

1-(4) 駐車場管理委託契約書

收 入
印 紙

駐車場管理委託契約書

この契約は、目的物件の管理を当社に委託するものです。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)に関する管理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。

年 月 日			
甲 (依頼者)	氏名	印	T E L
	住所		
乙 (賃貸不動産 管理業者)	商号(名称)	代表者	印
	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、管理担当者が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) 契約期間

期間	年	始期	年	月	日	終期	年	月	日
----	---	----	---	---	---	----	---	---	---

頭書(2) 物件の表示

所在地				
名称				
駐車場台数	屋内	台	屋外	台
附帯設備				

頭書(3) 貸貸条件

タイプ	台 数	駐車料金	敷 金	備 考
	台	円	円	
	台	円	円	
		円	円	
		円	円	
		円	円	
		円	円	
		円	円	
		円	円	
		円	円	

貸貸条件

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、及びその他の条件欄に記入すること。

頭書(4) 管理業務の内容

月次報告書の作成・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】	
<input type="checkbox"/> 賃料等の請求及び徴収 (毎月 日までに賃料を甲に引渡す) <input type="checkbox"/> 未収金の督促 <input type="checkbox"/> 月次精算報告書の作成及び報告 (毎月 日までに報告)	
B 【運営調整業務】	
<input type="checkbox"/> 近隣又は賃借人間の苦情相談及び対応 <input type="checkbox"/> 設備等の苦情相談及び現状確認 <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"/> 定期巡回による保全管理(巡回月 回) <input type="checkbox"/> 空物件管理(空区画の定期的巡回) <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	
C 【清掃・設備管理業務】	
<input type="checkbox"/> a. 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	
D 【更新時業務】	
<input type="checkbox"/> 賃貸借条件改定手続き <input type="checkbox"/> 賃貸借契約の更新手続き <input type="checkbox"/> 賃料等改定時の敷金・保証金等の差額徴収及び支払いの代行	
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(解約申込み書の受領) <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・保証金の返還代行 <input type="checkbox"/> k. 原状回復に関する助言 <input type="checkbox"/> l. 明渡しに伴う修理・工事等の手配 <input type="checkbox"/> m. 明渡し時の点検	
F 【契約代理業務】	
<input type="checkbox"/> 空区画に係る賃借人の募集 <input type="checkbox"/> 空区画に係る賃貸借契約の締結	
〔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"/> <input type="radio"/>	

頭書(5) 報酬等

管理業務	頭書(4) A【会計業務】・B【運営調整業務】に関する報酬			
	①報酬	賃料集金額の % (消費税別・含)		
	②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			
	③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)
		()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)
	④報酬受領の時期			
	頭書(4) D【更新時業務】に関する報酬			
	⑤労務報酬	報酬額		円(内消費税等相当額 円)
	⑥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			
	⑦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)
		()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)
	⑧報酬受領の時期			
契約代理業務	頭書(4) Fに関する報酬			
	⑨報酬額			
その他業務	頭書(4) その他に関する報酬			
	⑩報酬受領の時期			
	⑪報酬額			
	⑫報酬受領の時期			

頭書(6) 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
<p>○金融機関名 : 銀行 支店</p> <p>○預金 : 普通・当座</p> <p>○口座番号 :</p> <p>○口座名義人 :</p>	毎月 日まで

頭書(7) 特約事項

--

契 約 条 項

(目的)

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」、管理を受託する賃貸不動産管理業者を「乙」と表示する。

(契約期間)

第3条 本契約の契約期間は、頭書(1)記載のとおりとする。

(目的物件の表示等)

第4条 乙は、本契約に基づき、頭書(3)に記載する賃貸条件で甲が賃貸する頭書(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。

(月次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、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。

(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、本契約書と一体をして、本契約の内容となる。

(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、②及び④記載の期日までに支払わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、甲が乙に対し賃料等の徴収を委託している場合には、乙が借主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(6)に定めた賃料等の引渡期日までに賃料等の振込先の口座に振り込むことによって精算するものとする。

3 前項の振込手数料は乙の負担とする。

4 第1項に定める報酬額については、甲乙協議の上変更することができる。

5 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、その支払い方法は頭書(5)⑥記載のとおりとす

る。

- 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のとおりとし、その支払い方法は頭書(5)⑧記載のとおりとする。
- 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記載のとおりとする。
- 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記載のとおりとする。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する。

(立替金の精算)

- 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11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、管理物件その他施設の瑕疵によって生じた損害及び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。

(更新)

- 第12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つたときは、更新後の契約内容は従前の契約と同一とする。
- 2 本契約の契約期間満了の3ヶ月前までに甲又は乙が相手方に書面で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。

(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等を引渡し、地代（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。

(契約の解除及び解約申入れ)

- 第15条** 甲又は乙が、本契約に定める業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 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
- 3 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。

(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審管轄裁判所とする。

(特約)

第17条 本契約の特約事項は、頭書(7)記載のとおりとする。