**サブリース住宅原賃貸借標準契約書**

**頭書**

（１）賃貸借の目的物

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建  物  の  名称  ・所在地等 | 名　称 |  | | | | |
| 所在地 |  | | | | |
| 種　類 |  | | | | |
| 構造等 | 造　　　　　　　　階建　　　　　　　　戸 | | | | |
| 面　積 | 敷 地 面 積  建 築 面 積  延 べ 面 積 | | ㎡  ㎡  　　　　　　　　　　　　 ㎡ | | |
| 住戸部分 | | 別紙「住戸明細表」に記載の通り | | | | |
| その他の部分 | | 廊下、階段、エントランス | | | | |
| 建物設備 | | ガ　　 ス  上　水　道  下　水　道  エレベーター  共聴アンテナ  管 理 人 室 | 有(都市ガス・プロパンガス)・無  水道本管より直結・受水槽・井戸水  公共下水・浄化槽  有・無  有(BS・CS・CATV)・無  有・無  有・無  有・無 | |  | |
| 附属施設等 | | 駐　車　場  自転車置場  物　　　置 | 有（本契約の対象に含む・含まない）・無  有（本契約の対象に含む・含まない）・無  有（本契約の対象に含む・含まない）・無  有（本契約の対象に含む・含まない）・無  有（本契約の対象に含む・含まない）・無 | | |  |

（２）契約期間

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 始期 | 年　　　　月　　　　日から | 年　　　　月間 |
| 終期 | 年　　　　月　　　　日まで |

（３）引渡日

|  |
| --- |
| 年　　　　月　　　　日 |

（４）賃料等

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 金　額 | | 支　払　期　限 | 支　払　方　法 | |
| 賃 料 | 円 | 当月分・翌月分を  　毎月　　　日まで | 振  込  又  は  持  参 | 振込先金融機関名：  預金：普通・当座  口座番号：  口座名義人： |
| 持参先： |
| 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３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。また、賃料は、初回の賃料改定日以前も含めて、賃料改定日以外であっても、借地借家法第32条の規定により、甲と乙による協議等の上、改定されることがある。 | | | | |
| 金　額 | | 支　払　期　限 | 支　払　方　法 | |
| 敷 金 | 賃料　　　か月相当分 円 | 月　　　日まで | 振  込  又  は  持  参 | 振込先金融機関名：  預金：普通・当座  口座番号：  口座名義人： |
| 持参先： |

（５）賃料支払義務発生日

|  |
| --- |
| 引渡日から |

（６）転貸の条件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条件項目 | 条件の有無 | 条件の内容 |
| 転貸借契約において定めるべき事項 | 有 | 乙は、転貸借契約を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、本契約書第８条第２項　及び第21条に規定する内容を契約条項とすること。 |
| 契約態様 | 有・無 | 普通賃貸借契約に限る・定期賃貸借契約に限る |
| 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 | □　住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業  □　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 |  |

（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 |
| ※　乙が解約をすることができない期間内であっても、上記（４）に記載のとおり、賃料は、甲と乙による協議等の上、改定されることがある。 |

（８）管轄裁判所

|  |
| --- |
| 地方裁判所 |

住戸明細表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| （１）賃貸借の目的物 | | | | | | | | |
|  | 建物名称 | |  | | | | |  |
| 建物所在地 | |  | | | | |
| （２）住戸内の設備 | | | | | | | | |
|  | 設　備 | | | 有無 | | 備　　　考 | |  |
| エアコン一基 | | | 有・無 | |  | |
| バルコニー(１階は除く) | | | 有・無 | |  | |
| オートロック | | | 有・無 | |  | |
| システムキッチン | | | 有・無 | |  | |
| フローリング床 | | | 有・無 | |  | |
| 床暖房 | | | 有・無 | |  | |
| 追焚き機能付風呂 | | | 有・無 | |  | |
| 浴室乾燥機 | | | 有・無 | |  | |
| 独立洗面所 | | | 有・無 | |  | |
| クローゼット又は１間収納 | | | 有・無 | |  | |
| 大型下足入れ | | | 有・無 | |  | |
| 電話２回線以上 | | | 有・無 | |  | |
| 宅配ボックス | | | 有・無 | |  | |
|  | | | 有・無 | |  | |
|  | | | 有・無 | |  | |
|  | | | 有・無 | |  | |
|  | | | 有・無 | |  | |
| （３）住戸内訳 | | | | | | | | |
|  | 間取り | 面　　　積 | | | 戸数 | | 備　　　考 |  |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |  |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | 壁芯・内法　　　　　　㎡ | | |  | |
|  | | | | | | | | |

