

サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共長一 同屋戸 建建他 の	構造	木造	工事完了年	
				非木造 ()	年	
		戸数	階建	〔 大規模修繕を ()年 実 施 〕		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K/ワンルーム/		
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー_____㎡)				
	設備等	トイレ		専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗)		
		浴室		有・無		
		シャワー		有・無		
洗面台		有・無				
洗濯機置場		有・無				
給湯設備		有・無				
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		有・無				
冷暖房設備		有・無				
備え付け照明設備		有・無				
オートロック		有・無				
地デジ対応・CATV対応		有・無				
インターネット対応		有・無				
メールボックス		有・無				
宅配ボックス		有・無				
鍵		有・無			(鍵 No. _____ 本)	
使用可能電気容量		()アンペア				
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		有(公共下水道・浄化槽)・無				
附属施設	駐車場	含む・含まない	台分(位置番号: _____)			
	バイク置場	含む・含まない	台分(位置番号: _____)			
	自転車置場	含む・含まない	台分(位置番号: _____)			
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
		含む・含まない				

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月	日間
終期	年	月	日まで			

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

(3) 賃料等

賃料・共益費		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、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主 持参先：
敷金	賃料 か月相当分 円			
附属施設使用料				
その他				

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 商号(名称)	電話番号

*管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合は、次の欄も記載すること。

維持保全の連絡先	所在地 〒 商号(名称)	電話番号
----------	-----------------	------

(5) 建物の所有者

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(6) 借主及び同居人

	借主	同居人	
氏名	(氏名)	(氏名)	(年齢) 歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢) 歳
	(電話番号)	(氏名)	(年齢) 歳
		合計 人	
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号	借主との関係

(7) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒 氏名	電話番号
極度額		

(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、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（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 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（以下「再契約」という。）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。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書（3）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

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）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、本物件を明け渡すまでの間、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、本物件の明渡しがあったときは、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、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15条に規定する原状回復に要する費用の未払い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額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7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又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
- 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、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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 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。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

- 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、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第10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4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段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3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第8条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
 - 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7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7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号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、本契約を解除することができる。

（乙からの解約）

- 第11条 乙は、甲に対して少なくとも1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。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

（一部滅失等による賃料の減額等）

- 第12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。

（契約の終了）

- 第13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。

（明渡し）

- 第14条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書に規定する通知をした日から6月を経過した日）までに（第10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）、本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

（明渡し時の原状回復）

- 第15条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。
- 2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

- 第 16 条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

- 第 17 条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。）を負担するものとする。
- 2 前項の丙の負担は、頭書（7）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(権利義務の承継)

- 第 18 条 甲と頭書（5）に記載する建物の所有者との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合（第13条の規定に基づき本契約が終了した場合を除く。）には、甲は建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を当然に承継する。
- 2 前項の規定は、乙について第7条第1項の確約に反する事実が判明した場合又は乙が同第2項に規定する義務に違反した場合若しくは別表第1六から八までに掲げる行為を行った場合については適用しない。
- 3 第1項の規定に基づき甲が建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を承継する場合、甲は乙及び丙に対し直ちに通知するものとし、甲は、乙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建物の所有者に引き渡すものとする。

(維持保全の内容等の周知)

- 第 19 条 甲は、本物件について、別表第6に記載する維持保全を実施するものとする。
- 2 前項の維持保全の内容に変更があったときは、甲は、乙に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

(再契約)

- 第 20 条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。
- 2 再契約をした場合は、第14条の規定は適用しない。この場合において、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

(協議)

- 第 21 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。

(特約条項)

第22条 第21条までの規定以外に、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8条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	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。
七	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。
八	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。

別表第2（第8条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第8条第5項関係）

一	頭書（6）に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第9条第5項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第15条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・ 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

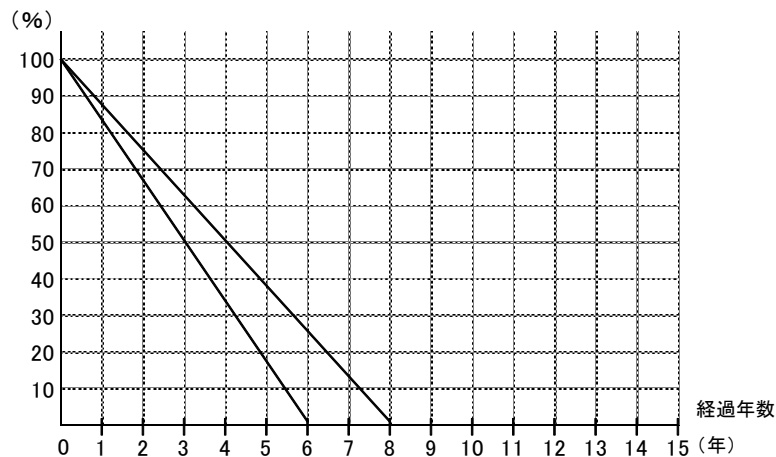
（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

