

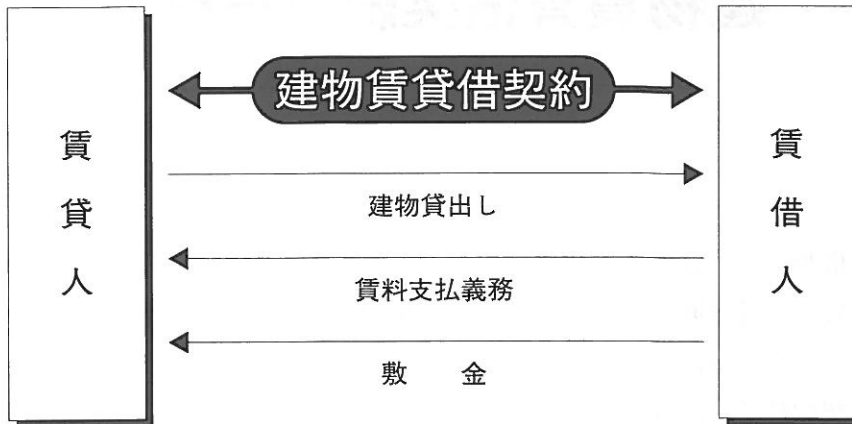
建物賃貸借契約（一般）

賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に目的となる物の使用収益をさせ、その対価として賃料を受け取ることを内容とする契約です。賃貸借契約は、このように「有償」である点において、無償契約である使用貸借契約とは区別されます。また、契約終了時に目的となる物そのものを返還する点において、消費貸借契約とは区別されます。

賃貸借契約の目的となる物は、土地、建物などの不動産から動産に至るまでさまざまですが、ここでは、一般の企業にとって最もなじみがあるものとして、建物を目的とする賃貸借契約を取り上げます。ビルを所有する企業であれば、賃貸人として建物賃貸借契約を締結することがあり、他方オフィスビルにテナントとして入居する企業であれば、賃借人として建物賃貸借契約を締結することがあります。

また、所有者から賃貸借を受けた者がさらに賃貸借を行ういわゆる転貸借契約もあります(民法612条1項参照)。それを事業化したのがいわゆるサブリース事業で、不動産の所有と経営・管理を分離するという観点から、従来不動産会社を中心に行われてきていましたが、近時では、不動産証券化の流行の中で、新たなタイプのマスターリース契約が使用されるようになって来ています。すなわち、オフィスビルや賃貸マンション等の賃貸人であったオリジネーター（対象不動産の原保有者）が、対象不動産あるいはオリジネーターと信託銀行との間の不動産管理処分信託契約に基づく対象不動産の信託受益権をSPC（特別目的会社）等へ移転し、オリジネーター自身あるいはその他の者が、新たに対象不動産の所有者となったSPC等や信託銀行からマスターリースを受けた上でテナントに対するサブリースを行うというものです。**【実例】**は、そのような新たなタ

タイプのマスターリース契約の1例です。賃料の決定基準等に特色がありますので、参考にしてください。



作成上のチェックポイント

項目	確認欄
1 賃貸借の期間は何年にするか？	
2 賃料および敷金の額はいくらにするか？	
3 賃料の支払方法はどのようにするか？	
4 本件建物を転貸する予定がある場合、契約上の手当てをしているか？	
5 修繕費用はいずれの当事者の負担とするか？	

<p>6 賃借人の造作買取請求権を特約で排除するか？</p>	
<p>7 賃借人に連帯保証人を付けるか？</p>	
<p>8 賃借人に連帯保証人を付けるとして、その者の信用は十分か？</p>	

モデル例

■ 契約書のケース設定

本契約書は、通常の建物賃貸借契約です。企業間の契約であれ、企業と個人の間の契約であれ、個人間の契約であれ、基本的な内容に変わりはありません。また、本契約書は1棟の建物の賃貸借を前提にした表現となっておりますが、これが貸室の賃貸借であっても、基本的な内容に変わりはありません。

建物賃貸借契約書

〇〇〇〇を賃貸人、〇〇〇〇を賃借人、〇〇〇〇を連帯保証人として、次のとおり建物賃貸借契約を締結する。

第1条（契約の目的）

賃貸人は、その所有する本契約書末尾記載〔省略〕の建物（以下、「本件建物」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人はこれを借り受けた。

