

事業用建物賃貸借媒介・管理委託契約書

事業用建物賃貸借媒介・管理委託契約書 頭書

この契約は、目的物件の賃貸借の媒介及び管理を当社に委託するものです。この契約は、目的物件の賃貸借の媒介又は代理を当社以外の賃貸不動産管理業者に重ねて依頼することはできません。

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、当社と協議するものとします。本契約書においては、管理業務は、契約管理業務及び物的管理業務のみである場合を想定しています。したがって、コンサルティング業務等も行う場合には、頭書(4)「その他」に記載するとともに、別に特約で報酬等を定める必要があります。

依頼者甲は、この契約書により頭書表示不動産(目的物件)に関する賃貸借の媒介及び管理を賃貸住宅管理業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有します。

年 月 日

甲 (委託者)	氏名	㊞	TEL
	住所		
乙 (賃貸住宅 管理業者)	商号(名称)		代表者 ㊞
	事務所住所		
	連絡先		
	担当者	氏名	
	宅地建物取引業者 免許証番号	知事・大臣 () 号	

頭書(1) 有効期間

期間 (年)	始期	年 月 日	終期	年 月 日
----------	----	-------	----	-------

頭書(2) 目的物件の表示 (※ 1室・1戸の場合は【参考1】と差し替え)

建 物	名 称				
	所 在 地	(住居表示)			
		(登記簿)			
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他()／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他()／()階建／全()戸			
種 類	区分所有建物・単独所有賃貸ビル・()	工事完了年月	年 月		
土 地	土地の権利	貸主所有・借地		地 目	
	地 積	m ² (公簿・実測)			
	借地の場合	借地権の内容(該当する項目の□にチェックしてください) <input type="checkbox"/> 旧法による借地権 <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 一般定期借地権 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地権(譲渡の時期) <input type="checkbox"/> 事業用定期借地権 <input type="checkbox"/> 使用貸借			
		借 地 期 間	年 月 日から	年 月 日まで	年間
		建 物 賃 貸 借 契 約 の 種 類	(該当する項目の□にチェックしてください) <input type="checkbox"/> 一般賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 取壊し予定期限付き賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借契約		
附 属 施 設			[備考]		

物件の表示

本契約書では、1棟の依頼を受ける場合を想定した。

頭書(3) 貸貸条件(※1室・1戸の場合は〔参考2〕と差し替え)

