

賃貸管理委託契約書  
(集金代行)

委託者 (以下「甲」という) と受託者 B&G株式会社 (以下「乙」という) とは、次の通り賃貸管理委託契約を締結する。契約の証として、本契約書を2通作成し、甲、乙双方の署名捺印の上、各1通所持する。

名称	号室		
所在地	(住居表示)		
構造	種類		
専有面積(登記簿)	m <sup>2</sup>	バルコニー	m <sup>2</sup>
①集金代行手数料	月額: 賃料(共益費含む)の3%(税別)	②支払代行預り金	賃料総額の1ヶ月(貸主希望の場合)
③システム料	新規契約時賃料の1ヶ月分(税別)	④更新事務手数料	新賃料の0.5ヶ月分(税別)

第1条(目的)

甲は、乙に対し、上記記載の建物及びその敷地(以下「本物件」という)の賃貸借、ならびに専有部分の維持に関する管理業務を委託し、乙はこれを受託する。

第2条(契約期間)

本契約の期間は本契約日から3年間とする。但し、甲より解約の申し出がない限り、自動更新とする。本契約を解約する場合は第11条を適用する。

第3条(管理業務の内容)

管理業務の内容は次の通りとする。

入居者募集管理	本物件の周辺市場調査・賃貸借条件の設定・入居者募集・入居者の審査、選定
賃貸借契約に関する業務	賃貸借契約時の必要書類作成・賃貸借契約代理締結及び金員の代理受領・入居者に対する本物件の使用指導
入居中の業務	月額賃料の徴収・賃料滞納者に対する催告、督促徴収業務・緊急時の応急処置・入居者及び近隣住民からのクレーム対応
賃貸借契約更新業務	新賃貸借契約の設定・賃料改定交渉・賃貸借契約(更新)時の必要書類作成・賃貸借契約(更新)代理締結及び金員の代理受領
賃貸借契約解除業務	入居者退居時の立会・敷金精算業務・原状回復工事
代行支払業務・納税管理	不動産取得税の支払代行・固定資産税の支払代行・建物管理費の支払代行・建物修繕積立金の支払代行
その他	上記に附随する業務

第4条(集金代行手数料)

- 甲は、本物件の集金代行業務に対し、集金代行手数料として頭書(①記載)の集金代行手数料を乙に支払う。
- 集金代行手数料の支払方法は、本物件の賃貸借契約書に記載される賃料(共益費を含む)から頭書(①記載)の金額を控除し、乙から甲へ支払うものとする。
- 本物件が空室の場合は、集金代行手数料は発生しない、但し甲が使用する期間中はこの限りではない。
- 集金代行手数料が、公租公課、諸物価の変動に比べて著しく不相応とみられる場合、甲乙協議の上変更することができる。

第5条(システム料・更新事務手数料)

- 新規賃貸借契約の都度、頭書(②記載)のシステム料を、甲は乙に支払うものとする。
- 甲は、賃貸借契約更新手続きの際に更新事務手数料として頭書(③記載)の更新事務手数料を乙に支払うものとする。
- 甲の都合により、賃貸借契約書等を新規に作成する場合は、書類作成料として10,000円(税別)を甲は乙に支払うものとする。

第6条(家賃の送金)

- 乙は、第4条で定めた集金代行手数料を控除した家賃を下記の通りに右記の口座に振込む。  
①年2回送金の場合、9～2月分期間の回収家賃を毎年2月15日に送金、  
3～8月分期間の回収家賃を毎年8月15日に送金するものとし(金融機関休業日の場合は前営業日)、  
②年4回送金の場合、9～11月分期間の回収家賃を毎年11月15日に送金、12～2月分期間の回収家賃を毎年2月15日に送金、  
3～5月分期間の回収家賃を毎年5月15日に送金、6～8月分期間の回収家賃を毎年8月15日に送金するものとし(金融機関休業日の場合は前営業日)、  
③毎月送金の場合、当月分家賃を毎月15日(金融機関休業日の場合は前営業日)に送金するものとする。  
また、振込手数料は甲の負担とする。  
日本の銀行口座所有する場合: 振込手数料→550円(税込) 海外銀行口座所有する場合: 振込手数料→4,500円(税込)
- 入居者から家賃の入金がされない場合はこの限りではない。

