



# 賃貸借代理及び管理委託契約書（賃貸運営代行サービスプランB）

1. この契約は、目的物件について、次の業務を当社に委託するものです。
  - ① 賃貸借代理業務（物件の紹介、入居者の審査、賃貸借契約の締結等の業務）
  - ② 管理業務
    - イ 契約更新業務
    - ロ 解約業務
    - ハ 特約業務
2. 当社は、目的物件の賃貸借代理業務に関して、広く賃貸借契約の相手方を探索し、契約の成立に向けて積極的に努力します。
3. 依頼者は、目的物件の賃貸借代理業務若しくは賃貸借媒介業務又は管理業務を、当社以外の業者に重ねて依頼することができません。
4. 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、当社と協議が必要です。
5. この契約の有効期間は、2年間です。
6. 依頼者又は当社は、少なくとも3ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができます。

依頼者（以下「甲」といいます。）は、この契約により、頭書(1)に記載する甲の依頼の目的である物件（以下「目的物件」といいます。）について、賃貸借代理業務及びこの契約書に定める管理業務を宅地建物取引業者（以下「乙」といいます。）に委託し、乙はこれを承諾します。

平成 年 月 日

甲・依頼者 住所

氏名 ㊟

乙・宅地建物取引業者

商号（名称） 株式会社スミカ・クリエイト  
 代表者 味戸 吉春 ㊟  
 主たる事務所の所在地 東京都目黒区上目黒1-26-9  
 免許証番号 東京都知事免許(4)第76661号

## (1) 賃貸借の目的物件

建 物	名 称			
	所 在 地			
	種 類	アパート・マンション・貸家・その他（ ）		
	構 造	木造	築年月	平成 年 月
	賃貸面積	m <sup>2</sup>	総戸数	戸
	交 通	線「 」駅徒歩 分		
	住戸番号	号	間取り	
住 戸 備	電 気	東京電力 メーター (専・共)		
	ガ ス	都市・プロパン（ ）メーター (専・共)・無		
	上 水 道	公営・メーター (専・共)		
	下 水 道	有 (公共下水道・浄化槽)・無	ト イ レ	専用 (水洗・非水洗) 設置数 ( )
	浴 室	有・無	ガスコンロ	有・無
	シャワー	有・無	冷暖房設備	有・無 設置数 台
	給湯設備	有・無	電 話	設置 (可・不可)
	そ の 他		残 置 物	
付 属 施 設	駐 車 場	含む・含まない (月額——円)	物 置	含む・含まない
	駐 輪 場	含む・含まない (月額——円)	エレベーター	有・無
	専 用 庭	含む・含まない		

(2) 入居者入替時の賃貸借条件

住 戸		賃 料 等		敷 金 等	
住戸番号 (号室)	面積 (㎡)	賃料 (月額円)	共益費 (月額円)	敷 金 (賃料の ヶ月分)	その他一時金 (礼金 ヶ月)
		円	円	円	円
更新料	有：新賃料の1ヶ月分		円・無		
契約形態	普通借家契約・定期借家契約				
用途制限	居住専用（入居人員 名）・その他				
利用制限	ペット不可/ピアノ不可/喫煙不可				

※入替時の賃貸借条件等は甲と乙、更新時の賃貸借条件等は甲と賃借人の協議の上定めるものとする。

(3) 報酬

① 管理報酬

	報酬額	金額	支払時期
賃貸募集・契約代行業務	契約登録手数料 賃料の100% (税別)	円	契約締結時
賃貸運営代行サービス	業務手数料 賃料等の5% (税別)	円	受領賃料等より差引
契約更新業務	業務手数料 賃料の50% (税別)	円	受領更新料より差引
(特約業務)	*	*	*

(4) 有効期間

始 期	年 月 日
終 期	年 月 日

(5) 賃料等振込口座及び振込時期

振込口座	銀行 支店 (普) 口座名義人：
振込時期	毎月末日までに受領した翌月分賃料を、翌月末日までに(末日が銀行営業日で無い場合は、その直前の銀行営業日)振り込むものとする。その際の振込み手数料については、甲の負担とする。

#### 第1条（賃貸借代理業務及び管理業務の内容）

甲は、次の業務（以下「委託業務」といいます。）を乙に委託します。

1. 賃貸借代理業務（別表第一に掲げる業務）
2. 管理業務（別表第二に掲げる業務）
  - イ 契約更新業務
  - ロ 解約業務
  - ハ 別表第二の特約業務の欄に記載された業務

#### 第2条（代理権の授与）

乙は、委託業務のうち次の各号に掲げる業務について、甲を代理するものとします。但し、乙は第2号から第4号までに掲げる業務を実施する場合には、その内容について事前に甲と協議し、承諾を求めなければなりません。

1. 敷金その他一時金（以下「敷金等」といいます。）の受領
2. 賃貸借契約の締結
3. 賃貸借契約の更新
4. 賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての借主との協議

#### 第3条（借主に対する管理業務の説明）

乙は、第1条第2号の管理業務の内容及び前条の規定により管理業務に関して甲から授与された代理権の内容を、管理業務の開始後、速やかに、借主に説明しなければなりません。借主の変更があった場合についても、同様とします。

#### 第4条（委託の証明措置）

甲は、乙から要請があった場合には、乙に対して、委任状の交付その他委任業務を委託したことを証明するために必要な措置を採らなければなりません。

#### 第5条（善管注意義務）

乙は、善良なる管理者の注意をもって、委託業務を行わなければなりません。

#### 第6条（賃貸借代理業務の継続的実施義務）

乙は、目的物件で甲から募集の依頼があったもの又は第9条により借主の退去が確実となった旨の通知があったもの（以下「募集物件」といいます。）について、速やかに賃貸借代理業務を開始しなければなりません。

#### 第7条（成約に向けての積極的努力義務）

乙は、募集物件に関して、次の事項を履行する義務を負います。

1. 甲に対して、適宜業務の処理状況を報告すること
2. 別表一(2)に記載する方法により広く賃貸借契約の相手方を探索し、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

#### 第8条（賃貸借条件の変更の助言等）

1. 乙は、募集物件の賃貸借条件が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるに至ったときは、甲に対して、賃貸借条件の変更について根拠を示して助言します。
2. 甲は、賃貸借条件を変更しようとするときは、乙にその旨を協議しなければなりません。

#### 第9条（退去の通知）

乙は、目的物件の住戸から借主が退去することが確実となったときは、直ちに、甲に通知するものとします。

#### 第10条（敷金等）

1. 乙が目的物件の賃貸借契約の成立により甲のために受領した敷金は、乙の保管とする。
2. 乙は、借主から徴収した当月分の賃料等を、毎月、頭書(5)に記載する振込先に、頭書(5)に記載する期日までに振り込むことにより、甲に引き渡さなければなりません。
3. 前項の場合において、乙は、賃料等から、当月分の賃貸借代理報酬、管理報酬、特別依頼に係る費用等で賃料等から差し引くことについてあらかじめ甲の承諾を得ているものを差し引くことができます。

#### 第11条（直接取引）

この契約の有効期間内又は有効期間の満了後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、募集物件の賃貸借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。

#### 第12条（違約金の請求）

甲は、この契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に募集物件の賃貸借媒介又は賃貸借代理を依頼することができません。甲がこれに違反し、賃貸借契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、契約登録手数料に相当する金額（この契約登録手数料に係る消費税に相当する額を除きます。）の違約金の支払いを請求することができます。

#### 第13条（自ら発見した相手方との契約）

1. 甲は、この契約の有効期間に、自ら発見した相手方と募集物件の賃貸借契約を締結しようとするときは、その旨を乙と協議しなければなりません。
2. この契約の有効期間において、甲が自ら発見した相手方と募集物件の賃貸借契約を締結したときは、甲は、乙に対して、賃貸借代理業務に要した費用の償還を請求することができます。
3. 前項の費用の額は、契約登録手数料を超えることはできません。

#### 第14条（管理報酬の支払い）

甲は、乙に対して、管理業務に関して、頭書(3)①の記載に従い、報酬（以下「管理報酬」といいます。）を支払わなければなりません。

#### 第15条（特別依頼に係る費用の支払い）

甲が乙に特別に依頼した広告等の業務の費用は甲の負担とし、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。

#### 第16条（有効期間）

この契約の有効期間は、頭書(4)に記載するとおりとします。ただし、期間満了の3ヶ月前までに甲乙いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもってさらに1年更新されるものとし、以降この例によります。

#### 第17条（契約の解除）

1. 甲又は乙がこの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、この契約を解除することができます。
2. 次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は、この契約を解除することができます。
  - ① 乙がこの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。
  - ② 乙が宅地建物取引業に関して著しく不当な行為をしたとき。

#### 第18条（解約の申入れ）

甲又は乙は、その相手方に対して、少なくとも3ヶ月前に文書により解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができます。

#### 第19条（合意管轄裁判所）

この契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とするものとします。

(特約)

## 賃貸借代理業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(1) 賃貸借条件の提案	情報誌、業者チラシ等の収集及び現地視察により、近隣の賃貸借物件の賃料相場を調査し、賃料の査定を行う。
(2) 物件の紹介	<p>イ 紹介図面を作成する。</p> <p>ロ 次の方法により、広く賃貸借契約の相手方の探索を行う。</p> <p>1) <u>(財)東日本不動産流通機構への登録</u></p> <p>2) <u>センチュリー21本部サイトへの登録</u></p> <p>3) <u>スーモ、アットホームへの登録</u></p> <p>ハ 借希望者からの問合せ、借希望者の来店等に対応して、募集物件の説明、現地への案内等を行う。</p> <p>ニ 適宜、業務の処理状況を甲に報告する。</p>
(3) 入居者の審査	<p>イ 賃料支払能力の確認等借希望者に係る調査及び保証能力の確認等連帯保証人に係る調査を行う。</p> <p>ロ 借希望者に対し、最終的な賃貸借の意思の確認を行う。</p> <p>ハ 上記調査の結果を甲に報告するとともに、当該借希望者と賃貸借契約を締結することについて、甲と協議する。</p>
(4) 重要事項の説明	<p>イ 権利関係、設備関係、賃貸借条件等の必要な事項を確認し、重要事項説明書を作成する。</p> <p>ロ 重要事項説明書に基づき、借希望者に対し、重要事項の説明を行う。</p>
(5) 賃貸借契約の締結	<p>イ 賃貸借契約書の作成を補助する。</p> <p>ロ 賃貸借契約書に甲を代理して署(記)名押印するとともに、借主の署(記)名押印を得て、甲と借主の双方に賃貸借契約書を交付する。</p> <p>ハ 敷金等を借主から受領し、保管する。</p>
(6) 鍵の引渡し	借主に鍵を引き渡す。

## 管理業務

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 契約更新業務	(1) 借主の更新意思の確認  (2) 新賃料条件の提案及び交渉	賃貸借契約の有効期間が満了する一定期間前に、借主に対し、契約の継続意思の確認を行う。  イ 近隣賃貸物件の賃料相場についての調査に基づき、継続賃料の査定を行い、当該賃料について甲と協議する。 ロ 甲と協議した内容に基づき、甲を代理して賃料改定について借主と協議する。 ハ 借主が賃料改定について合意した後、契約更新を証する書類に甲を代理して署（記）名押印するとともに、借主の署（記）名押印を得て、甲と借主の双方にこの書類を送付する。
2 解約業務	(1) 解約に伴う借主と甲との連絡調整  (2) 明渡しの確認及び鍵の受領  (3) 住戸部分の原状回復についての借主との協議  (4) 敷金の精算事務	賃貸借契約の終了が事実となった場合には、解約日、物件引渡日等日程の調整を借主と行い、甲に報告する。  物件の明渡しを確認して、借主から鍵を受領する。  イ 明渡し後、借主とともに修繕箇所の点検を行い、修繕業者に修繕費の見積りを算出させる。 ロ 修繕内容、費用及び甲と借主との負担割合について、甲と協議する。 ハ 甲との協議の内容に基づき、甲を代理して借主の負担額等について借主と協議し、借主の合意を得る。 ニ 修繕業者に対して、工事を発注する。 ホ 修繕工事終了後、点検を行った上、修繕費を負担する者に対し、当該費用の請求を行う。  イ 借主の負担する修繕費等の債務が敷金と相殺される場合には、精算書を作成し、甲及び借主に報告する。 ロ 残余金の返還の必要がある場合には、精算書に従い、残余金の返還を行うべき旨を甲に通知する。
3 特約業務	(1) 24時間対応窓口  (2) 収納代行業務  (3) 締結代行業務	イ 借主からの設備に関する連絡の対応  イ 毎月の賃料等の入金チェック・賃料等の滞納が生じた時の督促  イ 甲の申し出による「貸主押印代理人」としての記名、押印