

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（見直し案）

今回追加部分：赤字・下線部分、前回追加部分：緑字・下線部分
 削除部分：青字・二重取消線

頭書部分

(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		m ²
		建築面積	m ²	
		延べ面積	m ²	
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	有(都市ガス・プロパンガス)・無		
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水		
	下水道	公共下水・浄化槽		
	エレベーター	有・無		
	共聴アンテナ	有(BS・CS・CATV)・無		
	管理人室	有・無		
		有・無		
		有・無		
附属施設等	駐車場	有(本契約の対象に含む・含まない)・無		
	自転車置場	有(本契約の対象に含む・含まない)・無		
	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		

(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

金額賃料		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：

上記賃料は、第5条第3項又は借地借家法第32条第1項の規定に基づき、甲と乙による協議の上、改定されることがある。

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18条第1項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	<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	

(7) 期間内の解約をすることができる時期

本契約の始期からの経過年数 _____ 年

(7.8) 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	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	
	壁芯・内法	m ²	

(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。

(引渡し引渡日)

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、そのためになかった場合、その遅延により生じた乙の損害は、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、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預け入れるものとする。

2 乙は本物件を返還するまでの間、敷金をもって賃料、その他の債務と相殺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、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、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、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

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。

ならない。

5 乙は、転借人から受領した敷金について、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。

~~2 乙は、前項の転貸の条件について、その遵守の状況を、甲の求めに応じ報告しなければならない。~~

(乙の建物維持管理及び管理事務の報告管理事務及び転貸)

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賃借する。管理しなければならない。

~~2 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 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9条の2 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9条の3 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9条の4 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10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、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。)ではないこと。

二 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)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。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 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

(禁止又は制限される行為)

第 11 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 12 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 乙又は転借人の故意又は過失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 13 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 14 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 12 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 11 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 10 条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

(期間内の解約)

第 15 条 乙は、甲に対して、本契約の契約期間の始期から起算して頭書(7)に記載する年数が経過した日から後は、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。

(契約の消滅)

第 16 条 本契約は、天災、地変、火災、その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(本物件の返還)

第 17 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 14 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を除き、第 12 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うえで、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。~~返還日を事前に甲に通知しなければならない。~~

(地位の承継)

第 18 条 本契約が終了した場合には、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 前項の場合、乙は、転借人から預かっている敷金、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。

(連帯保証人)

第 19 条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(協議)

第 20 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 21 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 (7) に記載する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(特約条項)

第 22 条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

--

別 表

別表第1 < 第9条の2第2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12条第1項・第3項関係：修繕の内容 >

畳表の取替え、裏返し
障子紙の張替え
ふすま紙の張替え

別表第3 < 第13条関係：甲が乙に、遅滞なく通知しなければならない事由 >

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、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

借主（乙） 住所

商号（名称） ~~氏名~~

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]

連帯保証人 住所

氏名

印

※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。

サブリース住宅原賃貸借標準契約書コメント 見直し案

今回追加部分：赤字・下線部分、前回追加部分：緑字・下線部分
削除部分：青字・二重取消線

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（以下「本契約書」という。）コメントは、本契約書の性格、内容を明らかにする等により、本契約書が実際に利用される場合の指針として作成したものである。