1 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の面紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 借主の負担単位		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッション フロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない。 （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位又は住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）
借主負担割合（原状回復義務がある場合）



別表第6（第19条関係）

実施箇所等		内容・頻度等	甲	委託	委託先
点検・清掃等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
修繕等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
その他			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所 〒
氏名 印
電話番号

借主（乙） 住所 〒
氏名 印
電話番号

連帯保証人 住所 〒
（丙） 氏名 印
電話番号
極度額

媒介 免許証番号 知事・国土交通大臣（ ） 第 号
業者 []

代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 印

宅地建物取引士 登録番号 [] 知事 第 号

氏名 印

サブリース住宅定期建物賃貸借契約についての説明
 (借地借家法第38条第2項関係)

○年○月○日

サブリース住宅定期建物賃貸借契約についての説明

貸主(甲)住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住宅	名称			
	所在地			
	住戸番号			
(2) 契約期間	始期	年 月 日から	年 月間	
	終期	年 月 日まで		

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主(乙)住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

サブリース住宅定期建物賃貸借契約終了についての通知

(借地借家法第38条第4項、サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

サブリース住宅定期建物賃貸借契約終了についての通知

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

[なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意向があることを申し添えます。]

記

(1) 住宅			
名 称			
所 在 地			
住戸番号			
(2) 契約期間			
始 期	年	月	日から
終 期	年	月	日まで
			年 月間

[注]

- 1 再契約の意向がある場合には、[]書きを記載してください。
- 2 (1) 及び (2) 欄は、それぞれ頭書 (1) 及び (2) を参考に記載してください。

《サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書 作成にあたっての注意点》

頭書関係

以下の事項に注意して記入してください。なお、該当する事項のない欄には「―」を記入してください。

(1) 関係

- ①「名称」：建物の名称（〇〇マンション、〇〇荘など）を記入してください。
- ②「所在地」：住居表示を記入してください。
- ③「建て方」：該当するものに○をつけてください。

〔用語の説明〕

- イ 共同建…… 1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共用しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。
- ロ 長屋建…… 2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。
- ハ 一戸建…… 1つの建物が1住宅であるもの
- ニ その他……イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。

- ④「構造」：木造、非木造の該当する方に○をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか。）を記入してください。

〔用語の説明〕

- イ 木造……主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの
- ロ 非木造……カッコ内に、当該建物に該当する構造（建築基準法施行令等で規定されている構造）を記載してください。

- ⑤「戸数」：建物内にある住戸の数を記入してください。
- ⑥「工事完了年」（記載例）

平成10年建築、
大規模修繕の工事は未実施



平成10年 〔大規模修繕を〕 (―)年 実施

昭和60年建築、平成20年に
大規模修繕の工事を実施



昭和60年 〔大規模修繕を〕 (平成20)年 実施

〔用語の説明〕

- ・ 大規模修繕……建築基準法第2条第14号に規定する「大規模の修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「壁、柱、床、梁、屋根、階段（建物の構造上重要でない間仕切り壁、間柱、つけ柱、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。）」が対象となります。

- ⑦「間取り」：（記載例）

3DK → (3) LDK・DK・K／ワンルーム／

ワンルーム → () LDK・DK・K／ワンルーム／

2LDKS → (2) LDK・DK・K／ワンルーム／サービスルーム有り

〔用語の説明〕

イ K……台所

ロ DK……1つの部屋が食事室と台所を兼ねているもの

ハ LDK……1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

- ⑧「面積」：バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

(記載例) $\left(\begin{array}{ll} \text{バルコニーを除いた専用面積} & 50 \text{ m}^2 \\ \text{バルコニーの面積} & 10 \text{ m}^2 \end{array} \right)$
 → 50 m² (それ以外に、バルコニー10 m²)

- ⑨「設備等」：各設備などの選択肢の該当するものに○をつけ、特に書いておくべき事項（設備の性能、損耗状況、貸出数量など）があれば右の空欄に記入してください。
- 「トイレ」：「専用・共用」の該当する方に○をつけ、「水洗・非水洗」のどちらかにも○をつけてください。
- 「浴室」：浴室乾燥機や追焚機能がある場合はその旨を記入してください。
- 「洗濯機置場」：洗濯機置場の場所（室内又は室外）や洗濯機防水パンの有無などを記入してください。
- 「備え付け照明設備」：照明が備え付けてある場合、電球の種類や交換日などを記入してください。
- 「オートロック」：オートロックの解錠方法を記入してください。
- 「地デジ対応・CATV対応」：該当する方法に○をつけ、その他注意書きがある場合は記入してください。
- 「インターネット対応」：回線種類（CATV、光回線、ADSL回線等）や回線容量等の契約内容を記入してください。
- 「メールボックス」：メールボックスの解錠方法を記入してください。
- 「宅配ボックス」：番号又はカードの貸出枚数を記入してください。
- 「鍵」：鍵番号と貸出本数をカッコの中に記入してください。
- 「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。
- 選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの（例：電話）があれば、「鍵」の下の余白を利用してください。
- ⑩「附属施設」：各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に○をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に○をつけてください。また、特に書いておくべき事項（施設の概要、庭の利用可能面積など）があれば右の空欄に記入してください。
- 「駐車場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 「バイク置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 「自転車置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に○をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。
- 選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。