（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）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により、転貸することを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間）

第２条　契約期間は、頭書（２）に記載するとおりとする。

２　甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

（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、居住のみを目的として本物件を転貸するものとする。

（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　１か月に満たない期間の賃料は、１か月を30日として日割計算した額とする。

３　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　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

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。

（敷金）

第７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　甲は、本物件の返還があったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の返還時に、賃料の滞納その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

４　前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の内訳を乙に明示しなければならない。

５　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。

（転貸の条件等）

第８条　甲は、頭書（６）に記載する転貸の条件に従い乙が本物件を転貸することを承諾する。ただし、乙は、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」という。）に本物件を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。）が反社会的勢力ではないこと。

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とすること。

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、何らの催告も要せずして、転貸借契約を解除することができるとすること。

（乙の管理事務及び転貸）

第９条　乙は、本物件を善良なる管理者としての注意をもって管理しなければならない。

２　乙は、管理事務の内容に応じて甲との合意に基づき定めた期日に、甲と合意した頻度に基づき定期に、甲に対し、本物件の管理事務に関する報告をしなければならない。この場合の管理事務に関する報告の対象には、頭書（６）に記載する転貸の条件の遵守状況を含むものとする。

（建物維持管理費用の分担）

第10条　別表第１に掲げる部分の建物維持管理は乙の負担で行うものとする。

２　前項に定める建物維持管理の費用を除き、建物の維持管理費用は甲が負担するものとする。

（基幹事務の一括再委託の禁止）

第11条　乙は、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務及び賃貸借契約の終了に係る事務については、これを一括して他の者に委託してはならない。

（個人情報保護法等の遵守）

第12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13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14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てはならない。

２　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してはならない。

（修繕）

第15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。

（甲の通知義務等）

第16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17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　第５条第１項に規定する賃料支払義務

二　第８条第２項に規定する義務

三　第15条第３項に規定する乙の費用負担義務

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　第４条に規定する本物件の使用目的遵守義務

二　第14条各項に規定する義務

三　その他本契約書に規定する乙の義務

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13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８条第１項ただし書に規定する義務又は第13条第２項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。

（期間内の解約）

第18条　乙は、甲に対して少なくとも６月前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。

（契約の終了）

第19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20条　乙は、本契約が終了する日までに（第17条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、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15条第１項第三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21条　本契約が終了した場合（第19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８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貸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。

（協議）

第22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。

（管轄裁判所）

第23条　本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときは、頭書（８）に記載する地方裁判所を管轄裁判所とする。

（特約条項）

第24条　本契約の特約については、下記のとおりとする。

|  |
| --- |
| 甲：　　　　　　　　　　　印  乙：　　　　　　　　　　　印 |

別表第１（第10条第１項関係：乙が行う建物維持管理）

＊サブリース事業を行うための原賃貸借契約の借主として、乙が行う共用部分の建物維持管理。

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

別表第２（第15条第１項・第３項関係：修繕の内容）

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |

別表第３（第16条関係：甲が乙に、遅滞なく通知しなければならない事由）

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**記名押印欄**

|  |
| --- |
| 下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。  　平成　　　年　　　月　　　日  　貸　主（甲） 住　所　〒  氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印  　　　　　　　　　 電話番号    　借　主（乙） 所在地　〒  　　　　 商号（名称）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印  　　　　　※１　 賃貸住宅管理業者登録番号  　　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　　（　　）第　　　　　　　　　号  　　　　　　　　　 実務経験者等  氏名　　　　　　　　　　　　　　　　 　　　 印  　　　　　　　※２　 賃貸不動産経営管理士登録番号（　　）　　　 　　 号 |

※１　賃貸住宅管理業者登録番号は、賃貸住宅管理業者登録規程第５条第１項第２号の登録番号を記載する。

※２　記名押印する実務経験者等が賃貸不動産経営管理士の場合は登録番号を記載する。