全般関係

- ① 本契約書にいうサブリース住宅とは、サブリース事業（賃貸住宅管理業者賃貸管理事業者が建物所有者（家主）等から建物を転貸目的にて賃借し、自らが転貸人となって入居者（転借人）に転貸するシステムによって行う賃貸住宅管理業賃貸管理事業）によって管理が行われる賃貸住宅である。
- ② 本契約書は転貸借を目的とした契約であるため、その旨を契約書に明記している。なお、本契約書は居住のみを目的とした新築(建築中を含む。)の民間賃貸住宅1棟全体（建築中の建物を含む。）を目的物とした普通借家契約である。
- ③ 賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示第998号）（以下「登録規程」という。）第3条は、賃貸住宅管理業を営もうとする者が賃貸住宅管理業者登録簿に登録を受けることができる旨を定め、同条によって登録を受けた賃貸住宅管理業者（以下「登録業者」という）に対して、賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年9月30日国土交通省告示第999号）（以下「処理準則」という。）の遵守を義務づけている（登録規程第17条）。本契約書には、登録業者に義務づけられる処理準則による遵守事項が契約上の義務として定められている。
- ④ 登録業者は、処理準則第9条第1項によって、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、賃貸人に対し、遅滞なく、同項所定の事項を記載した書面（以下「処理準則第9条の書面」という。）を交付しなければならないものとされている。本契約書には、同項所定の事項が記載されているので、本契約書を賃貸人に対して交付することによって、処理準則第9条の書面を交付したものとすることが考えられる。
- ⑤ 登録業者が、本契約書を処理準則第9条の書面として作成する場合には、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない（処理準則第9条第3項）。
実務経験者等とは、登録規程第7条に規定する者であり（処理準則第5条第1項）、管理事務に関し6年以上の実務の経験を有する者又はこの者と同程度の実務の経験を有すると国土交通大臣が認定した者である（登録規程第7条）。認定の申請に係る者が、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程第17条に基づく賃貸不動産経営管理士試験に合格し、同規程第31条に基づく登録を受けている者（以下「賃貸不動産経営管理士」という。）である場合には、国土交通大臣による認定が行われるものとされている（賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方（平成23年10月25日国土動指第46号）（以下「ガイドライン」という。）賃貸住宅管理業者登録規程第7条関係（3）①）。
登録業者が、本契約書を処理準則第9条の書面として作成し、賃貸不動産経営管理士に実務経験者としての記名押印をさせる場合には、本契約書における甲乙の記名押印欄に、賃貸不動産経営管理士の登録番号も明記するものとする。

- ⑥ ④実際のサブリース原賃貸借契約においては、地域慣行、物件の構造や管理の態様等により、契約内容が異なりうるものである。本契約書は全国を適用範囲とする契約書の雛形として作成したものであり、そのサブリース原賃貸借契約にて最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく作成したものである。個々の契約については、特約による契約内容の補充がされるケースもあると想定されることから、本契約書は、第22条において特約条項の欄を設けている。
- ⑦ ④なお、本契約書については、サブリース原賃貸借契約の普及状況等を踏まえ、今後、必要な見直しを行うものである。

頭書関係

① 頭書（3）引渡日（第3条（引渡し）関係）

処理準則第9条の書面の記載事項には、建物の引渡しの時期が含まれるが（処理準則第9条第1項第1号、宅地建物取引業法第37条第2項第1号、同条第1項第4号）、頭書（3）引渡日は空欄を埋める形式となっているため、処理準則遵守の観点から、頭書（3）引渡日の欄に、建物の引渡しをなすべき日を記載する必要がある。

② 頭書（4）賃料等（第5条（賃料）及び第6条（賃料支払義務発生日）関係）

処理準則第9条の書面の記載事項には、借賃の支払の時期及び方法が含まれるが（処理準則第9条第1項第1号、宅地建物取引業法第37条第2項第2号）、頭書（4）賃料等の賃料の支払期限、支払方法の欄は選択式及び空欄を埋める形式となっているため、処理準則遵守の観点から、頭書（4）賃料等の支払期限、支払方法の欄に、賃料の支払期限、支払方法の該当箇所について、選択するものを明記し、必要箇所を記載する必要がある。

また、本契約書では、敷金が預け入れられるものとされている（第7条第1項）。処理準則第9条の書面の記載事項には、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、当該金銭の授受の時期及び目的が含まれるが（処理準則第9条第1項第1号、宅地建物取引業法第37条第2項第3号）、頭書（4）賃料等の敷金の支払期限、支払方法の欄は選択式及び空欄等を埋める形式となっているため、処理準則遵守の観点から、頭書（4）賃料等の支払期限、支払方法の欄には、本契約書を作成する時点において、既に敷金が授受されている場合には、その旨を明記し、また、まだ敷金が授受されていない場合には、敷金の支払期限、支払方法の該当箇所について、選択するものを明記し、必要箇所を記載する必要がある。

