

リロケーション(転貸)管理業務委託契約書

お申込日 年 月 日

管理委託者兼賃貸人 (以下「甲」という) と、管理受託者兼賃借人 株式会社 D2 (以下「乙」という)

は下記建物（以下「本物件」という）について、下記条項による管理業務委託契約及び賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結します。

物件の表示	名称		部屋番号	号室
	住所			
	構造		建物面積	m ²
	間取			

管理委託者兼賃貸人（甲）
（お客様） 氏名 印

(2) 甲が乙に支払う報酬並びにその支払いの時期及び方法	賃料支払開始日	本物件を乙が第三者(以下「転借人(借主)」)に賃貸を開始した日(以下「転貸借開始日」)の翌月の15日			
	管理事務手数料	転借人(借主) 決定時 <input type="checkbox"/> 賃料・管理費等の1ヶ月分 <input type="checkbox"/> 賃料・管理費等の1ヶ月分+33,000円(消費税含む)定期借家契約			
	管理委託手数料	乙が本物件を転借人(借主)に賃貸した賃料・管理費(以下「転貸借賃料」)等に対し月々 % 最低5,500円(消費税含)(空室期間除く) ※5			
		メンテナンスフリーサービス	行います <input type="checkbox"/> メンテナンスフリー <input type="checkbox"/> メンテナンスフリープラス	行いません <input type="checkbox"/> 登録料 33,000円(消費税含) ※3 ※6	
		△行う場合;初回登録料33,000円(消費税含)手数料(毎月)1%～3%追加(空室期間除く)メンテナンス手数料は裏面の表に従う			
		成約促進プラン	行います(50%以上)	行いません	※6 ※4
	入居前設備点検写真撮影	戸建 30,800円(消費税含) マンション 26,400円(消費税含) 40m以下 16,500円(消費税含)		※1	
	解約立会(入居者の退去時)	16,500円(消費税含)		※2	
	六大リスク保証手数料	1. 家賃保証(第3条6項) 2. 明渡保証(第3条7項) 定期借家契約の場合賃借人(借主)決定時に賃料・管理費等の下記手数料			
		オプション	3 施設賠償責任保険	行います(0.3か月)	行いません
4 原状回復保証			行います(0.3か月)	行いません	※6
5 減額安心補償			行います(0.2か月)	行いません	※6
6 買取保証			行います(A:70%0.5か月・B:100%0.7か月)ABを選択してください	行いません	※6
資産リスク保証		1 フルサポートバック オプション(3+4+5+6B)=1.5ヶ月 ⇒ 1ヶ月			
	2 特典 マンション:原状回復保証を行なう場合 戸建:フルサポートバックを行なう場合 入居前設備点検写真撮影費用と解約立会料を無料				

賃貸借条件	賃貸借期間	転貸借開始日から開始 転借人(借主)の要望をもとに甲乙協議の上確定した賃貸借条件に従う
	賃料	甲の要望をもとに甲乙協議の上確定した賃貸借条件に従う

リフォームクリーニング手配	引越しされた後建物のリフォーム及びクリーニングの手配	第3条1項1号
◆ 室内確認	室内点検を行い内見が可能な状態に維持	第3条1項1号2号
◆ 入居者募集	流通図面やインターネット等を利用した入居者募集	
◆ 入居者現地案内	利用サイト(アットホーム・マイソク・ネクスト・Zレインズ・SUUMO 他 サイトに掲載)	第3条1項3号

下記につきましては、他社にて入居者が確定した場合 打ち切りいたします

◆ 入居審査	入居予定者・連帯保証人に関して「業種・勤務先の安定性」「支払・保証能力」等審査	第3条1項4号
◆ 入居前設備点検写真撮影	室内点検を行い現状写真を撮影 ※1	第3条1項2号
◆ 賃貸借契約締結	当社が代理人もしくは当事者として契約書に調印	第3条2項
◆ 家賃等の収納代行	契約金の受領・毎月の家賃の収納代行・保管・ご送金	第3条2項4号、第3条3項3号4号
◆ 家賃保証システム	入居者が万一賃料の遅延があった場合 当社にて立替送金	第3条3項3号、第3条6項
◆ 入居者からの苦情処理 近隣者からの苦情処理	水漏れ・設備不良等入居者からの苦情の受付と適切な対応 近隣者からの苦情の受付と適切な対応	第3条3項1号2号5号
● 契約終了通知発送	借地借家法第38条による契約終了通知 発送	第3条3項6号
◆ 再契約手続き	赴任期間延長等に際し借主と再契約・期間延長等の交渉	第3条3項7号、第3条5項
◆ 再契約の締結	当社が代理人もしくは当事者として契約書に調印	第3条3項7号、第3条5項
● 明渡保証システム	契約期間満了後 入居者が退室しない場合、帰任され明渡指定日より10日後より毎月賃料等(業務委託料を除く)の1ヶ月分相当額を損害金としてのお支払い	第3条7項
◆ 解約立会(入居者の退去時)	契約終了時入居者退去時に立会い・室内点検 ※2	第3条4項
◆ 年間収支報告書発行	確定申告の年間収支報告書を作成	
◆ 原状回復工事手配	自然損耗以外の入居者の故意・過失による汚損や毀損などがあった場合 原状回復工事・クリーニング手配	第3条4項2号