注釈

契約の目的を定める規定です。

第2条（賃貸借期間）

賃貸借の期間は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇

日までの〇年間とする。



注釈

民法604条1項は、賃貸借の存続期間は20年を超えることができないと定めていますが、平成11年の借地借家法改正により建物賃貸借にはこの規定の適用がないこととされました（借地借家法29条2項）。したがって、建物賃貸借契約で20年より長い期間を定めることもできます。また、期間を1年未満とする建物賃貸借は、期間の定めがない賃貸借とみなされます（借地借家法29条1項。ただし、定期借家契約では契約期間を1年未満と定めることができます。）。建物の賃貸借について期間の定めがある場合、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知等をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（借地借家法26条1項本文）。賃貸人の側が更新拒絶をするためには「正当事由」が必要なので注意が必要です。なお、建物賃貸借契約が更新された場合、その期間は定めがないものとみなされますので（借地借家法26条1項ただし書）、賃貸人は正当事由がある限りいつでも解約の申入れができるようになります。

本モデル例のように単に賃貸借の期間を定めているだけであれば、更新については上記のとおり法律の定めに従うこととなりますが、以下の「事例」のように契約中に自動更新特約を設ける場合もあります。自動更新特約に定めることによって、更新後の賃貸借についても期間の定めがあるものとすることができます。

また、本モデル例では定めていませんが、賃貸借期間の更新時に、賃借人が賃貸人に対して一定の更新料を支払うことを義務付ける特約（以下、「更新料特約」といいます。）をすることがあります。近時、消費者契約に該当する居住用建物の賃貸借契約におけるかかる更新料特約の消費者契約法上の有効性について裁判上争われることが増えています。更新料特約が、消費者の利益を一方的に害する消費者契約の条項を無効とする消費者契約法10条に違反するかにつき、これまでの高裁や地裁の裁判例は有効と無効に分かれていましたが、最高裁は、更新料は、一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するとしうえて、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の

事情がない限り、消費者契約法10条に違反しないと判断し、上記のような更新料特約は原則として有効とする立場をとりました（最判平23・7・15）。なお、消費者契約法上、消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいうと定義されており（消費者契約法2条3項）、消費者とは、個人（事業としてまたは事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除きます。）をいうと定義されていますので（消費者契約法2条1項）、賃借人が法人である建物賃貸借契約の場合には、消費者契約法にいう「消費者契約」には該当せず、同法違反の問題は生じません。

事例 自動更新特約を定める場合

賃貸人または賃借人が、賃貸借期間満了の〇か月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合、本契約は、期間満了の日の翌日から起算して〇年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。

第3条（賃料）

賃料は1か月金〇〇〇円とし、賃借人は毎月〇〇日までに当月分を賃貸人の〇〇銀行〇〇支店の預金口座（〇〇〇—〇〇〇）に振込にて支払う。ただし、その賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、賃貸人は、契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができる。

注釈

賃貸借契約は賃料の支払を要素とする有償契約であり、その点で無償契約である使用貸借契約と区別されます（民法601条・593条）。また、本条ただし書は、賃貸人の賃料増額請求権について規定していますが、この規定がなくても、借地借家法上、当事者双方に賃料の増減額請求権が認められます（借地借家法32条1項本文）。そのうち借賃増額請求権については、一定の期間建物の借賃の増額をしない旨の特約によって排除することができます（借地借家法32条1項ただし書）。なお、賃料増減額請求事

件について紛争が生じた場合、原則としていきなり訴えを提起することはできず、まず調停の申立てをしなければなりませんので注意が必要です（民事調停法24条の2第1項）。

近時、テナント等の空室状態を解消するため、賃借人が一定の期間解約しないことを条件に、数か月間の賃料を無料とするフリーレント契約を活用する例が見られます。このようなフリーレントを設定する場合、以下のような条項を入れればよいでしょう。なお、本モデル例では、そもそも賃借人に中途解約権を留保する規定がないため、賃借人は第2条に規定する期間内に中途解約を行うことができません。したがって、以下の第2項のような賃借人が一定期間解約できない旨の規定を別途置く必要はありません。

