

事業用特定賃貸借（マスターリース）契約書

貸主 (以下「甲」という。)と借主 (以下「乙」という。)は、以下の内容で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 | | | |
| | 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 | | |
| 専 用 部 分 | 種 類 | | 新築年月 | 年 月 |
| | 部屋番号 | 階 号室 区画番号() | 床面積 | m ² |
| | 附 属 施 設 | | | |
| ※対象となる専用部分が複数ある場合には、下記★に記載 | | | | |

★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) 引渡し日

| | |
|-----------|-------|
| 目的物件の引渡し日 | 年 月 日 |
|-----------|-------|

頭書(4) 貸料等

| | | | |
|--------|--------------------------------|-------|--------------------------------|
| 賃 料 | 月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 % | 共 益 費 | 月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 % |
| 敷 金 | 円 (賃料 ケ月) | | |
| 償却 | | | |
| その他の条件 | | | |

| | | | | | |
|---------------|-------|--------------------------|---|---|---|
| 貸与する鍵 | 鍵No | | | | |
| | 本数 | 本 | | 本 | 本 |
| 賃料等の月額支払金額の合計 | | 月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 % | | | |
| 賃料等の支払時期 | | 翌月分を毎月 日まで | | | |
| 賃料等の支払方法 | □振込 | 振込先 | 振込先金融機関名: 預金: 普通 当座 口座番号: 口座名義人: 振込手数料負担者: 借主 | | |
| | □持参 | 持参先 | | | |
| | □口座引落 | 委託会社名 | 口座引落手数料負担者: | | |

頭書(5) 賃料支払義務発生日

引渡し日から

頭書(6) 転貸条件

| 条件項目 | 条件の有無 | 条件の内容 |
|------|-------|---|
| 契約様態 | 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・無 | <input type="checkbox"/> 「乙の有する転貸人の地位が甲または第三者に移転する場合、転借人はこれを承諾する」旨転貸借契約書に盛り込むこと。 <input type="checkbox"/> 甲の同意した転貸借契約書を使用すること。 <input type="checkbox"/> |
| | | |

頭書(7) 貸主・借主(サブリース事業者)

貸主

| | |
|----------------|--|
| 氏名 | |
| 住所 | |
| 適格請求書発行事業者登録番号 | |

借主(サブリース事業者)

| | | | | | | |
|---------------------------|-------|--------------------|--|--|--|----|
| 商号又は名称 | | | | | | |
| 代 表 者 | | | | | | |
| 所 在 地 | T E L | | | | | |
| (一社)全国賃貸不動産管理業協会 会員番号※ | | | | | | |
| 管理 担 当 者 | 氏名 | (賃貸不動産経営管理士 : 登録番号 | | | | 号) |

※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合にはその会員番号を、管理担当者が賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合にはその登録番号をそれぞれ記入して下さい。

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

| | |
|-----|----|
| 所有者 | 氏名 |
| | 住所 |

頭書(8) 借主が解約する事ができない期間

| | |
|----------|---|
| 本契約の始期から | 年 |
|----------|---|

※ 乙が解約をする事ができない期間内であっても、賃料は甲と乙による協議等の上、改定される事がある。

頭書(9) 更新に関する条件

| |
|--|
| |
|--|

頭書(10) 特約事項

| |
|--|
| |
|--|

頭書(11) 管轄裁判所

| |
|-------|
| 地方裁判所 |
|-------|

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自1通を保有する。

| 年 月 日 | | |
|-------|--------|---------|
| 甲・貸主 | 氏名 | 印 T E L |
| | 住所 | |
| 乙・借主 | 商号又は名称 | |
| | 代表者 | 印 T E L |
| | 所在地 | |

| | A | | B | |
|---------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| | 宅地建物取引業者 | 主たる事務所所在地・T E L | 印 | 主たる事務所所在地・T E L |
| 商号又は名称 | | 商号又は名称 | | |
| 代表者の氏名 | | 代表者の氏名 | | |
| 免許証番号 | 大臣 知事()第 号 | 免許証番号 | 大臣 知事()第 号 | |
| 宅地建物取引士 | 氏名 | 氏名 | | |
| | 登録番号 | () 第 号 | 登録番号 | () 第 号 |
| | 業務に従事する事務所名 | | 業務に従事する事務所名 | |
| 事務所所在地 | | 事務所所在地 | | |
| | T E L | T E L | | |

※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、転貸借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)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。

(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。

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。

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。

(使用目的)

第4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ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を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、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 近傍同種の建物に賃料の変動が生じ、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ができない。

