

2. 甲は、乙または転借人が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければなりません。ただし、甲が標記(2)記載のメンテナンスフリーサービスを行う場合は管理業務委託契約書巻末(※3)記載のメンテナンスフリー適用ガイダンス並びにメンテナンスフリー特約事項の定めにより、乙は修繕費用の一部または全部を負担するものとします。

3. 本物件を転借人(借主)へ引き渡す前の営繕補修(新規募集時)

- 甲は新規募集時のリフォーム及びクリーニングの費用を全額負担するものとします。尚支払いの方法は、管理事務手数料・業務委託料と同様に賃料・礼金・更新料より相殺できるものとします。但し、第14条第1項により本契約が消滅した場合、甲はリフォーム及びクリーニングの費用を本契約消滅の日から1ヶ月以内に支払うものとします。
- 乙は、本物件の建物・設備点検を行い不具合があった場合は、甲に報告し営繕工事を提案します。乙が行う建物・設備点検は点検時点の目視可能な範囲であり、建物・設備に故障や不具合が生じないことを保証するものではありません。甲が営繕工事を行わず、その不具合が居住に支障があると乙が判断した場合、乙は本契約を解除することができるものとします。但し、甲が営繕工事を行わないまたは営繕工事了了が転借人(借主)への物件引渡しまでに間に合わず乙及び転借人(借主)に損害が生じた際には、甲はその損害を賠償するものとします。

(3)前号(1)、前号(2)で使用する電気・ガス・水道の開通がされていない場合、甲または乙が開通しその費用は甲の負担とします。

4. 転借人(借主)が退去する際の営繕補修について(原状回復)

- 転借人(借主)の故意・過失による営繕補修費用は転借人(借主)負担であり乙は負担しません。
- 経年劣化及び通常の使用に伴い生じた損耗の復旧は、甲の負担となります。
- 乙は第3条4項の業務について国土交通省監修のガイドライン、東京ルール等に準拠して転借人(借主)と協議し、その内容を甲に通知のうえで原状回復に関する費用負担を清算するものとします。但し、転借人(借主)が訴訟を起こした場合は裁判所裁定となり費用負担割合が変更となる場合があります。(この場合、乙・転借人(借主)間の確定判決の内容に従うことになります)
- 第16条により地位の継承がされる場合は、前号は適用されません。
- 設備・残置物の撤去が必要な場合、撤去費用は甲の負担となります。
- 甲は本物件建物・生活設備・防犯設備・庭木(草木)等の営繕補修費または設置費が必要となった場合、またはこれらの新たな設置が必要となった場合には入居者が負担すべき費用を除きその全額を負担するものとします。
- 乙が緊急と認めたとき前項の営繕補修費等の単価が5万円以内のものについては、甲の承諾なくして施工できるものと5万円を超えるものについては甲の承諾を得て施工するものとします。ただし甲への事後報告を行なうものとします。
- 乙が前5項の承諾について甲に照会し、回答を求めたにも関わらず、甲の照会から7日以内に、甲が承諾しない場合には、乙は甲の承諾がなくとも修繕工事を施工できるものとします。
- 甲が海外在住の場合等、前5項の照会について、乙は甲の国内連絡先等の国内緊急連絡先に対しても行うことができ、前5項の適用は国内連絡先への照会の日から起算できるものとします。
- 前各項により甲が負担すべき費用につき乙がこれを立替えたときは、甲はただちに償還するものとします。
- 乙は甲のために立替えた費用等があるときは、第9条に定める支払い賃料より相殺することが出来るものとします。但し、その明細報告書を事前に送付し甲に対し報告しなければなりません。

第13条(維持保全の実施)