●(消費税含)の表記のない費用には別途消費税がかかります。 ※6 どちらかに○をしてください。○無しの場合は行わないこととします。

●振込手数料 440円(消費税含)、贈本取得費用 2,750円(消費税含)・印紙代 200円(非課税)はお客様にございます。

◆個人情報保護法及び守秘義務について

個人情報保護法の法令およびガイドライン等宅建業法の守秘義務を厳守しております。お預かりした情報はお申込に関わる業務以外には使用いたしません。

詳細は、当社ホームページをご参照ください。他社にて入居者が確定した場合 当社はその時点で、業務を終了いたします。

第1条(目的)

甲は自己の所有する本物件の賃貸借管理業務(リロケーション業務含む)(以下「管理業務」という)一切を乙に委託し乙はこれを受諾しました。

甲は、乙が締結する第3条2項2号の転貸借契約が有効に存在する間は、本物件の明渡を求めることができないことを予め承諾するものとします。

第2条(管理業務委託契約の期間)

本契約の期間は本契約締結日から2ヶ年間の満了日までとします。ただし期間満了3ヶ月前までに双方より何等の申出がない場合、本契約と同一条件にて1ヶ年の期間更新されたものとします。

第3条(委託業務の内容)

乙は本物件の管理業務につき甲の代理人として下記の業務を行なうものとします。

- 新規募集時の業務
 - 引越しされた後、本物件のリフォーム及びクリーニングの手配
 - リフォーム、クリーニング後現状写真の撮影と確認
 - 広告による転借人(借主)の募集
 - 転借人(借主)の審査選定
 - 不動産登記全部事項証明書取得。取得費用は乙が立替えて甲に請求するものとします。
- 契約行為

- 転借人(借主)との転貸借についての賃貸借契約書(定期借家契約含む)その他必要書類の作成・および管理
- 乙が甲から本物件を借受け、転借人(借主)に貸与する転貸借契約(定期借家契約含む)(以下「本転貸借契約」という)の締結。
- 新住宅市街地開発法、独立行政法人都市再生機構法等の法令またはその他の規制により、乙が甲から物件を借受けることができない場合は、乙が甲に代理して借主に對して行なう賃貸借契約(定期借家契約含む)の締結。
 - 権限
 - 本転貸借契約に関して転借人(借主)及び契約に関わる関係者と折衝する権限。
 - 甲の了解した転借人(借主)と賃貸人として本転貸借契約を締結、記名・押印する権限。
 - 礼金、敷金と賃料・管理費・共益費等(以下「賃料」という)を転借人(借主)より受領する権限。
 - 転借人(借主)より解約を受け、本転貸借契約書に基づき解約手続きを行う権限。
- 転借人(借主)・入居者が入居中の業務

- 転借人(借主)・入居者及び近隣住民の苦情の対応
- 転借人(借主)・入居者に対し建物の使用方法等の説明、及び指導
- 賃料の集金及び督促
- 賃料の送金
- 建物に付帯する設備機器に関する故障の連絡業務の代行および修理等の発注
- 転借人(借主)に対し定期借家契約の期間満了により賃貸借が終了する旨の通知。(定期借家契約の場合)
- 転借人(借主)との再契約・更新条件の交渉、契約締結
- 本物件の転借人(借主)・入居者との解約時の業務
 - 転借人(借主)・入居者の明け渡しに関する手続
 - 本物件内の点検、原状回復工事、クリーニング等の発注
 - 再募集に必要な手続
 - 賃料・敷金等の精算

- 再契約(定期借家契約)・更新(普通賃貸借契約)がある場合の業務

- 賃貸条件・賃料の改定交渉
- 再契約締結、更新に伴う業務
- 再契約・更新に伴う金員の精算

- 賃料の支払保証業務

転借人(借主)より賃料の遅延があった場合でも、本転貸借契約により入居の間は、乙が賃料を保証し立て替え送金を行います。但し、建物の瑕疵、その他甲の債務不履行が原因で転借人(借主)が賃料を支払わないときは保証の対象外とします。立替金の精算については別途甲乙協議して決定するものとします。

