

엘리아트 강동 임대관리 제안서

MARKETING
PROPOSAL

2021. 04.



CONTENTS

01. 환경 분석

02. 시세 현황

03. 적정 임대가 검토

04. 임대관리 프로세스

1. 환경 분석

1. 입지 분석



- 사업지 도보 5분거리 내 5호선 길동역, 강동역이 위치한 초역세권 입지.
- 반경 1km 내 대형마트, 쇼핑몰, 영화관, 관공서, 병원 등 문화여가 및 생활편의시설을 보유한 인프라 우수 입지.
- 반경 2km 내 올림픽대로, 천호대교, 광진교를 통한 서울전역 교통 우수 입지.

1. 환경 분석

2. SWOT 분석

교 통

도보 5분 거리 내 5호선 길동역, 강동역
위치한 초역세권.
올림픽대로, 천호대교, 광진교를 통한 서울
전역 교통 우수.

수 요

길동역, 천호역 상권 및 강동성심병원의
종사자 수요가 높은 것으로 확인됨.

생 활

사업지 반경 1km 내 대형마트, 영화관,
쇼핑몰, 관공서 병원 등 위치한 인프라
우수 입지.

개 발

당 사업지에 영향을 줄 만한 개발 계획 없음.

Strength & Opportunity

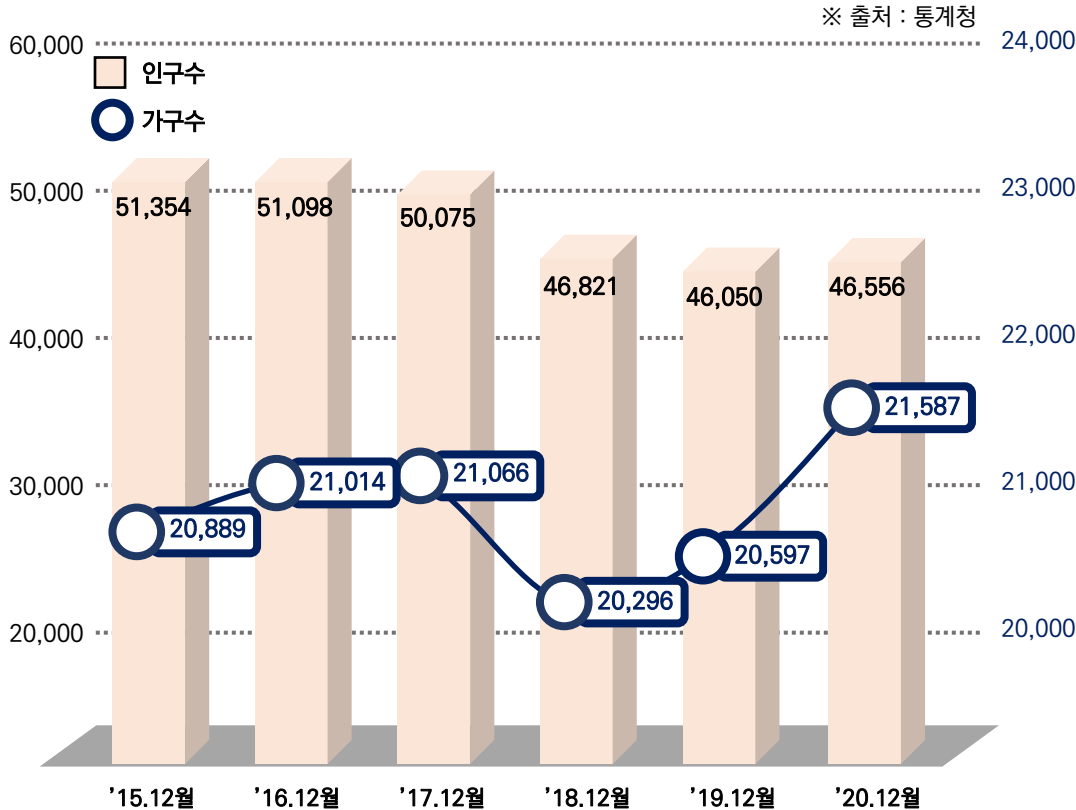
- 도보 5분 거리 내 길동역, 강동역 위치한 초역세권.
- 올림픽대로, 천호대교, 광진교를 통한 서울전역 교통 우수.
- 사업지 반경 1km 내 대형마트, 쇼핑몰, 영화관, 관공서, 병원 등 위치한 인프라 우수 입지.
- 사업지 옆 강동성심병원과 길동역, 천호역 상권이 위치해 종사자 수요 높을 것으로 예상.

