に記載のとおりとします。

(目的物件の表示等)

第5条 甲が乙に媒介を依頼する物件（以下「目的物件」という。）及び賃貸条件は、頭書（2）及び頭書（3）に記載のとおりです。

(乙の義務)

第6条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって業務を遂行するものとします。

(乙が受託する業務の範囲)

第7条 乙は、次の業務を行います。

- 一 貸主等との連絡調整
- 二 重要事項の説明
- 三 賃貸借契約の締結補助

(媒介報酬の請求)

第8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（4）①記載のとおりとします。

(媒介報酬受領の時期)

第9条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（4）②に記載のとおりとします。

(直接取引)

第10条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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。

(甲の通知義務)

第10条 甲は、本契約の有効期間内に、他の物件の賃貸借契約の締結その他の事由により、本契約を継続する必要がなくなったときは、直ちに、乙にその旨通知しなければなりません。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が当該賃貸借契約の成立後善意で甲のために賃貸借媒介業務に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対し、その費用の償還を請求することができます。

(賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止)

第11条 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、名義のいかんにかかわらず、甲に対して、金員を預けるよう要請することができません。

2 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、甲の依頼により甲から金員を預かった場合には、契約の成立のいかんにかかわらず、当該金員を甲に返還しなければなりません。

(個人情報の保護)

第12条 乙は、賃貸借媒介業務上取り扱ったことについて知り得た甲の個人情報は、甲の承諾がない限り、賃貸借媒介目的以外に使用することはできません。

(更新)

第13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 前項の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して、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します。

(契約の解除)

第14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

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。

(甲の通知義務)

第11条 甲は、本契約の有効期間内に、他の物件の賃貸借契約の締結その他の事由により、本契約を継続する必要がなくなったときは、直ちに、乙にその旨通知しなければなりません。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が当該賃貸借契約の成立後善意で甲のために賃貸借媒介業務に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対し、その費用の償還を請求することができます。

(賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止)

第12条 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、名義のいかんにかかわらず、甲に対して、金員を預けるよう要請することができません。

2 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、甲の依頼により甲から金員を預かった場合には、契約の成立のいかんにかかわらず、当該金員を甲に返還しなければなりません。

(個人情報の保護)

第13条 乙は、賃貸借媒介業務上取り扱ったことについて知り得た甲の個人情報は、甲の承諾がない限り、賃貸借媒介目的以外に使用することはできません。

(更新)

第14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 前項の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して、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します。

(契約の解除)

第15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 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合においては、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。
- 3 甲又は乙が本契約を解除しようとするときは、その相手方に対し、書面で通知するものとします。

間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 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合においては、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。
- 3 第1項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第4条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介契約を解除することができます。
- 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
 - 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合
- 4 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、第8条に定める媒介報酬額に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 5 甲又は乙が本契約を解除しようとするときは、その相手方に対し、書面で通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、第3項及び第4項の規定を追加した。

(合意管轄裁判所)

第15条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第16条 本契約の特約事項は、頭書（5）記載のとおりとします。

(合意管轄裁判所)

第16条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第17条 本契約の特約事項は、頭書（5）記載のとおりとします。

事業用建物管理委託契約書

追加前	追加後
契 約 条 項	契 約 条 項
<p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、事業用建物の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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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」、管理を受託する宅地建物取引業者を「乙」と表示します。</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、事業用建物の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。</p> <p>(当事者の表示)</p> <p>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」、管理を受託する宅地建物取引業者を「乙」と表示します。</p> <p>(反社会的勢力ではないことの確約)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約します。</p> <ul style="list-style-type: none">一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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、この管理委託契約を締結するものではないこと四 この管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと<ul style="list-style-type: none">ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為イ 偽計また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 <p>コメント 不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成</p>

23年5月 末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」の考え方を参考に、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(目的物件の表示等)

第3条 甲は、本契約に基づき、頭書(3)に記載する賃貸条件で乙が賃貸する頭書(2)記載の建物（以下「目的物件」という。）につき、管理を受託します。

(乙の義務)

第4条 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。

(管理業務)

第5条 甲は、乙に頭書(4)にチェック、あるいは記載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項の委託された各管理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6条 乙は、第5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。

(管理業務の変更)

第7条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更するものとし、当該書面は、本契約書と一体をなして、本契約の内容となります。

