

住宅の賃貸借代理契約書

この代理契約書は(公社)東京都宅地建物取引業協会が作成した住宅の標準賃貸借代理契約書(貸主用)に基づく契約です。

- この契約は、目的物件について、賃貸借契約の代理をラビットホームズ株式会社(以下乙という)に依頼するものです。
- 乙は、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。
- 依頼者は、目的物件の賃貸借媒介又は賃貸借代理を乙以外の不動産業者に重ねて依頼することができません。
- 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
- この契約の有効期限は、3ヶ月です。

依頼者(以下甲という)は、この契約書により別表に表示する目的物件について、裏面記載の賃貸借代理契約約款に基づく賃貸借代理業務を宅地建物取引業者である乙に委託し、乙はこれを承諾します。

平成 年 月 日

甲(依頼者) 住 所 _____

氏 名 _____ (印)

電話番号 _____

乙・宅地建物取引業者

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会会員
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会会員
公益財団法人 東日本不動産流通機構会員
東京都知事免許(8)第49283号
東京都練馬区中村1丁目14番1号
中村グリーンマンション1階
ラビットホームズ株式会社
代表取締役 **岩崎和夫**
☎ 03(3926)0486

1. 賃貸借の目的物件

名 称			
所 在 地	地 番	家屋番号	
住居表示			
構 造	造 階建	竣工年月日	年 月 日
住戸番号	棟 号室	間取り	() LDK・DK・K / 1 Room
面 積	m ²		

2. 賃貸借条件

賃 料	月 額 金 , 円	共益費	月 額 金 , 円
敷 金	賃料の()ヶ月分相当額 契約終了まで乙にて保管	その他 一時金	礼金(賃料の ヶ月分)
付 属 施 設	種 類	その他	契約保証期間(年間) ペット:可・不可 喫煙者:可・不可 外国人:可・不可 子供:可・不可
	使用料		

3. 賃貸借代理報酬

賃貸借代理報酬	上記賃貸借条件欄に記載する 賃料の1ヶ月分相当額 に消費税額を加算した額が代理報酬(契約事務手数料)となります
管理委託手数料	賃貸借契約成立後の管理委託手数料は 賃料総額の %相当額 に消費税額を加算した額となります。

4. 有効期間

始 期	平成 年 月 日より	3ヶ月間
終 期	平成 年 月 日まで	



このマークは国土交通大臣指定の不動産流通機構のシンボルマークです。

賃貸借代理契約約款

第1条（成約に向けての積極的努力義務）

乙は、次の事項を履行する義務を負います。

1. 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。
2. 乙は、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。

第2条（賃貸借条件に関する根拠の明示）

乙は目的物件の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。

第3条（賃貸借条件の変更の助言等）

1. 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、乙とその旨を協議しなければなりません。

第4条（賃貸借報酬の支払い）

1. 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、標記に記載する報酬（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。

第5条（敷金等の引渡し）

乙は、目的物件の賃貸借契約の成立により受領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。

第6条（特別依頼に係る費用の支払い）

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。

第7条（直接取引）

この契約の有効期間内又は有効期間の満了後3ヶ月以内に、甲が乙の紹介によって知り得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。

第8条（違約金の請求）

甲は、この契約の期間内に、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はできません。

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相当額を除きます）の違約金の支払いを請求することができます。

第9条（自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知）

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。

第10条（費用償還の請求）

1. この契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手側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越えることはできません。

第11条（有効期間）

この契約の有効期間は標記記載のとおりとします。

第12条（更新）

1. 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。

第13条（契約の解除）

1. 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できます。
 - イ)乙がこの契約に係る重要な事項について故意も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。
 - ロ)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。

第14条（定期借家の説明代行）

契約種類を定期借家として目的物件の賃貸借が成立した場合、書面を交付して借主に対し行う借地借家法第38条2項に基づく説明を甲は乙に対し委任し、乙は甲に代わって定期借家の説明を行うこととする。

賃貸借代理業務

業務内容	業務実施要領
賃貸借条件の提案	賃貸情報誌・不動産業者チラシ・（公財）東日本不動産流通機構の情報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。
物件の紹介及び募集広告	1. 紹介図面（募集図面）を作成する。 2. 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（公財）東日本不動産流通機構（レイズ）への登録 ②「アットホーム・マイソク」等の業者間情報提供会社への情報公開 ③インターネット情報サイト「Yahoo!不動産」他での情報公開 3. 入居希望者からの問合せ、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。 4. 2週間に1回以上、業務の処理状況を甲に報告する。
入居者の審査	1. 賃料支払い能力・身元の確認等の入居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。 2. 入居希望者に対し、最終的な賃貸借の意思確認を行う。 3. 上記調査結果を甲に報告し、当該入居者との賃貸借契約締結について、甲と協議する。
重要事項の説明	1. 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。 2. 重要事項説明書に基づき、入居希望者に対し重要事項の説明を行う。
賃貸借契約の締結	1. 賃貸借契約書を作成する。 2. 賃貸借契約書に甲を代理して記名押印するとともに、借主の署名捺印を得て、甲と借主双方に賃貸借契約書を交付する。 3. 敷金等を借主から徴収し、速やかに甲へ引き渡す。
鍵の引渡し	借主へ鍵を引き渡す。

※本契約に関する個人情報の取扱いについて

本契約書にご記入いただいた内容を元に募集図面を作成し、借主探索の為にインターネット・情報誌その他広告媒体を利用して情報発信をいたします。お名前・お電話番号等個人情報に関する内容は記載いたしません。が、ご住所・物件名称・間取り等から所有者のお名前等が第三者に知れる場合がありますことを予めご承知おき下さい。

なお本契約書により知りえた個人情報は、賃貸借の相手方を探索する目的以外には使用いたしません。