Weakness & Threat

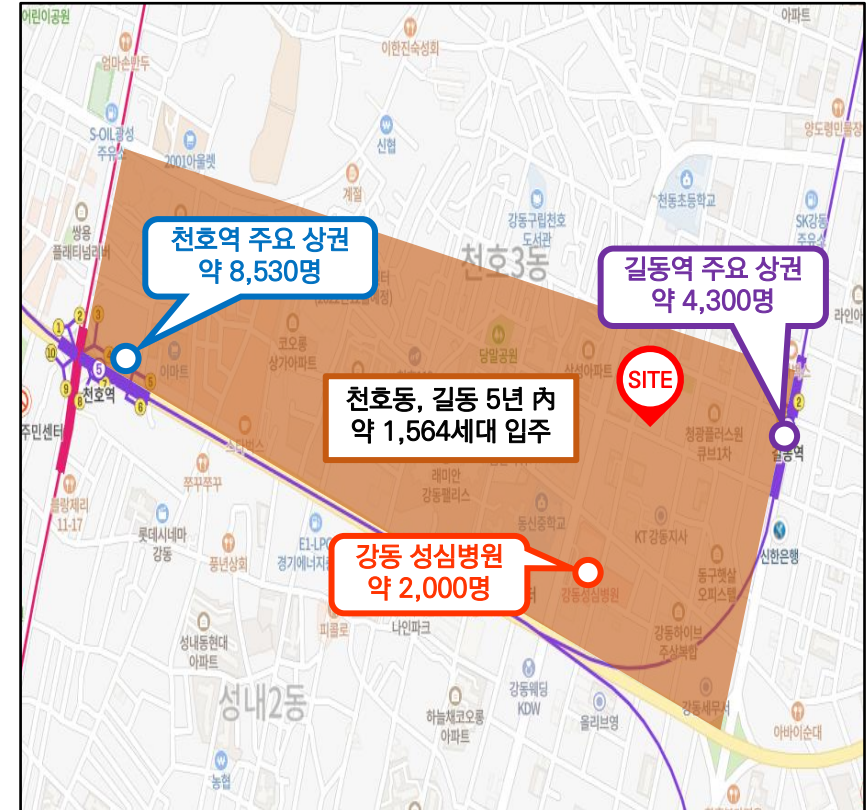
1. 환경 분석

3. 사업지 인근 인구수/가구수 및 종사자 현황

길동 인구수 및 가구수 현황



사업지 인근 종사자 현황



- 사업지가 위치한 길동은 '15년' 대비 인구수가 감소했으나 가구수는 소폭 증가하고 있는 것으로 보여짐.
* 길동 인구수 감소의 이유는 미사 강변도시와 위례신도시, 남양주 왕숙신도시 등의 입주 영향인 것으로 확인됨.
- 사업지 인근 인접한 주요 상권과 병원은 약 14,830명의 종사자가 근무중으로 파악되기에 종사자 수요가 매우 높을 것으로 보여짐.

2. 시세 현황

1. 기입주 경쟁상품 현황

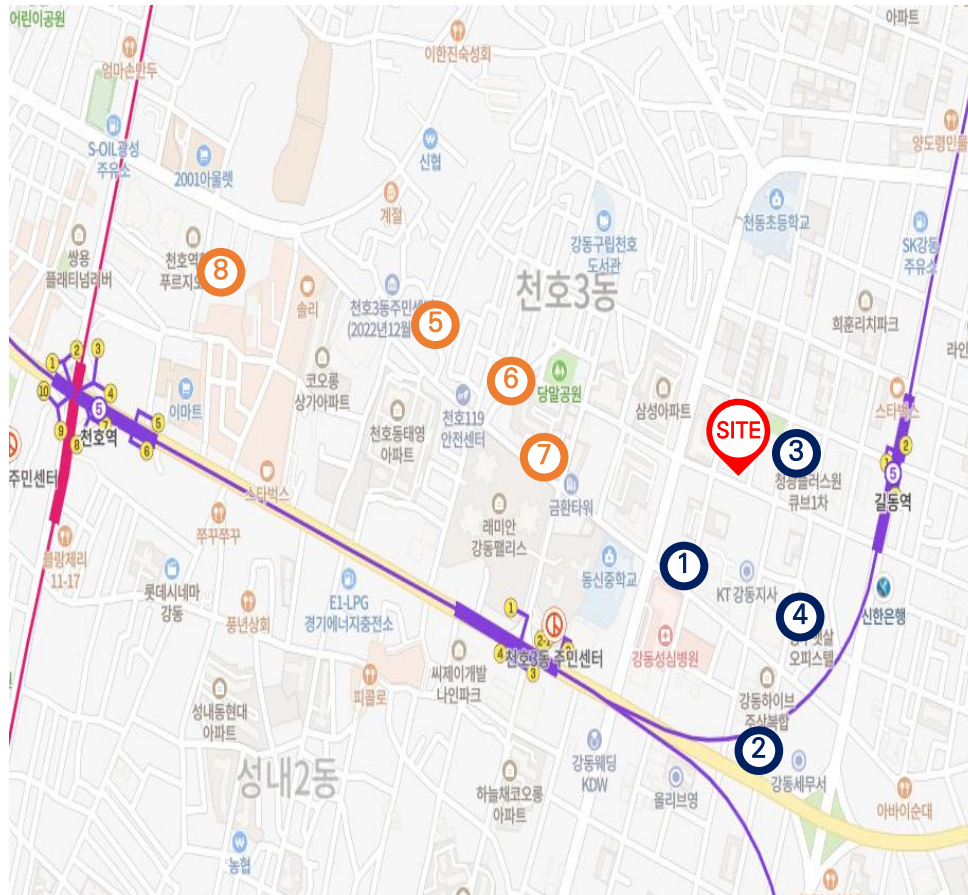
※ 단위 : 천원

장소	오피스텔	입주시기	층수	세대수	계약면적		전용면적		전용률	매매가	매매 평당가		월 임대		대출 60%	이자 3.5%	실투자금	연수입	실 연수입	수익률
					평형	m2	평형	m2			계약 평당가	전용 평당가	보증금	월 임대료						
길동	강동 투웨니 퍼스트	2020년 10월	19	108	10.77	35.61	7.38	24.40	68.5%	234,000	21,723	31,703	10,000	800	140,400	4,914	83,600	9,600	4,686	5.6%
	거산 윙팰리스	2020년 07월	17	104	10.31	34.07	6.44	21.28	62.5%	234,000	22,705	36,351	10,000	800	140,400	4,914	83,600	9,600	4,686	5.6%
	다성이즈빌 (387-2)	2019년 06월	9	32	13.03	43.06	8.13	26.87	62.4%	240,000	18,425	29,527	10,000	750	144,000	5,040	86,000	9,000	3,960	4.6%
	경지아리움	2019년 06월	16	148	8.90	29.43	5.61	18.55	63.0%	205,000	23,027	36,533	10,000	800	123,000	4,305	72,000	9,600	5,295	7.4%
천호동	스카이 캐슬라 (도시형)	2020년 09월	11	41	6.50	21.49	4.60	15.21	70.8%	240,000	36,919	52,162	10,000	650	144,000	5,040	86,000	7,800	2,760	3.2%
	다성이즈빌 (167-57)	2019년 12월	13	41	11.92	39.41	7.89	26.09	66.2%	245,000	20,551	31,043	10,000	800	147,000	5,145	88,000	9,600	4,455	5.1%
	현일 디아이드	2019년 08월	10	44	13.49	44.58	8.15	26.93	60.4%	247,000	18,316	30,320	20,000	950	148,200	5,187	78,800	11,400	6,213	7.9%
	엘림스퀘어 2차 (도시형)	2019년 04월	13	143	8.14	26.90	5.32	17.58	65.4%	170,000	20,892	31,967	10,000	600	102,000	3,570	58,000	7,200	3,630	6.3%