借贷条件

記載した項目は、参考例である。記載した項目以外に必要な項目がある場合は、空欄及び他の条件欄に記入すること。

頭書(4) 管理業務の内容

月次報告	毎月 日までに乙より甲に報告します。
本契約において委託する内容にチェックする(委託する業務のなかで空欄があるものは、空欄に数値を記入します)。	
A【会計業務】	C【清掃・設備管理業務】
<input type="checkbox"/> 賃料等の請求及び徵収 (毎月 日までに賃料を甲に引渡す)	<input type="checkbox"/> a. 建物共用部分・屋外部分の清掃(月 回) <input type="checkbox"/> b. 敷地内の植栽管理及び除草 <input type="checkbox"/> c. 電気・電波設備の保守管理 <input type="checkbox"/> d. 給排水設備管理 <input type="checkbox"/> e. エレベーター設備管理 <input type="checkbox"/> f. 水道・ガス・電気メーター類の検針 <input type="checkbox"/> g. 消防・火災警報設備の保守管理
<input type="checkbox"/> 未収金の督促	
<input type="checkbox"/> 月次精算・報告 (毎月 日までに報告)	
<input type="checkbox"/> 管理費用の支払代行	
B【運営調整業務】	D【更新時業務】
<input type="checkbox"/> 入居立会い	<input type="checkbox"/> 借主の更新意思の確認
<input type="checkbox"/> 近隣又は入居者間の苦情相談及び対応	<input type="checkbox"/> 新賃貸条件の提案及び交渉
<input type="checkbox"/> 建物・設備等の苦情相談及び現状確認	<input type="checkbox"/> 入居者賃貸借条件改定手続き
<input type="checkbox"/> 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約の更新手続き
<input type="checkbox"/> 定期巡回による保全管理(巡回月 回)	<input type="checkbox"/> 賃料等改定時の敷金等の差額徵収及び支払いの代行
<input type="checkbox"/> 空室管理(空室物件の定期的巡回・換気)	
<input type="checkbox"/> 修理・工事等の手配及び工事費用の調整・折衝	
<input type="checkbox"/> 改装部分の見積もり手配及び工事費用の調整・折衝	
<input type="checkbox"/> 改装費用負担折衝	
<input type="checkbox"/> 改装工事手配及び終了点検	
<input type="checkbox"/> 賃料滞納その他契約違反者に対する法的手続きの助言、弁護士の紹介、連絡	
<input type="checkbox"/> 諸官庁届出事務の代行	
<input type="checkbox"/> 関係書類の保管	
E【解約・明渡し時業務】	
<input type="checkbox"/> h. 明渡し時の意思の事前確認(解約申込書の受領)	
<input type="checkbox"/> i. 退去者への解約精算書の作成及び報告	
<input type="checkbox"/> j. 退去者への敷金の返還代行	
<input type="checkbox"/> k. 原状回復に関する助言	
<input type="checkbox"/> l. 明渡し(退去)に伴う修理・工事等の手配	
<input type="checkbox"/> m. 明渡し(退去)時の空室点検	
<input type="checkbox"/> n. 明渡しの確認及び鍵の受領	
その他〔上記以外に管理委託する業務があれば具体的に記入する〕	
<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	

頭書(5) 乙が甲を代理する業務

頭書(6) 報酬等

媒介業務	①媒介報酬					
	②媒介報酬受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した後、①の報酬を受領します。				
管	頭書(4) A [会計業務]・B [運営調整業務] に関する報酬					
	③報酬	賃料集金額の % (消費税等相当額 別・含)				
理	④報酬受領の時期					
	頭書(4) C [清掃・設備管理業務] に関する報酬					
業	⑤報酬	()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
		()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
務	⑥報酬受領の時期	()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
		()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
頭書(4) D [更新時業務] に関する報酬						
業	⑦労務報酬	報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
	⑧報酬受領の時期					
頭書(4) E [解約・明渡し時業務] に関する報酬						
務	⑨労務報酬	()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
		()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
務	⑩報酬受領の時期	()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				
		()業務 報酬額 円 (内消費税等相当額 円)				

頭書(7) 特約事項

--	--	--	--	--

頭書(8) 甲への賃料等の引渡し方法(振込の場合)

賃料等の振込先	賃料等の引渡し期日
○金融機関名 :	
○支 店 名 :	
○種 別 : 普通 ・ 当座	
○口 座 番 号 :	毎月 日まで
○口座名義人 :	

契約条項

(目的)

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する。

(当事者の表示)

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・賃貸不動産管理業者を「乙」と表示する。

(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)に明記する。

(有効期間)

第4条 本契約の有効期間は、頭書(1)記載のとおりとする。

(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するものとする。

2 乙は、善良な管理者の注意をもって管理を行うものとする。

(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する。

2 本契約有効期間中、目的物件に空室が生じたときは、乙はこれを媒介するものとする。

(媒介業務の範囲)

第7条 乙は、次の業務を行う。

- 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、乙に対し、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する。

2 乙は、前項の内容について借主に説明するものとする。

3 乙は、第1項で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る。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する。

(月次報告書の作成及び報告)

第9条 乙は、第8条第1項で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する。

(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らない。

(反社会的勢力の排除)

第11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する。

- 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又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
- 2 甲又は乙の一方について、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、本契約を解除することができる。
- 一 前項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 前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - 三 前項第四号の確約に反した行為をした場合

(敷金及び賃料等の引渡し)

第12条 乙は、賃料等の徴収を受託している場合には、借主から受領した賃料等を、頭書（8）に記載する引渡し期日までに、同欄記載の振込先に振り込む方法により、甲に引き渡さなければならない。

