

【事業用】 賃貸物件管理委託契約に関する重要事項確認書

賃貸物件管理委託契約に際しまして、契約内容を十分ご理解頂きたく、次の通り説明させていただきます。

管理業務報酬 (消費税及び地方消費税は別途)

種別	支払い時期	貸 室	駐車場
管理業務報酬	当月15日 (金融機関休業日は翌営業日)	集金すべき賃料等のうち、前月末日までに集金できた賃料等の5～10%相当額 ※別紙参照	
初回管理業務報酬	新規賃貸借契約締結時	賃料の1ヶ月分相当額	
更新業務報酬	賃貸借契約更新業務完了時	賃料の0.5ヶ月分相当額	賃料の1ヶ月分相当額

- * 初回管理業務報酬は、礼金の有無など賃貸借契約条件に関わらず業務報酬としてお支払い頂きます。
- * 更新業務報酬は、更新料の有無など賃貸借契約条件に関わらず業務報酬としてお支払い頂きます。
- * 賃貸物件管理委託契約の際にご指定頂く賃料等送金口座は、ゆうちょ銀行を除く金融機関をご記入下さい。

定率管理料の計算方法について

賃貸物件（住宅・テナント・駐車場等）の賃料等の5%～10%（消費税及び地方消費税は別途）の管理料率を乗じた金額を弊社の報酬として頂戴しております。

●賃料等が消費税の課税対象となる【テナント・駐車場等】の賃貸物件管理報酬の計算について

例) 駐車料54,000円で管理料率5%の場合

50,000円(税抜)×5%→2,500円×8%(消費税)=2,700円管理報酬)

尚、通常、1円未満の端数を切り捨てにより計算をしておりますが、「賃料等が滞納により1ヶ月に満たない金額を送金する場合」、「翌月に1ヶ月分以上の金額をご送金する場合」、「オーナー様の口座凍結により数ヶ月分をまとめてご送金する場合」などのような場合、管理報酬の端数計算が繰り上がることがあります。

例) 地代50,000円のうち、45,555円を入金した場合・・・

地代45,555円に管理料率5%⇒管理報酬2,459円（消費税8%含む）

①不足分4,445円が入金した場合・・・

地代4,445円に管理料率5%⇒管理報酬239円（消費税8%含む）

②翌月に50,000円と前月不足分4,445円を合算した場合・・・

地代54,445円に管理料率5%⇒管理報酬2,939円（消費税8%含む）

賃料のご送金

前月末日までに徴収した当月分までの賃料等を、毎月1回に限り、ご送金させていただきます。集金管理の場合は、月が変わって入金されてきた場合、翌月のご送金となりますので、予めご承知置き下さい。

賃貸借契約更新

賃借人との賃貸借更新契約は原契約に基づき対応させていただきます。更新手続きは、弊社が賃貸人の代理人として署名捺印をさせて頂き、覚書等の契約書類は弊社で保管させていただきます。予めご承知置き下さい。

火災保険及び施設賠償保険の加入

賃貸人には、万一の地震、火災、事故などによる滅失毀損、人身事故等への対応策として、賃貸物件に対する火災保険及び施設賠償保険への加入をお願い致します。管理契約締結時には、保険証書コピーのご用意をお願い致します。

反社会的勢力ではないことの確約

反社会的勢力に該当するお取り引きは対応できかねる確約をさせていただきます。

建物所有者と賃貸人が異なる場合

登記簿上の建物所有者と賃貸人（管理委託者）が異なる場合、管理委託契約締結時に建物所有者より委任状を頂いております。予め建物所有者にお伝え頂きますようお願い致します。

代理印のお預かり

賃貸借契約書に押印する賃貸人のご印鑑を弊社でお預かりさせていただくことが可能です。もしご希望の場合には、お預かりさせていただくご印鑑のご用意をお願い致します。

丙との賃料等の不足に対するの処置

借主、入居者、使用者及び連帯保証人、借受予定者、退去者、占有者（以下、総じて「丙」という）との賃貸借契約締結後、丙より賃料等の支払いに滞りが生じた際、速やかに解決するため賃貸借契約書に則り以下の通り手続きを行わせて頂きます。

- ・ 丙の滞納が2ヶ月に達した際、賃貸人の費用負担にて内容証明の発送を行います。
- ・ 丙の滞納が3ヶ月に達した際、賃貸人が本物件を明渡す際に要する移転費用等、並びに立ち退き業務に関する弁護士費用を賃貸人が負担して丙との賃貸借契約を終了させるよう手続きを行うものとします。

既存の賃貸借契約内容の確認（管理継承ありの場合）

既存の賃借人を管理継承する場合、賃借人との間で「契約内容確認に関する覚書」を締結し、既存の契約内容を確認します。管理委託契約締結時には、既存の賃貸借契約書類のご用意をお願い致します。

賃料等回収業務（管理継承ありの場合）

弊社では、管理契約開始以降の賃料等の回収をさせていただきます。よって弊社での管理契約開始以前の未払い賃料等の督促、回収業務については、原則行っておりません。但し、未払い賃料の回収をご希望の場合には、別途、業務報酬をお支払い頂きます。業務報酬額については、業務内容により賃貸人と協議の上決めさせていただきます。

退室時の原状回復工事（管理継承ありの場合）

利用目的を住居とした賃貸借契約において、既存借主が解約となった際には既存の賃貸借契約条件により、管理契約開始後に弊社で客付けをした借主とは弊社書式「修繕及び原状回復工事に関する説明書」に基づき、退室時の敷金精算を行います。既存契約条件による敷金精算におきましても、借主への国土交通省交付の「原状回復に関するガイドライン」の普及により、弊社書式の原状回復基準に近い内容での敷金精算になる場合があることを予めご承知置き下さい。

付帯商品の取り扱い

賃借人との賃貸借契約の締結にあたり、弊社が取り扱う付帯する商品及びサービスを賃貸人に通知をせずに丙に対して提供させていただきます。商品により弊社、丙間で契約を締結させていただきます。

共用部共用灯の管球交換業務について

建物巡回時、本物件共用部に設置されている共用灯が破損・経年劣化等により管球切れが確認できた際は、弊社は賃貸人へ事前報告をせずに弊社の指定する業者にて管球交換を実施させていただきます。

尚、その際に要した交換作業実費費用は賃貸人の負担となり、支払い時期並びに支払い方法は原契約の通りとします。

上下水道料、電気料の検針業務について

上下水道料、電気料の検針業務は賃貸管理委託業務に含まれません。

賃貸人が弊社へ本業務を委託する場合は弊社の指定する業者と別途設備管理委託契約を締結させていただきます。

上下水道料、電気料の検針業務は賃貸管理委託業務に含まれません。

以上

上記、賃貸物件管理委託契約内容に関する説明を受けました。賃貸物件管理委託契約に際しては、賃貸物件管理委託契約約款に基づき、契約を締結します。

年 月 日

《管理委託者様》 住所：
氏名： 印

《説明担当者》 株式会社石川不動産 担当者： 印

※委託契約のお引き受けが出来ない場合がございますことを予めご承知置き下さいますようお願い申し上げます。