(2) 関係

- ①「始期」：契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。
- ②「契約終了の通知をすべき期間」：「終期」の1年前から6月前までの間を記入してください。契約期間が1年未満の契約については、記入は不要です。

(3) 関係

- ①「支払期限」：当月分・翌月分の該当する方に○をつけてください。
- ②「支払方法」：振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に○をつけてください。併せて、「振込手数料負担者」の欄の貸主・借主の該当する方に○をつけてください。
- ③「附属施設使用料」：賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。
- ④「その他」：「賃料」、「共益費」、「敷金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合（例：専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者に支払う場合）は、この欄にその内容、金額などを記入してください。

(4) 関係

- ①「管理業者」：物件の管理を管理業者に委託している場合、管理業者の「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。
また、個人が「管理人」として、物件の管理を行っている場合は、管理人の「住所」、「氏名」、「電話番号」を記入してください。
- ②「維持保全の連絡先」：管理業者と維持保全の連絡先が異なる場合、連絡先として「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。

(5) 関係

「建物の所有者」：貸主と建物の所有者が異なる場合、建物所有者の「住所」、「氏名（社名・代表者）」、「電話番号」を記入してください。

(6) 関係

- ①「借主」：本人確認の観点から、氏名と年齢を記入してください。
- ②「同居人」：同居する人の氏名と年齢、合計人数を記入してください。
- ③「緊急時の連絡先」：勤務先、親戚の住所など、貸主や管理業者が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

(7) 関係

- ①「連帯保証人」：連帯保証人の住所、氏名、電話番号を記入してください。
- ②「極度額」：連帯保証人が負担する、借主の債務の限度額を記入してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

条文関係

【第2条（契約期間）関係】

契約期間が1年未満の契約については、第3項及び第4項は不要であるため、削除してください。削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第4条（賃料）関係】

借地借家法（以下「法」という。）第38条第7項に基づき「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、第3項を変更してください。変更する場合は、第3項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

（記載例）

〈契約期間内に賃料改定を予定していない場合〉

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、法第32条の適用はないものとする。

〈契約期間内に賃料改定を予定している場合〉

賃料は、○年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、法第32条の適用はないものとする。

（算定式） （例）・改定賃料＝旧賃料×変動率

【第8条（禁止又は制限される行為）関係】

別表第1（ただし、第六号から第八号に掲げる行為は除く）、別表第2及び別表第3は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第9条（契約期間中の修繕）関係】

別表第4は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第11条（乙からの解約）関係】

借主からの解約につき別の定めをする場合は、本条を変更してください。変更する場合は、本条第1項及び第2項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

（記載例）

乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して本契約の解約の申入れをすることができる。この場合においては、本契約は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

* この場合、併せて、借主の保護のために、借主の転貸等の制限について以下のように緩和

する規定を置く（第8条第1項の次に次の条項を追加する）ことが考えられます。

（記載例）

甲は、乙による前項の承諾の申請があった場合は、正当な理由がない限り、承諾をしなければならない。

【第15条（明渡し時の原状回復）関係】

別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、賃貸借の目的物に応じて、適宜、記入してください。

貸主と借主は、原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するため、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望ましいと考えられます。

対象箇所には、修繕が発生すると思われる箇所、あるいは、あらかじめ単価を示しておきたい、知っておきたい箇所について、「原状回復工事施工目安単価」に記入してください。

具体的な対象箇所については、次に示す「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」のI-3「原状回復工事施工目安単価」を参照してください。

なお、下記で例示している以外の箇所を記載することも可能です。

対象箇所を記入した場合は、その単位と単価を記入してください。

原状回復の特約として定める事項がある場合には、別表第5「II 例外としての特約」欄に記入し、項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名、押印することが望ましいと考えられます。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ・居室内でのペット飼育を認める代わりに、壁クロスの張替費用全額を借主の負担とする場合

【第17条（連帯保証人）関係】

頭書（7）、記名押印欄に極度額を記載の上で、連帯保証人が記名押印欄に記名、押印し、最後に貸主と借主が記名、押印してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【第22条（特約条項）関係】

