

サブリース住宅原賃貸借標準契約書

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			
	構造等	造	階建	戸
所在地等	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		
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

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：
敷金	賃料 か月相当分 円			

(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	
その他	有	

(7) 管轄裁判所

地方裁判所

(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 甲が、引渡日に本物件を引渡さなかった場合、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

(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。

(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)

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。

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。

(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)

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。

(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、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、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。

--

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

氏名

印

連帯保証人 住所

氏名

印

サブリース住宅原賃貸借標準契約書 コメント

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 本契約書というサブリース住宅とは、サブリース事業（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棟全体を目的物とした普通借家契約である。
- ③ 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。
- 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。

第3条（引渡日）関係

- ① 本契約書は新築（建築中を含む。）を対象としているため、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 第2項は、物件の引渡日が本条項の「引渡日」よりも遅れたとき、その損害を甲が負担することを定めている。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るためである。

第6条（賃料支払義務発生日）関係

- ① これは、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。

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、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。

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)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は、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。

第15条(期間内の解約)関係

- ① 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と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。