(物件への立入り)

第8条 乙は、委託された管理を行うため、必要があるときには、目的物件の専用部分に立ち入ることができます。

2 前項の場合において、延焼防止などの緊急時を除き、乙は、あらかじめ甲及

(目的物件の表示等)

第4条 甲は、本契約に基づき、頭書(3)に記載する賃貸条件で乙が賃貸する頭書(2)記載の建物（以下「目的物件」という。）につき、管理を受託します。

(乙の義務)

第5条 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。

(管理業務)

第6条 甲は、乙に頭書(4)にチェック、あるいは記載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項の委託された各管理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7条 乙は、第6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。

(管理業務の変更)

第8条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更するものとし、当該書面は、本契約書と一体をなして、本契約の内容となります。

(物件への立入り)

第9条 乙は、委託された管理を行うため、必要があるときには、目的物件の専用部分に立ち入ることができます。

2 前項の場合において、延焼防止などの緊急時を除き、乙は、あらかじめ甲及

び当該専用部分の賃借人に通知し、その承諾を得るものとします。

(契約期間)

第9条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(管理報酬等)

第10条 乙は、甲に対して賃料集金額より頭書(4)管理業務のうち会計業務、運営調整業務については、頭書(5)①に明記した管理報酬を差し引き、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。振込手数料は乙の負担とします。管理報酬を変更するときは、甲乙協議の上変更します。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書(5)③のとおりとし、受領の時期は頭書(5)④とします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑤のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑥とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

6 頭書(4)その他に個別に明記した業務があるときは、その労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

(立替え金の清算)

第11条 目的物件の維持管理上必要がある場合に、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、当該実費を甲に請求するものとします。

2 甲は、前項の乙の請求があったときは、速やかに請求金額を支払うものとします。

3 前2項の規定にかかわらず、乙は、軽微な立替えを行ったときは、その内訳を甲に明示して、賃料集金額より実費を差し引くことができます。

(免責)

第12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つた事由によって生じた損害については、その責を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、乙は甲にすみやかに通知し、誠意をもって

び当該専用部分の賃借人に通知し、その承諾を得るものとします。

(契約期間)

第10条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(管理報酬等)

第11条 乙は、甲に対して賃料集金額より頭書(4)管理業務のうち会計業務、運営調整業務については、頭書(5)①に明記した管理報酬を差し引き、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。振込手数料は乙の負担とします。管理報酬を変更するときは、甲乙協議の上変更します。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書(5)③のとおりとし、受領の時期は頭書(5)④とします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑤のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑥とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

6 頭書(4)その他に個別に明記した業務があるときは、その労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

(立替え金の清算)

第12条 目的物件の維持管理上必要がある場合に、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、当該実費を甲に請求するものとします。

2 甲は、前項の乙の請求があったときは、速やかに請求金額を支払うものとします。

3 前2項の規定にかかわらず、乙は、軽微な立替えを行ったときは、その内訳を甲に明示して、賃料集金額より実費を差し引くことができます。

(免責)

第13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つた事由によって生じた損害については、その責を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、乙は甲にすみやかに通知し、誠意をもって

処理にあたり解決にむけて努力するものとします。

(更新)

第13条 本契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。この場合において、契約の内容について別段の合意がなされなかつたときは、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

2 本契約の更新をしないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一方が更新しない旨の申出をしなかつた場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(契約終了時の処理)

第14条 本契約が期間満了、解約その他の事由により終了したときは、乙は甲に対しその事務の顛末を報告するとともに、管理物件に関し保管していた書類、鍵等を引き渡し、賃料その他乙が保管中の金員を清算するものとします。ただし、保管金員に利息は付さないものとします。

(契約の解除)

第15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つ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ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

処理にあたり解決にむけて努力するものとします。

(更新)

第14条 本契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。この場合において、契約の内容について別段の合意がなされなかつたときは、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

2 本契約の更新をしないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一方が更新しない旨の申出をしなかつた場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(契約終了時の処理)

第15条 本契約が期間満了、解約その他の事由により終了したときは、乙は甲に対しその事務の顛末を報告するとともに、管理物件に関し保管していた書類、鍵等を引き渡し、賃料その他乙が保管中の金員を清算するものとします。ただし、保管金員に利息は付さないものとします。

(契約の解除)

第16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つ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 前項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第10条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この管理委託契約を解除することができます。