事例 フリーレントを設定する場合

- 1 賃貸人は、賃貸借開始日から○か月間、賃借人の賃料の支払い義務を免除する。
- 2 賃借人は、賃貸借開始日から△か月間、本契約を解約することはできない。

第4条（敷金）


賃貸人は、敷金として金〇〇〇円を賃借人から受領した。

注釈

敷金は法律上当然に支払われるものではなく、賃貸人が敷金を受領するためには本条のような特約が必要です。

第5条（使用目的）

賃借人は、本件建物を居宅に使用するほかに他の用途に使用しない。


 注釈

賃貸借契約では、使用目的を定めるのが通常です。借地借家法3章の適用を受けない一時使用目的の建物賃貸借契約を締結する場合であれば、ここで一時使用目的であることが明確となるように具体的に使用目的を記載することが重要です。

第6条（原状変更、転貸等の禁止）

賃借人は、次の場合には、事前に賃貸人の書面による承諾を得なければならぬ。

- (1) 建物の改造、造作、模様替え等の原状を変更するとき
- (2) 賃借人が賃借権を譲渡し、または本件建物を転貸するとき（独立世帯を営む同居人を置く等一部の転貸、法人等への切替えおよびその他名目のいかなを問わず事実上賃借権の譲渡、転貸と同様の結果となるすべての場合を含む。）

 注釈

賃借権の譲渡・目的物の転貸は賃貸人の承諾を得た上で行うべきことについては、民法612条1項が定めています。第2号は、これについて「事前」の「書面による」承諾が必要であることを明確化している点に意味があります。また、「法律上」賃借権の譲渡または転貸にあたるかどうか不分明ではあるが、事実上それと同様の結果となるすべての場合を含むと括弧書きすることにより、特定の者との信頼関係に基づき賃貸した賃貸人の利益の保護を図っています。逆にオフィスビル等の賃貸の事例において、賃借人となる会社が将来子会社や関連会社を同居させる可能性があるような場合、その場合については事前の書面による承諾は不要であることを契約上明確にしておけば、後々紛争になる危険を回避することができます。

第7条（契約の当然終了）

本契約は、次の場合には、催告その他の手続を要しないで、当然に終了する。

- (1) 本件建物が火災その他の災害で大破または滅失したとき
- (2) 本件建物の全部または一部が、公共事業のため買い上げ、収用または使用されて本契約を存続することができないとき

注釈

本条各号は、いずれの当事者にも帰責性がない事由によって契約の目的を達し得なくなる場合なので、当然終了事由とされています。

第8条（契約解除）

賃借人が次のいずれかの事由に該当したときは、賃貸人は催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 継続して2回以上賃料の支払を怠ったとき
- (2) 賃料の支払をしばしば遅延し、その遅延が本契約における賃貸人・賃借人間の信頼関係を著しく害すると認められるとき
- (3) 第6条の規定に違反したとき
- (4) 長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと認められたとき
- (5) その他本契約に違反したとき

注釈

本条は、賃借人に債務不履行があった場合の賃貸人による無催告解除について定

めています。本条の定めがなければ、賃貸人は催告をした上でなければ解除の意思表示をすることができません（民法541条）。また、判例は、賃借人の債務不履行が賃貸借の基礎をなす信頼関係の破壊に当たるのでないときは、催告のうえ解除の意思表示をする手続がとられていても解除の効力を認めないという立場に立っているので注意が必要です。

第9条（修繕義務）

本件建物の部分的な小修繕は、賃借人が費用を負担して自ら行うものとする。

注釈

法律上、賃貸人には修繕義務があるので（民法606条）、修繕費用は賃貸人負担となるのが原則です。本条は、賃借人が費用負担することを定める特約です。

第10条（原状回復、損害賠償義務）


賃借人の責めに帰すべき事由により本件建物を汚損、破損もしくは滅失したとき、または、賃貸人の承諾なしに本件建物の原状を変更したときは、賃借人は速やかにこれを原状に回復し、または損害を賠償する。

注釈

賃借人に帰責性がある場合の損害賠償義務は法律上も認められるものですが、本条はこれを契約上も明確にする趣旨です。賃借人の原状回復義務は、第6条第1号の規定を実効性あるものとする趣旨です。

