

住宅の標準賃貸借代理契約書(貸主用)

1. この契約は、目的物件について、賃貸借代理を当社に依頼するものです。
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、目的物件の賃貸借媒介又は賃貸借代理を、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することができます。
5. この契約の有効期間は、3か月です。

依頼者(以下「甲」といいます。)は、この契約書により、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(別表に掲げる業務をいいます。)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。

年 月 日

甲・依頼者

住所

氏名

印

乙・宅地建物取引業者

商号(名称)

代表者

印

主たる事務所の所在地

免許証番号

(1) 賃貸借の目的物件

| | | | |
|---------|----------------|--------|-------------------|
| 名 称 | | | |
| 所 在 地 | | | |
| 構 造 | 造 階建 | 工事完了年月 | 年 月 |
| 住 戸 番 号 | 号室 | 間 取 り | ()LDK・DK・K/ワンルーム |
| 面 積 | m ² | | |

(2) 賃貸借条件

| | | | | |
|------|----------------------|--|------------|--------|
| 賃料 | 月額()円 | | 共益費 | 月額()円 |
| 敷金 | 賃料の()か月分相当額 ()円 | | その他 一時金 | |
| 附属施設 | 種類 | | その他 | |
| | 使用料 | | | |

(3) 賃貸借代理報酬

| | |
|---------|------------------------------------|
| 賃貸借代理報酬 | 頭書(2)に記載する賃料の____か月分相当額に消費税額を合計した額 |
|---------|------------------------------------|

(4) 有効期間

| | | |
|----|-------|-----|
| 始期 | 年 月 日 | 3か月 |
| 終期 | 年 月 日 | |

(成約に向けての積極的努力義務)

第1条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

- 一 甲に対して、2週間に1回以上業務の処理状況を報告すること。
- 二 別表(2)口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。

(賃貸借条件に関する意見の根拠の明示)

第2条 乙は、頭書(2)に記載する賃貸借条件の決定に際し、甲に、その条件に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明しなければなりません。

(賃貸借条件の変更の助言等)

第3条 乙は、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。

(賃貸借代理報酬の支払い)

第4条 乙の賃貸借代理によって目的物件の賃貸借契約が成立したときは、甲は、乙に対して、頭書(3)に記載する報酬(以下「賃貸借代理報酬」といいます。)を支払わなければなりません。

2 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを賃貸借契約の当事者に交付した後でなければ、賃貸借代理報酬を受領することができません。

(敷金等の引渡し)

第5条 乙は、目的物件の賃貸借契約の成立により徴収した敷金その他一時金を、速やかに、甲に引き渡さなければなりません。

(特別依頼に係る費用の支払い)

第6条 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。

(直接取引)

第7条 この契約の有効期間内又は有効期間の満了後3か月以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的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。

(違約金の請求)

第8条 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目的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、賃貸借代理報酬額に相当する金額(この賃貸借代理報酬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。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第9条 甲は、この契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の賃貸借契約を締結しようとするときは、その旨を乙に通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第10条 この契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の賃貸借契約を締結したとき、又は乙の責めに帰することができない事由によってこの契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、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。

2 前項の費用の額は、賃貸借代理報酬額を超えることはできません。

(有効期間)

第11条 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。

(更新)

第12条 この契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 前項の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して、甲から乙に対し、文書

でその旨を申し出るものとします。

- 3 前二項による有効期間の更新に当たり、甲乙間で契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第13条 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。

- 一 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。

- 二 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。

(特約)

(別表)

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 | イ 紹介図面を作成する。 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。 1) _____ 2) _____ 3) _____ ハ 借希望者からの問合せ、借希望者の来店等に対応して、目的物件の説明、現地への案内等を行う。 ニ 2週間に1回以上、業務の処理状況を甲に報告する。 |
| (3) 入居者の審査 | 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。 ロ 借希望者に対し、最終的な賃貸借の意思の確認を行う。 ハ 上記調査の結果を甲に報告し、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。 |
| (4) 重要事項の説明 | 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。 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。 |
| (5) 賃貸借契約の締結 | イ 賃貸借契約書の作成を補助する。 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 |

(6) 鍵の引渡し

を交付する。

ハ 敷金等を借主から徴収し、速やかに、甲に引き渡す。

借主に鍵を引き渡す。