

賃貸管理業務委託契約書兼重要事項説明書

下記、管理委託者(以下「甲」という)と受託登録管理者 株式会社シノケンファシリティーズ(以下「乙」という)とは表示物件(以下「本物件」という)に関し、下記条項に依る賃貸管理業務委託契約(以下「本契約」という)を締結する。

(表示物件)

建物名称	(仮称)大日町・小笠原コーポ
建物所在地	名古屋市中村区大日町219番
建物構造	木造2階建
総戸数	9戸 【N-STD】
部屋番号(予定)	101号、102号、103号、105号、106号、201号、202号、203号、205号
総駐車場台数	

(契約条件)

契約期間	下記いずれか遅い日の翌日を起算日とし以後10年間とする。 ①甲の本物件の所有権取得日 ②本契約締結日		
家賃送金日	当月分の家賃を20日限り甲の指定する金融機関に送金して支払う。但し、契約が開始された月の家賃については、翌月の家賃支払分と合算し、契約開始月の翌月に支払うものとする。		
甲への家賃送金 指定口座	金融機関名	銀行	支店
	種目	口座番号	
	名義人	様	

下記の合意を証するため、本契約書2通を作成し記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 27 年 3 月 10 日

管 理 委 託 者(甲)

住 所

氏 名

受 託 登 録 管 理 業 者(乙)

住 所 福 岡 市 中 央 区 天 神 一 丁 目 1 番 1 号

氏 名 株 式 会 社 シ ノ ケ ン フ ァ シ リ テ ィ ー ズ

代 表 取 締 役 社 長 篠 原 英 明



登録番号 国土交通大臣(1) 第0002787号

登録年月日 平成25年4月8日

管理部署

株式会社シノケンファシリティーズ

フリーダイヤル 0800-100-0743 メール fcl-owner@shinoken.co.jp

第1条【賃貸管理業務委託の合意】

甲は、本物件の賃貸管理業務を乙のみに委託し、乙はこれを受託した。

第2条【契約期間】

1. 本契約の契約期間は頭書に記載の通りとする。
2. 前項の契約期間が満了する30日前までに、甲乙のいずれかより、更新しない旨の書面による申し出がない場合は、更に2年間契約期間を更新するものとし、以後も同様とする。

第3条【財産管理の方法】

乙は、本物件の賃借人から受領した家賃、駐車料、共益費、敷金等については、帳簿上預り金として仕訳処理し、乙の財産と分別して管理するものとする。

第4条【家賃送金】

1. 乙は甲に対し、以下の各号に従い当月分の家賃を20日に甲の指定する金融機関に送金するものとする。
 - ① 消費税及び振込手数料は甲の負担とする。
 - ② 送金日が金融機関の休業日の場合は、翌営業日の送金とする。
 - ③ 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算とする。
2. 甲の乙に対する本契約に基づく債務等の支払いについては、乙の判断により前項の家賃送金と相殺することができるものとする。

第5条【敷金・礼金等】

1. 乙は、原則として、賃借人から敷金を預からないものとする。
2. 入居募集の状況により、賃借人から敷金を受領する場合には、乙が全額預かるものとする。
3. 乙は賃借人より礼金を受領した場合、甲に全額送金するものとする。

第6条【共益費】

1. 乙は、入居者より共益費を徴収し、甲へ送金する。
2. 甲は、前項により受領した共益費の全額を、建物共用部電気料、敷地内巡回清掃料(月3回)、インターネット接続基本料等にかかる費用として、乙へ支払うものとする。
3. 甲及び乙は、前項により甲が乙へ支払う共益費の金額と実際に発生した共益費にかかる費用との間に過不足が生じたとしても、互いにその差額の請求をしないことを合意する。

第7条【入居募集】

1. 入居者募集賃料の設定は、甲乙協議により決定するものとする。
2. 賃貸借契約における共益費、駐車料、敷金、礼金、契約更新料または更新契約書作成事務手数料等の諸条件は乙が任意に定めるものとし、甲は本物件における乙と賃借人との賃貸借契約について、一切の異議を述べないものとする。

第8条【債権譲渡の禁止】

甲は、本契約に基づく甲の乙に対する債権について、予め乙の書面による承諾がない限り、譲渡又は担保に供することができないものとする。

第9条【賃料改定】

1. 現に賃貸借契約中の居室において、賃料の値上げをした場合、報奨金として改定賃料の0.25ヶ月分を甲は乙に支払うものとする。
2. 空室の入居者募集に際し、乙が甲の同意の上、当該空室に関する前賃貸借契約の賃料を上回る賃料にて新賃貸借契約を締結した場合、報奨金として旧賃料と新賃料との差額の6ヶ月分を甲は乙に支払うものとする。但し、新賃借人が契約開始日から6ヶ月以内に退去した場合、乙は報奨金の半額を甲に返金するものとする。