第11条（ガスの使用料等）


ガス、電気、水道等の使用料は、賃借人の負担とする。

 注釈

これらの使用料を賃借人が負担するのは当然なので、本条は確認的な規定といえます。

第12条（延滞賃料等への充当等）

- 1 敷金には利息を付けないものとし、賃借人が賃料の支払を怠ったときまたは第10条の損害賠償金を支払わなかったときは、賃貸人は敷金をもってその弁済に充当することができる。ただし、賃借人は敷金をもってその弁済に充当するように要求することはできない。
- 2 前項により敷金に不足が生じたときは、賃借人は直ちにその不足額を賃貸人に差し入れなければならないものとする。

 注釈

わが国の賃貸借実務では、敷金に利息を付さないのが通常です。敷金は、賃貸人にとっての担保であることから、敷金を賃借人の未払債務に充当するかどうかを賃貸人のみの意思にかからせています。

第13条（敷金の返還）

賃貸人は、賃貸借契約が終了し賃借人から本件建物の明渡しを受けたときは、その明渡完了日に敷金を賃借人に返還し、延滞賃料または第10条の損害賠償金額があるときはこれらを差し引いてその残額を返還する。


 注釈

敷金の返還を明渡完了日とする規定です。明渡しが敷金返還に対して先履行の関係になるため、賃借人が建物の返還に際し、敷金返還との同時履行を主張することはできないと解されます。

本モデル例では定めていませんが、建物の明渡し時に敷金や保証金の中から実際の補修費用とは関係なく一定額を控除してその残額を賃借人に返還する旨を定める特約（以下、「敷引特約」といいます。）をすることがあります。消費者契約に該当する居住用建物の賃貸借契約におけるかかる敷引特約については、消費者契約法10条に違反して無効かが争われてきました。高裁や地裁の裁判例は判断が分かれていましたが、最高裁は、「当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、〔中略〕消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。」と判示しました（最判平23・3・24）。なお、第2条の注釈で述べたとおり、賃借人が法人である建物賃貸借契約の場合には、消費者契約法にいう「消費者契約」には該当しませんので、同法違反の問題は生じません。

第14条（移転料等の不請求）

賃借人は、本件建物の明渡しに際し、賃貸人に対し、移転料、その他名目のいかなを問わず、一切の金銭上の請求をしない。

 注釈

賃借人が明渡しに際し賃貸人による移転料等の支払を条件として不当に居座ることがないように、そのような権利がないことを確認的に規定するものです。

第15条（明渡しの際の原状回復義務等）

賃借人は、本件建物の明渡しに際し、自己の所有または保管する物件を全部収去し、もし賃貸人の承諾なしに造作加工したものがあれば、すべてこれを原状に復した上で、賃貸人の立会いを求め、本件建物の引渡しをする。

注釈

賃貸借が終了した場合、賃借人は目的物の返還にあたり目的物を原状に復してこれに附属させた物を収去する権利を有しますが（民法616条・598条）、これは同時に賃借人の義務でもあると解されており、本条はこれを確認的に規定するものといえます。ただし、賃貸人の承諾を得て造作加工したものについては原状回復義務が免除されています。また、建物の明渡し時には賃貸人に立会いを求めることを義務としている点が重要です。

第16条（不法居住による損害金）

賃借人は、本契約が終了した場合において、現実に本件建物の明渡しをしない間は、賃料の倍額に相当する損害金を支払う。

注釈

本契約終了後の不法居住期間の損害金を、賃料倍額相当金と定めています。

第17条（造作買取請求権の放棄）


賃借人は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を賃貸人に対して行使することができない。

 注釈

造作とは、建物に付加せられた物件で賃借人の所有に属し、かつ、建物の使用に客観的便益を与えるものをいいます。建物の賃借人は、借地借家法上、建物の賃貸借が期間の満了または解約の申入れによって終了する場合には、建物の賃貸人に対して造作買取請求権を行使することができますが（借地借家法33条）、同条は強行規定ではないので（借地借家法37条参照）、本条のような特約によって排除することが可能です。

