

1－(1) 土地賃貸借管理委託契約書

収 入
印 紙

土地賃貸借管理委託契約書

土地賃貸借管理委託契約書 頭書

この契約は、目的物件の賃貸借の管理業務を当社に委託するものです。

依頼者甲は、この契約書により頭書(2)表示不動産(目的物件)に関する頭書(4)記載の賃貸借の管理業務を賃貸不動産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 (貸主) | 氏名 | Ⓜ | T E L | |
| | 住所 | | | |
| 乙 (賃貸不動産 管理業者) | 商号(名称) | | 代表者 | |
| | 事務所所在地 T E L | | | |
| | 免許証番号 | | 知事・大臣 () | 号 |
| | (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号 | | | |
| | 管理担当者 | 氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) | | |

※(一社)全国賃貸不動産管理業協会に加盟している場合は会員番号を記入してください。又、賃貸不動産経営管理士資格に登録されている場合には登録番号を記入してください。

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 | 所 | 在 | |
| | 地 | 番 | |
| | 地 | 目 | |
| | 地 | 積 | |
| ② | 所 | 在 | |
| | 地 | 番 | |
| | 地 | 目 | |
| | 地 | 積 | |
| ③ | 所 | 在 | |
| | 地 | 番 | |
| | 地 | 目 | |
| | 地 | 積 | |
| 設 備 | | | |

頭書(3) 賃貸借契約の内容

| | ① | ② | ③ |
|-------------|---|---|---|
| 賃貸借の種類 | <input type="checkbox"/> 普通借地 <input type="checkbox"/> 一般定期借地 <input type="checkbox"/> 事業用借地 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地 <input type="checkbox"/> 一時使用目的借地 <input type="checkbox"/> 建物所有目的以外 | <input type="checkbox"/> 普通借地 <input type="checkbox"/> 一般定期借地 <input type="checkbox"/> 事業用借地 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地 <input type="checkbox"/> 一時使用目的借地 <input type="checkbox"/> 建物所有目的以外 | <input type="checkbox"/> 普通借地 <input type="checkbox"/> 一般定期借地 <input type="checkbox"/> 事業用借地 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地 <input type="checkbox"/> 一時使用目的借地 <input type="checkbox"/> 建物所有目的以外 |
| 地 代 | | | |
| 敷 金 | | | |
| 権 利 金 | | | |
| そ の 他 の 条 件 | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| 〔管理委託する業務を具体的に記入する〕 | |
| <input type="checkbox"/> (|) |
| <input type="checkbox"/> (|) |

| | | |
|-----------|---|-----------------|
| ① 報酬 | <input type="checkbox"/> 金 <input type="checkbox"/> 賃料集金額の | 円 % (消費税別・含) |
| ② 報酬受領の時期 | | |

| | |
|--|-------------------------------|
| 地代等の振込先 | 地代等の引渡し期日 |
| ○金融機関名： 銀行 支店 ○預金 : 普通 ・ 当座 ○口座番号 : ○口座名義人： | 毎月 日まで |

契 約 条 項

(目的)

第1条 この賃貸借管理委託契約(以下「本契約」という。)は、土地賃貸借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 甲が乙に管理を依頼する物件(以下「目的物件」という。)及び賃貸条件は、頭書(2)及び頭書(3)記載のとおりとする。

(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、善良な管理者の注意をもって管理を行うものとする。

(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、その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。

(報告書の作成及び報告)

第7条 乙は、第6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、甲に対し、定期的に書面で報告するものとする。

(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。

(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借主に通知し、その承諾を得るものとする。

(管理報酬等)

第10条 甲は、乙に対して頭書(5)①記載の報酬を、②記載の時期に支払うこととする。

2 前項の規定にかかわらず、甲が乙に対し地代等の徴収を委託している場合には、乙は、借主から受領する地代から、頭書(5)①に明記した報酬を差し引き、頭書(6)記載の地代等の引渡し期日までに、地代等の振込み先口座に振り込むこととする。この場合の振込手数料は乙の負担とする。

3 報酬額、支払時期及び支払方法を変更するときは、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する。

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する。

3 前2項の規定にかかわらず、甲が乙に対し地代等の徴収を委託している場合には、立替費用内訳を甲に明示して、前条第2項の規定を、「報酬」を「立替費用」と読み替えて適用するものとする。

(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、乙は甲に速やかに通知し、誠意をもって処理に当たり、解決にむけて努力するものとする。

(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当たり、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、本契約に定める業務の遂行に当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る。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する。

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ヶ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等があれば引渡し、地代その他乙が保管中の金員があればこれ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。

(契約の解除及び解約申入れ)

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 乙が賃貸不動産管理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あるときは、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19条 本契約の特約事項は、頭書(7)記載のとおりとする。

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。