第3条（引渡し引渡日）関係

- ① 本契約書は新築（建築中を含む。）の住宅を対象に含むとしているため、契約の始期と物件の引渡日が異なる場合がある（契約の始期よりも物件の引渡日が後になる）。このため第2条の契約期間とは別に、引渡日の規定を設けている。
- ② 賃貸住宅管理業者を変更する場合などに、従前管理を行っていた賃貸住宅管理業者との事務の引継ぎや精算に関するトラブルを防止する観点から、第2項では、乙が管理を開始するにあたって、甲には乙の適切な管理業務を行うために必要な情報を提供する義務がある旨を明記した。
- ③ ④第3項第2項は、物件の引渡日が本条項第1項の「引渡日」よりも遅れたとき、又は、甲が乙に第2項に規定する必要な情報を提供しなかったときに、これらによって生じたその損害を甲が負担すること定めている。乙は通常、本条項の「引渡日」を始期とする転貸借契約を転借人と締結することから、引渡しが遅延した場合は転借人に対して、予定どおり入居できないことによる損害の補填責任が生じることがあり、また、甲が乙に

適切な情報を提供しなかった場合には乙が不要な支出をせざるを得なくなることを等考慮したためである。

第5条（賃料）関係

- ① 第3項は、賃貸借当事者間の信義に基づき、租税その他の負担の増減や経済事情の変動が生じた場合にも、できる限り当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的とする規定であり、本契約の存続中に賃料を改定するにあたっては、甲と乙の合意によって改定額を定める必要がある。なお、契約の当事者が賃料の増減に関する特約を設けた場合においても、借地借家法の借賃増減額請求権の規定（同法32条1項）は適用されることに留意する必要がある。り、例えば、平成15年10月23日の最高裁判決において、同規定に基づく賃料減額請求権が認められている。ただし、当該判決では、賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するにあたっては、当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり、特に賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきであるとされている。
- ② 処理準則第9条の書面の記載事項には、借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容が含まれるため（処理準則第9条第1項第4号）、本契約書に、空室時等に異なる借賃とする旨を定め、又は、将来の借賃の変動に係る条件に関して定めるときには、これを明記しなければならない。
- ③ 第4項は、処理準則第16条に定める入居者（転借人）から受領した財産の分別管理の義務を、本契約書において明記したものである。「自己の固有財産」とは当該登録業者が賃貸人として転借人から受領する家賃等をいい、「他の賃貸人の財産」とは、当該登録業者が借借人として賃貸人に支払う家賃等である（ガイドライン賃貸住宅管理業務処理準則第16条関係2）。入居者（転借人）から受領する家賃等のうち、乙が借借人として甲に支払う家賃等の額については、甲に支払うまでの間、明確に区分して管理しなければならない。

第6条（賃料支払義務発生日）関係

- ① ~~これ~~本条は、乙から甲への賃料支払義務の発生する日を明確にするためのものである。
- ② 転借人を募集するためある程度の期間が必要な場合には、その必要な期間を引渡日に加算した日を賃料支払い義務日とすることも可能である。なお、この場合には頭書(5)の「引渡日から」の後に「〇〇日を経過した日」と書き加えることが必要である。

第7条（敷金）関係

- ① ~~これ~~本条項は、敷金について乙の「債務の担保」と性格づけた上で、その取扱いを定めている。
- ② 本契約が終了するときは原則として甲が乙の転貸人の地位を承継するため（本契約書第18条第1項）、転借人に対する敷金返還義務も引き継ぐこととの均衡上、乙も甲に対し敷金を預け入れることとした。
- ③ 入居者（転借人）から受領する敷金のうち、乙が借借人として甲に支払う敷金の額については、甲に支払うまでの間、明確に区分して管理しなければならないことは、第5条③と同様である。

