

「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」 の見直しに係る論点と方向性

<見直しの背景>

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、平成19年に作成された。

その後、サブリースを含む賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、平成28年にサブリースに関するトラブル等に対応するため、一部改正を行ったところである。

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、賃貸住宅管理業者登録制度の規定が十分に反映されていないため、見直しが必要である。

<見直し事項>

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項

- ① 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項（契約成立時の書面）
- ② 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第3項（実務経験者等の記名押印）

前回（第1回）の
検討事項

(2) 第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項

- ① 家賃変動、改定等の明確化 契約書第5条（賃料）
- ② 民泊の可否に関する事項 契約書第8条（転貸の条件等）
- ③ 管理事務の報告に関する事項 契約書第9条（乙の建物維持管理及び管理事務の報告）
- ④ 実務経験者等の記名押印 契約書記名押印欄
- ⑤ 修繕の内容 契約書第12条（修繕）
- ⑥ 期間内の解約 契約書第15条（期間内の解約）

今回（第2回）の
検討事項

(3) その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項

- ① 個人情報保護法及びマイナンバーへの対応
- ② 建物維持管理に関する建物所有者の費用負担の明確化
- ③ 不定期に実施する管理業務の内容と費用に関する取扱い
- ④ 建物所有者の損害保険への加入状況に関する通知
- ⑤ 引渡時の管理状況に関する建物所有者からの情報提供
- ⑥ 物件返還時の管理状況に関する賃貸住宅管理業者からの情報提供

(2)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項①

第1回検討会 事務局案

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

見直し事項及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項4号

(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)

第9条(転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

四 **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**

第5条(賃料)

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

家賃変動、改定等の明確化

<コメント>

第5条関係①②にコメントを追加

第1回検討会での主な意見

- 頭書(6)「転賃の条件」には、賃料が将来減額される可能性があることを明示すべき。
- コメントには、空室時等に異なる借賃とする旨の記述があるが、第5条の条文においても、空室時の対応について明記してはどうか。
- コメントに、賃料減額等のリスクが存在すること明確化してもらいたい。
- コメントに、平成15年の最高裁判決では賃料減額請求のすべてが認められたわけではないことを紹介してはどうか。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書> (資料2 P 2)

契約当事者である賃貸人（オーナー）に対して、賃料減額等のリスクが存在することを明確化するため、頭書部分（４）賃料等の表中、賃料の金額の欄内に枠を設け、「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」旨の記載を追加する。

<コメント> (資料2 P 14)

第5条の規定（原案）は、将来の借賃の変動に係る条件について借地借家法第32条第1項の内容に対応して規定している一方、空室時の借賃の変更については、同法における定めがなく、また、空室時に異なる借賃とする定めを国土交通省として標準的ケースとは考えていないことから、標準契約書としては、空室時に関する定めを設けないこととしたい。他方、賃料減額のリスクに関しては、ご指摘等を踏まえ、第5条のコメント①において、賃料減額請求を一定程度認めた事例として最高裁判決について言及する等により対応する。

(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：

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。

契約書

コメント

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、本件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。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)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項②

第1回検討会 事務局案

賃貸住宅管理業務処理準則	現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項第3号 (転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容)		
<p>第9条 (転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)</p> <p>三 転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容</p> <p><住宅宿泊事業法施行規則 (案) > (宿泊事業者の届出)</p> <p>届出をしようとする者が賃借人又は転借人である場合においては、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾している旨</p> <p>※住宅宿泊事業法により制限の予定</p>	<p>第8条 (転貸の条件等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>民泊の可否に関する事項</p> <p><コメント> 第8条関係②にコメントを追加</p>

第1回検討会での主な意見

- 頭書(6)「転貸の条件」には、民泊の有無の記載欄を設けてはどうか。
- 第8条関係のコメントに、住宅宿泊事業法、特区民泊等、民泊の種類を明示する必要がある。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書・コメント> (資料2 P 2、P 15)

民泊に関するトラブル防止の観点から、頭書部分（6）転貸の条件の表中、条件項目欄に「民泊の可否」欄を設けるとともに、条件の内容欄に「住宅宿泊事業法に基づく事業」及び「国家戦略特区法に基づく旅館業法の特例事業」を記載し、記載し、どちらかをチェックすることとしたい。
併せて、第8条関係コメント②を修正する。

契約書

(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	

コメント

② 民泊をめぐるトラブルを防止するためには、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。

(2)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項③

第1回検討会 事務局案

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借 標準契約書条文

見直し事項 及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項2号（管理事務の内容及び実施方法）

第9条（転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

二 第六条第一項第三号に掲げる事項

第6条（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）
三 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）