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名、押印してください。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ① 居室内でのペット飼育を禁止している物件について、ペットの飼育を認める場合、その内容（第8条関係）
- ② 営業目的の併用使用を認める場合、その手続き（第3条関係）
- ③ 保険の加入がある場合、その内容

(参考)「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」

I-3「原状回復工事施工目安単価」

対象箇所		単位	単価(円)	設備・その他	対象箇所		単位	単価(円)			
室内クリーニング		一式			設備・その他	チャイム・インターホン		台			
				玄関ドアの鍵		個					
床	クッションフロア	m ²		玄関・廊下		下駄箱		箇所			
	フローリング	m ²				郵便受け		個			
	畳	枚									
	カーペット類	m ²									
天井・壁	壁(クロス)	m ²				台所・キッチン	電気・ガスコンロ		一式		
	天井(クロス)	m ²					給湯器類		一式		
	押入れ・天袋	箇所					戸棚類		箇所		
							流し台		一式		
							給排水設備		一式		
建具	窓(ガラス・枠)	枚					浴室・洗面所・トイレ	鏡		台	
	網戸(網・枠)	枚						シャワー		一式	
	襖	枚						洗面台		一式	
	障子	枚						クサリ及びゴム栓		個	
	室内ドア・扉	枚						風呂釜		一式	
	カーテンレール	箇所						給湯器類		一式	
	シャッター(雨戸)	箇所						浴槽		一式	
	柱	箇所			蓋及び備品類			一式			
	間仕切り	箇所			便器			一式			
	玄関ドア	箇所		給排水設備				一式			
				洗濯機用防水パン				一式			
設備・その他	共通	照明器具	個	タオル掛け				個			
		電球・電灯類	個	ペーパーホルダー				個			
		スイッチ	個								
		コンセント	個								
		エアコン	台								
		テレビ用端子	個								
		換気扇	個								
		バルコニー	個								
		物干し金具	個								

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時において、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

〈承諾書（例）〉

(1) 賃借権譲渡承諾書（例）

（サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第8条第1項関係）

○年○月○日

賃借権譲渡の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の { 全部 } を、下記
(2)の者に譲渡したいので、承諾願います。 { 一部 }

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 譲 受 人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
敷金は、契約書第6条第3項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。
(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に2通提出してください。
貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を借主に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(2) 転貸承諾書(例)

(サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第8条第1項関係)

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の{全部}を、下記(2)の者に
転貸したいので、承諾願います。 {一部}

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 転 借 人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 1 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に2通提出してください。
貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を借主に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。
- 6 借主が民泊(住宅に人を宿泊させるサービス)を行おうとする場合、あらかじめ転借人を記載することは困難と考えられるため、(2)の欄は記載せず、欄外に住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業又は国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業を行いたい旨を記載してください。

(3) 増改築等承諾書 (例)

(サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第8条第2項関係)

○年○月○日

増改築等の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の増改築等を、下記(2)のとおり行いたいので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり	

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に2通提出してください。貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を借主に返還し、1通を保管してください。
- 「増改築等」とは、契約書第8条第2項に規定する「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」をいいます。
- (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。
例) 収去等についての事項

(4) 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例)
 (サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第8条第4項関係)

○年○月○日

契約書別表第2に掲げる行為の実施の承諾についてのお願い

(貸主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(借主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅において、契約書別表第2第○号に当たる下記(2)の行為を行いたいので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住 戸 番 号	
(2) 行為の内容		

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所
 氏名 ○ ○ ○ ○ 印

[注]

- 借主は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸主に2通提出してください。貸主は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を借主に返還し、1通を保管してください。
- 「第○号」の○には、別表第2の該当する号を記載してください。
- (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- (2)の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

《サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書 解説コメント》

サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書解説コメントは、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的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書の本体は、「頭書部分」、「本条」、「別表」、「記名押印欄」から構成されている。

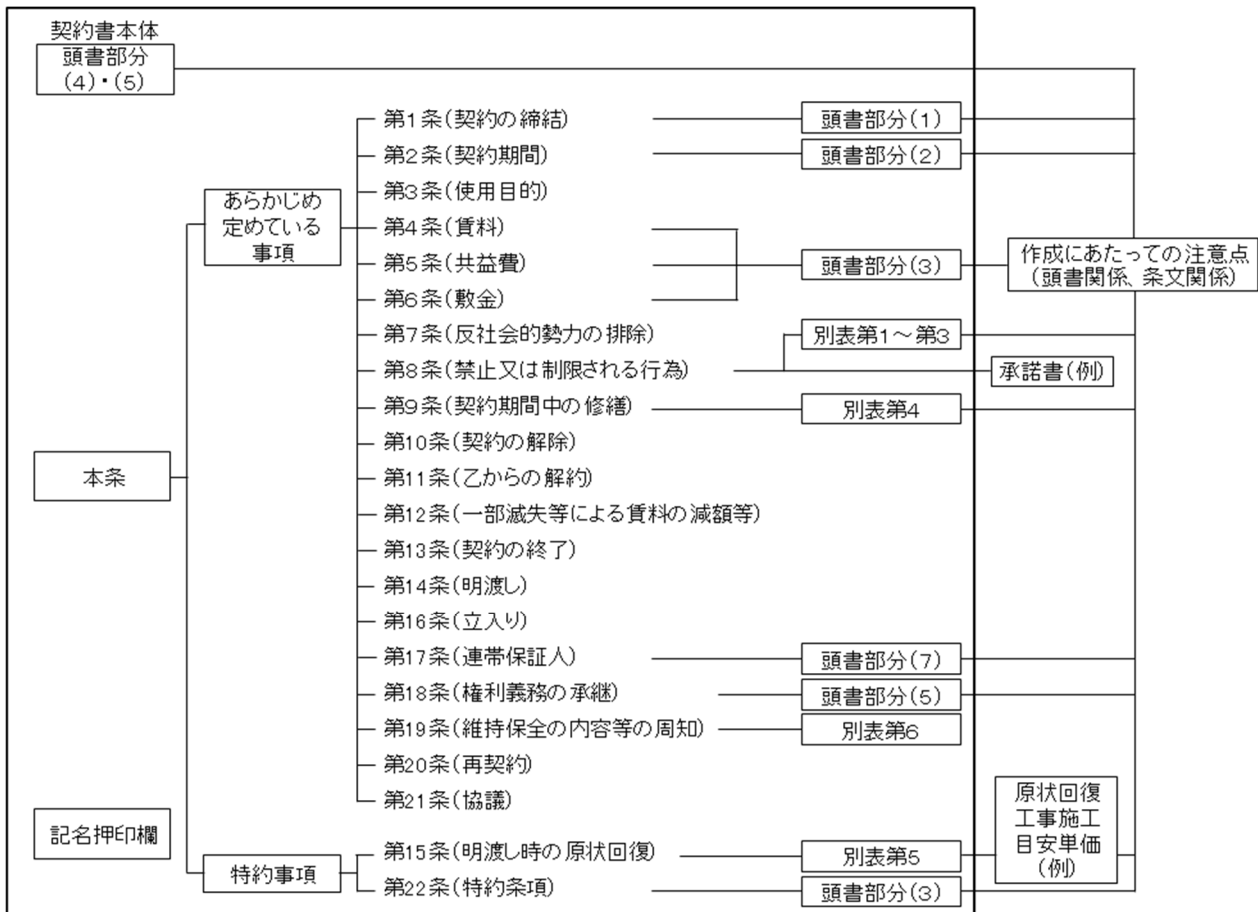


図 サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書の構成

※以下に示す民法の条文は平成29年改正後のものである。

【全般関係】

- ① 本契約書の使用が想定される契約は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理業法」という。）第2条第5項に規定する特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）と建物の所有者との間で締結される特定賃貸借契約（賃貸住宅管理業法第2条第4項。以下「マスターリース契約」という。）の存在を前提になされる転貸借契約である。
- ② サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書は、借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借による民間住宅の賃貸借契約書の標準的な雛形として作成されたものであり、その使用が望まれるところであるが、使用を強制するものではなく、使用するか否かは契約当事者の自由である。また、使用する場合も、当事者の合意により、本契約書をそのまま使用してもよいし、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用してもよい。なお、本契約書は、建て方、構造等を問わず、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く。）を対象としている。
- ③ サブリース住宅定期建物賃貸借契約は、地域慣行、物件の構造や管理の多様性等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものである。全国を適用範囲とする契約書の雛形としての本契約書は、サブリース住宅定期建物賃貸借契約におい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規定したものである。したがって、より具体的かつ詳細な契約関係を規定するため、特約による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、サブリース住宅定期建物賃貸借契約の普及状況等を踏まえ、必要な見直しを行うものである。

【頭書部分】

標準契約書においては、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項、貸主、借主、管理業者・維持保全の連絡先及び同居人の氏名並びに連帯保証人の氏名及び極度額等を一覧できるように、頭書部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を図れるようにする趣旨である。

頭書部分への具体的な記載方法等については、《作成にあたっての注意点》頭書関係を参照されたい。

また、礼金等の一時金（敷金を除く。）については、サブリース住宅定期建物賃貸借契約には一般的になじまないため、それを記載する欄については設けていない。

【本条】**1 契約の締結（第1条）**

本条項は、定期建物賃貸借契約の締結を宣言したものである。定期建物賃貸借契約の成立要件として、書面による契約をすること（法第38条第1項）、契約前にあらかじめ、賃貸借契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することについて、書面を交付して説明すること（法第38条第2項）が必要である。さらに、事前説明の書面は契約書とは別個独立の書面であることを要する（最判平成24年9月13日民集66巻9号3263頁）。事前説明の書面の雛形については、「サブリース住宅定期建物賃貸借契約についての説明（借地借家法第38条第2項関係）」を参照されたい。

2 契約期間（第2条）

- ① 契約期間を頭書（2）に定める始期から終期までの期間とすることとしており、原則として両当事者は、この期間中は相手方に対して本契約に基づく債権を有し、債務を負うこととなる。
- ② 法第38条第1項においては、「書面によって契約をするとき限り」、「契約の更新がないこととする旨を定めることができる」と規定されている。そのため、定期建物賃貸借の要件として、契約の更新がない旨を契約書に明記する必要がある。
- ③ サブリース住宅定期建物賃貸借契約は、その性格上、期間の満了により正当事由の有無にかかわらず契約の更新がなく、契約が終了するものであることから、当事者間の合意によってもサブリース住宅定期建物賃貸借契約を更新することはできない。更に、契約の終了後借主が本物件の占有を継続し、貸主が異議を述べないような場合でも、民法第619条の「黙示の更新」の規定の適用はない。
- ④ サブリース住宅定期建物賃貸借契約は、契約期間の満了で確定的に終了するが、当事者間で賃貸借関係を継続させることも少なからず生じることと考えられるため、その場合、当事者間で新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる旨を記するとともに、再契約をする際の本賃貸借契約の終了時の取扱い（明渡し、原状回復及び敷金の取扱い）について第20条第2項において規定している。なお、再契約はサブリース住宅定期建物賃貸借契約に限らず、従来型の賃貸住宅契約でも差し支えない。
- ⑤ サブリース住宅定期建物賃貸借契約は契約期間の満了とともに終了するが、貸主が第3項（法第38条第4項）に基づく通知をしなかった場合においては、当初のサブリース住宅定期建物賃貸借契約と同一の条件（ただし期間については貸主の通知後6月を経過した日に終了する）による賃貸借契約が継続しているものと扱われる。したがって、貸主は本物件を借主に使用収益させる義務を負うとともに、借主は家賃の支払い等の義務を負うこととなる。なお、借主が賃貸借契約を継続する意思がない場合は、特段の手続きを経ることなく当該契約を終了させることができる。
- ⑥ 第3項の通知は、当該通知を通知期間内に行ったことが明らかになるよう、内容証明郵便等の方法によって行うことが望ましい。また、第3項の通知の雛形については、「サブリース住宅定期建物賃貸借契約終了についての通知（借地借家法第38条第4項、サブリース住宅定期建物賃貸借標準契約書第2条第3項関係）」を参照されたい。

3 賃料（第4条）

- ① 借主は、頭書（3）に記載するとおりに賃料を支払うこととしている。
- ② 日割計算により実際の契約期間に応じた賃料を支払う方法を記述している。なお、日割計算の際の分母については、「各月の実際の日数とすること」と「一律に一定の日数とすること」

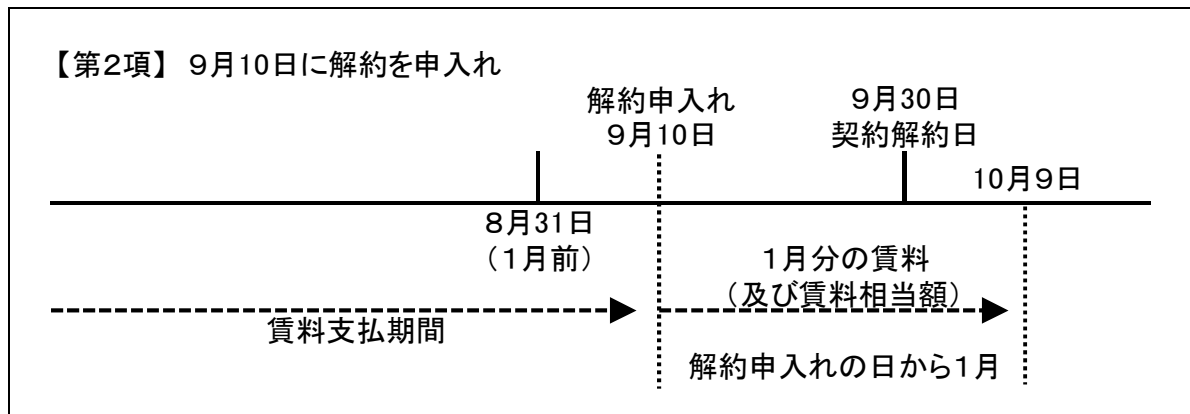
の2つの方法が考えられるが、計算がある程度簡便であることから、「一律に一定の日数とすること（1か月30日）」としている。

- ③ 第3項による当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず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したものであるが、法第32条の適用を排除するものではない（すなわち本項は法第38条第7項の「借賃の改定に係る特約」に該当しない）。
- ④ 「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、本条に関する記載要領を参考に、第3項に替えて記載するものとする。

4 乙からの解約（第11条）

- ① 法第38条第5項においては、一定の住宅について、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により借借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難なときに、借借人による中途解約を法律上認めているが、本項では民法第618条（解約権の留保に関する規定）及び法第38条第6項（借借人に不利でない特約は有効とされている）の趣旨に基づき、当事者間の合意による借主の中途解約を認めたものであり、法律上認められた上記事情がある場合はもちろん、上記事情の有無にかかわらず借主による中途解約を認めたものである。
- ② 長期の契約を前提に賃料の割引をする場合等で本項に比べ借主の解約権を限定する場合等は、本条に関する記載要領を参考に、本条に替えて記載するものとする。
- ③ 第1項は、借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が1月以上の場合について規定している。
- ④ 第2項は、解約申入れ期間が1月に満たない場合について規定しており、1月分の賃料及び賃料相当額を支払えば、随時に解約できることとしている。

【例】9月30日に契約を解除したい場合



例えば、9月30日に退去を予定している場合で、9月10日に解約申入れを行った場合は、申入れを行った日から1月分の賃料、つまり10月9日までの賃料（及び賃料相当額）が必要となる。なお、賃料については、9月分を前月末までに支払っている場合は、10月1日から9日までの賃料相当額が必要となる。また、共益費については、解約申入れ日（9月10日）に関係なく、第5条第3項に従い、使用していた期間の共益費を支払う（9月30日に解約した場合は9月分の共益費全額を支払う）こととなる。

5 明渡し（第14条）

- ① 期間満了及び借主からの解約（第11条）のときは、契約終了日（貸主が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書に規定する通知をした日から6月を経過した日）までに本物件を明け渡さなければならないこととしている。
契約の解除（第10条）のときは、直ちに本物件を明け渡さなければならないこととしている。
- ② 本物件の明渡しを行うにあたり、当事者の便宜の観点から、借主はあらかじめ明渡し日を貸主に通知することとしている。

6 連帯保証人（第17条）

- ① 賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。連帯保証人が借主と連帯して負担すべき債務は、原則として本契約の期間内に生じる借主の債務であるが、本契約の期間が満了した後に借主が不法に居住を継続した場合における賃料相当額、損害賠償金等の借主の債務についても対象となるものである。他方、貸主が第2条第3項の通知を怠った結果、本契約の期間が満了した後も借主が居住を継続することによって生じる債務については、貸主の原因で生じた債務まで連帯保証人に追加的に負担させることは適当でないため、連帯保証人の保証債務の対象としていない。
- ② 再契約する場合においては、本契約は確定的に終了することから、新たな連帯保証契約の締結が必要となる。
- ③ 連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成29年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第465条の2第1項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第465条の2第2項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。
- ④ 連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成29年民法改正で、1）債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の開始があったとき、2）保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、3）主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第465条の4第1項）。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。3）のみ規定しているが、1）、2）の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するということは、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時までに生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、平成29年民法改正後の裁判例の蓄積が待たれる。
また、連帯保証人の死亡や破産等があった場合には、借主は新たな連帯保証人に保証を委託するといった特約を結ぶことも考えられる。
- ⑤ 連帯保証人の請求があった場合、貸主は賃料等の支払状況や滞納額等に関する情報提供義務があることを定めている。平成29年民法改正で、保証人の請求があった場合に、債権者に対し債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定された（民法第458条の2）。貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。なお、判例は、借主が継続的に支払いを怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則

に反し否定されることがあり得るとしている（最判平成9年11月13日集民第186号105頁）。定期借家契約は更新がないが、契約期間中においても、貸主に信義則に反するような特段の事情がある場合には、保証債務の履行請求が否定され得ると考えられるため、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられる。この点に関連し、保証契約締結時に借主の滞納が〇か月続いた場合には貸主は保証人に通知するといった特約を結ぶことも考えられる。

- ⑥ 第18条の規定により本契約上の貸主の地位の承継があった場合、連帯保証契約は、保証契約の随伴性により、貸主の地位を承継した建物の所有者との間で従前の条件のまま継続することに留意する必要がある。