第8条（転貸の条件等）関係

- ① 本条第1項は、転貸借契約を締結するときその契約条件をどのような内容にするか等について、甲と乙であらかじめ合意しておくための規定である。本契約書は本契約の終了時、第18条の規定により甲が乙の転貸人の地位を引き継ぐこととし、転借人の居住を保護することとしたため、~~どのような転貸借契約を締結するかについて明確化し、転貸の条件を~~あらかじめ合意しておくこととしたものである。
- ~~② 第2項は、頭書(6)の転貸の条件の遵守状況について確認するために設けた規定である。~~
- ② 民泊をめぐるトラブルを防止するためには、~~民泊を許容するかどうかについて、あらかじめ十分な協議を行い、その結果を踏まえて、頭書(6)転貸の条件、「その他」の欄において、民泊の許容を明記することが考えられる。~~民泊事業としての使用を目的とした転貸を許容するかどうかについて、あらかじめ十分な協議を行い、その結果を踏まえて、頭書(6)転貸の条件、「民泊(住宅に人を宿泊させるサービス)の可否」の欄において、民泊の可否について明確化しておくものとする。また、民泊事業としての使用を目的とした転貸を許容する場合には、住宅宿泊事業法に基づく事業か、国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業かの別を併せて明記するものとする。

第9条（乙の建物維持管理及び管理事務の報告管理事務及び転貸）関係

- ① ~~第2項~~に定める報告の頻度については、甲と乙の信頼関係を維持できるよう、業務内容に応じて、適切に実施される必要がある（ガイドライン賃貸住宅管理業務処理準則第17条関係1）。例えば、毎月の家賃の受領については毎月、建物・設備の維持管理状況については1年ごとに報告することなどが考えられる。
- ② ~~第2項~~に定める報告の方法については、報告内容に相応しい適切な方法を各登録業者において定めるものとする（ガイドライン賃貸住宅管理業務処理準則第17条関係1）。

第9条の3（基幹事務の一括再委託の禁止）関係

- ① 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又は賃貸借契約の終了に係る事務を基幹事務という（登録規程第2条第2項）、処理準則により、賃貸住宅管理者には、基幹事務について、一括して他の者に委託してはならないことが義務付けられている（同準則第14条第2項）。本項は、処理準則における基幹事務の一括再委託の禁止を、本契約書において乙の契約上の義務として定めたものである。再委託の時期を問わず結果的に基幹事務の全てについて他者に再委託することや、基幹事務を複数の者に分割して全て委託することも禁止される（ガイドライン賃貸住宅管理業務処理準則第14条関係2）。
- ② 基幹事務を一括再委託するのでなければ、乙は管理事務を他の者に再委託することができる。乙が、管理事務を再委託する場合には、当該委託先の賃貸住宅管理者が登録業者でないときであっても処理準則を遵守するよう努めるものとする。（処理準則第14条3項、ガイドライン賃貸住宅管理業務処理準則第14条関係3）。

第9条の4（個人情報保護法等の遵守）関係

- ① 平成29年5月30日に改正個人情報保護法が全面施行されたことから、同法及び関係法令の遵守を義務付ける必要がある。また、平成28年1月よりマイナンバー制度が開始されたことから、甲は、乙が作成する「不動産の使用料等の支払調書」に甲のマイナンバーを記載するために、乙に対して、マイナンバーを提供するものとしている。

第12条（修繕）関係

- ① 別表第2は居住により必要となった軽微な修繕で、これを乙の負担で行うこととしている。
- ② サブリース原賃貸借契約においては、甲と乙との当該契約が継続している間であっても、転借人が退去するたびに、次の転借人を募集するための室内の修繕が発生することがある。この修繕（乙が転貸するために必要として行う修繕）は、乙の費用負担で行うこととしている。例えば、経年により劣化した壁クロスの張替えがこれに当たる。
- ③ 乙や転借人の故意又は過失によって必要となった修繕は、乙の負担で行うこととしている。