第18条（連帯保証）


保証人は、賃料の支払等本契約に基づく賃貸人に対する賃借人の一切の債務について保証し、賃借人と連帯して履行の責めを負う。

 注釈

本条は、賃借人に連帯保証人を付ける場合の規定です。賃借人に連帯保証人を付けるかどうかはケース・バイ・ケースです。企業間の建物賃貸借契約では、賃借人となる企業の信用力が十分であると判断されるならば、連帯保証人を付けないことも多いでしょう。

第19条（合意管轄）

本契約に関する紛争については、賃貸人の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は同意する。

 注釈

「当事者は、第一審に限り、合意により管轄裁判所を定める」（民事訴訟法11条1項）という規定に基づき、合意管轄裁判所を定めています。

以上のとおり契約が成立したので、本契約書 3 通を作成し、各自記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

賃 貸 人 東京都千代田区〇〇 1-1-1
〇 〇 〇 〇 印

賃 借 人 東京都中央区〇〇 3-3-3
〇 〇 〇 〇 印

連帯保証人 東京都江東区〇〇 5-5-5
〇 〇 〇 〇 印

実 例

○マスターリース契約の事例

マスターリース契約

〇〇〇〇（以下「賃貸人」という。）と〇〇〇〇（以下、「賃借人」という。）とは、賃貸借要領〔省略〕記載の建物（以下、「本建物」という。）のうち賃貸借要領記載の住戸（以下、「本貸室」という。）および施設（以下、総称して「本貸室等」という。）に関し、次のとおりマスターリース契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条（目的）

本契約は、賃借人が営む転貸事業によって生じる収益から、賃貸人が経済的利益を享受することを目的とし、賃貸人は本貸室等を賃借人に賃貸する。

第2条（賃貸借期間）

- 1 賃貸借の存続期間は、賃貸借要領記載のとおりとする。
- 2 賃貸人は、本貸室等を賃貸借要領記載の賃貸借期間開始日に賃借人に引き渡す。
- 3 前項に定める引渡しが遅延する場合には、賃貸人は賃借人に対して賃貸借期間開始日の2か月前までに書面により通知をし、賃貸人と賃借人は賃貸借期間を協議のうえ変更する。この変更または引渡しの遅延を理由として、賃借人が転借人または入居申込者（賃借人に対して転借の申込みをした者）に対して違約金・損害賠償等の金銭を支払うこととなった場合には、賃貸人は賃借人に対してその費用相当額を賠償する。
- 4 賃借人は第19条第3項に定める通知を賃貸人から受領したときは、受領時から1か月以内の間に限り、賃貸人に対して書面により解約の申入れをすることができる。その場合には、本契約期間内であっても、賃借人が本項前段に定める解約通知を賃貸人へ発信した日から6か月を経過した時点で本契約は終了する。

第3条（契約の更新）

賃貸借要領記載の賃貸借期間満了6か月前までに賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ期間満了2か月前までに賃借人から賃貸人に対してマスターリース契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、本契約は同一条件にて期間満了の翌日から更に5年間更新する。

第4条（転貸の承諾）

- 1 賃貸人は、賃借人が本貸室等を第三者（以下、「転借人」という。）に対して賃貸借契約（以下、「サブリース契約」という。）を締結のうえ転貸することを認める。
- 2 転借人の選定については、賃借人が実施する入居審査により、賃借人が判断のうえ決定する。
- 3 サブリース契約の内容は末尾表示の「サブリース契約基準」〔省略〕に定める。

第5条（賃料）

- 1 賃借人が賃貸人に支払う「当月分の賃料」（以下、「本賃料」という。）は、賃貸借要領記載のとおり次条で定義する転賃料を基準として算出する。ただし、〇〇〇円未満の金額は切り捨てる。
- 2 賃借人は、本賃料を毎月末日までに賃貸人の指定する銀行口座に銀行振込みの方法により支払う。

第6条（転賃料の定義）

本契約において転賃料を次の各号のとおり定義する。

- (1) 賃借人が当月分として転借人から收受すべき本貸室の賃料（以下、「貸室転賃料」という。）および施設賃料（以下、「施設転賃料」という。）の合計額。
- (2) 前号にかかわらず、当月に契約開始となるサブリース契約による当月分の転賃料は翌月の転賃料に合算して算出する。
- (3) 第1号にかかわらず、前月末日時点において賃借人が收受していない賃料（以下、「未収転賃料」という。）は転賃料から控除する。
- (4) 第1号にかかわらず、賃借人は当月中に回収した未収転賃料を翌月の転賃料に合算して算出する。
- (5) 第8条第2項に定める付加使用料相当の増額分は貸室転賃料から控除する。

