

(20) 月次報告書

[管理業者→貸主]

本書式の趣旨

貸主からの管理委託契約に基づき、貸主に対し物件の管理状況を報告するものである。

解説

- ① 管理業者は貸主から賃貸物件の管理を委託されており、その契約の法的性格は基本的には委任又は準委任契約であると解されている。

委任契約においては、受任者（管理業者）は委任者（貸主）に対し委任事務処理を報告する義務を負う（民法第645条）。報告の頻度は管理委託契約で個々に定められようが、建物賃貸借の場合、毎月賃料等収納事務が発生することから、毎月報告することが望ましいと考えられるため、ここでは「月次報告書」という形で書式を提示した。

- ② 2—(21)～(23)の書式で行う賃料等収納状況についての報告とあわせて報告する。

- ③ 修繕箇所やクレーム対応については、今後の賃貸借契約関係に影響を及ぼす大きな要素であるため、具体的に記載することが必要である。あわせて、貸主の費用負担が必要な場合や、クレームに対し貸主として対応すべき事項があるケースについては、その点もあわせて説明し、貸主に理解を求めることも必要である。

参照条文

民法第645条 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。