2 乙は、敷金及び賃料等の徴収を受託している場合には、借主から受領した敷金等及び賃料等について、賃貸人ごとに専用口座を設けたり、受領賃料を一旦自社の集金専用口座に振込み会計ソフトウェアを活用して賃貸人ごとに勘定区分をして管理する等の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らない。

(賃貸条件の変更)

第13条 賃貸条件を変更しようとするときは、甲乙協議の上、変更するものとする。

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する。

(管理業務の変更)

第14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。

(物件への立入り)

第15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る。

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借主に通知し、その承諾を得るものとする。

(媒介報酬の請求)

第16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る。

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（6）①記載のとおりとする。

(媒介報酬受領の時期)

第17条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（6）②に明記する。

(特別依頼に係る費用)

第18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らない。

(管理報酬等)

第19条 目的物件の会計業務、運営調整業務の報酬は、頭書(6)③記載のとおりとし、受領の時期は頭書(6)④記載のとおりとする。ただし、その受領は、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(8)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する。管理報酬を変更するときは、甲乙協議の上、変更する。

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

3 目的物件の更新時業務の労務報酬は頭書(6)⑦記載のとおりとし、受領の時期は頭書(6)⑧記載のとおりとする。

4 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(6)⑨記載のとおりとし、受領の時期は頭書(5)⑩記載のとおりとする。

5 頭書(4)その他に個別に明記した業務があるときは、その報酬は甲乙協議の上、報酬額、受領の時期及び方法を別途定めるものとする。

6 管理報酬額を変更するときは、甲乙協議の上、行うものとする。

(立替金の精算)

第20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する。

2 甲は、前項の乙の請求に基づき速やかに支払うものとする。

3 第1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、内容を甲に通知し、前条第1項ただし書きの方法で立替金を回収することができる。

(免責)

第21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する。

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向けて努力するものとする。

(直接取引)

第22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る。

(違約金の請求)

第23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ない。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(消費税相当額を除く。)の違約金の支払いを請求することができる。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の協議)

第24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する。

(費用償還の請求)

第25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る。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできない。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

第26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らない。

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、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第4章の規定に従うものとする。

(更新)

第27条 本契約を更新しないときは、その旨を有効期間満了の3ヶ月前までに相手方に書面で申し出るものとし、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、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す。

(契約終了時の処理)

第28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し、賃料その他乙が保管中の金員を精算するものとする。ただし、保管金員に利息は付さないものとする。

(契約の解除・解約)

第29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る。

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する。

(甲の解約権)

第30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る。

- 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31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審管轄裁判所とする。

(特約)

第32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る。

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する。

<参考>

※管理委託が1室1戸の場合は、頭書(2)、(3)欄を次の参考書式に差し替えて利用することもできる。

[参考1] 頭書(2) 物件の表示 (1室・1戸の場合)

建 物	建物表示	[建物名称]				
	所在(登記簿)					
	築年月	年月日	床面積	m ²	部屋番号	
	種類					
構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他()／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他()／()階建／全()戸					
	土地の権利	貸主所有・借地	地目			
土 地	地積	m ² (公簿・実測)				
	借地の場合	借地権の内容 (該当する項目の□にチェックしてください)				
		<input type="checkbox"/> 旧法による借地権				
		<input type="checkbox"/> 普通借地権				
<input type="checkbox"/> 一般定期借地権						
借地期間		□建物譲渡特約付き借地権 (譲渡の時期)				
	<input type="checkbox"/> 事業用定期措地権					
	<input type="checkbox"/> 使用貸借					
	年月日から	年月日まで	年間			
	建物 賃貸 借契 約の 種類	(該当する項目の□にチェックしてください)				
<input type="checkbox"/> 一般賃貸借契約						
<input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約						
<input type="checkbox"/> 取壊し予定期限付き借家契約						
<input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借契約						
<input type="checkbox"/> 使用貸借						
設備						

[参考2] 頭書(3) 賃貸条件 (1室・1戸の場合)

賃料	月額 円	共益費	月額 円		
敷金	円 (賃料 ケ月)		円 (賃料 ケ月)	附属 施設料	月額 円
その他の条件					