

不動産管理委託契約書

委託者 株式会社ガーネット（以下甲という）と受託者 GoldCollection 株式会社
（以下乙という）は、下記物件の管理について次のとおり契約を締結する。

第1条（委託物件の表示）

甲乙が協議の上、事前に選定を行った甲が転貸借する居住用賃貸物件の全て

第2条（本契約の趣旨）

甲は、第1条記載の物件（以下物件という）の管理を乙に委託し、乙は
受託することを約諾した。

第3条（委託業務の内容）

乙は、下記の業務を行なう。

1. 物件の賃貸借契約の仲介とその契約の代行。
2. 物件の賃貸借契約書に基づく契約の更新及び解約に伴う諸手続き。
3. 物件の明渡しに伴う立会いとその精算や原状回復作業
4. 賃料を含む契約金の受領、甲への入送金管理
5. 入居者や近隣によるトラブルや甲が依頼の建物に関する応対
6. 物件の巡視。
7. 建物共有部分を除く、貸室に関する運用
8. その他、甲のご依頼または同意を必要とする事項。

第4条（甲の同意を要する事項）

乙が下記の行為をしようとする場合は、予め甲の同意を得るものとする。

1. 契約の締結並びに賃料等賃貸借条件の決定。
2. 物件の補修並びにその費用の支払い。
3. その他、甲の同意を必要とする事項。
4. 前項2の補修工事等で緊急止むを得ざる場合は、処置後速やかに甲に連絡するものとする。

第5条（営繕補修工事）

第3条5項及び第4条4項の営繕補修は下記の通り実施する。

1. 乙は巡視の結果、営繕補修が必要と認められるものにつき、その都度、甲の指示と承諾のもとに補修工事に着手し、完了後その報告を行なう。
2. 建物の保全上、甲の負担と判断され且つ緊急を要し、「賃貸借契約」の運営上支障を来すと乙が判断した場合は、金 30,000 円也 を限度として補修工事又は緊急処置を講じ甲に報告する。但し、金 30,000 円 也を越える工事については甲の指示と承諾に基づき行なう。
3. 前項の補修工事は甲より特別の指定業者がある場合は、本契約作成時に 指定業者名及びその連絡先を書面にて添付する。指定なき場合は、すべて乙が、その手配を行なう。

第6条（管理責任）

1. 乙が甲に対し巡視報告並びに営繕補修見積書を提出したにもかかわらず甲が何らの指示をしなかったときは、乙は本物件の充分なる保守管理につきその責めを負わない。
2. 物件の空家期間中に第三者の暴力により物件が損害を受けた場合、乙は、その補修費等の責めは負わない。

第7条（賃料・管理費）

乙は、賃料を賃貸借契約開始前並びに契約期間中に借主より一時的に預かった賃料、共益費、町内会費を含む契約金について原則、月末締め翌月 10 日（日・祝日の場合は前営業日）までに当月分を甲の指定する下記口座名義宛、振込支払うものとする。（振込手数料は乙の負担とする）

〔振込口座〕

京都中央信用金庫 駅前支店
普通口座 1253900
カ) ガーネット

第8条（費用の負担区分）

1. 物件に係る公租公課・建物及び付帯設備の補修費・樹木の伐採費・火災保険料について乙は負担しないものとする。
2. 第3条、第5条に規定する保守管理業務上生じた乙の立替金につき請求があった場合は甲は原則として1ヶ月以内に乙に支払うものとする。但し、乙より甲へ送金する賃料や、預かった契約金などから差し引き精算することもできる。

第9条（管理手数料）

1. 管理委託により、甲から乙へ支払われる管理手数料については、1,000 円(税込) / 戸とする。乙はこの手数料を第7条又は、乙の契約金等の預り金を振込む際に、これを差し引き受領するものとする。
2. 経済情勢の変化やその他、貸主の事由により賃料を変更した場合も前項と同様とする。

第10条（契約期間）

1. 本契約の期間は、2021年10月1日～2024年9月30日とする。但し、本契約満了の3ヶ月前までに甲乙の何れか一方より相手方に対し文書による申出のないときは、本契約を更に2年間同一条件をもって延長するものとし、以後、満了時も同様とする。

第11条（中途解約）

前項の期間中、甲乙何れかが本契約を解約しようとする場合は、3ヶ月前までに文書により申し出るものとする。

第12条（更新事務手数料）

本物件賃貸借契約の更新にあたり、借主より更新料として新賃料の1ヶ月分を受領した場合は、甲は乙に更新料の 50%を支払うものとし、乙は更新料を甲へ振り込む際に差し引いて受領できるものとする。

第13条（契約の効力）

1. 本契約の効力は、本契約開始日より契約満了日までのものとするが、第10条1項に基づき契約の延長を行ったものは同様に効力を有する。
2. 甲の貸室が空室となった場合は、物件の巡視や賃料の再査定、甲への提案等を行い、満室になるように努めるものとし、本契約を無効としない。
3. 甲乙いずれかが本契約の解約の申し出をした場合、解約日まで効力があるものとし、乙は責任ある管理業務を行う。尚、甲又は次管理者へ遅滞なく引き継ぎ業務を行う。

第14条（協議事項）

1. 本契約に定めざる事項については、その都度甲乙協議の上定めるものとする。
2. 甲の貸室において賃料や初期費用等の設定については新築時、中古時とも甲乙協議の上、設定をするものとし、市況や経済情勢も考慮するものとする。
3. 甲乙間において支払いや請求については下記の通りとする。

乙より甲への送金：毎月月末に送金明細を作成し、翌月10日までに送金をする。

尚、甲負担の退去時原状回復費用等の支払い分や、乙が受領する分については、送金額より差引くことができる。

甲より乙への送金：預かり賃料や契約金から差引きが不可の場合、甲へ請求書を送付し、請求した当月末日までに支払うこととする。

上記不動産管理委託契約を証するため、本書2通を作成し甲乙各1通を保有する。

令和
平成 3 年 9 月 21 日

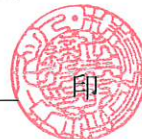
甲

住 所 〒600-8208 京都府京都市下京区小稲荷町85番地8

株式会社 ガーネット

氏 名 代表取締役 中野 拓磨

TEL 075-748-1912 FAX 075-748-1913



乙

物件管理受託会社

住 所 東京都渋谷区代官山町17-1

氏 名 GoldCollection 株式会社

部屋コレ 賃貸管理部

東京都中野区中野5丁目67-7 プラザ中野2F

TEL. 03-5318-6696