- 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
- 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、解除のときから第10条に定める有効期間の満了までの間の第11条に定める管理報酬に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この管理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。

4 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」の考え方を参考に、第2項を新たに解除事由として追加するとともに、解除がなされた際の違約金につき、第3項の規定を追加した。

(甲の解除権)

第16条 次のいずれかに該当する場合においては、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17条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第18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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

(甲の解除権)

第17条 次のいずれかに該当する場合においては、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18条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第19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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

事業用建物媒介・管理委託契約書

追加前	追加後
契 約 条 項	契 約 条 項
<p>(目的)</p> <p>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、事業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。</p>	<p>(目的)</p> <p>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、事業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。</p>
<p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>	<p>(当事者の表示)</p> <p>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。</p>
	<p>(反社会的勢力ではないことの確約)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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、この媒介・管理委託契約を締結するものではないこと 四 この媒介・管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと <ul style="list-style-type: none"> ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 イ 偽計また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
	<p>コメント</p> <p>不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成</p>

23年5月 末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(目的物件の表示等)

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は頭書(2)、賃貸条件は頭書(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するものとします。

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 重要事項説明書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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(管理業務)

第7条 甲は、乙に頭書(4)にチェック、あるいは記載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項の委託された各管理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

(目的物件の表示等)

第4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は頭書(2)、賃貸条件は頭書(3)に明記します。

(乙の義務)

第5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するものとします。

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6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7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 重要事項説明書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 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

(管理業務)

第8条 甲は、乙に頭書(4)にチェック、あるいは記載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項の委託された各管理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 賃貸条件を変更しようとするときは、甲乙協議の上、変更するものとします。
2 前項の賃貸条件の変更に際して、乙が意見を述べるときは、第9条と同様の方法で意見を述べるものとします。

(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、専用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専用部分の賃借人に通知し、その承諾を得るものとします。

(契約期間)

第13条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(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、甲に對して報酬を請求することができます。

します。

(月次報告書の作成及び報告)

第9条 乙は、第8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10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11条 賃貸条件を変更しようとするときは、甲乙協議の上、変更するものとします。
2 前項の賃貸条件の変更に際して、乙が意見を述べるときは、第10条と同様の方法で意見を述べるものとします。

(管理業務の変更)

第12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13条 乙は、委託された管理を行うため、必要があるときには、専用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専用部分の賃借人に通知し、その承諾を得るものとします。

(契約期間)

第14条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(媒介報酬の請求)

第15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、甲に對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)①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)②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等の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、甲に対して賃料集金額より頭書(4)管理業務のうち会計業務、運営調整業務については、頭書(5)③に明記した管理報酬を差し引き、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。振込手数料は乙の負担とします。管理報酬を変更するときは、甲乙協議の上変更します。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書(5)⑤のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑥とします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑨のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑩とします。

6 頭書(4)その他に個別に明記した業務があるときは、その報酬は頭書(5)⑨のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑩とします。

(立替え金の清算)

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

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)①に明記します。

(媒介報酬受領の時期)

第16条 媒介報酬の受領の時期は、頭書(5)②に明記します。

(特別依頼に係る費用)

第17条 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金等の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18条 乙は、甲に対して賃料集金額より頭書(4)管理業務のうち会計業務、運営調整業務については、頭書(5)③に明記した管理報酬を差し引き、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。振込手数料は乙の負担とします。管理報酬を変更するときは、甲乙協議の上変更します。

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

3 目的物件の清掃・設備管理業務の報酬は頭書(5)⑤のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑥とします。

4 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑧とします。

5 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑨のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑩とします。

6 頭書(4)その他に個別に明記した業務があるときは、その報酬は頭書(5)⑨のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑩とします。

(立替え金の清算)

第19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20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を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するものとします。

(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ヵ月以内に、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、賃貸借契約の履行のため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。この場合において、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、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

2 本契約を更新しないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一

った事由によって生じた損害についてその責を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するものとします。

(直接取引)

第21条 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヵ月以内に、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22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23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24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、賃貸借契約の履行のため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25条 本契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。この場合において、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、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

2 本契約を更新しないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一

方が更新しない旨の申出をしなかった場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(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、乙は甲に対しその事務の顛末を報告するとともに、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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(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ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

方が更新しない旨の申出をしなかった場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(契約終了時の処理)