第7条(敷金・礼金)

- 賃貸借契約に関わる敷金・保証金は、乙が受領、保管するものとする。
- 賃貸借契約に関わる礼金は、甲が取得するものとする。

第8条(費用負担)

- 入居者退室の際の原状回復工事及びハウスクリーニング等は、乙又は乙の指定する業者に委任するものとし、費用は乙の査定により、甲、入居者において費用分担するものとする。
- 本物件の日常管理において、維持管理に要する費用及び設備の修繕費用等は甲の負担とする。
- 本物件が賃貸中の場合、修繕費用(修理代・工事代)が税込3万円未満の場合は、緊急を要するものに限り甲の承諾を得ずに乙は修繕することができる。
- その他区分所有者として社会的通念上負担すべき費用は甲の負担とする。
- 前2項の修繕等に要する費用を乙が立替え払いした場合には、乙は甲に事前に書面にて連絡の上、第6条第1項の定めによる賃料送金額から控除できるものとする。

第9条(天災地変)

- 1.火災、事故等により、本物件が滅失又は毀損があった場合は、その損害は甲が負担するものとし、乙は一切の責任を負わないものとする。但し、乙は甲の損害を回復するための回復処理等に協力する。
- 2.本条第1項の滅失・毀損により、本物件又は本物件の一部が使用不可能又は使用困難になった場合は、現状回復までの間の賃料は発生しないものとする。

第10条(地位の承継)

甲が本物件を第三者に譲渡する場合は、甲は本契約を譲受人に継承させるものとする。

第11条(契約の終了)

下記の事項に該当するに至った場合、本契約は終了するものとする。

- 1.甲の都合により解約する場合は、6ヶ月以上前までに乙に対し書面で解約を予告することにより、本契約は解除される。乙の都合による解約の場合は、6ヶ月以上前までに甲に対し書面で解約を予告することにより、本契約は解除される。
- 2.甲又は乙が本条第1項の通知義務を怠った場合は、集金代行手数料の6ヶ月相当分を相手方に支払うことにより、即時解約ができる。
- 3.天災地変・火災等の不可抗力のため、本物件を使用することが困難となった場合。
- 4.甲又は乙に対して、差押、仮差押、仮処分、強制執行があったとき。

第12条(管轄裁判所)

甲及び乙は、本契約について紛争を生じた場合は、乙の住所地の裁判所を第一審の管轄裁判所にすることにあらかじめ合意する。

第13条(規定外事項)

乙は誠実かつ善良なる管理者の注意義務をもって委託業務を行い、本契約に定めのない事項については、関係法令ならびに不動産取引の慣行に従い、甲乙協議し、円滑なる解決を計るものとする。

第14条(家賃送金時の控除)

- 1.固定資産税については、甲に代わって乙が納税管理人として支払うものとする。毎年6月分の送金家賃より相殺するものとする。また振込については、甲の負担とする。但し、相殺が不可能な場合のみ、乙が指定する期日までに指定口座へ振込むものとする。また振込については、甲の負担とする。
- 2.不動産取得税については、事前にお預かりします。
- 3.本物件に関わる建物管理費・建物修繕積立金は、乙が甲に代わって支払うものとする。毎月の送金家賃より相殺するものとする。また振込については、甲の負担とする。但し、相殺が不可能な場合のみ、乙が指定する期日までに指定口座へ振込むものとする。また振込については、甲の負担とする。

第15条(特例事項)

なし

西暦 年 月 日

■委託者(甲)

戸籍住所:

郵送先住所:

氏名:

印

自宅TEL:

携帯TEL:

E-MAIL:

受託者(乙)

住所: 東京都板橋区坂下2-25-6-404

氏名 B&G株式会社 代表取締役 姜 華

印

連絡先: 03-5916-5500

FAX: 03-5916-5501

■家賃の送金 年2回 年4回 毎月

■明細書送付方法 郵送 E-MAIL SNS 不要

■確定申告サービス 要(青色 白色) 不要

■委託者(甲)の緊急連絡先

氏名:

委託

携帯TEL:

■委託者(甲)の勤務先情報

勤務先名称:

勤務先住所:

勤務先TEL:

<振込先口座>

銀行・支店:

口座種別:

口座番号:

名義人:

パスポート氏名: