

契約管理業務

区分	業務内容	業務実施要領
一、賃貸料の徴収業務	1, 賃貸料の徴収	イ. 借主による乙の銀行口座への振込み又は銀行口座からの自動引落としにより、借主から賃料等を徴収する。 ロ. 銀行から送信される借主の月々の振込データにより入金状況を確認する。 ハ. 毎月期日迄に、振り込まれた賃料等から管理手数料及び立替金等を差し引き、約定の方法により甲に引き渡す。振込み手数料については、甲の負担とする。
	2, 未収金の催促	イ. 滞納者に対し、電話、訪問、催促状により催促を行い、甲に状況を報告する。 ロ. 再三の催促にも拘らず、賃料等を支払わない者について、甲に対し強制徴収に関する法的手段の助言を行う。 ハ. 内容証明、支払命令等に要する特別な費用は、甲の負担とする。
	3, 管理精算書の作成及び送付	毎月、精算業務終了後、その月の収支状況の明細を記載した報告書を作成し甲に送付する。
二、運営・調整業務	1, 入居手続き	入居日までに、電気・ガス・水道の開栓方法、建物の使用に関する規則、設備の使用方法について、借主に説明を行う。
	2, 建物、設備の苦情等の対応	イ. 借主から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、これを聴取し、現状の確認を行う。 ロ. 建物、設備等に関して修繕等の必要があると認められる場合には、修繕業者に連絡し、見積書を作成させる。 ハ. 工事内容、費用及び甲と借主との負担割合について甲と協議する。 ニ. 甲と協議した内容に基づき、甲を代理して借主の負担額等について借主と協議し、借主の合意を得る。 ホ. 修繕業者に対して、工事を発注する。 ヘ. 工事終了後、点検を行った上、工事費用を負担すべき者に対し、当該費用の請求を行う。 ト. 事故等により、緊急に修繕の必要があり、業者と甲又は借主の間で事前に調整を行う時間的余裕がない場合は、業者は「イ～ヘ」の手続によらず、修繕を実施することができる。この場合においては、修繕の内容及び費用を速やかに甲又は借主に通知し、費用負担に関する調整は事後に行うものとする。
	3, 借主からの苦情等への対応	イ. 借主又は近隣在住者から苦情等の申出があった場合は、事情を聴取し、現状の確認を行う。 ロ. 甲に現状の報告を行い、処理方針を協議する。 ハ. 甲と協議した内容に基づき、相手方に対する是正申し入れ等の措置を講ずる。 ニ. 甲及び苦情の申し入れ者に対して、処理結果を報告する。
	4, 有害行為に対する措置	イ. 借主が法令、賃貸借契約若しくは使用契約に違反する行為又は本物件の保存に有害な行為を発見した場合には、その行為の中止を求める。 ロ. 中止の要求に応じない場合には、甲に法的措置の助言を行う。
	5, 賃貸借契約に基づく甲と借主の間の連絡調整	イ. 解約の申入れその他賃貸借契約に基づいて行われる借主から甲への通知を、甲を代理して受領し、甲に連絡する。 ロ. 借主から住戸の様態替え、共用部分における広告物の掲示その他賃貸借契約上甲の承諾が必要な行為の申し出があった場合において、借主と甲との連絡調整を行う。 ハ. その他賃貸借契約に関して甲と借主との間の連絡調整を行う。
	6, 諸官公庁への届出事務代行	必要に応じ、官公庁、電力、ガス会社等への諸届を代行する。
	7, 台帳の管理等	賃貸借条件、賃料変更状況等について記載された台帳を作成し、保管する。
三、契約更新業務	1, 借主の更新意志の確認	賃貸借契約の有効期間が満了する一定期間前に、借主に対し、契約の継続意志の確認を行う。
	2, 賃貸借条件の提案及び交渉	イ. 近隣の賃料相場についての調査に基づき、継続賃料の査定を行い、当該賃料について甲と協議し、甲を代理して賃料改定について借主と協議する。 ハ. 借主が賃料改定について合意した後、契約更新を証する書類に甲を代理して記名押印する。
四、退室業務	1, 解約に伴う借主と甲との連絡調整	賃貸借契約の終了が確定となった場合には、解約日・物件引渡日等日程の調整を借主と行い、甲に報告する。
	2, 明け渡しの確認及び鍵の受領	物件の明渡しを確認して、借主から鍵を受領する。
	3, 住戸部分の原状回復についての借主との協議	以下は原則当社によるリフォームに限る。 イ. 明渡し後、修繕箇所の点検を行い、修繕業者に繕費の見積を算出させる。 ロ. 修繕内容、費用及び借主との負担割合について別表第四に基づき甲と協議する。 ハ. 甲との協議の内容に基づき、甲を代理して借主の負担額等について借主と協議し、借主の合意を得る。 ニ. 修繕業者に対して、工事を発注する。 ホ. 修繕工事終了後、点検を行った上、修繕費を負担する者に対し、当該費用の請求を行う。
	4, 敷金・保証金の精算業務	以下は原則当社によるリフォームに限る。 イ. 借主の負担する修繕費用の債務が敷金・保証金と相殺される場合には、精算書を作成し、甲及び借主に報告する。 ロ. 残余金の返還の必要がある場合には、精算書に従い残余金の返還を行うべき旨を甲に通知する。
五、その他	1, 夜間、休日の緊急対応	イ. 乙の営業時間外及び緊急時対応については、甲乙協議して行う。 ロ. 設備等の故障により、緊急出動を要する場合、その費用は甲の負担とし、乙は甲に対して処理結果を報告する。 ハ. 借主の故意、過失による故障等の修理費は借主の負担とし、原因不明の場合の甲及び借主の費用負担に関しては乙の判断によるものとする。