

特定賃貸借標準契約書〈記載例〉

貸主 (甲)	氏名	〇〇 〇〇
	住所	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇
	連絡先	電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇
借主 (乙)	商号(名称)	〇〇株式会社
	代表者	代表取締役 〇〇 〇〇
	住所	〇〇県〇〇市 〇〇〇—〇—〇
	連絡先	電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇

記載事項(1)
特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、
名称又は氏名及び住所

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	〇〇ハウス	
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇	
	種類	共同住宅	
	構造等	軽鉄鋼造	3階建 9戸
	面積	敷地面積	〇〇〇.〇㎡
	建築面積	〇〇〇.〇㎡	
	延べ面積	〇〇〇.〇㎡	
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	

記載事項(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

記載事項(3) 契約期間に関する事項

(2) 契約期間

始期	令和〇年 〇月 〇日から	〇年 〇月間
終期	令和〇年 〇月 〇日まで	

(3) 引渡日

令和〇年 〇月 〇日

記載事項(4)特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項

(4) 家賃等

金額		支払期限	支払方法	
家賃	〇〇〇,〇〇〇円	当月分・翌月分を毎月〇日まで	振込又は持参	振込先金融機関名： 〇〇銀行 預金：普通・当座 口座番号：〇〇〇〇〇〇〇〇 口座名義人：〇〇 〇〇 持参先：
	初回の家賃改定日	本契約の始期から〇年を経過した日の属する日の翌月1日		
	2回目以降の家賃改定日	初回の家賃改定日経過後〇年毎		

【ポイント】
 ・当該合意事項によっても、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)の適用は排除されないため、初回の家賃改定日以前も含めて、家賃改定日以外であっても、借主((特定転貸事業者等)からの家賃の減額請求権は行使できることに留意しましょう。
 ・重要事項説明で説明した家賃の減額の可能性や借地借家法第32条の規定の適用等について、改めて記載しておくことが望ましいです。

- 上記の家賃改定日における見直しにより、本契約第5条第3項に基づき家賃が減額又は増額の改定となる場合がある。
- 本契約には、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、上記の家賃改定日以外の日であっても、乙から甲に支払う家賃が、上記記載の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - 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不相当となったとき
 - 近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき
 は、本契約の条件にかかわらず、乙は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができる。
- ただし、空室の増加や乙の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできない。
- また、借地借家法に基づく、乙からの減額請求について、甲は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、乙との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議(協議が整わないときは調停・裁判手続)により相当家賃額が決定される。

金額		支払期限	支払方法	
敷金	家賃〇か月相当分 〇〇〇,〇〇〇円	当月分・翌月分を毎月〇日まで	振込又は持参	振込先金融機関名： 〇〇銀行 預金：普通・当座 口座番号：〇〇〇〇〇〇〇〇 口座名義人：〇〇 〇〇 持参先：

記載事項(4)特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項

(5) 家賃支払義務発生日

支払い免責期間	引渡日から〇か月
家賃支払義務発生日	令和〇年〇月〇日

記載事項(6)特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

(6) 乙が行う維持保全の実施方法

実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先	
点検・清掃等	玄関・廊下・階段	外観点検 〇回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	駐輪場・駐車場	外観点検 〇回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ゴミ集積所	外観点検 〇回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	自動火災報知器	法定点検 〇回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	〇〇〇〇〇
	消火設備	法定点検 〇回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	〇〇〇〇〇
	防災設備	外観点検 〇回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	〇〇〇〇〇
修繕等	見積り・手配	修繕工事の見積り・手配	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
その他	苦情対応	入居者からの建物・設備の苦情対応の具体的な内容、入居者や近隣住民からの苦情対応の具体的な内容等を記載	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

記載事項(7)特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の負担に関する事項

(7) 賃貸住宅の維持保全の費用負担

実施箇所等	費用負担者		内 容	
	甲	乙		
点検・清掃等	玄関・廊下・階段	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃...
	駐輪場・駐車場	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃...
	ゴミ集積所	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃...
	自動火災報知器	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法定点検 ○回/年
	消火設備	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法定点検 ○回/年
	防災設備	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃...
修繕等	見積り・手配	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	建物本体	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	基礎の浮き・クラック
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根・外壁の汚れ、亀裂、破損、錆、防水
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	階段・廊下の破損、錆等
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土間・ベランダの破損、錆等
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他
	建物設備	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	駐輪場の車止・白線等の破損
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外構・フェンスの破損、錆等
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	自動ドア、オートロックの破損、故障
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	排水桝・配水管の高圧洗浄等
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他
	住戸部分	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床・壁のクリーニング
共用部分	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C F・フローリング・壁紙の張替え	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	給湯器等の設備の修理、交換	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	入居者・近隣からの苦情・相談対応	
その他	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	諸設備に付属するリモコン等の小物、消耗品交換	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	敷地内工作物の修理・取替え	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	共用部分の公共料金	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	自治会費	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	