第10条【管理手数料】

甲は乙に対して管理手数料として、家賃、駐車料、共益費等(以下「家賃等」という)、滞納保証の対象となる総額の5%(別途消費税)を、第4条1項の家賃送金日に賃借人から受領した家賃等から差し引いて支払うものとする。

第11条【賃貸管理業務の範囲】

1. 甲は乙に対して次の各号に定める賃貸管理業務の一切を委任する。
 - ① 空室の入居者募集と人物選定
 - ② 手付金の保管と精算金の授受
 - ③ 賃貸借契約書及び鍵の保管
 - ④ 家賃等の集金業務及び毎月の精算書作成と送付
 - ⑤ 入居者のクレーム対応
 - ⑥ 甲と入居者の意見調整
 - ⑦ 借主に提供する電気・ガス・水道に関する事業者の選定
 - ⑧ 修理・交換等に必要な工事の発注及び発注代行業務(但し、甲の承諾を得る。)
 - ⑨ 退去に伴う室内補修に必要な工事の発注業務
 - ⑩ 敷金の精算業務
2. 甲は乙に対して、賃貸管理業務の委託にあたり本物件の専有部及び共用部の鍵を預けるものとし、その引渡し方法として、本契約締結日以降において、本物件の施工者又は甲の指定する者より乙が直接受領することを承諾する。

第12条【通知義務】

甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、遅滞なく乙に通知するものとする。

- ① 住所、氏名、連絡先(電話番号、メールアドレス)、勤務先、口座等が変更になったとき
- ② 本物件の売却を検討するとき
- ③ 本物件の登記簿記載事項に変更が生じるとき

第13条【貸主代理としての委任】

甲は乙を代理人として定め、本物件に関わる賃貸借契約を貸主代理兼管理者として契約締結することを委任するものとする。

第14条【退去に伴うリフォーム工事の請負】

1. 甲は乙に対し、入居者退去時の室内状況により、必要なリフォーム工事の発注を行い、乙はこれを請け負う。リフォーム工事の範囲及び内容は、乙の判断により決定されるものとし、甲は、乙の判断に一切の異議を述べないものとする。なお、この場合のリフォーム工事とは、入居者の退去に伴い室内を原状回復する工事であり、第17条【費用負担】記載の修理・交換等は含まないものとする。

2. 甲は乙に対し、入居者退去後のリフォーム工事代金費用(以下「定額リフォーム費用」という)として、以下の約定に従い、毎月1室あたり2,000円(消費税込)を支払うものとする。
 - ① 定額リフォーム費用の支払いは、空室時には行わない。
 - ② 1ヶ月に満たない入居期間の定額リフォーム費用は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。
(10円未満切上げ)
 - ③ 乙は、入居状況等により、定額リフォーム費用の金額の見直しを行うことが出来るものとする。
3. 乙は、賃借人に対して本条に定めるリフォーム工事の内容を説明したうえで、賃借人より乙が定めるクリーニング費用を徴収する。乙は徴収したクリーニング費用の全額を、退去後のリフォーム工事費用へ充当する。
4. 甲と賃借人との間での賃貸借契約について、締結日より24ヶ月未満で入居者が解約した場合、乙は賃借人より乙が定める短期解約違約金を徴収し、その全額をリフォーム工事代金費用として充当する。
5. 甲は、乙に対して退去に伴うリフォーム工事を発注し、乙が定額リフォーム費用、クリーニング費用及び短期解約違約金を当該工事費用に全額を充当することを承認する。
6. 甲及び乙は、定額リフォーム費用、クリーニング費用及び短期解約違約金の合計金額と、実際に発生したリフォーム工事代金との間に過不足が生じたとしても、互いにその差額の請求をしないことを合意する。

第15条【消防用設備保守点検の委託】

1. 甲は本物件の消防用設備保守点検業務(以下「本業務」という)を乙へ委託するものとし、甲は本業務に必要な権限を乙へ与えるものとする。
2. 本業務の内容は、6ヶ月に1回の機器点検業務、1年に1回の総合点検業務、3年に1回の消防署点検結果報告業務とし、実施時期は乙が定めるものとする。
3. 委託金額は、本物件の付帯消防設備として消火器、誘導灯及び避難梯子のいずれかが設置されている場合は毎月1,500円(別途消費税)とし、自動火災報知設備が付帯されている場合は毎月4,000円(別途消費税)とする。但し、法令改正に基づく業務内容の変更、経済事情・労務賃金の高騰等著しい変動が生じた場合は、甲乙協議の上、改定できるものとする。
4. 何らかの事情により甲乙間において締結された本契約が解約された場合、既に乙が受領した委託金額は返還されないことを甲は了承する。