第26条 本契約が期間満了、解約その他により終了したときは、乙は甲に対しその事務の顛末を報告するとともに、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。ただし、保管金員に利息は付しません。

(契約の解除)

第27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 前項の規定にかかわらず、甲又は乙の一方について、第14条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介・管理委託契約を解除することができます。
 - 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
 - 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合
- 3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、解除のときから第14条に定める有効期間の満了までの間の第18条に定める管理報酬に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 4 乙が第6条第2項の規定に基づき媒介業務を開始した後に、第2項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対して、当該媒介業務に係る第15条に定める媒介報酬額に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 5 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」に従い、第2項を新たに解除事由として追加するとともに、解除がなされた際の違約金につき、第3項及び第4項の規定を追加した。

(甲の解約権)

第27条 次のいずれかに該当する場合においては、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、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

(甲の解約権)

第28条 次のいずれかに該当する場合においては、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29条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第30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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

駐車場管理委託契約書

追加前	追加後
契 約 条 項	契 約 条 項
<p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、駐車場の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。</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、駐車場の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。</p>
<p>(当事者の表示)</p> <p>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」、管理を受託する賃貸不動産管理業者を「乙」と表示します。</p>	<p>(当事者の表示)</p> <p>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」、管理を受託する賃貸不動産管理業者を「乙」と表示します。</p>
	<p>(反社会的勢力ではないことの確認)</p> <p>第3条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確認します。</p> <p>一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、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</p> <p>二 甲又は乙が法人の場合、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</p> <p>三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この管理委託契約を締結するものではないこと</p> <p>四 この管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと</p> <p>ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>イ 偽計また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</p>
	<p>コメント</p> <p>不動産流通関係各団体が、国土交通省及び警察庁との間の協議に基づき平成23年5月末日に取りまとめた「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除</p>

モデル条項の考え方を参考に、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことを確約する旨の条項を新たに追加した。

(目的物件の表示等)

第3条 甲は、本契約に基づき、頭書(3)に記載する賃貸条件で乙が賃貸する頭書(2)記載の駐車場（以下「目的物件」という。）につき、管理を受託します。

(乙の義務)

第4条 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。

(管理業務)

第5条 甲は、乙に頭書(4)に明記した内容の業務を委託します。

- 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項の業務の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6条 乙は、第5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。

(管理業務の変更)

第7条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更するものとし、当該書面は、本契約書と一体をなして、本契約の内容となります。

(契約期間)

第8条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(管理報酬等)

第9条 甲は、乙に対して、頭書(4)に明記した管理業務のうち、会計業務、運営調整業務及び清掃・設備管理業務に係る頭書(5)①及び③記載の管理報酬を支払わなければなりません。

- 2 前項に規定する管理報酬は、乙が賃借人から集金した賃料集金額から前項に

(目的物件の表示等)

第4条 甲は、本契約に基づき、頭書(3)に記載する賃貸条件で乙が賃貸する頭書(2)記載の駐車場（以下「目的物件」という。）につき、管理を受託します。

(乙の義務)

第5条 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。

(管理業務)

第6条 甲は、乙に頭書(4)に明記した内容の業務を委託します。

- 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項の業務の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7条 乙は、第5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。

(管理業務の変更)

第8条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更するものとし、当該書面は、本契約書と一体をなして、本契約の内容となります。

(契約期間)

第9条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

(管理報酬等)

第10条 甲は、乙に対して、頭書(4)に明記した管理業務のうち、会計業務、運営調整業務及び清掃・設備管理業務に係る頭書(5)①及び③記載の管理報酬を支払わなければなりません。

- 2 前項に規定する管理報酬は、乙が賃借人から集金した賃料集金額から前項に

定める管理報酬額を差し引き、頭書(4)に定めた期日までに頭書(7)記載の甲の口座に振り込むことによって清算するものとします。

- 3 前項の振込手数料は乙の負担とします。
- 4 第1項に定める管理料については、甲乙協議の上変更することができます。
- 5 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑤の通りとし、その支払い方法は頭書(5)⑥記載のとおりとします。
- 6 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑦の通りとし、その支払い方法は頭書(5)⑧記載のとおりとします。
- 7 契約代理業務の報酬は頭書(5)⑨記載のとおりとし、その支払い方法は頭書(5)⑩記載のとおりとします。
- 8 頭書(4)その他に個別に明記した業務の報酬は頭書(5)⑪記載のとおりとし、その支払い方法は頭書(5)⑫記載のとおりとします。ただし、当該業務のうち、自動車保管場所証明書の発行にかかる報酬は、借主から支払われる発行事務手数料をもって直接充てることができるものとします。

