

空き家（不動産）管理委託契約書

（以下「甲」という）と特定非営利活動法人いなか暮らし遊佐応援団（以下「乙」という）とは、遊佐町空き家バンクに登録された空き家について、その活用を目的とした不動産管理の委託に関して、次の通り契約する。

（契約の成立）

第1条 甲は、甲が所有する物件の本契約書署名捺印欄に記載の不動産（以下「対象管理物件」という）の管理につき、甲に代理して次の行為を為す事を乙に委託し、乙はこれを承諾した。

- ① 対象管理物件へ立ち入り入室し、別途記載の「管理業務項目」の行為
- ② 対象管理物件の鍵を乙に貸与し、契約業務を遂行する為に使用する行為

（業務内容）

第2条 甲が乙に委託する管理業務の内容は、別途記載の「管理業務項目」に準じたものとする。

（契約期間）

第3条 本契約の期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日までとする。本契約は前述の期間満了を以って終了する。

（管理委託費）

第4条 第2条に定める管理業務の管理委託費は、月額 円（消費税及び地方消費税額含む）とし、作業月の翌月末迄に乙の指定する口座に現金振込にて支払う。尚、振込に要する費用は甲の負担とする。

2. 本契約が月の途中で締結され、又は終了した場合など、いかなる状況によっても管理委託費は月割り契約とする。

（管理委託費等の改定）

第5条 前条に定める管理委託費は、物価・経済事情の変動等による正当な事由のある時は、甲乙協議の上、これを改定することができるものとする。

2. 消費税法改正に伴い税率が変更された場合、前条記載の管理委託費用は、新税率を適用し、改定する。

（再委託）

第6条 乙は、第2条の管理業務について、その全てを第三者に委託する事はできない。但し、乙の責任と費用負担において、一部を第三者に委託することはできる。

（費用の負担）

第7条 甲は乙が管理業務に必要とする対象管理物件敷地内の駐車場を乙に無償で提供し、また、管理業務に伴う電気、水道の利用料金については、甲が負担するものとする。

（善管注意義務と損害賠償義務）

第8条 乙は、善良な管理者の注意をもって、管理業務を行わなければならない。

2. 乙又は乙の従業員が故意又は過失によって、対象管理物件等に損害を与えた時は、乙はその責を負うものとする。但し、その損害の原因が不明又は不可抗力によると認められた場合はこの限りではない。
3. 甲は、対象管理物件内の貴重品は全て持ち出さなければならない。前述に係らず、対象管理物件内に甲の貴重品があった場合において、乙は、甲の貴重品の滅失に関して、一切関知しないものとする。
4. 乙は、甲の所有する設備機械の故障に関しては、その責を負わない。
5. 乙は、甲の指示に基づいて行う業務の改善に関する乙の申し出に関わらず、甲が承認しなかった事項に関しては、その結果については責を負わない。

(報告書の提出)

第9条 乙は、所定の業務報告書を作業月の次月の15日迄に E-mail 若しくは郵便を用いて、毎月一回送信する事とする。但し、15日が日曜及び祝日の際は、翌営業日とする。

2. 前項に関わらず、甲は必要に応じ、乙に管理業務に関する報告を求める事ができる。但し、別途調査が必要となり、費用が発生した場合は、甲の負担とする。

(期間内解除)

第10条 甲及び乙は、契約期間内において書面により、1ヶ月前の予告をもって、相手方に対して本契約の一部又は全ての解除を申し入れることができる。この場合、甲乙協議し合意の上で、予告期間の満了と同時に解除の申入れに係わる部分は終了するものとする。但し、当事者の一方が相手方の不利な時期において契約を解除した場合は、甲及び乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求する事が出来る。

2. 乙は、第8条第5項の、乙の甲に対する改善申し出があったにもかかわらず、甲による改善が行われず、本契約の主旨に反する事態に至るおそれがあると乙が判断した場合には、乙は本契約を途中解除することができる。
3. 本契約を甲が途中解除した場合、乙が解除を受理した翌月分までの管理費用を甲の指定口座に、(振り込み手数料を含む) 管理費用を現金振込にて支払うものとする。但し、前項の場合には、乙が、管理の実施を終了した月までの管理費用を乙の指定口座に支払うものとする。

(契約の解除)

第11条 甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った時は、相当の期間を定めてその履行を催告し、当該期間内にその義務を履行しない時は、その相手方は、本契約を解除する事ができる。

2. 甲又は乙が、前項の契約解除により損害を生じた場合、相手方に対して損害補償を請求する事ができる。

(守秘義務)

第12条 甲及び乙は、本契約により知り得た相手方の秘密を他に漏洩してはならない。

(協議)

第13条 甲及び乙は、本契約に定めがない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を以って協議するものとする。

(管轄裁判所)

第14条 本契約について、甲乙間に紛争が生じた時は、施工場所又は物品納入場所を管轄する山形地方裁判所を第一審の裁判所とする。

本書の通り、不動産管理委託契約（空家管理）を締結した。契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙各1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

対象物件住所： 山形県飽海郡遊佐町

(甲) 住所：

氏名： (印)

(乙) 住所： 山形県飽海郡遊佐町遊佐字広表 6-1

創業支援センター内

氏名： 特定非営利活動法人いなか暮らし遊佐応援団

理事長 長登 文一 (印)

「管理業務項目」

訪問頻度：2回/月

実施作業項目

2回/月実施業務

- ・ 通風（約40分間）…開閉可能窓、扉、押入襖、収納庫扉
- ・ 通水（約3分間）…台所、浴室、洗面所
- ・ 室内の掃き掃除（月1回）
- ・ 投かん物の廃棄

適宜行う業務

- ・ 床下通風の管理
- ・ 台風など自然災害後の被害状況の確認と報告
- ・ 漏水・雨漏り（天井染み等）点検と報告
- ・ 外観目視確認と報告
- ・ 庭の雑草の状況報告（原則6月、9月）

- ・ 庭木・竹の状況報告（年 1 回程度）
- ・ 積雪の状況報告（原則 1 月）
- ・ シロアリ・害獣等に関する状況報告

□月間報告書：1 回／月

以上