（対応条文なし）

管理事務の報告に関する事項

<契約書>
第9条第3項に条文を追加
<コメント>
第9条関係①②にコメントを追加

第17条（管理事務の報告）

賃貸住宅管理業者は、**定期に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。**

第1回検討会での主な意見

- 管理事務の定期報告について、具体的な頻度を頭書で明示してはどうか。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書> (資料2 P 6)

登録制度等において具体的な報告の頻度を規定しておらず、必要と考えられる頻度は業務内容によって様々であるため、甲との合意に基づき期日を定める旨の記載を追加する。

(乙の建物維持管理及び管理事務の報告)

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 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。

3 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的に、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。

契
約
書

コ
メ
ン
ト

修正なし

(2)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項④

第1回検討会 事務局案

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

見直し事項及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第3項（実務経験者等の記名押印）

第9条（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

3 賃貸住宅管理業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、**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。**

（記名押印欄）

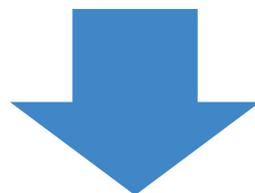
貸主（甲）	住所 氏名	印
借主（乙）	住所 氏名	印
連帯保証人	住所 氏名	印

実務経験者等の記名押印欄

<契約書>
記名押印欄を追加
<コメント>
全般関係⑤にコメントを追加

第1回検討会での主な意見

- 賃貸不動産経営管理士の登録番号の記載の可否について、賃貸不動産経営管理士を取得している場合とそうでない場合に対応する必要はないか。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書・コメント> (資料2 P11、P12)

登録制度において、実務経験者等とは「管理事務に関し6年以上の実務の経験を有する者」又は「賃貸不動産経営管理士」と規定されているため、契約書記名押印欄の賃貸不動産経営管理士登録番号の欄を括弧書きとし、実務経験者等が賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合には、氏名に加えその登録番号も記載する旨をコメントに明記する。

契約書

※1 商号(名称) 印
 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。

コメント

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。

(2)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項⑤

修繕の内容

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

(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。

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

第1回検討会での主な意見

- 第12条に規定する修繕の内容を示した別表第2については、トラブルの多い部分でもあり、クロス補修など具体的な修繕内容を拡充してはどうか。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書> (資料2 P10)

別表第2は、サブリース事業者の負担で修繕を行う項目である。標準契約書において、具体的な修繕項目を列挙すると、それ以外の項目は全て賃貸人の負担であることが原則であると認識される恐れがあるため、より柔軟に対応できるよう、別表第2は空欄とし、修繕内容についてはサブリース事業者と賃貸人が協議・合意のうえ決定し、別表第2に記載することとする。

別表第2 <第12条第1項・第3項関係：修繕の内容>

契約書

修正なし

コメント

(2)第1回検討会での主な意見を踏まえた見直し事項⑥

期間内の解約

現行サブリース住宅原貸借標準契約書条文

(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。

第1回検討会での主な意見

- 賃貸人、借借人双方に中途解約権の留保を規定するか、双方に対して留保を規定しないか、いずれかの規定としてはどうか。
- 期間の定めのある賃貸借契約において、中途解約権の留保をしなければ契約期間中に解約できないこととなるため、解約権の留保を契約書に含めないことも一案ではないか。
- 安易に適用されることがないようにすべきであり、但し書きでは不十分ではないか。
- 契約書コメントにおいて、建設一体型のサブリース契約においては第15条の適用対象外であることを記載してはどうか。
- 事業者間の契約としては不自然な内容ではない。むしろ、契約締結前の管理業者からの十分な説明が重要となる。



主な意見を踏まえた見直し案等

<契約書・コメント> (資料2 P 3、P 8、P 16)

契約の解除に関する規定（第14条）では、例えば、賃料支払義務や使用目的遵守義務など、本契約に規定する賃借人の義務に違反した場合には、賃貸人は契約を解除することができる。一方、賃借人からの解除は反社会的勢力の排除の確約に反する場合しか契約を解除することができない。また、期間内の解約に関する規定（第15条）は、契約上の債務不履行がなくとも、解約の申入れを行うことにより解約ができるものであるが、賃貸人からの解約は、借地借家法第28条（強行規定）により、正当事由が必要であり、過去の判例においても正当事由が認められることは難しく、標準契約書に規定した場合、賃貸人は、理由なく解約することができると、誤解する恐れがある。

⇒ 条文の修正は行わず、賃貸人の解約権の留保について規定しない。

賃借人からの解約の規定がない場合、賃借人は長期間の契約に対するリスクを考慮すると長期間のサブリース契約が行えない可能性があるが、賃借人から安易に解約がされると、賃貸人は事業計画どおりの事業が継続できず、安定的な収益が確保されない恐れがある。

⇒ 賃貸人の配慮の観点から、賃借人の解約権の留保については、契約後一定期間拘束することとし、併せて、期間内の解約に関する賃貸人への説明についてコメントに追加する。