第13条（甲の通知義務等）関係

- ① 当該物件について登記内容の変更など当該物件に関する重要な事項に変更のあるときは、甲から乙に通知する義務を定めたものである。通知を義務づける事項については別表第3に記載しておくこととしている。
- ② 登記内容の変更等の事実、当該物件の所有者である甲は当然に認識しているはずであるが、乙には、甲に報告してもらう以外にこれらを知る方法がないことがある。これらの事項の中には転借人の賃借権を消滅させる恐れもあるところから、この規定を設けている。なお、この規定は、甲の通知義務の不履行により転借人に損害が発生した場合の乙の義務を軽減するものではない。
- ③ 第2項は、損害保険の加入状況は管理事務を行う上で重要であることから、甲に対して、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に係る甲の加入状況を、甲から乙に対して通知することを義務づけた。

第14条（契約の解除）関係

- ① 処理準則第9条の書面の記載事項には、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容が含まれるが（処理準則第9条第1項第1号、宅地建物取引業法第37条第2項第3号）、契約の解除に関して定めるときには、処理準則遵守の観点から、これを明記しなければならない。

第15条（期間内の解約）関係

- ① 本条は、乙から甲に対して、解約の申入れをすることにより、本契約を解約することができる旨を規定したものであるが、乙からの解約は一般的に甲に与える影響が大きいことから、契約締結後、甲及び乙の実情に応じて定めた期間が経過するまでは、解約の申入れをすることができないこととしている。

また、期間内の解約に関する事項については、賃貸住宅管理業者は、契約が成立するまでの間に、十分な説明を行うことが重要であり、特に、建設と併せて行うサブリース事業の場合には、建物所有者（家主）は長期にわたる事業計画を踏まえて契約の意思決定に至ることが想定されるため、本条を定めずに、そもそも乙が解約権を留保しないことも含め、十分に協議することが望ましい。

なお、民法は、期間が定められた建物賃貸借契約について期間内に解約することができる旨を定めた場合には、解約申入れの後3か月を経過した時点で賃貸借契約が終了する旨を規定しているところ（民法第617条、第618条）、本契約書においては、解約申入れ期間を6か月としている。これは、乙からの解約申入れを受けた甲が、本契約が終了する日までに新しい乙（賃借人兼転貸人）を探す場合には、相当程度の期間が必要になることに配慮したためである。

第 17 条 (本物件の返還) 関係

① 賃貸住宅管理業者を変更する場合などに、従前管理を行っていた賃貸住宅管理業者との事務の引継ぎや精算に関するトラブルを防止する観点から、第 2 項では、乙が管理を終了し本物件を返還するにあたって、乙には、甲又は別の賃貸住宅管理業者が適切な管理を行うために必要な情報を提供する義務がある旨を明記した。なお、契約が終了した場合において、急迫の事情があるときは、乙又はその相続人若しくは法定代理人は、甲又はその相続人若しくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない (民法第 6 5 4 条)。

第 18 条 (地位の承継) 関係

- ① 甲と乙の間のサブリース原賃貸借契約が終了すると、乙は転借人に転貸する権利を失い、結果として乙と転借人の間の転貸借契約も終了することがある。この場合、転借人は自らのあずかり知らないところで発生した事柄の影響で物件を明渡さなければならない事態に陥ってしまい、サブリース事業に対する信頼を失うことにもなりかねない。そこで本条第 1 項により、本契約が終了した場合、甲が乙の転貸人の地位を承継することとし、転借人の居住の安定を図ることとしている。
- ② このような地位承継の条項があれば原則として賃貸借契約は存続し、転借人の居住の安定が確保されることになると考えられる。もっとも、サブリース原賃貸借契約に優先する抵当権の実行がされた場合など、必ずしも本条項によってすべての賃貸借契約が継続されることにはならないことに注意を要する。

第 22 条 (特約条項) 関係

① 甲が乙に対して、通常の管理業務のほか、例えば、事故や大規模災害等により不定期に実施する清掃、補修工事等の業務を依頼し、乙がこの依頼を承諾する場合には、本条の特約条項として、依頼する業務の内容とこれに対する対価の額及びその支払方法を明記することが望ましい。