

管理業務委託契約書

株式会社

〒

東京都新宿区

ビル3F

TEL

FAX

本契約は [redacted] (以下甲という。)が所有する物件(以下本物件という。)について、甲と [redacted] (以下乙という。)との間において、転貸借目的のための賃貸借契約を締結するとともに、本物件を乙が第三者(以下転借人という。)に転貸し、併せて乙が本物件の管理及び転借人の管理を一括して甲より受託することを目的とする。

第 1 条(本物件)

<建物の表示>

| | |
|-----|--------------------------------|
| 所在 | 〒 [redacted] 東京都中央区 [redacted] |
| 構造 | RC造 9階建 |
| 名称 | [redacted] 502号室 |
| 床面積 | 40.88㎡ |

第 2 条(転貸条件)

- (1) 乙は本物件を乙の判断において随時転借人に転貸できるものとする。
- (2) 乙と転借人との賃貸借契約は、転借人との間で別に定める建物賃貸借契約書により締結するものとする。
- (3) 転借人の選考と決定については乙の裁量に委ねるものとし、甲は一切これを妨げないものとする。
- (4) 転借料・礼金・敷金等の転借条件については、近隣相場・家賃動向・入居促進等を考慮の上、乙が任意で決定できるものとする。

第 3 条(委託業務内容)

- (1) 乙と転借人の間で定める建物賃貸借契約書の作成・契約の締結・更新・解約・敷金精算等の業務。
- (2) 転借人に対する本物件の使用指導ならびに契約内容・管理規則の遵守指導。
- (3) 転借人と近隣住民とのクレーム処理。
- (4) 建物賃貸借契約違反者への注意・契約解除・更新拒否などの業務。
- (5) 本物件内外の損傷等の点検・修理。
- (6) 転借人退去時の修繕内容・修繕箇所の確認・修繕及び転借人からの修繕費用の徴収。
- (7) 転借人退去時の公共料金等精算の確認。

第 4 条(賃料)

- (1) 本契約における乙が甲に支払う賃料は、月額 金127,800円 とし、乙は毎月10日に当月分を甲指定の銀行口座に振込み支払うものとする。但し、1ヶ月未満の賃料は日割計算とする。
- (2) 本条(1)における支払日が金融機関休業日のときは、翌営業日に振込むものとする。
- (3) 振込料等の送金費用は乙の負担とする。

第 5 条(契約期間及び募集準備期間)

- (1) 本契約の期間は平成 24年 12月 28日から平成 26年 12月 27日までの2年間とする。
- (2) 本条(1)に定める契約期間のうち、平成一年一月一日から平成一年一月一日までを募集準備期間として、第4条に定める賃料は平成一年一月一日から甲へ支払うものとする。

第 6 条(入居開始日)

- (1) 本契約の入居開始日は平成一年一月一日からとする。
- (2) 甲の事情により本条(1)の入居開始日が遅延した場合には、第5条の契約期間・募集準備期間・支払開始日は日数に応じて自動的に変更されるものとする。

第 7 条(鍵の預託及び保管)

- (1) 本物件の引渡時に甲は乙に鍵を預託するものとし、乙は甲に鍵の預り証を発行するものとする。
- (2) 乙はその責任において鍵の保管を行い、本契約終了後に乙は甲へ鍵を返却するものとする。
- (3) 転借人の生活安全上、賃貸借契約の入居時または解約時に乙の判断において本物件の鍵交換を行うことについて甲は承諾し、乙に委任するものとする。

第 8 条(敷金)

乙が転借人から預かった敷金は、乙または乙の指定する者が保管する。尚、敷金についての利息は一切発生しないものとする。
また、本契約に基づく乙から甲に対する敷金の支払いはないものとする。

第 9 条 (修繕及びリフォーム等の費用負担)

- (1) 本物件及びそれらの付属設備等の維持管理・修繕等については、甲による事前の同意のうえ乙または乙の指定するものを行ない、甲はその費用を負担するものとする。但し、甲と連絡がつかない場合や緊急を要するときは、乙は合理的な範囲において当該作業を行ない、甲に対して速やかに事後報告をしその費用を請求する。また、軽微な工事(1件当たり 30,000円以下)については乙の判断にて行うものとし、甲はこれを承諾しその費用を負担するものとする。
- (2) 転借人の解約・解除による退去時の原状回復について、経年劣化・自然損耗による場合の修繕及びリフォーム等は乙または乙の指定するものを行うものとし、甲はその費用を負担するものとする。(国土交通省住宅局監修、平成23年8月付け「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)に基づくものとし、それ以降に改訂版が発生したときはその定めに基づくものとする。)
- (3) 甲が負担する修繕及びリフォーム等について、乙はその内容を事前に甲へ通知し甲の承諾のもと行うものとし、乙はその費用を甲に請求するものとする。
- (4) 転借人が自己の負担にて現状を変更するような修繕、及びリフォーム等を行うとき乙はその内容を甲に通知し、甲の承諾のもと行うものとする。

第 10 条 (公租公課及びその他の費用)

- (1) 本物件に対する固定資産税・都市計画税等の公租公課は全て甲の負担とする。
- (2) 甲は、本物件に対して時価相当額の火災保険と施設賠償責任保険を甲の負担で加入するものとし、火災等により滅失毀損した場合の損害、及び本物件の各施設に起因する法律上の損害賠償等は、保険金により補填し乙は一切の責を負わないものとする。
- (3) 本物件を転借人または転借人が定める入居者が使用することにより発生する電気・ガス・水道などの公共料金の負担は、転借人または転借人が定める入居者がこれを負担するものとする。
- (4) 空室期間中の本条(3)の諸費用は乙の負担とする。