- 維持保全の内容等への転借人に対する周知
乙は、標記(1)の賃貸住宅について自らを転貸人とする転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、本物件の維持保全の内容及び乙の連絡先を記載した書面又は電磁的方法により通知するものとします。
- 維持保全の実施状況の報告
乙は、甲に対し、管理業務の対象となる賃貸住宅の維持保全状況について、乙の対応後速やかに電話、書面、電磁的方法のいずれかの方法で報告するものとします。甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、維持保全の実施状況に関して報告を求めることができます。
- 本条で定める報告において、乙が電磁的方法を用いる場合は、メールまたは家主webより報告するものとします。
- 前三項の場合において、甲は、乙に対し、維持保全の実施状況に係る関係書類の提示を求めることができます。

第14条(契約の消滅・明け渡し)

- 次に掲げる各号の一に該当する場合、甲または乙はその相手方に対し本契約を解除することが出来ます。
 - 新規募集時に、乙以外で入居者が決まった場合、または甲が賃借人の募集をやめた場合。
 - 天災地変・火災等その他不可抗力のため本物件の全部あるいは一部が滅失毀損等により通常の用に供することが出来なくなった場合。
 - 甲または乙は相手方が本契約に違反し30日以上猶予期間をもって是正すべきことの勧告を行ったにも拘らず是正のないままこの猶予期間が経過したとき。
 - 甲または乙のどちらか一方が自己の都合により相手方に対し6ヶ月以上の予告期間をもって本契約の解除の通告を行ないその期間が満了したとき。
- 前項第4号により解約する場合に本転貸借契約が存在していれば、甲又は乙の解約通告を行った側は、他方の相手方に対して契約解除金として賃料・管理費等合計1ヶ月分を支払うものとします。
- 乙は本物件を甲に返還する際は、その時の現状にて引き渡すものとします。但し、乙が転借人(借主)から徴収する原状回復に係わる費用を甲に支払うものとします。既に原状回復工事が終了している場合で、甲の負担分を乙が立替えている場合、甲は契約消滅から1ヶ月以内に支払うものとします。尚、その振込手数料は甲の負担とします。
- 甲の都合により、転借人(借主)による解約日から短期間(25日以内)に本物件を甲に返還する際は、短期返還手数料として賃料相当額の50%を乙に支払うものとします。乙は第10条に定める支払賃料より相殺することができるものとします。不足金がある場合は、甲は契約消滅から1ヶ月以内に支払うものとします。尚、その振込手数料は甲の負担とします。
- 乙が転借人(借主)から徴収する退去月の賃料が日割りであっても、管理委託手数料は月割りとします。

第15条(賃貸借契約の終了)

乙・転借人(借主)間の転貸借契約が終了した場合、同時に甲乙間の賃貸借契約も終了するものとするが、甲が乙に対して転借人(借主)の再募集を希望した場合は、甲乙間の業務委託契約は別途存続するものとします。

第16条(地位の継承)

- 本契約が終了・解除する際に、本転貸借契約が存在する場合は、甲は乙と転借人(借主)が締結した本転貸借契約について転借人(借主)に対して同一条件にて、貸主の地位を継承するものとします。転借人の地位を継承した場合、正当な事由なく賃借人(借主)の契約更新を拒むことはできません。
- 乙が転借人(借主)より預かっている敷金がある場合は甲に継承しますが、甲が乙に対する未払債務がある場合は、相殺することができるものとします。また、未払い債務を相殺した場合であっても、甲は転借人(借主)に対しては本転貸借契約に記載された敷金全額を継承したこととなります。

第17条(諸雑費の徴収)

乙は必要に応じて甲の承諾を得て入居者より諸雑費を徴収し必要な諸費用に充当することが出来るものとします。その費用は甲との間では精算しないものとします。

第18条(契約終了の意思)

甲は、乙が第3条3項6号の契約終了の通知を行う為、甲に契約終了の意思を確認した場合、直ちに意思を表示しなければならないものとします。甲の意思の表示の遅れにより契約終了が延長した場合、第3条7項の明け渡し指定日は、その延長した日となります。

第19条(通知義務)