2. 시세 현황

2. 사업지 일대 기입주 경쟁상품 현황 (위치)

① 강동투웨이퍼스트 (2020.10월 입주) - 1.5룸	
공급세대	108 세대
전용평형	7.38 평
임대가	10,000 / 800 천원
② 거산유펠리스 (2020.07월 입주) - 1.5룸	
공급세대	104 세대
전용평형	6.43 평 / 실사용면적 : 7.43 평
임대가	10,000 / 800 천원
③ 다성이즈빌 387-2 (2019.06월 입주) - 1.5룸	
공급세대	32 세대
전용평형	8.13 평
임대가	10,000 / 750 천원
④ 경지아리움 (2019.06월 입주) - 복층	
공급세대	148 세대
전용평형	5.61 평 / 실사용면적 : 7.61 평
임대가	10,000 / 800 천원



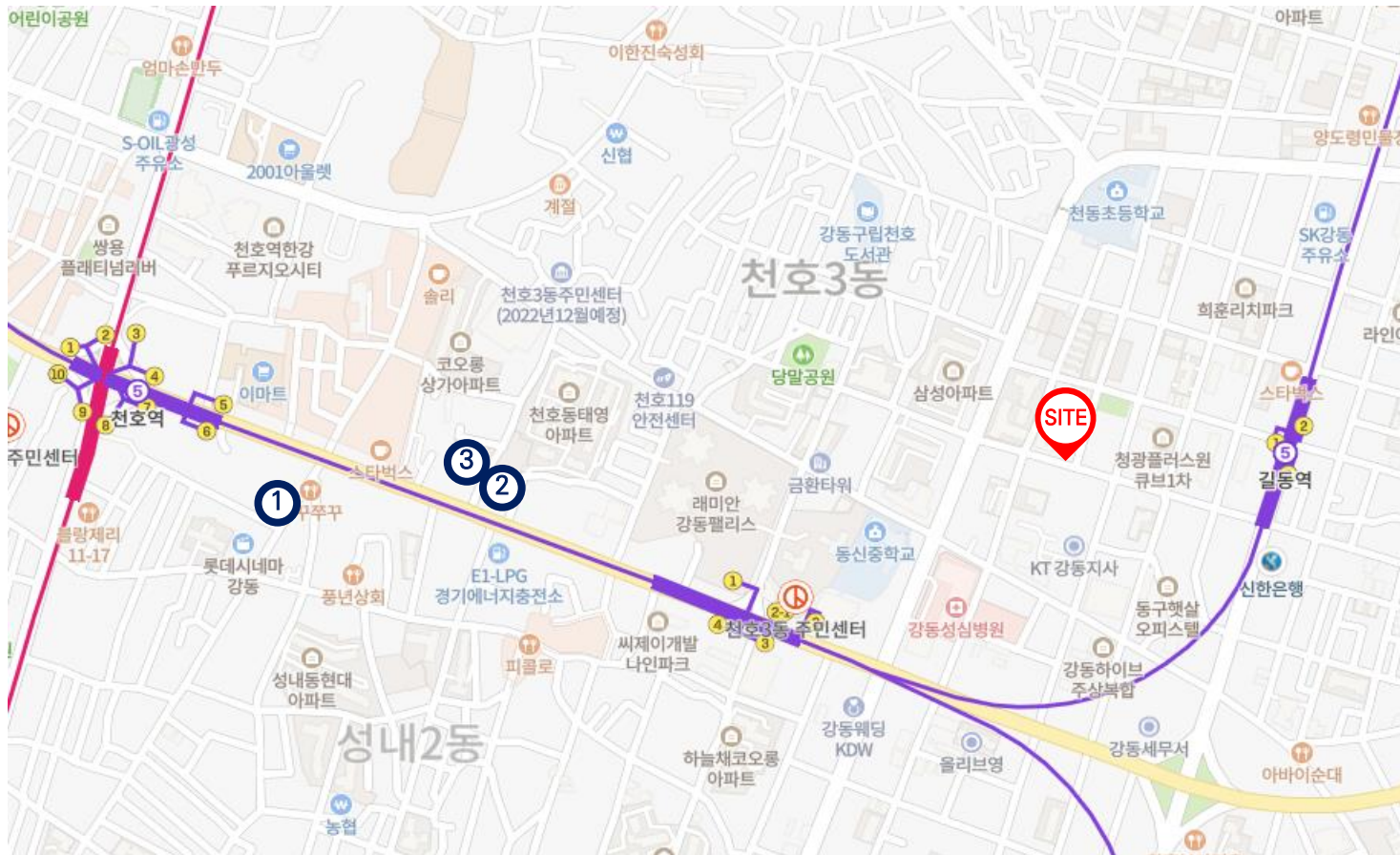
⑤ 스카이크슬라 (2020.09월 입주) - 도시형	
공급세대	41 세대
전용평형	4.60 평 / 실사용면적 : 6.5 평
임대가	10,000 / 650 천원
⑥ 다성이즈빌 167-57 (2019.12월 입주) - 1.5룸	
공급세대	41 세대
전용평형	7.89 평
임대가	10,000 / 800 천원
⑦ 현일디와이드 (2019.08월 입주) - 2룸/발코니	
공급세대	44 세대
전용평형	8.15 평 / 실사용면적 : 10 평
임대가	20,000 / 950 천원
⑧ 엘림스퀘어2차 (2019.04월 입주) - 도시형	
공급세대	143 세대
전용평형	5.32 평 / 실사용면적 : 6.5 평
임대가	10,000 / 600 천원

- 사업지 일대 실사용 6.50 평형대 원룸 평균 임대가 10,000 / 600 ~ 650 천원 형성 중.
- 사업지 일대 실사용 7.38 ~ 8.13 평형대 1.5룸, 복층 오피스텔 평균 임대가 10,000 / 750 ~ 800 천원 형성 중.
- 사업지 일대 실사용 10.00 평형대 2룸 오피스텔 평균 임대가 20,000 / 950 천원 형성 중.