・本契約第11条第2項に基づき、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については、上記の費用負担者の記載にかかわらず、甲はその費用を負担しない。

記載事項(8)転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

(8) 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、転借人（入居者）との間で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、本契約第9条第2項、第12条及び第21条に規定する内容を契約条項とすること。
契約態様	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 普通賃貸借契約に限る・ <input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約に限る
契約期間	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
家賃	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
共益費	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
敷金	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
転借人	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）の可否	可・ <input checked="" type="checkbox"/> 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	

(9) 転貸に関する敷金の分別管理の方法

乙の保有財産に係る口座とは別個の口座を設ける

(10) 管轄裁判所

〇〇〇地方裁判所

(11) 特約

別表第1 (第17条関係: 甲が乙に、遅滞なく通知しなければならない事由)

本物件の売却
本契約に優先する抵当件の実行 (差し押さえ・仮差し押さえ)

別表第2 (第17条関係: 乙が甲に、遅滞なく通知しなければならない事由)

乙の住所又は名称の変更
乙の合併、解散、破産、差し押さえ、仮差し押さえ

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物

建物名称	〇〇ハウス
建物所在地	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇

(2) 住戸内の設備

設 備	有無	備 考
エアコンー基	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
バルコニー(1階は除く)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
オートロック	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
システムキッチン	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
フローリング床	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
床暖房	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
追焚き機能付風呂	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
浴室乾燥機	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
独立洗面所	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
クローゼット又は1間収納	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	
大型下足入れ	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
電話2回線以上	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
宅配ボックス	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	有・無	
	有・無	
	有・無	

(3) 住戸内訳

部屋番号	面積	間取り	家賃	備 考
101	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
102	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
103	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
201	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
202	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
203	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
301	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
302	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	
302	壁芯・ <input checked="" type="checkbox"/> 内法 〇〇㎡	OK	〇〇,〇〇〇円	

(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、乙が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。
 3 甲又は乙は、本契約の更新を希望しない場合には、契約期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知(以下「更新拒絶通知」という。)をするものとする。ただし、甲による更新拒絶通知は、借地借家法(平成3年法律第90号)第28条に規定する正当の事由がなければすることができない。

記載事項(9)契約の更新または解除に関する定めがあるときは、その内容

(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。)までに、乙に対し、本物件を引き渡さなければならない。
 2 甲は、乙が本物件の適切な維持保全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き渡さず、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、専ら住宅として使用することを目的として本物件を転貸するものとする。甲は、乙が本物件を借り受け、これを専ら住宅として使用することを目的として第三者に転貸することを承諾する。
 2 乙が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目的として転貸することができるか否かについては、頭書(8)記載のとおりとする。

(家賃)

第5条 乙は、頭書(4)の記載に従い、家賃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家賃は、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)に記載する家賃改定日において、頭書(4)記載の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、家賃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家賃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家賃が不相当となった場合
 三 近傍同種の建物の家賃に比較して家賃が不相当となった場合

【ポイント】

・家賃について、空室時等に異なる家賃とする場合は、本契約書にその旨を定める必要があります。
 ・家賃の他、借主(特定転貸事業者等)が貸主に共益費を支払う場合は、頭書(4)に共益費の額、支払い期限、支払方法等を定めるとともに、本条とは別に共益費に関する規定を設ける必要があります。

(家賃支払義務発生日)

第6条 乙は、頭書(5)に記載する支払い免責期間においては家賃支払い義務を負わないものとする。
 2 乙は、頭書(5)に記載する家賃支払義務発生日から家賃を甲に支払わなければならない。

【ポイント】

・引渡日から転借人(入居者)を募集するまでの一定期間、借主(特定転貸事業者)から貸主に支払う家賃の支払い免責期間を設定しています。
 ・入居者退去後の募集に一定の時間がかかるといった理由から、同様に家賃の支払いの免責期間を設定する場合には、その免責の対象となる家賃や期間を定める必要があります。