7 権利義務の承継（第18条）

- ① マスターリース契約が終了すると、貸主（サブリース業者）は借主に賃貸する権利（建物の所有者から見れば転貸する権利）を失い、結果として貸主（サブリース業者）と借主との間のサブリース契約も終了することがある。この場合、借主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け渡さなければならない事態に陥ってしまい、借主の居住の安定が図られないことになってしまう。そこで、特定賃貸借標準契約書では、マスターリース契約が終了した場合には、マスターリース契約における貸主（建物の所有者）が借主（サブリース業者）の転貸人の地位を承継する旨規定しているところである。本条第1項では、本契約書が特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、貸主（サブリース業者）は、マスターリース契約を終了したときには、建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継することを定め、借主の居住の安定を図ることとしている。なお、マスターリース契約の終了原因としては、期間満了、解約申入れ、サブリース業者の債務不履行による解除、合意解除などが考えられるところ、地位の承継は、本物件の全部滅失による契約終了の場合を除き、マスターリース契約の終了原因が何かを問わない。
- ② 特定賃貸借標準契約書では、転借人が反社会的勢力である場合や、反社会的勢力に本物件を再転貸するなど反社会的勢力の排除に反する行為を行っている場合には、サブリース業者は建物の所有者に対し、貸主の地位を承継しないとし、反社会的勢力排除の徹底を図っている。そこで本契約書でも、特定賃貸借標準契約書とセットで使用されること等を前提に、借主が上記の事情に該当する場合には、貸主（サブリース業者）は建物の所有者に対し、本契約上の貸主の地位を承継しないこととしている。
- ③ 貸主の地位の承継により、賃料等の支払先等や契約終了の通知先等がこれまでのサブリース業者から建物の所有者に変更となることから、貸主の地位の承継があったときは、貸主（サブリース業者）が借主にその旨通知することを義務付けるとともに、特定賃貸借標準契約書の規定にあわせ、貸主（サブリース業者）は、賃貸借契約関係に付随する敷金や賃貸借契約書等を、新貸主である建物の所有者に引き渡すこととしている。

・本条項では、貸主（サブリース業者）にその地位の承継等を義務付けているが、建物の所有者は本契約の当事者でないことから、本条項のみでは建物の所有者に貸主の地位の承継等を義務付けることはできない。マスターリース契約が終了した場合の借主の居住の安定を確実なものとするとともに、第1項に定める貸主の地位の承継義務を貸主（サブリース業者）が問題なく履行するためには、マスターリース契約においても転貸人の地位の承継等を定めておくことが必要となる。したがって貸主（サブリース業者）は、本条第1項及び第3項の規定に基づき、建物の所有者との間で、特定賃貸借標準契約書をそのまま使用

して、又は当該標準契約書中の権利義務の承継に係る規定に即した条項を盛り込んだ契約書により契約をすることが求められていることに注意しなければならない。

以上のような取扱いをすれば、原則として賃貸借契約は存続し、借主の居住の安定が確保されることとなると考えられる。もっとも、マスターリース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。

8 維持保全の内容等の周知（第19条）

- ① 賃貸住宅管理業法第31条及び賃貸住宅管理業法施行規則第9条6号では、マスターリース契約を締結した際、借主（サブリース業者）は、貸主（建物の所有者）に対し、転借人に対する物件の維持保全の内容等の周知に関する事項を記載した書面を交付することを義務付けているが、このことからサブリース業者は、実際の転貸借契約においても、上記書面の記載に従い物件の維持保全の内容等を転借人に周知することが必要となる。

そこで本契約書では、維持保全・借主からの苦情や問い合わせへの対応内容について別表第6に可能な限り具体的に記載することにより、借主がその内容を把握できるようにして、上記法令の要請を満たすこととしている。

- ② 別表第6に記載している内容に変更があったときは、貸主は、借主に対し、遅滞なく、変更内容を書面又は電磁的方法により通知するものとする。

9 再契約（第20条）

- ① 第2条第3項の通知をする場合において、貸主に再契約の意向がある場合においては、当該貸主の再契約の意向を借主に伝えることが、当事者間の合理的な賃貸借関係の形成に資することから、第1項の規定を置いている。

- ② 再契約をした場合においては、居住が継続することを考えると、本契約が終了するとしても明渡し義務・原状回復義務を履行させることは適当ではないため、第14条の規定を適用しないこととしている。

- ③ 原状回復義務については、再契約が終了した場合（更に再契約をする場合は最終的に賃貸借契約が終了する場合）に、本契約における（更に再契約をする場合は当初の契約からの）原状回復の債務も併せて履行すべきものであることから、その旨を規定した。

なお、再契約においては、例えば第15条第1項の規定を以下のようにすることにより、上記趣旨を担保する必要がある。

第15条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、○年○月○日付けのサブリース住宅定期建物賃貸借契約に基づく原状回復の債務の履行と併せ、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

- ④ 他方、敷金の返還については、再契約をした場合においても、（例えば賃料等の不払いがある場合にその時点で清算する等）本契約終了時に返還・清算をとする取扱いで不合理ではないと考えられることから、その旨を規定している。なお、実際の運用においては、清算後の敷金について、再契約による敷金に充当する等の取扱いをすることも考えられる。

※ コメントの記載が無い条文に関しては、サブリース住宅標準契約書に同内容の条文があることから、そちらの解説コメントを参照されたい。