第16条【インターネット接続等サービス】

1. インターネット接続に係るサービス料及び建物に付加されている回線設備および周辺機器等の保守料を、甲が乙に対し毎月6,000円(別途消費税)を支払うことにより、その後は、乙の責任においてサービスを提供する。
2. 乙又は乙の指定する第三者が回線設備および周辺機器等を活用し、有償であると無償であるとを問わず、各種サービスを入居者に対し、提供することを甲は了承する。
3. 何らかの事情により甲乙間において締結された本契約が解約された場合、その理由の如何を問わず本項に定めるサービスは、同時に解約されるものとする。なおこの場合、サービス解約の時期については、乙の判断により決定するものとする。

第17条【費用負担】

1. 次の各号に定める費用は甲の負担とする。
 - ① 建物本体及び付帯設備の破損、損耗の修理・交換費用等。(天災地変、その他不可抗力によるもの及び第三者の破損行為によるものを含む。)
 - ② 各戸専有部分の経年変化による換気扇、給湯設備、空調設備機器等の滅失損耗による修理・交換費用。
 - ③ 本物件の損害防止のために加入する損害保険等。
 - ④ 入居期間中及び退去における自然損耗分に対する修理・交換費用。
 - ⑤ 賃貸借契約の締結に伴う鍵シリンダー交換費用。
乙の指定する鍵シリンダーの交換費用に関しては、1箇所当たり10,000円(別途消費税)とし、乙の指定する鍵シリンダー以外での交換費用に関しては、甲乙協議の上、決定するものとする。但し、経済事情・労務賃金の高騰等著しい変動が生じた場合は、本契約期間中であっても、甲乙協議の上、改定できるものとする。
 - ⑥ 法令で定められた各種法定・保守点検及び共用部分の定期清掃、浄化槽、受水槽等の清掃費用及び除草、除雪、排雪に要する費用等。
 - ⑦ 本物件において有線テレビジョン放送施設を利用し、民間放送及び国営放送を受信する必要がある場合の費用は甲の負担とする。
2. 本物件の修理・交換等において、1回につき3万円未満の修理・交換費用については乙の判断で行うことができる。(第11条7号の場合を含む。)

第18条【家賃滞納保証】

1. 第4条の家賃送金日において、家賃等の滞納があった場合、乙は当該金額を滞納保証し送金するものとする。但し、後日滞納者より徴収した家賃等については、乙に帰属するものとする。
2. 前項の甲に対する滞納分の保証範囲については、6ヶ月間を上限とする。
3. 乙は、次の各号に定められた債務については、保証の責任を負わない。
 - ① 短期解約違約金
 - ② 退去時の精算金
 - ③ 更新料
 - ④ 賃借人が甲へ支払うべき遅延損害金
 - ⑤ 第23条に定める免責事項に該当する場合
 - ⑥ その他本条第1項に定めのない債務等

第19条【特別依頼広告】

甲は、乙に対して空室の入居者募集における特別依頼広告を申し込む場合、特別依頼広告申込書に定める業務を依頼し、その費用を負担する。

第20条【賃貸借契約更新】

1. 甲は本物件における賃借人との賃貸借契約の更新業務の一切を乙に委任するものとする。
2. 甲は、賃借人との賃貸借契約書の更新にあたり、乙が賃借人から賃貸借契約書に明記した更新事務手数料を徴収することを了承する。
3. 乙が、賃借人より受領する更新契約書作成事務手数料は、乙が取得するものであり、甲はこれらに対して何らの権利を有しないものとする。

第 21 条【入居者明渡し業務】

1. 甲の申し出により、入居者に対する明渡し請求を行う場合は、明渡し予定日の7ヶ月前までに文書により乙に通知しなければならない。
2. 明渡し手続きに要する費用は甲の負担とする。
3. 甲は乙に対して、当該明渡し請求行為(法律行為を含まない)の補助を乙に委託することができる。この場合、甲は乙に対し明渡し完了時に当該行為の報酬として、家賃の3ヶ月分相当額の金員を支払うものとする。

第 22 条【紛争処理】

本物件の賃借人等との間において、賃貸借契約に関する訴訟問題及びその他紛争が生じた場合には、甲乙相互に協力し解決に当たるものとする。なお、紛争処理に要する費用が発生した場合は、甲の負担とする。