契約書

(頭書部分)

(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

(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。

コメント

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、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。

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項①

個人情報保護法及びマイナンバーへの対応

見直しの必要性	現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>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。</p> <p>平成28年1月よりマイナンバー制度が開始され、サブリース事業者が作成する「不動産の使用料等の支払調書」に賃貸人のマイナンバーを記載する必要がある。</p>	<p>(対応条文なし)</p>	<p>個人情報保護法等の遵守及び賃貸人のマイナンバーの提供に関する条文、コメントの追加</p> <p><契約書> (資料2 P 6) 第9条の4に条文を追加</p> <p><コメント> (資料2 P 15) 第9条の4 関係①にコメントを追加</p>

サブリース住宅原賃貸借標準契約書 (見直し案)

契約書	<p>(個人情報保護法等の遵守)</p> <p>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。</p>
コメント	<p>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。</p>

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項②

建物維持管理に関する建物所有者の費用負担の明確化

見直しの必要性	現行サブリース住宅 原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>建物維持管理に要する費用負担について、 契約当事者間のトラブルを防止する観点から、 賃貸住宅管理業者の費用負担のほか、建物 所有者の費用負担についても明確化すること が重要である。</p>	<p>第9条（乙の建物維持管理） 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。</p> <p>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。</p>	<p>建物所有者の費用負担の明確化に関する条 文の追加</p> <p>＜契約書＞（資料2 P6） 第9条の2に条文を追加</p>

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（見直し案）

契 約 書	<p>(建物維持管理費用の分担)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
-------------	--

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項③

不定期に実施する管理業務の内容と費用に関する取扱い

見直しの必要性	現行サブリース住宅 原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
事故や大規模災害等により 不定期に実施する管理業務について 、契約当事者間のトラブルを防止するため、 内容や費用をあらかじめ定めておくことが重要 である。	第22条 (特約条項) 本契約の特約については、下記のとおりとする。 <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>	不定期な管理業務の内容及び費用を特約条項として定める旨のコメントを追加 <コメント> (資料2 P17) 第22条関係①にコメントを追加

サブリース住宅原賃貸借標準契約書 (見直し案)

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。

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項④

建物所有者の損害保険への加入状況に関する通知

見直しの必要性	現行サブリース住宅 原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>賃貸住宅に損害が生じた際に、サブリース事業者は賃借人であるため、転借人の故意又は過失に基づく損害を負うことも考えられる。</p> <p>損害が発生した際に対応する建物所有者の損害保険への加入の有無は賃貸住宅管理者が管理業務を行う上で重要である。</p>	<p>第13条 (甲の通知義務) 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。</p>	<p>建物所有者の損害保険への加入状況について、賃貸住宅管理者への通知に関する条文、コメントを追加</p> <p><契約書> (資料2 P 7) 第13条第2項に条文を追加</p> <p><コメント> (資料2 P 16) 第13条関係③にコメントを追加</p>

サブリース住宅原賃貸借標準契約書 (見直し案)

契約書	<p>(甲の通知義務等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
コメント	<p>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。</p>

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項⑤

引渡時の管理状況に関する建物所有者からの情報提供

見直しの必要性	現行サブリース住宅 原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>賃貸住宅管理業者を変更する場合などに、従前の管理業者との事務の引継ぎや精算に関してトラブルを防止するため、引渡時の管理状況について、建物所有者から情報提供を行うことが重要である。</p>	<p>第3条 (引渡日) 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。</p> <p>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。</p>	<p>引渡時の管理状況について、建物所有者からの情報提供に関する条文、コメントの追加</p> <p>＜契約書＞（資料2 P 5） 第3条第2項に条文を追加 ＜コメント＞（資料2 P 13） 第3条関係②③にコメントを追加</p>

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（見直し案）

契約書	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
コメント	<p>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。</p> <p>③ 第3項は、物件の引渡日が第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」を始期とする転賃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考慮したためである。</p>

(3) 現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項⑥

物件返還時の管理状況に関する賃貸住宅管理業者からの情報提供

見直しの必要性	現行サブリース住宅 原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>賃貸住宅管理業者を変更する場合などに、従前の管理業者との事務の引継ぎや精算に関してトラブルを防止するため、物件返還時の管理状況について、賃貸住宅管理業者から情報提供を行うことが重要である。</p>	<p>第17条（本物件の返還） 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3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。</p> <p>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。</p>	<p>物件返還時の管理状況について、賃貸住宅管理業者からの情報提供に関する条文、コメントの追加</p> <p><契約書>（資料2 P 8） 第17条第2項に条文を追加</p> <p><コメント>（資料2 P 17） 第17条関係①にコメントを追加</p>

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（見直し案）

契約書	<p>（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うえで、甲に本物件を返還しなければならない。</p> <p>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。</p>
コメント	<p>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654条）。</p>