甲、乙共に、氏名・住所・連絡先・メールアドレス等を変更した場合、直ちにその旨を、書面またはメールにより通知するものとし、これを怠った為に生ずる一切の損害はこれを怠った者が負担するものとします。

第20条(契約の解約)

甲、乙共に、本転貸借契約が存在する間は、第14条の場合を除いては原則として本契約を解約する事ができません。

第21条(免責事項)

- 甲と転借人(借主)の間で賃料支払に影響を与える事項が発生し、それが原因で転借人(借主)が賃料支払を行わない場合、乙から甲への賃料支払い及び賃料保証業務もされません。
- 営繕補修等に関する報告及び提案をしたにも拘わらず、甲が何等の措置を講じなかったときは、乙は本物件の十分なる管理につきその責を負いません。
- 天災、火災、盗難、建物の瑕疵(雨漏り・傾き等)等による本物件への損傷及び借主に生じた損害に関しては、乙は一切その責を負いません。
- 戦争、暴動、地震、洪水等の異常事態に基づく社会的経済的混乱、交通手段の寸断等、乙の責めに帰すことができない事態の発生により第3条の業務の一部または全部が履行不能または制約をうけても乙の業務不履行となるものではありません。

第22条(事前承諾)

本契約期間中に甲が本物件の所有権又は処分権を第三者に移転する場合は、甲は事前に書面にて乙に連絡し、乙の書面による承諾を得るものとします。また甲は乙に事務手数料3万円を支払うものとします。

第23条(善管注意義務、協力義務)

- 乙は誠実かつ善良なる管理者の注意をもって本契約に定める事項の実施を行ない、甲はその実施に必要な協力を行なわなければなりません。
- 甲は本契約締結以前に本物件の瑕疵および近隣住民等とのトラブル等がある場合は乙へ申告するものとします。

第24条(反社会的勢力の排除)

- 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。
 - 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと
 - 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと
 - 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第25条(個人情報保護法等の遵守)

甲及び乙は、本物件の維持保全を行うに際しては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)を遵守し、個人情報及び個人番号について適切な対処をすることができるように、互いに協力するものとします。

第26条(本契約規定外事項)

- 本契約に影響を与えるような事項(自己破産・建物名義変更・差押・競売等)がなされた場合は、転借人(借主)・入居者保護を目的として乙から甲への賃料支払を停止し、都度対応を協議するものとします。
- 転借人(借主)が供託手続をとった場合、乙から甲への賃料支払を停止し、都度対応を協議するものとします。
- 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければなりません。また、本契約に関して紛争が生じた場合は甲・乙とも関係法規ならび慣習にしたがって対処するものとします。本契約上に紛争が生じたときはその管轄裁判所を東京地方裁判所又は大阪地方裁判所とすることとします。

△※3 賃貸借契約期間中、修繕義務による突発的な出費を当社費用負担により実施させて戴きます。メンテナンスフリー/メンテナンスフリープラス適用項目は以下の通りとなります。※1 メンテナンスフリープラスは、交換が1回だけ可能となります。

メンテナンスフリー/メンテナンスフリープラス適用ガイダンス(契約途中から加入はできません)			
対象となる設備	適用内容備考	対象となる設備	備考
■システムキッチンガスコンロ	調査・修理(交換※1)も適用	■シャワーヘッド・シャワーホース	
■システムキッチン食器洗い機	調査・修理(交換※1)も適用	■水栓器具	パッキン交換
■システムキッチンオープンレンジ	調査・修理(交換※1)も適用	■給水管・配水管(露出部分に限る)	つまり除去
■ディスプレイシステム	調査・修理(交換※1)も適用	■サッシ・ドア・建具	建付けの調整
■電気温水器(製造から10年以内)	調査・修理(交換※1)も適用	■附属備品(ペーパーホルダー・タオル掛け等)	緩みの調整
■ガス給湯器(製造から10年以内)	調査・修理(交換※1)も適用	■照明器具	管球交換
■小型湯沸かし器(製造から10年以内)	調査・修理(交換※1)も適用	(直付けでカバー着脱が困難なものに限る)	
■換気扇・レンジフード	調査・修理(交換※1)も適用	■エアコン(埋込式・マルチタイプ)または設備指定のエアコン(製造から10年以内)	ガスの補充
■浴室乾燥機	調査・修理(交換※1)も適用	■インターホン・チャイム	
■温水機能付便座(便器一体型)	調査・修理(交換※1)も適用	■テレビアンテナ	(当初地デジが映る事が前提)