第 23 条【免責事項】

乙は甲が次の各号に掲げる損害を受けたとしても、その損害を賠償する責を負わないものとする。

- ① 天災、暴動、戦争等の不可抗力による損害。
- ② 火災、ガス爆発等による損害。
- ③ 事故、盗難等による損害。
- ④ 建物敷地内における賃借人またはその他の者の死亡等による損害。
- ⑤ 乙が善良なる管理者の注意をもって業務を行ったにも拘らず生じた諸設備の故障による損害。
- ⑥ 建物の維持管理に関して生じた損害。
- ⑦ 前各号のほか、乙の責に帰することができない事由による損害。

第 24 条【契約の解除】

1. 甲または乙が第2条の契約期間内に本契約を解除しようとするときは、4ヶ月前に書面をもって相手方に通知しなければならない。また、甲が即時に解除する場合は、通知日から4ヶ月の管理手数料に相当する金員を支払うことにより解除することができる。
2. 甲が前項の解除申し入れを行った場合において、解除申し入れ月から12ヶ月前まで遡及して本物件の平均入居率が80%以上である場合には、甲は乙に報奨金として、家賃等の満室時月額総額の2ヵ月分に相当する金員を支払うものとする。
 - ① 本契約が契約締結後12ヶ月間に満たない場合には、本契約締結月まで遡及した平均入居率をもって判断するものとする。
 - ② 平均入居率は、家賃送金日を基準とし算出するものとする。
3. 本契約が解除された場合、本物件の建物名称看板について、乙は撤去等一切の責を負わないものとする。
4. 甲は、契約期間の満了又は契約期間中の解除により本契約を終了させる場合、解除に関する事務手数料として20,000円(別途消費税)を乙へ支払わなければならないものとする。
5. 乙は、甲が本契約に違反した場合、相当の期間を定めて是正の催告をし、当該期間内に是正されなかったときは、本契約を解除することができる。なお、解除については本条第1項乃至第4項を適用するものとする。

第 25 条【情報の開示】

本物件が競売等により、乙の管理業務上支障をきたすと判断したときは、乙は、甲又は本物件の情報を次の各号に定める相手先に開示することができるものとする。

- ① 公的機関
- ② 競落人又はその代理人
- ③ 転借人

第 26 条【再委託の承認】

1. 乙は本契約に係る業務の全部又は一部について、乙の指定する業者に委託することができる。ただし、管理業務のうち、家賃等の収納業務に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務及び賃貸借契約の終了に係る事務のうち少なくとも一つは、乙が自ら実施するものとする。
2. 前条に定める場合において、乙は、当該第三者に対し、業務処理準則を遵守させるものとし、当該第三者が管理業務を行う上での過失等によって生じた甲または本物件の入居者等の損害は、乙がその責任を負うものとする。

第 27 条【損害賠償】

甲または乙が本契約の各条項に違反し、相手方に損害を与えた場合には、相手方に対し、相手方の被った損害を賠償しなければならない。

第 28 条【専属的合意管轄裁判所】

本契約に関する紛争が生じたときは、福岡地方裁判所又は福岡簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第 29 条【規定外事項】

本契約に定めなき事項は、法令及び慣行に従い、甲乙双方誠意をもって協議解決するものとする。

第 30 条【契約内容の説明】

甲及び乙は、本契約内容に基づき、契約締結前において、あらかじめ乙から甲に対し、本書面に基づき説明がなされ、甲は当該説明を受けた上で本契約を締結したことを確認する。

第 31 条【特約事項】

1. 甲が株式会社シノケンコミュニケーションズ(以下「丙」という)に対する債務を担保するため、本物件の賃料の上に質権を設定する場合、乙は、その質権設定について、あらかじめ異議なき承諾をする。
2. 甲が丙と金銭消費貸借契約を締結している場合、乙は、本契約書第4条の家賃送金の際に、甲が乙へ支払うべき費用を控除したのち、甲が丙へ支払うべき分割返済金相当額を差し引いた上で、送金するものとする。また、甲は、本契約書第2条の契約期間及び第24条の契約の解除の条文にかかわらず、丙からの借入金(利息金、遅延損害金含む)を完済するまでは、乙と締結した本契約を解除できないものとする。
3. 乙は、本物件の建物維持管理義務を負わないものとし、乙が建物維持管理業務を受託する場合、その業務範囲及び報酬を別途定めるものとする。
4. 甲は、乙が選定したガス販売会社、電力供給会社、及び水道事業者を変更することはできない。