(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、本契約が終了し、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、家賃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。

(反社会的勢力の排除)

第8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。以下同じ。)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。

(転貸の条件等)

- 第9条 甲は、頭書(8)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、反社会的勢力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こととする。
 - 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こととする。
- 3 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、頭書(9)に記載するとおり、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。

(乙が行う維持保全の実施方法)

- 第10条 乙は、頭書(6)に記載する維持保全を行わなければならない。

【ポイント】

・乙が維持保全を一切行わない場合は、本条及び頭書(6)は不要です。

(維持保全に要する費用の分担)

- 第11条 本物件の点検・清掃等に係る費用は、頭書(7)に記載するとおり、甲又は乙が負担するものとする。
- 2 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。ただし、頭書(6)で乙が実施するとされている修繕と、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はその限りではない。
- 3 甲が、本物件につき乙が使用するために必要な修繕を行った場合、その修繕に要する費用は、次に掲げる費用を除き、甲が負担する。
- 一 頭書(7)に掲げる修繕等で乙が費用を負担するとしているもの
 - 二 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
- 4 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のぞき、当該修繕を行うことができるものとする。
- 5 乙は、修繕が必要な箇所を発見した場合には、その旨を速やかに甲に通知し、修繕の必要性を協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。
- 6 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、甲が修繕しなければならないにもかかわらず、甲が正当な理由無く修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用の負担は、第3項に準ずるものとする。
- 7 乙が頭書(6)に定められてい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て行うものとし、その費用は、頭書(7)に記載するとおり、甲又は乙が負担するものとする。

【ポイント】

・乙が維持保全を一切行わない場合は、第2項から第6項までの規定(頭書(6)に係る部分を除く)を定めることとなります。

(維持保全の内容等の転借人に対する周知)

- 第12条 乙は、頭書(1)の賃貸住宅について自らを転貸人とする転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、頭書(6)に記載する維持保全の内容及び乙の連絡先を記載した書面又は電磁的方法により通知するものとする。

記載事項(5)転借人に対する法第31条第1項第3号に掲げる事項の周知に関する事項

記載事項(10)特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項

(維持保全の実施状況の報告)

- 第13条 乙は、甲と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、維持保全の実施状況の報告をするものとする。この場合の報告の対象には、頭書(8)に記載する転賃の条件の遵守状況を含むものとする。
- 2 前項の規定による報告のほか、甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、維持保全の実施状況に関して報告を求めることができる。
- 3 前二項の場合において、甲は、乙に対し、維持保全の実施状況に係る関係書類の提示を求めることができる。
- 4 甲又は乙は、必要があると認めるときは、維持保全の実施状況に関して相互に意見を述べ、又は協議を求めることができる。

【ポイント】

・報告の頻度については、貸主と借主(特定転賃事業者等)の信頼関係を維持できるよう、業務に応じて、適切に実施し、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特定転賃業者において定めておくことが望ましいです。

記載事項(11)損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

(善管注意義務)

- 第14条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用し、維持保全する。
- 2 乙は、乙又はその従業員が、維持保全の実施に関し、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、甲又は第三者に対し、賠償の責任を負う。
- 3 前項にかかわらず、乙は、乙の責めに帰することができない事由によって生じた損害については、その責を負わないものとする。

【ポイント】

・損害賠償請求に至った場合には、トラブルに発展することが予見されることから、甲と乙が事前に協議を行った上で賠償責任保険に加入する等の措置をとることが望ましいです。

(個人情報保護法等の遵守)

- 第15条 甲及び乙は、本物件の維持保全を行うに際しては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)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(平成25年法律第27号)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。

(禁止又は制限される行為)

- 第16条 乙は、事前の甲の書面又は電磁的方法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。⇒賃借権譲渡承諾書
- 2 乙は、事前の甲の書面又は電磁的方法による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造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。⇒増改築等承諾書

(通知義務等)

- 第17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1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。
- 3 乙は、本契約の履行に影響を及ぼすものとして別表第2に掲げる事由が生じた場合には、甲に対して、遅滞なく通知しなければならない。

(契約の解除)

