不動産管理委託契約書

　（委託者）○○○○（以下「甲」という。）と（受託者）○○○○（以下「乙」という。）は、次のとおり不動産管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第１条　（目的）

甲は、自身で所有し賃貸している建物について、その管理業務を乙に委託することとし、乙がこれを承諾したため、本契約を締結する。

第２条　（委託業務）

１　甲は、乙に対して、別紙物件目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）に関して、以下の業務（以下「本件業務」という。）を委託し、乙はこれを受託する。

①　賃貸借契約の締結、更新、改訂、解除

②　保証金、賃料、更新料等の徴収

③　本件不動産の維持・管理・修繕及びこれらに必要な工事等の発注

④　これらに付随する一切の業務

２　乙は、毎月３日までに徴収した前項第２号の賃料等につき、毎月７日までに甲の指定する口座に送金して引き渡すとともに、同日までに徴収賃料等明細を取りまとめて甲に報告する。6

第３条　（委託料等）

１　本契約の委託料は、乙が本件不動産の賃貸借契約の管理において徴収した賃料の○％（消費税込）とする。

２　甲は、乙に対し、翌月末日までに当月の委託料を下記振込口座に振り込んで支払う（振込手数料は甲負担）。

　　　○○銀行○○支店　　普通預金

　　　口座番号　　○○○○○○

　　　口座名義　　○○○○○○

３　本件業務の遂行に必要な費用は、全て乙が負担する。ただし、著しく多額の費用の負担については、甲乙の協議により定めるものとする。

第４条　（途中終了時の委託料）

本契約が解除その他の事由により途中で終了したときは、甲は乙に対して、終了までになされた履行割合に応じた額の委託料を支払うものとする。

第５条　（報告）

乙は、本件業務の履行の状況に関して、本契約のその他の条項に定めるほか、甲からの請求があったときは、その状況につき直ちに報告しなければならない。

第６条　（通知義務）

甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対し、予めその旨を書面により通知しなければならない。

①　法人の名称又は商号を変更するとき

②　振込先指定口座を変更するとき

③　代表者を変更するとき

④　本店、主たる事業所の所在地又は住所を変更するとき

第７条　（再委託）

乙は、本件業務の全部又は一部を第三者に対し再委託することはできない。ただし、甲が書面による再委託の許可を事前にした場合はこの限りでない。

第８条　（解除）

甲又は乙が以下の各号のいずれかに該当したときは、相手方は催告及び自己の債務の履行の提供をしないで直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。なお、この場合でも損害賠償の請求を妨げない。

①　本契約の一つにでも違反したとき

②　監督官庁から営業停止又は営業免許もしくは営業登録の取消等の処分を受けたとき

③　差押、仮差押、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売、租税滞納処分その他これらに準じる手続きが開始されたとき

④　破産、民事再生、会社更生又は特別清算の手続開始等の申立てがなされたとき

⑤　自ら振り出し又は引き受けた手形もしくは小切手が１回でも不渡りとなったとき、又は支払停止状態に至ったとき

⑥　合併による消滅、資本の減少、営業の廃止・変更又は解散決議がなされたとき

⑦　その他、支払能力の不安又は背信的行為の存在等、本契約を継続することが著しく困難な事情が生じたとき

第９条　（守秘義務）

１　甲及び乙は、本契約期間中はもとより終了後も、本契約に基づき相手方から開示された情報を守秘し、第三者に開示してはならない。

２　前項の守秘義務は、前項の情報が以下のいずれかに該当する場合には適用しない。

①　公知の事実又は当事者の責に帰すべき事由によらずして公知となった事実

②　第三者から適法に取得した事実

③　開示の時点で保有していた事実

④　法令、政府機関、裁判所の命令により開示が義務付けられた事実

第１０条　（損害賠償責任）

甲又は乙は、本契約に違反することにより、相手方に損害を与えたときは、その損害の全て（弁護士費用及びその他の実費を含むが、これに限られない。）を賠償しなければならない。

第１１条　（遅延損害金）

甲が本契約に基づく金銭債務の支払いを遅延したときは、乙に対し、支払期日の翌日から支払済みに至るまで、年１４．６％（年３６５日日割計算）の割合による遅延損害金を支払うものとする。

第１２条　（不可抗力）

本件業務の遂行が甲又は乙の責に帰すべからざる事由により不能（一部不能を含む。）及び履行遅滞となった場合に生じた損害については、相互に賠償責任を負わない。

第１３条　（契約期間）

本契約の有効期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までとし、期間満了日の１か月前までに甲乙いずれからも異議がなされないときには、本契約は期間満了日の翌日から起算して、同一内容にて更に１年間延長されるものとし、それ以後も同様とする。

第１４条　（契約終了後の処理）

１　甲及び乙は、本契約が終了したときは、互いに既に確定した債権債務について、速やかにこれを清算するものとする。

２　乙は、本契約が終了した場合、直ちに本件業務を中止し、甲に対して事務の引継ぎを行い、本契約に基づき預託・貸与された事務処理マニュアル等の物品（本契約に基づき提供されたデータ類及びこれらが記録された電子媒体等を含む。）を、速やかに甲の指示に基づき返還ないし破棄するものとする。

第１５条　（反社会的勢力の排除）

１　甲及び乙は、自己又は自己の役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを「反社会的勢力」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを相互に確約する。

①　反社会的勢力に自己の名義を利用させること

②　反社会的勢力が経営を実質的に支配していると認められる関係を有すること

２　甲又は乙は、前項の一つにでも違反することが判明したときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

３　本条の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

第１６条　（協議解決）

本契約に定めのない事項又は本契約の解釈について疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議のうえ解決する。

第１７条　（合意管轄）

甲及び乙は、本契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、訴額等に応じ、東京簡易裁判所又は東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

　本契約締結の証として、本契約書２通を作成し、甲乙相互に署名又は記名・捺印のうえ、各１通を保有することとする。

令和　　年　　月　　日

　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞

　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