* 현지 부동산 인터뷰 결과 : 인근 상권이 발달해 종사자 수요가 다수이므로 공실은 거의 없고 회전이 빠른 것으로 확인됨.
당 사업지의 생활권은 길동역과 인접해 있으나 '천호역에 연담화 되어있다'는 피드백.

2. 시세 현황

3. 성내동, 천호동 분양권 현황



SITE 엘리아트 강동 - 1.5룸

공급세대	99 세대
전용평형	7.75평
입주년월	2023.02월

① 힐스테이트 천호역 젠트리스

공급세대	182 세대
전용평형	5.15 평
입주년월	2024.03월

② 이안 강동 컴호스테이 1차 - 복층

공급세대	378 세대
전용평형	7.31 평 / 실사용면적 : 9.31 평
입주년월	2021.09월

② 이안 강동 컴호스테이 2차 - 복층

공급세대	276 세대
전용평형	7.56 평 / 실사용면적 : 9.56 평
입주년월	2021.09월

• 주 수요타겟이 동일한 성내동, 천호동 일대 '2021-2024'년간 경쟁상품 836세대 가량 입주 예정.

3. 임대 보장이 제안

1. 임대 보장이 및 수수료 제안

※ 단위 : 천원

가격 산정
전제 사항

분양가 / 대출비율 60% / 대출이자율 3.5% 적용 / 유예기간 2개월 기준

임대
수익
비교

장소	오피스텔	매매가	평당가		계약/전용(평)		보증금	월 임대료	수익률	전용률
			계약	전용						
길동	강동투웨이퍼스트 - 1.5룸	234,000	21,723	31,703	10.77	7.38	10,000	800	5.6%	68.5%
	거산윙펠리스 - 1.5룸	234,000	21,723	31,703	10.31	7.43	10,000	800	5.6%	62.5%
	다성이즈빌 (387-2) - 1.5룸	240,000	18,425	29,527	13.03	8.13	10,000	750	4.6%	62.4%
	경지아리움 - 복층	205,000	23,027	36,533	8.90	5.61	10,000	800	7.4%	63.0%

임대료 적용 방법

당 사업지 주변
최근 입주상품
임차인 수요
임차료 시세 기준

타입	호실수	공급면적		전용면적		전용률	분양가	매매 평당가		월 임대		대출 60%	이자 3.5%	실 투자금	연수입	실 연수입	수익률
		평형	m2	평형	m2			계약 평당가	전용 평당가	보증금	월 임대료						
A	20	9.57	31.63	5.84	19.31	61.0%	225,400	23,558	38,587	10,000	660	135,240	4,733	80,160	7,920	3,187	4.0%
B (1.5)	78	12.58	41.58	7.75	25.62	61.6%	290,000	23,056	37,419	10,000	850	174,000	6,090	106,000	10,200	4,110	3.9%
C (1.5)	1	15.13	50.03	9.37	30.96	61.9%	350,000	23,127	37,372	20,000	930	210,000	7,350	120,000	11,160	3,810	3.2%

4. 임대관리 프로세스

전문성 강조

전국 5,500세대 이상의 실질적 임대관리 경험, 정식 주택임대 전문기업 등록

신뢰성 강조

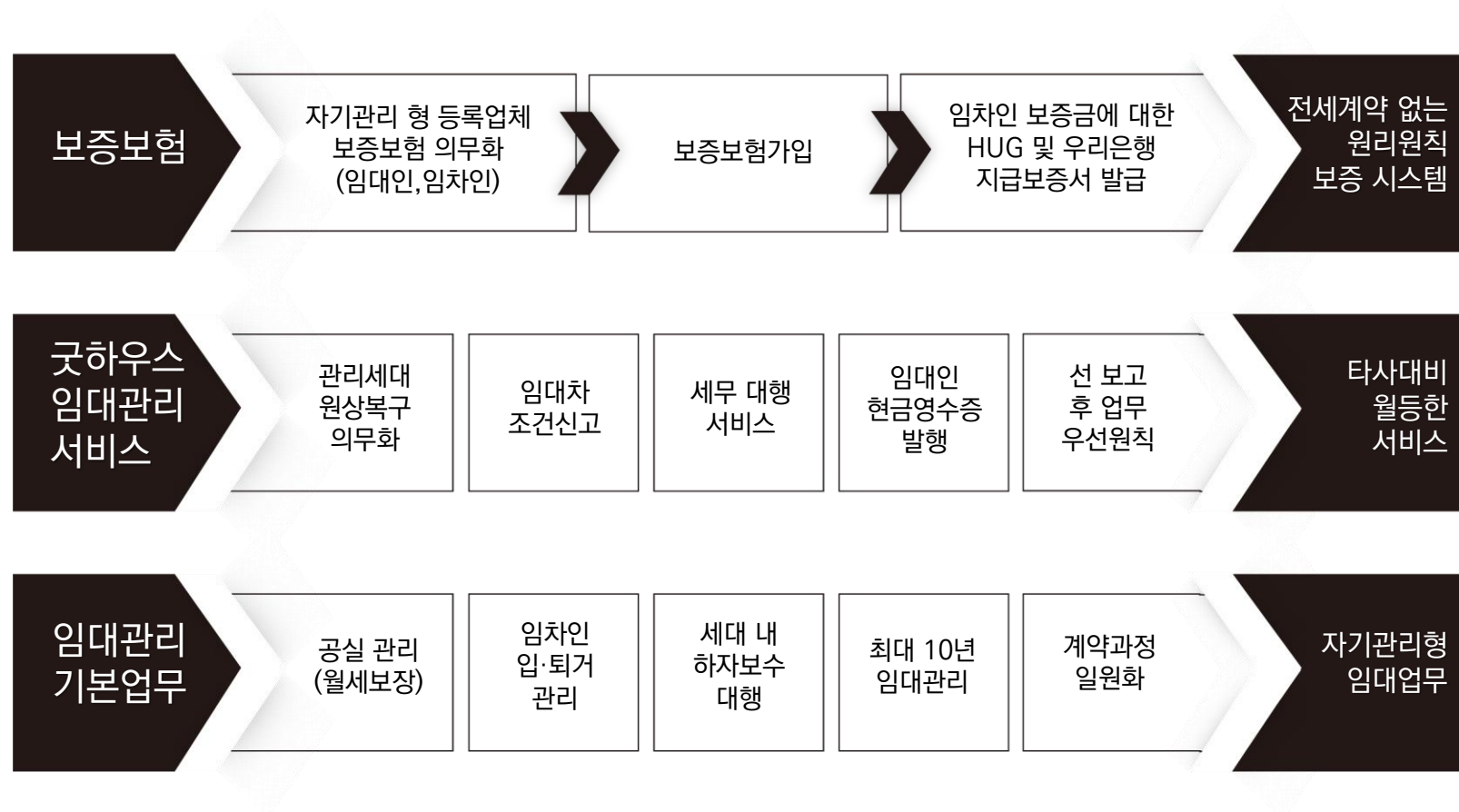
임차인, 임대인의 금전적인 부분의 투명성, 서울보증보험, HUG 각종 보증보험 가입가능

만족성 강조

최대 10년 임대보장을 통한 세대관리, 임차인 중심 마케팅으로 물건에 대한 가격하락 방지



4. 임대관리 프로세스



4. 임대관리 프로세스

굿하우스

VS

타 업체

1
임대차 계약 체결 전 계약사항 사전고지
계약체결 후 계약서 등기발송.
전세계약을 체결하지 않는 투명한 운영방식

2
자기관리형 주택임대관리업을 등록한 업체로
서울보증보험 및 HUG 보증보험 발급 가능한
신뢰할 수 있는 업체

3
기본관리, 생일 및 각종 이벤트, 유튜브 & 인스타그램
& 홈페이지 및 블로그 등 지속적인 임차인 Care System으로
브랜드 가치 및 인지도 상승

임대차 조건 및 계약사항을 통보하지 않고
이중계약, 전세계약 체결로 위험수위 높음
(임차인 계약 전 임대인 미 통보는 추후 문제발생 여지가 큼)

보증보험상품 가입불가 및 1개월 임대료 보증
상품 발급, 임차인 보증금에 대한
보증가입 및 보장 방안 없음

임차인 관리 소홀로 인한 잠재고객 이탈 및
건물가치, 임대료 하락

4. 임대관리 프로세스

임차인

1. 임차인 생일 EVENT !

생일을 맞은 임차인에게 상품권을 지급하여 임차인에게 좋은 인상을 남겨주고 선호도를 높일 수 있음.

2. 국내 최초 1금융권 에스프로 제도 !

소중한 보증금을 안전하게 관리하기 위해 은행에 예치하여 지급보증서를 발급해드립니다.

3. '모범 월세 왕'에겐 선물을 드립니다 !

6개월 이상 체납하지 않고 성실히 월세를 납부한 세입자 중 추첨을 통해 상품권 제공.
(상반기 / 하반기로 추첨이 진행됩니다.)

시행사

1. 보증보험 가입으로 안심분양 !

가장 큰 불안요소로 작용하는 보증금과 월세에 대한 보증보험 가능, 임대인, 임차인이 안심하고 계약할 수 있어 분양성 UP.

2. 수수료 없는 대행사 ?

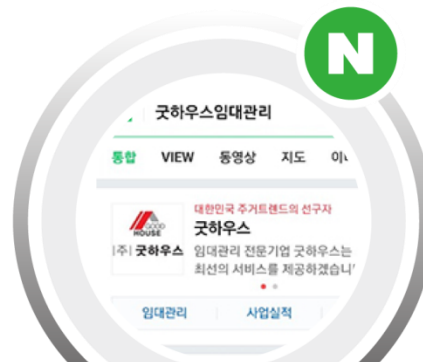
SNS, 홈페이지, 유튜브 등 다양한 플랫폼을 통해 당사와 계약된 현장의 정보를 게시함으로써 광역적 광고 효과를 볼 수 있으며 당사와 계약한 임대인들에게 현장 정보를 제공함으로써 실질적 투자자 확보 가능.

4. 임대관리 프로세스



Homepage

<http://www.굿하우스.com>



Mobile

포털사이트 검색
'주식회사 굿하우스'
'굿하우스 임대관리'



Instagram

@goodhousta
#굿하우스



YouTube

채널 : 굿하우스

4. 임대관리 프로세스



• 관련 이미지



2020 한국의 소비자대상

2020 한국의 소비자대상
KOREA CONSUMER AWARDS



주관 | 한국소비자평가위원회

주최 | 동아일보

4. 임대관리 프로세스



2020
한국의 가장 사랑받는 브랜드
Most Loved Brand in Korea 2020



2020 Most Loved
Brand in Korea 2020
한국의 가장 사랑받는 브랜드 대상

주관

|



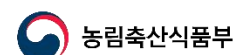
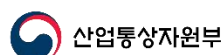
주최

|



후원

|



4. 임대관리 프로세스



한국브랜드선호도 1위
KOREA BRAND PREFERENCE AWARD

● 관련 이미지



주관 | 한경BUSINESS
주최 | Korea Marketing Forum inc.
후원 | 한국 마케팅 포럼
후원 | 한국경제신문

4. 임대관리 프로세스



국내브랜드파워선호도 1위
DIGITALTIMES BRAND POWER PREFERENCE AWARD

• 관련 이미지



주관 | 디지털타임스
주최 | 디지털타임스

사업자등록증

(법인사업자)

등록번호 : 210-86-00988

법인명 (단체명) : 주식회사 더굿하우스

대표자 : 이강진

개업연월일 : 2018년 05월 09일 법인등록번호 : 161511-0232523

사업장소재지 : 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 905호(송도동, IB스타워)

본점소재지 : 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 905호(송도동, IB스타워)

사업의종류 : ☒업대 부동산업
부동산업

☒종책 부동산 임대관리
부양

ghousek@naver.com

발급사유 : 재발급

사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 여() 부(✓)