3 前項の規定により敷金を乙の債務の弁済に充当した場合、甲はその旨乙に通知するものとする。この場合において、当該通知を受けた乙は、すみやかに敷金の不足額を補填しなければならない。

4 賃料が増額された場合、乙は、頭書(4)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。

5 甲は、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差し引き、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。

6 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。

7 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、賃貸人ごとに専用口座を設けたり、受領賃料を一旦自社の集金専用口座に振込み会計ソフトウェアを活用して賃貸人ごとに勘定区分をして管理する等の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。

(反社会的勢力ではないことの確認)

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。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
- 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。

(転貸条件)

第9条 乙は、頭書(6)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、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)偽計また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
 - イ 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
 - ウ 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、何ら催告を要せずして、転貸借契約を解除することができるとすること
 - 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
 - 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アからウまで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とすること
- 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が終了した場合に転貸人の地位が甲に承継されること、その他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、甲が本物件の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。
- 4 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

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。

（負担の帰属）

第11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。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

（個人情報保護法等の遵守）

第12条 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、互いに協力するものとする。

（禁止又は制限される行為）

第13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。

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、本物件の全部または一部につき、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 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

（契約期間中の修繕）

第14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ぬ。

- 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

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、当該修繕の実施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、修繕を行うことができる。この場合、修繕費用は乙の負担とする。

4 本物件内に破損等修繕を要する箇所が生じたとき、それが第1項各号に掲げる修繕の対象外であるときは、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたことにより甲に損害が生じたときは、乙は、これを賠償する。

（甲の通知義務）

第15条 甲は、本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。

2 甲は、本物件の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。

(契約の解除)

- 第16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 第9条第2項に規定する義務に違反したとき
 - 三 乙の責めに帰すべき事由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、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10条又は第13条第1項若しくは第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に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条第1項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
 - 三 相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があったとき
- 4** 甲は、乙が第8条第2項に規定する義務若しくは第9条第1項ただし書きに規定する違反した場合又は第13条第3項に掲げる行為をおこなった場合は、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17条** 乙は、甲に対して少なくとも6ヶ月前まで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。ただし、本契約の契約期間の始期から起算して頭書（8）に記載する期間が経過するまでは解約することができない。
- 2** 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から6ヶ月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6ヶ月を経過する日までの間、隨時に本契約を終了することができる。

(契約の終了)

- 第18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、これによつて終了する。

(本物件の明渡し)

- 第19条** 乙は、本契約が終了する日までに（第16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）に記載する専用部分のうち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、第14条第1項第3号に規定する修繕を行い、明渡し日を事前に甲に通知した上で、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、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。
- 3** 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、本契約が終了した日の翌日から明渡し完了の日まで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。

(地位の承継)

- 第20条** 本契約が終了した場合（第18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もしくは同項第三号アからウ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。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。

(遅延損害金)

第21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日あたり)14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(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。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、頭書(11)に記載する地方(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24条 更新に関する事項及び特約事項については、頭書(9)・(10)の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 | <input type="checkbox"/> 近隣又は入居者間の苦情相談及び対応 |
| | <input type="checkbox"/> 建物・設備等の苦情相談及び現状確認 |
| | <input type="checkbox"/> 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議 |
| | <input type="checkbox"/> 定期巡回による保全管理(巡回月　　回) |
| | <input type="checkbox"/> 修理・工事等の手配及び工事費等の調整・折衝 |
| | <input type="checkbox"/> 改裝部分の見積もり手配及び工事費用の調整・折衝 |
| | <input type="checkbox"/> 改裝費用負担折衝 |
| | <input type="checkbox"/> 改裝工事手配及び終了点検 |
| | <input type="checkbox"/> 諸官庁届出事務の代行 |
| | <input type="checkbox"/> 関係書類の保管 |
| 清掃・設備管理業務 | <input type="checkbox"/> () |
| | <input type="checkbox"/> () |
| | <input type="checkbox"/> 建物共有部分・屋外部分の清掃(月　　回) |
| | <input type="checkbox"/> 敷地内の植栽管理及び除草 |
| | <input type="checkbox"/> 電気・電波設備の保守管理 |
| | <input type="checkbox"/> 給排水設備管理 |
| | <input type="checkbox"/> エレベーター設備管理 |
| | <input type="checkbox"/> 水道・ガス・電気メーター類の検針 |
| | <input type="checkbox"/> 消防・火災警報設備の保守管理 |
| | <input type="checkbox"/> () |

別表第2**＜第14条・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15条関係：甲が乙に遅滞なく通知しなければならない事由＞**

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |