

# サブリース原賃貸借（定期賃貸借）契約書

貸主\_\_\_\_\_（以下「甲」という。）と借主\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）は、この契約書により、頭書に表示する不動産に関し、転貸を目的とし、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結した。

## 頭書（1） 目的物件の表示

建 物	名 称			
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	構 造	木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ( ) / 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・ その他 ( ) / ( ) 階建 / 全 ( ) 戸		
種 類	マンション・アパート・戸建・ ( )	新 築 年 月	年 月	
住戸 部分	住 戸	階 号室	床 面 積	m <sup>2</sup>
	間 取 り	( ) LDK・DK・K・ワンルーム		
	※複数住戸が対象となる場合には、下記★に記載			
附 属 施 設	駐 車 場	含む・含まない		
	自 転 車 置 場	含む・含まない		
	物 置	含む・含まない		
	専 用 庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

### ★住戸部分（1棟内の複数の住戸を賃貸する場合）

間取り	床面積	戸数	備考
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		
( ) LDK・DK・K・ワンルーム	m <sup>2</sup>		

頭書(2) 契約期間

年 月 日 から 年 月 日まで ( 年 月間)
--------------------------

頭書(3) 引渡日

目的物件の引渡日	年 月 日
----------	-------

頭書(4) 賃料等

賃料	月額	円	共益費	月額	円	家財 保険料	円
敷金	(賃料 ヶ月)	円		(賃料 ヶ月)	円	附属 施設料	月額 円
その他の条件							
貸与する鍵	本		本		本		
賃料等	支払時期	翌月分を毎月 日まで					
	支払方法	<input type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 持参(持参先: ) <input type="checkbox"/> 口座引落(委託会社名: )					
	初回の賃料改定日	本契約の始期から 年を経過した日の属する日の翌月1日					
	2回目以降の賃料改定日	初回の賃料改定日経過後 年毎					

※甲及び乙は、賃料改定日において、本契約書第5条第2項の規定に基づく協議の上、賃料を改定することができる。

頭書(5) 賃料支払義務発生日

引渡日から
-------

頭書(6) 転貸条件

条件項目	条件の有無	条件の内容
契約期間	有・無	
賃料	有・無	
共益費	有・無	
敷金	有・無	
転借人	有・無	
民泊(住宅に人を宿泊させるサービス)の可否	可・否	<input type="checkbox"/> 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業 <input type="checkbox"/> 国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業
その他	有・無	<input type="checkbox"/> 「乙の有する転貸人の地位が甲または第三者に移転する場合、転借人はこれを承諾する」旨転貸借契約書に盛り込むこと。 <input type="checkbox"/> 甲の同意した転貸借契約書を使用すること。 <input type="checkbox"/>

頭書（7） 乙が解約をすることができない期間

本契約の始期から	年間
----------	----

頭書（8） 貸主・借主

貸主	氏名
	住所

借主	商号又は名称
所在地	Tel ( )
管理担当者	氏名

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所

頭書（9） 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ・ 貸 主	氏名 <span style="float: right;">Ⓜ</span>		TEL ( )
	住所		
乙 ・ 借 主	氏名 <span style="float: right;">Ⓜ</span>		TEL ( )
	住所		
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号(名称)	代表者 <span style="float: right;">Ⓜ</span>	
	事務所所在地 TEL ( )		
	免許証番号 知事・大臣 ( ) 第 号		
宅地建物取引士	氏名 <span style="float: right;">Ⓜ</span>		登録番号 ( ) 第 号
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL		

# 契 約 条 項

## (契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、転貸借を目的とする借地借家法第38条に定める建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

## (契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載のとおりとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

## (引渡し)

第3条 甲は、頭書(3)に記載する引渡日（以下「引渡日」という。）に、乙に対し、本物件を引き渡さなければならない。

- 2 甲は、乙が本物件の適切な管理を行うために必要な情報を提供しなければならない。
- 3 甲が、引渡日に本物件を引き渡さず、又は、前項に定める情報を提供せず、そのために生じた乙の損害は、甲が負担するものとする。