전자세금계산서 전용 전자우편주소 :

2020년 01월 15일

남인천세무서장

4. 임대관리 프로세스

• 임대인 보증보험

이행(계약)보증보험증권

(인도전 발급용)

증권번호 제 100-000-2018 0396 4518 호

기본사항	
보험계약자	210-86-00988 (주)국하우스 이강진
보험가입금액	₩6,000,000-
보험기간	2018년 09월 01일부터 2019년 08월 31일까지 (365일간)
보증하는 사항	
보증내용	계약보증금
특별약관	1. 신용카드이용보험료납입특별약관 본 증권에 첨부되어 있는 보험약관 및 이 보험계약에 적용되는 특별약관의 내용을 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
특기사항	위탁관리 대행계약 제6조1.1), 2) 계약의 해지 사항만을 담보함
주계약내용	<div> <div>주계약명</div> <div>위탁관리 대행계약</div> </div> <div> <div>계약기간</div> <div>2018년 09월 01일부터 2019년 08월 31일까지</div> </div> <div> <div>계약금액</div> <div>₩6,000,000-</div> </div> <div> <div>보증금률</div> <div>100%</div> </div>

알아두셔야 할 사항

1. '보증보험증권으로 보증하는 내용'이 '주계약상 보증이 필요한 내용'과 일치하는지 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.

2. 증권발급사실 및 보험약관, 보상심사 진행사항은 회사 홈페이지(www.sgic.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

우리 회사는 이행(계약)보증보험 보험약관, 특별약관 및 이 증권에 기재된 내용에 따라 이행(계약)보증보험 계약을 체결하였음이 확실하므로 그 증으로 이 증권을 발행합니다.

2018년 09월 12일

서울보증보험주식회사

대표이사 김상택

2018년 09월 12일

서울보증보험주식회사

대표이사 김상택

증권번호

100-000-2018-0396-4518

증권발급

2018년 09월 12일

대한민국 정부 인증서 2008년

증권등록 제2008-1호

SGI was rated "A+" by S&P Global Ratings

"AA" by Fitch Ratings

한국서비스금융연구원

신용평가등급

신용보증등급

201809120000501-0012-001

• 임차인 보증보험

임대관리보증금보증보험증권

(인도전 발급용)

증권번호 제 100-000-2019 0457 9953 호

기본사항	
보험계약자	210-86-00988 (주)국하우스 이강진
보험가입금액	₩40,000,000-
보험기간	2019년 09월 30일부터 2020년 10월 29일까지 (396일간)
보증하는 사항	
보증내용	임대보증금 반환 자금보증
특별약관	1. 신용카드이용보험료납입특별약관 본 증권에 첨부되어 있는 보험약관 및 이 보험계약에 적용되는 특별약관의 내용을 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
특기사항	
주계약내용	<div> <div>주계약명</div> <div>부동산 전대차 계약</div> </div> <div> <div>계약기간</div> <div>중대 서산시 임대물 102-125 코오롱제이브라 1213호</div> </div> <div> <div>계약금액</div> <div>2019년 09월 30일부터 2020년 09월 29일까지</div> </div> <div> <div>보증금률</div> <div>₩40,000,000-</div> </div> <div> <div>계약금액납지</div> <div>2019년 09월 17일</div> </div>

알아두셔야 할 사항

1. '보증보험증권으로 보증하는 내용'이 '주계약상 보증이 필요한 내용'과 일치하는지 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.

2. 증권발급사실 및 보험약관, 보상심사 진행사항은 회사 홈페이지(www.sgic.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

우리 회사는 임대관리보증금보증보험 보험약관, 특별약관 및 이 증권에 기재된 내용에 따라 임대관리보증금보증보험 계약을 체결하였음이 확실하므로 그 증으로 이 증권을 발행합니다.

2019년 10월 23일

서울보증보험주식회사

대표이사 김상택

2019년 10월 23일

서울보증보험주식회사

대표이사 김상택

증권번호

100-000-2019-0457-9953

증권발급

2019년 10월 23일

대한민국 정부 인증서 2008년

증권등록 제2008-1호

SGI was rated "A+" by S&P Global Ratings

"AA" by Fitch Ratings

한국서비스금융연구원

신용평가등급

신용보증등급

201910230000518-0012-002

4. 임대관리 프로세스

• **지급보증서**

본 전자지급보증서는 보증인의 보증내용을 확인하는 출력본으로서, 본 보증서의 내용은 www.knote.kr 에서 확인할 수 있습니다.

전자 지급 보증서

발행번호	200592000023
보증처	굿하우스공인중개사사무소귀하(사업자번호:178-15-01422)
보증인	우리은행 보증통(부)지점

귀하에 대하여 다음 기재사항과 전자지급보증서 이용약관에 따라 지급할 것을 보증합니다.

보증금액	금 300,000,000 원 (근보증일경우 채무최고액과 동일)
보증기간	2020년 9월 22일부터 2021년 9월 23일까지
피보증 채무의 내용	보증기간 중에 <input type="checkbox"/> 발생하는 <input type="checkbox"/> 기한이 도래하는 <input checked="" type="checkbox"/> 발생하고 기한이 도래하는 채무 <input type="checkbox"/> 특정채무 <input type="checkbox"/> 특약사항
	채무자 명칭 : 주식회사 더굿하우스
	주 소 : 인천 연수구 센트럴로 263905호 C8층도국제업무단지 업무복
채무종류	주식회사 더굿하우스 임차인관련 임차보증금 반환에 관한 보증으로 한함
보증채무의 이행 청구 시기	보증채무는 주채무자에게 다음 사유가 있는 경우에 한하여 보증기간 만료일 전에 이행청구할 수 있습니다. 1. 어음교환소의 거래결제 처분이 있는 때 2. 파산회생개입회생절차개시의 신청이 있는 때
보증채무의 이행 청구 기간	보증기간 경과후 2개월 이내에 귀하로부터의 보증채무의 이행청구가 없는 때에는 이 보증 채무는 소멸하는 것으로 합니다.
특 약 사 항	
보증채무 이행장소	우리은행 보증통(부)지점 (담당자: 임세원, 02-926-177)

발급일자 : 2020년 9월 22일

청구금액	금
위 청구금액을 틀림없이 받았습니니다.	
년 월 일	
보증처 :	
주 소 :	
계좌번호 :	은행

출력일시 : 2020-09-23 13:21:02 4회차

보증금 지급보증서

◆ 목적물의 표시

임차인 :	주민등록번호 :
건물명 :	호 실 :
보증금액 :	원
보증기관 :	굿하우스 공인중개사
보증기간 :	년 월 일부터 년 월 일까지

본 목적물에 대하여 '주)더굿하우스'에서 임대보증금을 반환하지 못할 시 '굿하우스 공인중개사'를 통해 임대보증금 반환 지급을 받을 수 있다.