(立替え金の清算)

- 第10条** 目的物件の維持管理上必要がある場合に、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、当該実費を甲に請求するものとします。
- 2 甲は、前項の乙の請求があったときは、すみやかに請求金額を支払うものとします。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、乙は、軽微な立替えを行ったときは、その内訳を甲に明示して、賃料集金額より実費を差し引くことができます。

(免責)

- 第11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は、その責を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、乙は甲にすみやかに通知し、誠意をもって処理にあたり解決にむけて努力するものとします。

(更新)

- 第12条** 本契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。この場合において、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、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

定める管理報酬額を差し引き、頭書(4)に定めた期日までに頭書(7)記載の甲の口座に振り込むことによって清算するものとします。

- 3 前項の振込手数料は乙の負担とします。
- 4 第1項に定める管理料については、甲乙協議の上変更することができます。
- 5 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(5)⑤の通りとし、その支払い方法は頭書(5)⑥記載のとおりとします。
- 6 目的物件の賃貸借契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(5)⑦の通りとし、その支払い方法は頭書(5)⑧記載のとおりとします。
- 7 契約代理業務の報酬は頭書(5)⑨記載のとおりとし、その支払い方法は頭書(5)⑩記載のとおりとします。
- 8 頭書(4)その他に個別に明記した業務の報酬は頭書(5)⑪記載のとおりとし、その支払い方法は頭書(5)⑫記載のとおりとします。ただし、当該業務のうち、自動車保管場所証明書の発行にかかる報酬は、借主から支払われる発行事務手数料をもって直接充てができるものとします。

(立替え金の清算)

- 第11条** 目的物件の維持管理上必要がある場合に、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、当該実費を甲に請求するものとします。
- 2 甲は、前項の乙の請求があったときは、すみやかに請求金額を支払うものとします。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、乙は、軽微な立替えを行ったときは、その内訳を甲に明示して、賃料集金額より実費を差し引くことができます。

(免責)

- 第12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は、その責を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、乙は甲にすみやかに通知し、誠意をもって処理にあたり解決にむけて努力するものとします。

(更新)

- 第13条** 本契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。この場合において、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、更新後の契約内容は従前の契約と同一とします。

2 本契約の更新をしないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一方が更新しない旨の申出をしなかった場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(契約終了時の処理)

第13条 本契約が期間満了、解約その他の事由により終了したときは、乙は甲に對しその事務の顛末を報告するとともに、管理物件に関し保管していた書類等を引き渡し、賃料その他乙が保管中の金員を清算するものとします。ただし、保管金員に利息は付さないものとします。

(契約の解除)

第14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ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

2 本契約の更新をしないときは、その旨を契約期間満了の3ヵ月前までに相手方に書面でその旨を申し出るものとし、当該期間までに甲乙双方又はいずれか一方が更新しない旨の申出をしなかった場合には、前項の規定にかかわらず、従前の契約と同一の内容で契約が更新されたものとみなします。

(契約終了時の処理)

第14条 本契約が期間満了、解約その他の事由により終了したときは、乙は甲に對しその事務の顛末を報告するとともに、管理物件に関し保管していた書類等を引き渡し、賃料その他乙が保管中の金員を清算するものとします。ただし、保管金員に利息は付さないものとします。

(契約の解除)

第15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 前項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第9条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この管理委託契約を解除することができます。

- 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
- 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、甲に対し、解除のときから第9条に定める有効期間の満了までの間の第10条に定める管理報酬に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、その額を除いた額。なお、この管理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する金額を除きます。）を違約金として請求することができます。

4 本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は、3ヵ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

コメント

「暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項」の考え方を参考に、第2項を新たに解除事由として追加するとともに、解除がなされた際の違約金につき、第3項の規定を追加した。

(甲の解除権)

第15条 次のいずれかに該当する場合においては、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16条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第17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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。

(甲の解除権)

第16条 次のいずれかに該当する場合においては、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17条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

(特約)

第18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に反する特約で甲に不利なものは無効とします。