## (使用目的)

第4条 乙は、本物件を住居のみの目的に使用しなければならない。

- 2 乙は、前項に定める用途にしたがい、第三者に転貸して本物件を使用する。ただし、乙が本物件を使用することを妨げない。

## (賃料)

第5条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 甲及び乙は、頭書(4)に記載する賃料改定日において、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
  - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合
  - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合
  - 三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合
- 3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。
- 4 乙は、転借人から受領した賃料について、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

## (賃料支払義務発生日)

第6条 乙は、頭書(5)に記載する賃料支払義務発生日から賃料を甲に支払わなければならない。

## (共益費)

第7条 乙は、転借人から、本物件の共益費を受領し、共用部分の維持管理費用に充てるものとする。

#### (負担の帰属)

第8条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

#### (敷金)

第9条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を返還するまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(4)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、本物件が明渡しされ、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

6 乙は、転貸借契約から生じる転借人の債務の担保として、転借人から交付された敷金について、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

#### (個人情報保護法等の遵守)

第10条 甲及び乙は、本物件の管理を行うに際しては、個人情報保護法及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律を遵守し、個人情報及び個人番号について適切な対処をすることができるように、互いに協力するものとする。

#### (反社会的勢力の排除)

第11条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが反社会的勢力ではないこと。
- 二 自らの役員が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡してはならない。

#### (禁止又は制限される行為)

第12条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、本物件の全部又は一部につき、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に指定する暴力団員(以下「暴力団員」という)に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

#### (乙の管理義務)

第13条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、別表第1に定める建物維持管理業務を行うものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場

合その事項を遵守しなければならない。

#### (契約期間中の修繕)

**第14条** 甲は、次に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。

- 一 別表第2に掲げる修繕
  - 二 乙が転貸するために必要として行う修繕
  - 三 乙の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む。）によって必要となった修繕
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ乙を通じて、その旨を転借人に通知しなければならない。この場合において、甲は、転借人が拒否する正当な理由がある場合を除き、当該修繕を行うことができるものとする。また、緊急を要する場合には、甲は、乙又は転借人において修繕できることを容認するものとし、この場合、乙は、速やかに甲にその旨を報告しなければならない。
- 3 乙は、第1項各号に掲げる修繕を行うに際しては、その内容及び方法についてあらかじめ甲と協議し、乙の費用負担において行わなければならない。

#### (転貸条件)

**第15条** 乙は、頭書(6)に定める転貸条件に従い、本物件を転貸することができる。ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77条）第2項第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して反社会的勢力）に転貸してはならない。

- 2 乙は、前項に定める条件のほか、次の各号に定める内容を転貸条件としなければならない。
- 一 乙及び転借人は、それぞれ相手方に対し、次のイからニまでに定める事項を確約すること。
    - イ 自らが反社会的勢力でないこと。
    - ロ 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が反社会的勢力でないこと。
    - ハ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
    - ニ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
      - (1) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
      - (2) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
  - 二 転借人は、乙の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に転借権を譲渡し、又は再転貸してはならないとすること。
  - 三 転借人は、本物件の使用にあたり、次のイからハまでに掲げる行為を行ってはならないとすること。
    - イ 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
    - ロ 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
    - ハ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
  - 四 乙又は転借人の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、転貸借契約を解除することができること。
    - イ 第一号の確約に反する事実が判明した場合
    - ロ 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
  - 五 乙は、転借人が第二号に規定する義務に違反した場合又は第三号イからハまでに掲げる行為を行った場合には、何らの催告もせずして、転貸借契約を解除することができること。

#### (乙の報告)

**第16条** 甲は乙に対して、本物件の入居状況等について報告を求めることができる。

#### (甲の通知義務)

第17条 甲は、当該物件の登記内容の変更等、本契約の履行に影響を及ぼすものとして別表第3に掲げる事由が生じた場合には、乙に対して、遅滞なく通知しなければならない。

2 甲は、本物件の住宅総合保険、施設所有者賠償責任保険等の損害保険の加入状況を乙に通知しなければならない。

#### (契約の解除)

第18条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき

二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

一 本物件を居住の用以外に使用したとき

二 第12条、第13条及び第15条第2項の規定に違反したとき

三 契約時に、乙について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき

四 その他乙が本契約の各条項に違反したとき

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一 第11条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が第11条第2項に規定する義務又は第15条第1項ただし書に規定する義務に違反した場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