メンテナンスフリー/メンテナンスフリープラス手数料			
建物築年数	マンション築15年未満 戸建築15年未満	マンション築15-50年 戸建築15-35年未満	
システム登録料(初回)	33,000円(消費税含)	33,000円(消費税含)	
手 数 料(毎月)	※F ※G	メンテナンスフリー 1% ※H	メンテナンスフリー 2% ※I
		メンテナンスフリープラス 2% ※I	メンテナンスフリープラス 3% ※J

☞※F弊社にてリフォームをお受けした場合の手数料です。※G他社リフォームの場合は1%上乘せて承ります。※H月々の手数料を1,000円以上と致します。※I月々の手数料を2,000円以上と致します。※J月々の手数料を3,000円以上と致します。※別途消費税がかかります。

メンテナンスフリー/メンテナンスフリープラス特約事項	
1) お客様ご入居中に、設備機器等の不具合が発生している場合は、賃貸借契約開始日までにお客様にて修理を完了していただきます。賃料発生日から60日以内に設備機器に不具合が確認された場合、適用されません。	
2) メンテナンスフリーは、お客様と当社の賃貸借契約を伴う管理委託契約期間中に適用されます為、ご解約後の原状回復・リフォームには適用されません。	
3) メンテナンスフリーは、お客様自らご手配または業者指定された修理には適用されません。	
4) メーカー保証期間内の場合はメーカー保証を最優先適用とします。メーカー補修用性能部品保有期間内の場合、部品交換・調整を行います。対象設備によっては、修理交換の期間が決まっています。(メンテナンスフリー/メンテナンスフリープラス適用ガイダンス参照)	
5) メンテナンスフリー適用対象は、同じ機器の調査・修理(交換※1)は1回のみとなります。本体交換は適用外です。※1 メンテナンスフリープラスは、交換も1回のみ行えます。	
6) メンテナンスフリー適用は、ご入居者の通常生活を保護する目的で当社手配にて実施いたします。	
7) メンテナンスフリーの金額は、工事1件につき上限5万円(消費税含)です。超過分に関しましてはご負担をお願いします。	
8) メンテナンスフリー適用原因が天災地変等に起因するとき、当社またはご入居者の責に帰すことのできない火災等の羅災・盗難、建物の瑕疵(雨漏り・傾き等)等の場合およびシロアリ・鼠などの害虫・害獣におる場合は、適用外です。	
9) 庭木剪定、消毒、除草等は適用外です。	
10) 戸建築45年迄 マンション築60年迄が対象とさせていただきます。築年数により適用制限がございます。	
11) メンテナンスフリー適用外の場合はお客様の費用負担での修理・交換をお願いします。	
	適応外：網戸

成約促進費	賃料 0.5ヶ月(50%)・1ヶ月(100%)・2ヶ月(200%)
-------	-----------------------------------

※4 成約促進プランとは、仲介会社へ当社(乙)が支払う広告料とは別にお客様(甲)に広告料をご負担頂くものです。

※5 転借人(借主)または入居者が駐車場等を使用しその費用を当社(乙)からお客様(甲)へ支払う場合は管理委託手数料がかかります。

〒105-0021	
住 所	東京都港区東新橋1-9-2 汐留住友ビル
管理受託者(乙)	株式会社D2
会社名	代表取締役 櫻井 淳子