第 11 条 (契約の更新)

本契約の期間が満了する 3ヶ月前までに甲または乙から申し出がない場合本契約は同一条件をもってさらに2年間延長されるものとし、その後においても同様とする。尚、この場合更新料は一切発生しないものとする。

第 12 条 (契約の解除)

- (1) 甲または乙は、下記の事由があるとき、相手方に何ら催告を要せず即時に本契約を解除できるものとする。
 - ① 地震・落雷等の天災地変および火災等の事故により、本物件の全部または一部が滅失・毀損して使用不可能となったとき。
 - ② 破産、民事再生、特別清算、会社更生その他債務整理手続きの申し立てがあったとき。
- (2) 甲は乙において下記の事由があるときは、本契約を解除することができる。
 - ① 本契約第4条に定める賃料の支払いを1ヶ月以上怠ったとき。
 - ② 甲に無断で本契約上の地位を第三者に譲渡もしくは担保に供したとき。
- (3) 乙は甲において下記の事由があるときは、本契約を解除することができる。
 - ① 本物件が経年劣化または周辺環境の著しい変化等により市場価値を失ったとき。
 - ② 本契約に定める甲の費用負担について正当な理由なく甲がこれを負担しないとき。
 - ③ 本物件について仮差押・仮処分・強制執行・競売・滞納処分による差押さへの申し出があったとき、また甲の所有権を否定する判決が確定したとき。
- (4) 本物件について競売手続が開始された場合、乙は甲に対する月額賃料の支払を競売手続が継続している間、留保することができる。本物件について競売が進行し第三者が本物件を落札し、乙がその落札した第三者に対し本物件の賃借権を対抗できない場合、乙は留保した甲に対する月額賃料全額を違約金として没収する。
- (5) 本条(1)―②において、甲または乙が本契約を解除する場合、解除された相手方は、解除者に対し違約金として、第4条に定める賃料の6ヶ月分を支払うものとする。本条(3)―③において、乙が本契約を解除する場合、甲は乙に対し違約金として、第4条に定める賃料の6ヶ月分を支払うものとする。

第 13 条 (解約)

- (1) 甲または乙は、第12条以外の事由において本契約を中途解約する場合、相手方に対して第4条に定める賃料の6ヶ月分の支払いをもって本契約を解約できるものとする。
- (2) 甲または乙は、本契約の期間が満了する 3ヶ月前までに書面による申し出を行なうことにより、期間満了をもって本契約を終了させることができるものとする。

第 14 条 (契約終了による地位の継承)

- (1) 本契約が期間満了または第12条・第13条により契約終了するときは、甲は乙の地位を継承するものとする。
- (2) 本条 (1) のときは本契約終了の日をもって賃料等の清算するものとし、1ヶ月未満のものについては日割り計算とする。
- (3) 本条 (1) により甲が乙の地位を継承するとき、本契約 第8条 により乙または乙の指定するものが保管する敷金は甲に支払うものとし、甲がこれを保管する。
- (4) 乙が本物件を甲に返還するにあたっては、現状のまま甲に引渡すものとし、前項に規定する敷金の承継とは別に、甲に対して原状回復義務を負わないものとする。

第 15 条 (報告及び通知義務)

- (1) 乙は転借人と取り交わした文書等について、甲から請求があったときは速やかに開示しなければならない。また乙は本物件の維持管理上支障となる事由を発見したときは、遅滞なく甲に報告しなければならない。
- (2) 本契約期間中に相続が発生したときは、甲の相続人は乙に相続発生的事实及び全ての相続人の氏名・住所・電話番号及び代表者を書面で通知するものとする。この場合、甲の相続人は相続により当然に本契約上の甲の地位を承継し、当該承継を証する書面を乙と締結するものとする。

第 16 条 (その他)

- (1) 将来、環境整備・美化維持のため及び転借人の円滑な入居募集活動が行えるよう本物件の現状を変更するような修繕及びリフォームと、それに付帯する設備等の追加・変更が必要であると乙が判断した場合、原則として甲はこれを行うものとする。
- (2) 本条 (1) に基づく工事については、乙は甲に対し見積書を提出のうえ協議を行ない甲の承諾のもと乙が実施するものとし、甲はこの費用を負担するものとする。
- (3) 本物件が区分所有物件である場合、駐車場・駐輪場等の共用部において乙が使用を求める際、甲はこれに協力し必要な諸手続きを行なうものとする。
- (4) 天災地変及び火災等の事故 または乙の責任範囲外による事故等により、本物件の一部に瑕疵が生じ使用が困難になったときは、乙は 第4条に定める賃料の支払いを免れるものとする。

第 17 条 (信義則)

本契約に定めのない事項 または本契約の条項に疑義が生じたときは、法令その他一般の慣習に従い、甲・乙互いに信義誠実の原則に基づいて協議決定するものとする。

第 18 条 (管轄裁判所の合意)

本契約につき紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

平成 25 年 1 月 25 日

<甲>

〒 [redacted]

住所 [redacted]

氏名 [redacted] [redacted]

TEL ☎ [redacted]

携帯電話 [redacted]

<乙>

住所 [redacted]

氏名 [redacted] [redacted]

TEL [redacted]

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| 甲の指定 する 振込口座 | [redacted] 銀行 | [redacted] 支店 |
| | (普・当・貯) NO. | [redacted] |
| | 名義(カナ) | [redacted] |