

定期特定賃貸借（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し、転貸を目的とし、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期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		
種 類	マンション・アパート・戸建・ ()	新 築 年 月	年 月	
住戸・ 専用 部分	住 戸 ・ 専用部分	階 号室	床 面 積	(他 バルコニー m ²)
	※複数住戸が対象となる場合には、下記★に記載			
附属 施設	駐車場	含む・含まない		
	バイク置場	含む・含まない		
	自転車置場	含む・含まない		
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

★住戸・専用部分（１棟内の複数の住戸又は専用部分を賃貸する場合）

部屋番号	床面積	備考
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	

頭書(2) 契約期間

年	月	日	から	年	月	日まで	(	年	月間)
---	---	---	----	---	---	-----	---	---	-----

頭書(3) 引渡し日

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

頭書(4) 賃料等

賃料	月額 円	共益費	月額 円	敷金	円 (賃料 ヶ月分)
	円 (賃料 ヶ月分)				
その他の条件					
貸与する鍵	鍵No				
	本数	本	本	本	本
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

支払免責期間	引渡日から ヶ月
賃料支払義務発生日	年 月 日

頭書(6) 貸主・借主（サブリース事業者）**貸主**

氏名	
住所	

借主（サブリース事業者）

商号又は名称	
代表者	
所在地	TEL

「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」による登録を受けている場合		登録年月日					
		登録番号		国土交通大臣()第 号			
(一社)全国賃貸不動産管理業協会 会員番号※							
業 務 管 理 者	氏 名						
	事 務 所 所 在 地						
	T E L						
	証 明 番 号 又 は 登 録 番 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(7) 転貸条件

条 件 項 目	条 件 の 有 無	条件の内容
契 約 態 様	有 ・ 無	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	☐ 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業 ☐ 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 ・ 無	☐ 「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。 ☐ 甲の同意した転貸借契約書を使用すること。 ☐

頭書(8) 転貸に関する敷金の分別管理の方法

--

頭書(9) 建物の維持保全等の実施方法

実施箇所等		内容・頻度等	実施主体		委託先	費用負担		備考
			乙	委託		甲	乙	
点検 清掃等			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
修繕等			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
その他			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	
			☐	☐		☐	☐	

頭書(10) 管轄裁判所

地方裁判所

頭書(11) 特約事項

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	Ⓜ	TEL
	住所		
乙 ・ 借 主	商号又は名称		
	代表者	Ⓜ	TEL
	所在地		

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所 所在地・TEL	Ⓜ	主たる事務所 所在地・TEL	Ⓜ
	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 TEL		事務所所在地 TEL	

※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借地借家法第38条に定め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)記載のとおりとする。

- 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ヶ月前までの間(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に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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(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、本物件を頭書(1)に記載する用途に使用しなければならない。

- 2 乙は、前項に定める用途に従い、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)に記載する支払免責期間においては賃料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、返還までに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。

(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。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(7)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 前項の転貸借契約は、借地借家法38条に基づく定期建物賃貸借とし、その終期は、第2条第1項に規定する本契約の終期を超えないものとしなければならない。
- 3 乙は、前2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
 - 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こととする
- 4 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。
- 5 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（9）に記載する維持保全を行わなければならない。

- 2 乙は、頭書（9）に記載する業務の一部を、頭書（9）に従って、他の者に再委託することができる。
- 3 乙は、頭書（9）に記載する業務を、一括して他の者に委託してはならない。
- 4 乙は、第一項によって再委託した業務の処理について、甲に対して、自らなしたと同等の責任を負うものとする。
- 5 甲は、乙が管理業務を行うために必要な情報を提供しなければならない。
- 6 甲が、第5項に定める必要な情報を提供せず、又は、前項に定める必要な措置をとらず、そのために生じた乙の損害は、甲が負担するものとする。

（修繕）

第11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。ただし前条の規定に基づき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。

- 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、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。
- 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、甲が修繕しなければならないにもかかわらず、甲が正当な理由なく相当の期間必要な修繕をしないときは、乙は自ら修繕をすることができる。
- 5 乙が頭書（9）に記載す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する。

（維持保全に要する費用の分担その他の負担の帰属）

第12条 本物件の点検・清掃等に係る費用及び前条の修繕に係る費用は、次に掲げる費用を除き、甲が負担するものとする。

- 一 頭書（9）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

（維持保全の内容等の転借人に対する周知）

第13条 乙は、本物件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（9）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。ただし、頭書（9）に記載する維持保全の内容及び乙の連絡先を記載した転貸借契約書をもって、これに代えることができる。

（維持保全の実施状況の報告）

第14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的に、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（7）に記載する転貸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。

（乙の善管注意義務）

第15条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用し、維持保全する義務を負う。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 前項の規定にかかわらず、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。

（個人情報保護法等の遵守）

第16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17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

（通知義務）

第18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19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 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3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義務を怠ったとき
- 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4条に規定する本物件の使用目的以外に使用したとき
 - 二 第17条第1項又は第2項の規定に違反したとき
 - 三 契約時に、乙について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 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項ただし書に規定する義務に違反した場合又は第17条第3項に掲げる行為を行った場合は、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。

（契約の終了）

第20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。

（本物件の明渡し）

第21条 乙は、本契約が終了する日までに（第19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）、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は、頭書（1）に記載する住戸・専用部分のうち乙の自己使用の部分及び空室並びにその他の部分について、通常の使用（転貸に供していた部分については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、原状回復をしなければならない。ただし、乙又は転借人の責めに帰す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。

3 乙は、第1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。

4 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。

（権利義務の承継）

第22条 本契約が終了した場合（第2条第1項に定める契約期間の満了及び第20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3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。

（遅延損害金）

第23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。

（再契約）

第24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21条の規定は適用しない。この場合において、本契約における返還時の修繕及び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、本物件の明渡しがあったものとして第7条第4項に規定するところによる。

（協議）

第25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26条 本契約から生じ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(簡易)裁

判所を第1審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第27条 本契約の特約については、頭書(11)の記載のとおりとする。

別表第1 <第18条関係：甲が乙に遅滞なく通知しなければならない事由>

別表第2 <第18条関係：乙が甲に遅滞なく通知しなければならない事由>