1. 지급 내용

- '주)더굿하우스'의 귀책사유로 인해 임대보증금 반환에 문제가 발생하는 경우 임차인은 '굿하우스공인중개사'에 보증금을 청구하여 지급받을 수 있으며 '굿하우스 공인중개사'의 보증기관은 '우리은행'이다.
- 임차인의 귀책사유(임방적인 계약해지, 월세 체납, 정상해지 이전 보증금 요구 등)로 인해 문제가 발생하는 경우에는 지급받을 수 없다.

2. 보증금의 이행 청구 내용

- 보증기간 만료일 이후로 한다.
- 단, '주)더굿하우스'에게 다음 사유가 있는 경우 보증기간 만료일 전에 '굿하우스공인중개사'에게 이행 청구할 수 있기로 한다.
- 파산, 파업개시나 회사정리절차 개시의 신청이 있는 때
- 보증기간 경과 후 14일 이내에 귀하로부터의 보증금 이행청구가 없는 때에는 이 보증금에 대한 지급보증은 소멸하는 것으로 한다.

※ 첨부서류 : 우리은행 지급보증서 1부

 **주) 더굿하우스**
대표이사 이강진

 **굿하우스 공인중개사**
대표 공인중개사 서용만

굿하우스 공인중개사 : 인천시 중구 운서동 3092-7 프라임시티 2차 1층 110호 대표번호 : 052-752-1109
(주)굿하우스 : 인천시 연수구 센트럴로 263 1BS타워 905호 대표번호 : 1899-3253 사업자 등록번호 : 210-86-00988

4. 임대관리 프로세스

임대관리위탁계약서 - 자기관리형 -

본 목적물의 건물 및 토지의 지분 소유권자 (이하 "갑"이라 한다)와
본 목적물의 임대관리위탁사업자 (주)굿하우스 (이하 "을"이라 한다)
당사자간의 임대관리위탁계약을 다음과 같이 체결한다.

제 1조 [당무의 범위]	1. "갑"은 "을"에게 해당호수에 대하여 (주)굿하우스로 임대관리(이하 "본 임대관리위탁")의 권한과 의무를 위탁한다. 2. 임대관리위탁이란 "갑"이 본당원을 출자에 대하여 임대관리 업무, 임대보증금 기간 동안의 임대료 지급, 임대보증금 수령 및 관리, 임차인 물세 및 전세, 임대보증금, 임대차계약 관리계약서 작성, 기타 등 "갑"을 위해 행하는 임대관리 업무 일체를 말한다.
제 2조 [보조의 범위]	1. "을"은 임차인과 계약 체결한 "갑"에게 계약내용을 의무적으로 보고한다. 2. "을"은 임차인과 계약 체결후 임대차 조건과 관련 사항을 임차인에게 계약서를 "갑"에게 발송한다.
제 3조 [임대차료]	1. "을"은 본 임대관리위탁에 따른 "갑"의 수익금 및 본 물건의 구조변경 등은 협의한다. 2. 임차인과 계약시 보증금 및 월세는 "을"이 "갑"에게 보증하는 금액과 상이할 수 있다. 3. 계약금 무효를 _____ 원을 초과하지 아니한다. 4. "을"은 전세계약을 체결한 경우에도 체결하지 않는다. 5. "을"이 "갑"에게 보고한 금액과 상이한 이중계약을 체결할 시 본 임대관리위탁계약은 자동해당한다. (위 항목으로 계약해지가 될 시 "을"은 전세 임대료를 "갑"에게 지불한다.)
제 4조 [보증금 및 공금]	1. "을"은 "갑"이 행한 시 본 계약의 이행보증 중임을 발급한다. 이 때 보증은 "갑"이 지불하여 계약은 1년 단위로 갱신한다. 2. "을"은 임차인과 계약시 상이한 보증금의 반환에 대해 "을"에게 있으며 이에 대해 임대차에 공금을 제공하도록 한다.
제 5조 [손해배상]	"을" 또는 "을"의 대표인이 본 임대관리위탁에 관하여 세입자 및 제 3자에게 피해를 준 경우 그 이유를 불문하고 "을"의 책임 하에 이를 처리하여 손해배상을 하는 것으로 한다.
제 6조 [비밀]	본 임대관리위탁에 관한 광고 내용은 "을"이 진행한다.
제 7조 [분쟁해결 및 관례]	"을"이 본 위탁행위를 행하기 위해 필요한 비용 및 경비 등의 소유권과 그의 사용권에 따른 관리등은 원칙적으로 "갑"이 부담하며, 위임기간 동안은 "을"이 그 관례를 행한다.

제 8조 [권한부여]	"을"은 본 계약의 효력을 상한한 경우 모든 사실을 원상복구하여야 하고, "갑"이 행한 "을"이 상한 상한에 대하여 수를 하여 하며, "을"이 이를 수하지 않을 경우 "갑"이 "갑"의 비용으로 이를 수하지라도 "을"은 어떤 의무를 지할 수 없다. 수기 비용은 "갑"이 "을"에게 청구한다.
제 9조 [권한부여]	1. 계약기간 중 중개수수료는 "을"이 부담한다. 2. 청소비용은 "갑"의 권한을 위임하여 "을"이 선정하여 사용하며, 최초 입주청소 비용은 "갑"의 비용으로 진행한다. 3. "을"이 본 임대관리위탁을 행하기 위하여 필요로 하는 비용에 대하여는 "을"의 관례로 한다. (단, 유대기간 종료일자의 공실 관리하는 "갑"이 부담하며, 이후 공실 발생시 관리는 "을"이 부담한다.)
제 10조 [권한부여]	1. "을"은 본 임대관리위탁의 연간 임대료와 호스팅 및 세입자 관리비용 기타 임대료에서 공제하며, 유대기간이 끝난 공실에서는 마지막 달에서 공제한다. 2. "갑"의 수익금은 "을"이 지정한 계좌에 별도로 정한 기금으로 입금함을 원칙으로 한다. 3. 전항의 수익의 일부를 임대함에 있어 별도로 정한 기금이다 장신된 대출금이자 및 공채를 "갑"이 장신지 않을 경우 "을"은 전항의 "갑"의 수익에서 공제할 수 있다.
제 11조 [계약기간]	1. 임대관리위탁계약의 기간은 최초 10년으로 하며, 2년 단위로 갱신한다. 2. 본 계약의 시작일은 임대차계약서상 입주가능일(준공일) (단, 준공일) _____ 개월 후부터 시작하는 것으로 하며, 시작일로부터 2년으로 한다. 3. 본 계약기간 만료 3개월 전에 "갑" 또는 "을"에게서 다른 의사표시가 없는 경우 다음 개월을 유한한 것으로 보고 이후 이에 따른다.
제 12조 [계약의 해지]	1. "갑"과 "을"은 그 상해에 따라 3개월 전에 예고를 통해 이 계약을 해지할 수 있다. (단, 세입자가 있을 때에는 세입자 관리 보호를 위하여 계약기간이 끝난 후에 계약을 해지할 수 있다.) 2. "갑" 또는 "을"이 귀책사유 및 계약해지시 11개월의 일차금에 임대료를 지불하기로 한다. 3. "갑"의 귀책사유는 임차인이 계약해지시 11 개월의 일차금 및 계약금 불이행 등이며, "을"의 귀책사유는 지체없이 한 수익을 3회 이상 미지급 및 계약금 불이행 등이다.
제 13조 [임대차료의 회계 및 대외공개]	"갑"은 "을"과 사전협의 없이 본 임대관리위탁을 계약기간 중에 해지 또는 휴지(止)하는 것은 물론 제 3자에게 어떠한 경우에도 대외시할 수 없다.
제 14조 [소유자의 의무 및 규정 외 사항]	1. "을"은 본 임대관리위탁을 할 때 "갑"의 인사를 순서로 하지 않도록 유의하여야 한다. 2. 본 계약에 정지 않은 사항에 대하여는 "갑"과 "을"의 상의에 의한다. 합의에 따라 합의하여 정한다.
제 15조 [권한부여]	"갑"은 계약 후 관리비용(금)에 상한선 ₩ 300,000을 "을"에게 지불하며, 2년 만기 후 계약해지시 반환한다. 단, 계약기간 이내 "갑"의 사유로 계약해지는 반환하지 않는다.

이 계약의 성립을 증명하기 위하여 본 계약서 2통을 작성하고, 각자 서명하고 날인한 다음 각 1통을 보관한다.
위탁자의 위탁계약을 인감증명서 1통을 수취자에게 첨부한다.

제 16조 [특약]

1. "갑"은 각 호스팅 및 수송(시)인(TV)세탁기(냉장고)보관장 등을 설치하여 하며, 이 설치시 "을"이 설치 후 "갑"에게 비용을 청구할 수 있다. 단, "을"은 "갑"의 소유인 물품 후 건물상의 하실이 있을시 보상할 수 있다.
2. 본 계약 "갑"은 주택임대차임대보증금에 대하여, 임대보증금(임대차)로 등재한 경우 변경등록을 하여한다.
(주택임대차임대보증금에 대하여 20% 발생되는 금액에 대한 일체의 책임은 "갑"에게 있다.)
3. "을"은 "갑"에게 최초 임대차계약시 임대보증금(1년)의 보증금 및 월세를 선지급하며, 다음해부터는 월별 지급한다.
(보증금에는 월별 지급하여 임대차 계약 후 보증금 및 남은 월세를 지급한다.)

* "을"은 "갑"에게 위임금에 대한 보증금으로

보증금 _____ 원 (₩) _____)
매월 _____ 원 (₩) _____)을
각 호스팅을 지급하는 것으로 한다. (단, 2년 후 계약갱신시 주택 임대차에 따라 위임금은 조정될 수 있다.)

- * "을"은 본당원은 별도로 본 임대관리위탁계약을 체결하는 것으로 임대보증금(보증금) 및 월(월세)와 임대차 계약에 대한 임대차계약서의 하도인인 사용 및 사용시 손해배상에 대한 권한이 없음
확인하였으므로, 임대관리위탁계약(사용)의 체결이후에 대한 일체의 책임은 위탁사업자(주)굿하우스가 부담하며, 본당원은 이와 관련하여 사용 및 사용시 손해배상 상해로 인한 손해(인)손상 등등
제기하지 않기로 한다.

분양계약자 (서명 날인)

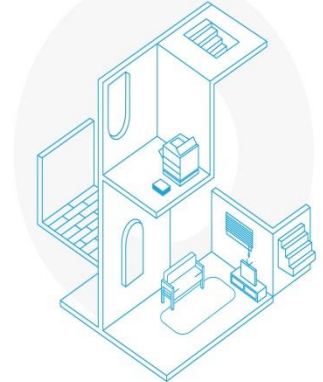
관리 해지금 입금계좌 : 1005-303-474208 우리은행 예금주명 : 굿하우스

갑	주소	계좌	인
	주민등록번호	계좌	
	전화번호	비상 연락처	
을	주소	인선시 연구센터로 263 B5F 905호	인
	사업자번호	210-06-00088	
	전화번호	1899-3253	
		대표자	이강진
	계좌	(인)	

본 계약서 및 특약사항을 충분히 확인 및 숙지하고 본 분양계약 체결함.

임대관리위탁계약서

- 자기관리형 -
믿음, 그 이상의 가치



목적물 _____

계약자 _____





Thank You