

3—(7) サブリース原賃貸借契約書(事業用)

サブリース原賃貸借契約書(事業用)

貸主 (以下「甲」という。)と借主 (以下「乙」という。)は、この契約書により
頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	階 号室 区画番号()		
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他()／ 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他()／ ()階建／全()戸		
	種 類		新 築 年 月	年 月
	面 積	m ²		

★専用部分(1棟内の複数の専用部分を賃貸する場合)

部屋番号	床面積	附属施設等	備考
	m ²		

頭書(2) 契約期間

年 月 日 から 年 月 日まで (年間)

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額 (内消費税等) 円	管理・ 共益費	月額 (内消費税等) 円	家 財 保険料	円
敷 金	円 (賃料 ヶ月)		円	附 属 施設料	月額 (内消費税等) 円
保証金	円 (賃料 ヶ月)	償 却			
その他の条件					
貸与する鍵	鍵 No.				
	本 数	本	本	本	本

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ・ 貸 主	氏名 ㊞		T E L	
	住所			
乙 ・ 借 主	氏名 ㊞		T E L	
	住所			
連 帯 保 証 人	氏名 ㊞		T E L	
	住所			
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号(名称)		代表者 ㊞	
	事務所所在地 T E L			
	免許証番号 知事・大臣 () 号			
宅 地 建 物 取 引 士	氏名 ㊞		登録番号 知事 第 号	
	業務に従事する事務所名			
	事務所所在地 T E L			

※㊞は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(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)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、転貸借を目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(使用目的)

第3条 乙は、第三者に転貸して本物件を使用する。ただし、乙が本物件を使用することを妨げない。

(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 甲及び乙は、次の各号のいずれか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、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 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、家賃が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。

(共益費)

第5条 乙は、転借人から、本物件の共益費を受領し、共用部分の維持管理費用に充てるものとする。

(負担の帰属)

第6条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(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(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料その他の債務と相殺をすることができない。

3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、本物件が明け渡され、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除し、なお残額がある場合には、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第8条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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はないこと

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

(禁止又は制限される行為)

第9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行ってはならない。

3 乙が本物件を自己使用する場合には、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 第1項の規定にかかわらず、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すること

二 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

三 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

四 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

(乙の管理義務)

第10条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、別表第1に定める建物維持管理業務を行うものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第11条 甲は、別表第2に記載する修繕を除き、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。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

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、甲の承諾を得ることなく、別表第2及び第3記載の修繕を自らの負担において行うことができる。

4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する。

(転貸条件)

第12条 乙は、頭書(4)に定める転貸条件に従い、本物件を転貸することができる。ただし、反社会的勢力に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、次の各号に定める事項を確約すること

ア 自らが、反社会的勢力ではないこと

イ 乙又は転借人が法人の場合、自らの役員が反社会的勢力ではないこと

ウ 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はないこと

エ 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

二 転借人は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならないとすること

- ア 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
 - ウ 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
 - エ 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
- 三 乙又は転借人のいずれか一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何ら催告を要せずして、転貸借契約を解除することができることとする
- ア 第一号の確約に反する事実が判明したとき
 - イ 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
- 四 乙は、転借人が第二号イからエに掲げる行為を行った場合には、何ら催告を要せずして、転貸借契約を解除することができることとする
- 3 乙は、転借人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及び甲乙間の本契約の主たる内容について転借人に開示しなければならない。

(乙の報告)

第13条 乙は甲に対して、本物件の入居状況等について定期的に報告をしなければならない。

(甲の通知義務)

第14条 甲は、担保設定登記等本物件の登記内容が変更されるとき等、本物件の重要な事柄に変更のある場合には、乙に対して、事前に通知しなければならない。

(契約の解除)

- 第15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 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
 - 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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9条第1項、第2項若しくは第3項第一号、第10条又は第12条第1項ただし書若しくは第2項の規定に違反したとき
 - 二 契約時に、乙について告げた事実で重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 三 その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- 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条の確約に反する事実が判明したとき
 - 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とき
- 4 甲は、乙が第9条第3項第二号から第四号までの規定に違反したときは、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。

(期間内解約)

- 第16条** 乙は、甲に対して3ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から3ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して3ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し等契約終了時の処理)

- 第17条** 本契約が、理由の如何にかかわらず終了した場合には、甲は、乙の転貸人の地位を当然承継する。
- 2 前項の場合、乙は転借人から預っている敷金、賃貸借契約書等必要書類を甲に引き渡さなければならない。この

場合、転借人に対して、敷金にて担保されている債権を有するときは、当該債権を敷金から差し引いて残金を引き渡せば足りる。

- 3 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約終了時の空室及び乙が自己使用していた物件については、別表第2に基づき原状回復工事を完了し、甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 5 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(延滞損害金)

第18条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日当たり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(契約の消滅)

第19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。

(保険及び免責)

第20条 甲は本物件について火災保険等の保険に、自己の負担で加入しなければならない。

- 2 乙は、甲が前項の規定に基づき保険に加入していれば受け取ることのできた損害金に対応する損害について、一切の責任を負担しない。
- 3 第1項の保険の免責事由に該当し、かつ、甲又は乙の責によらない事故等(前条の場合を含む)による損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(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。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(更新に関する事項及び特約事項)

第23条 更新に関する事項及び特約事項については、頭書(6)・(7)記載のとおりとする。

別表第 1 <第 10 条関係：乙が行う建物維持管理業務>

項 目	業 務 内 容
運営調整業務	☐ 近隣又は入居者間の苦情相談及び対応
	☐ 建物・設備等の苦情相談及び現状確認
	☐ 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議
	☐ 定期巡回による保全管理(巡回月 回)
	☐ 修理・工事等の手配及び工事費等の調整・折衝
	☐ 改装部分の見積もり手配及び工事費用の調整・折衝
	☐ 改装費用負担折衝
	☐ 改装工事手配及び終了点検
	☐ 諸官庁届出事務の代行
	☐ 関係書類の保管
	☐ ()
	☐ ()
清掃・設備管理業務	☐ 建物共有部分・屋外部分の清掃 (月 回)
	☐ 敷地内の植栽管理及び除草
	☐ 電気・電波設備の保守管理
	☐ 給排水設備管理
	☐ エレベーター設備管理
	☐ 水道・ガス・電気メーター類の検針
	☐ 消防・火災警報設備の保守管理
	☐ ()
	☐ ()

別表第 2 <第 11 条・第 17 条関係：契約期間中の修繕及び終了時の空室の原状回復の内容>

修繕箇所	修繕内容	費用負担
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙
		甲 乙

別表第 3 <第 11 条関係：本来甲の負担だが、乙が自己負担するときのみ乙が任意に修繕できるもの>