- 第18条 甲は、乙が次に掲げる場合において、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項に規定する家賃支払義務を3か月分以上怠った場合
 - 二 第9条第2項に規定する義務に違反した場合
 - 三 第11条に規定する乙の費用負担義務に違反した場合
- 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16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8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
 - 三 相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があった場合
- 4 甲は、乙が第8条第2項に規定する義務又は第9条第1項ただし書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。

記載事項(9)契約の更新または解除に関する定めがあるときは、その内容

(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18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、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は、甲又は甲の指定する者に対して、本物件の適切な維持保全を行うために必要な情報を提供しなければならない。

特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

【ポイント】

・特定転貸事業者を変更する場合などに、トラブルを防止する観点から、借主(特定転貸事業者等)が維持保全を修了し本物件を返還するにあたって、借主(特定転貸事業者等)には、貸主又は別の特定転貸事業者が適切な維持保全を行うために必要な情報を提供する義務があります。

記載事項(13)特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

(権利義務の承継)

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9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(10)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、頭書(11)のとおりとする。

別表第1(第17条関係:甲が乙に、遅滞なく通知しなければならない事由)

本物件の売却
本契約に優先する抵当の実行(差し押さえ・仮差し押さえ)

別表第2(第17条関係:乙が甲に、遅滞なく通知しなければならない事由)

乙の住所又は名称の変更
乙の合併、解散、破産、差し押さえ、仮差し押さえ

【ポイント】

・貸主と借主(特定転貸事業者等)の間の特定賃貸借契約が終了すると、借主(特定転貸事業者等)は転借人(入居者)に転貸する権利を失い、結果として借主(特定転貸事業者等)と転借人(入居者)の間の転貸借契約も終了することがあります。この場合、転借人(入居者)は物件を明渡さなければならない事態に陥り、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ため、本契約が終了した場合も貸主が借主(特定転貸事業者等)の転貸人(入居者)の地位を承継することとし、転借人(入居者)の居住の安定を図ります。
・特定賃貸借契約に優先する抵当権の実行がされた場合等、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と注意を要します。

記載事項(11)損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

【ポイント】

○費用関係

・貸主が借主(特定転貸事業者等)に対して通常の維持保全のほか、不定期に実施する清掃や補修工事などの業務を依頼し、借主(特定転貸事業者等)がこの依頼を承諾する場合には、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い方法を明記することが望ましいです。

○任意解約

・借主(特定転貸事業者等)から貸主に対して、解約の申入れをすることにより、契約期間中に契約を解除することができることとする場合には、契約締結後、貸主及び借主(特定転貸事業者等)の実情に応じて定めた期間が経過するまでは、解約をすることが出来ないこととするのが望ましいです。

※建設と併せて行うサブリース事業の場合には、借主(特定転貸事業者等)が契約期間中に解約することができないように、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です。

○誇大広告

・賃貸住宅管理法第28条では、誇大広告等が禁止されており、特約条項として、期間内契約を設けながら、当該期間を超える長期間の一括借り上げを保証するような広告を行うことは本条で禁止される表示にあたる可能性があります。

○違約金・損害賠償額

・損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、これを明記しましょう。

〈承諾書（例）〉

(1) 賃借権譲渡承諾書（例）（特定賃貸借標準契約書第16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 ○○県○○市○○○—○—○
氏名 ○○○○殿

(借主) 所在地 ○○県○○市○○○—○—○
商号(名称) ○○○○

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

記

(1) 住宅	名 称	○○ハウス
	所 在 地	○○県○○市○○○—○—○
(2) 譲受人	住 所	○○県○○市○○○—○—○
	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7条第3項ただし書に基づく清算の上、返還いたします。
(なお、)

○年○月○日

(貸主) 住所 ○○県○○市○○○—○—○
氏名 ○○○○

〔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、特定賃貸借標準契約書頭書(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) 増改築等承諾書(例) (特定賃貸借標準契約書第16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 ○○県○○市○○○-○-○
氏名 ○○○○殿

(借主) 所在地 ○○県○○市○○○-○-○
商号(名称) ○○○○

私が賃借している下記(1)の住宅の増改築を、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	○○○ハウス
	所 在 地	○○県○○市○○○-○-○
(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 ○○県○○市○○○-○-○
氏名 ○○○○

〔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 「増改築等」とは、特定賃貸借標準契約書第16条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造又は本物件の敷地内における工作物の設置」をいいます。
- 3 (1)の欄は、特定賃貸借標準契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 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。
- 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。
例) 収去等についての事項