- 明け渡し保証業務(定期借家契約の場合のみ適用、普通賃貸借、一時使用賃貸借は除く)

契約期間満了後入居者が退室しない場合、甲が帰任する明け渡し指定日の10日後より毎月賃料等(業務委託料を除く)の1ヶ月分相当額を損害保証金として甲に支払います。(1ヶ月に満たない月は日割り計算とします)

第4条(リスク保証サービス)

- 施設賠償責任保険付帯サービスでは、本物件設備が原因で甲が責任を問われる対人・対物の損害について5,000万円を限度とし乙が算出した費用を保証するものです。但し、乙からの報告や提案があったにも拘わらず、甲が何等の措置も講じなかった場合は、その責を負いません。
- 原状回復保証サービスでは、転借人(借主)が支払うべき原状回復費用を支払わなかった場合、転借人(借主)の代わりに150万円を限度として、乙が支払を保証するものとします。転借人(借主)が支払うべき原状回復費用とは、第12条2項で乙が算出したものになります。
- 減額安心補償サービスでは、転借人(借主)が民法611条を理由に賃料を減額してきた場合、100万円を限度として、乙が減額された分を保証するものとします。
- 本物件専有部と専有部にあるベランダ、バルコニーにおいて、自殺・他殺・孤独死(死亡後72時間以上経過)が起きた場合、乙が指定する不動産鑑定士による鑑定価格の買取保証サービスAタイプの場合70%Bタイプの場合100%で乙が買取致します。
- 前項1. 2. 3. 4を行う場合は、転貸借契約締結前までに甲から乙へ書面にて申し出るものとします。

第5条(第三者への業務委託)

- 乙は第3条記載の業務の一部を第三者に委託することができるものとします。

第6条(火災保険の加入)

- 甲は本物件に対し時価相当額の火災保険を付保しなければなりません。
- 万一、天災地変・火災等により本物件が滅失毀損した場合、その損害については前項の保険をもって補填し乙はその責を負いません。

第7条(賃貸借契約の条件)

- 募集条件は甲の要望をもとに甲乙協議の上確定するものとします。
- 本条は再募集の際にも適用されるものとします。
- 本契約のうち賃貸借契約の条件については、甲の要望をもとに甲乙協議の上確定し、確定した内容をもとに乙が通知する賃貸借条件に合意するものとします。
- 本契約のうち賃貸借契約の期間は本転貸借締結日から標記の転貸借期間としますが、転借人(借主)との本転貸借契約が更新された場合には、本契約と同一条件にて転借人(借主)への更新後の転貸借契約と同一期間だけ賃貸借契約も更新されたものとします。
- 転借人(借主)が駐輪場・駐車場等の附属施設を利用希望の場合、甲はその実施に必要な協力を行わなければなりません。
- 本物件が区分所有建物の場合、管理組合等への届出書類を乙が代理で記載・押印することに同意するものとします。

第8条(敷金)

転借人(借主)が乙に差し入れる敷金は全額を乙が保管し、本転貸借契約が終了したとき乙は精算手続きを甲に提示し精算をすみやかに代行するものとします。

第9条(礼金、更新料・再契約料)

- 転借人(借主)より授受される礼金は全額甲が取得します。
- 更新料・再契約料は新賃料の1ヶ月分とし、甲・乙で折半し取得するものとします。

第10条(賃料、礼金、更新料・再契約料の支払い)

- 乙は甲に対して毎月15日(銀行休業日にはその翌営業日)に当月分の本契約にかかる賃料を甲の指定する口座に振込みをもって支払うものとします。振込手数料は甲の負担とします。但し、初回の振込みについては礼金を加えて振込むものとします。
- 本転貸借契約の賃料が日割りの月の場合は、乙が甲に対し支払う本契約にかかる賃料も日割りをもって精算するものとします。
- 転貸借契約終了月の賃料は、転借人(借主)との原状回復費用の負担が確定後に振込む場合があります。(甲に経年劣化等の按分負担がある場合)
- 乙は甲に対して、更新料・再契約料を更新日・再契約日の翌月の15日(銀行休業日にはその翌営業日)に、賃料と併せて支払うものとします。

第11条(業務委託料)

- 甲は乙に対して、標記記載の管理事務手数料・業務委託料を支払うものとします。
- 乙は、乙が甲に支払うべき賃料・礼金・更新料より、管理事務手数料・業務委託料を相殺できるものとします。

第12条(維持保全に要する費用の分担)

- 本物件の点検・清掃等に係る費用は、本条に記載するとおり、甲又は乙が負担するものとします。

当社控

202308

A-0003.5.22

住まいの情報館

●DaVinci