#### (期間内解約)

第19条 乙は、甲に対して少なくとも6ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。ただし、本契約の契約期間の始期から起算して頭書(7)に記載する期間が経過するまでは解約することができない。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から6ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して6ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

#### (契約の終了)

第20条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

#### (本物件の返還)

第21条 乙は、本契約が終了する日までに(第18条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては直ちに)、頭書(1)に記載する住戸部分のうちの空室及びその他の部分について、転貸借に関する通常の使用に伴い生じた当該部分の損耗及び当該部分の経年変化を除き、第14条第1項第3号に規定する修繕を行い、返還日を事前に甲に通知した上で、甲に本物件を返還しなければならない。

2 乙は、前項の返還をするときには、甲又は甲の指定する者に対して、本物件の適切な管理を行うために必要な情報を提供しなければならない。

#### (地位の承継)

第22条 本契約が終了した場合(第20条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。)には、甲は、転



貸借契約における乙の転貸人の地位を当然に承継する。

- 2 前項の規定は、転借人について第15条第2項第一号の確約に反する事実が判明した場合又は転借人が同項第二号に規定する義務に違反した場合若しくは同項第三号イからハまでに掲げる行為を行った場合の当該転借人に係る転貸借契約については、適用しない。
- 3 第1項の規定に基づき甲が転貸借契約における乙の転借人の地位を承継する場合、乙は、転借人から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を甲に引き渡さなければならない。

#### (一部滅失等による賃料の減額等)

- 第23条** 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間、その他必要な事項について協議するものとする。
- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は本契約を解除することができる。

#### (明渡し等契約終了時の処理)

- 第24条** 本契約が、理由の如何にかかわらず終了した場合には、甲は、乙の転貸人の地位を当然承継する。
- 2 前項の場合、乙は転借人から預っている敷金、賃貸借契約書等必要書類を甲に引渡さなければならない。この場合、転借人に対して、敷金にて担保されている債権を有するときは、当該債権を敷金から差し引いて残金を引渡せば足りる。
  - 3 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約終了時の空室及び乙が自己使用していた物件については、原状回復工事を完了し、甲に引渡さなければならない。
  - 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
  - 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

#### (延滞損害金)

- 第25条** 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

#### (協議)

- 第26条** 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書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、誠意をもって協議し、解決するものとする。

#### (合意管轄裁判所)

- 第27条** 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

#### (更新に関する事項及び特約事項)

- 第28条** 更新に関する事項及び特約事項については、頭書(9)に記載するとおりとする。

別表第 1

<第 13 条関係：乙が行う建物維持管理業務>

項目	業務内容
運営調整業務	<input type="checkbox"/> 近隣または入居者間の苦情相談及び対応
	<input type="checkbox"/> 建物・設備等の苦情相談及び現状確認
	<input type="checkbox"/> 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議
	<input type="checkbox"/> 定期巡回による保全管理 (巡回月 回)
	<input type="checkbox"/> 修理・工事等の手配及び工事費等の調整・折衝
	<input type="checkbox"/> 改装部分の見積もり手配及び工事費用の調整・折衝
	<input type="checkbox"/> 改装費用負担折衝
	<input type="checkbox"/> 改装工事手配及び終了点検
	<input type="checkbox"/> 諸官庁届出事務の代行
	<input type="checkbox"/> 関係書類の保管
	<input type="checkbox"/> ( )
	<input type="checkbox"/> ( )
清掃・設備管理業務	<input type="checkbox"/> 建物共有部分・屋外部分の清掃 (月 回)
	<input type="checkbox"/> 敷地内の植栽管理及び除草
	<input type="checkbox"/> 電気・電波設備の保守管理
	<input type="checkbox"/> 給排水設備管理
	<input type="checkbox"/> エレベータ設備管理
	<input type="checkbox"/> 水道・ガス・電気メーター類の検針
	<input type="checkbox"/> 消防・火災警報設備の保守管理
	<input type="checkbox"/> ( )
	<input type="checkbox"/> ( )

別表第2

<第14条：契約期間中の修繕>

修繕箇所	修繕内容	費用負担
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙

別表第3

<第17条関係：甲が乙に、遅滞なく通知しなければならない事由>