第7条（未収債権）

- 1 未収転賃料その他の転借人の未払債務（以下、総称して「未収債権」という。）

につき、賃借人は別途定める「未収債権回収基準」に従い督促業務を行う。

- 2 「未収債権回収基準」に従いサブリース契約を解除しかつ転貸敷金を超過する未収債権がある場合には、賃借人はその超過した未収債権を賃貸人へ譲渡することができる。賃借人は、賃貸人への債権譲渡以降は賃貸人の代理人として転借人に対する督促業務を行う。なお、賃貸人は賃借人の承諾なく債権を再譲渡することはできない。
- 3 第2項により譲渡した債権につき所定の督促業務を行った結果、当該債権を回収不能であると賃借人が判断したときは、賃借人は賃貸人へ速やかにその旨を報告する。その場合賃貸人および賃借人は協議の上督促業務の終了につき決定する。
- 4 未収債権の督促および明渡しにかかる次の費用は賃貸人の負担とする。
 - (1) 訴訟、支払命令ならびに強制執行の申立手続費用等の「民事訴訟費用等に関する法律」に規定する費用
 - (2) 弁護士費用
 - (3) 強制執行における動産の搬出、鍵交換、倉庫保管料等の費用

第8条（特殊なサブリース契約）

- 1 賃借人はサブリース契約の締結促進を目的として、次項に定める付加使用料を転貸料に含める特殊なサブリース契約を締結することができる。この場合、賃借人は付加使用料を「サブリース契約基準」に従い算出し、賃貸人に対して当該特殊条件および当該特殊条件に基づく転貸料の増額分を報告する。
- 2 前項の付加使用料は以下の各号に定めるとおりとする。
 - (1) 転貸礼金・転貸更新料を免除して転貸料を増額する場合の増分差額
 - (2) 駐車場・トランクルーム等の施設転貸料
 - (3) 賃貸人が本貸室に付加した造作・設備・家具・カーテン等の使用料
 - (4) 転借人が負担すべき水光熱費等の費用
- 3 賃借人は、前項第3号と第4号に定める付加使用料を転借人から收受した月の翌月末日に賃貸人へ支払う。

第9条（礼金）

- 1 賃借人は、礼金として賃貸借要領記載の金額を当該サブリース契約の発生した日が属する月の翌月末日に賃貸人へ支払う。
- 2 前項にかかわらず、賃借人は、第8条第2項第1号に定める付加使用料のうち転貸礼金免除による増分については転貸礼金とみなし、転借人から收受した

月の翌月末日に賃貸借要領記載の金額を賃貸人へ支払う。

第10条（更新料）

- 1 賃借人は、更新料として賃貸借要領記載に定める金額を当該サブリース更新契約の発生した日が属する月の翌月末日に賃貸人へ支払う。
- 2 前項にかかわらず、賃借人は、第8条第2項第1号に定める付加使用料のうち転貸更新料免除による増分については転貸更新料とみなし、転借人から收受した月の翌月末日に賃貸借要領記載の金額を賃貸人へ支払う。

第11条（敷金）

- 1 賃借人は、賃貸人に預託する敷金を賃貸借要領記載のとおり賃貸人の指定する銀行口座に振り込む。
- 2 賃貸人は、前項の敷金を本契約終了時に無利息で賃借人に返還する。
- 3 賃貸人は、賃料その他本契約に基づく賃借人の未払債務が生じた場合は敷金を賃借人の債務の弁済に充てることができる。
- 4 賃貸人および賃借人は、賃貸借要領記載の期間は、敷金の金額は変更しない。

第12条（敷金による相殺等の禁止）

- 1 賃借人は、本契約存続中は敷金返還債権と賃料その他本契約に基づく賃貸人に対する未払債務とを相殺することを主張できない。
- 2 賃借人は、前項の債権を譲渡し、または担保に供することはできない。
- 3 第1項にかかわらず、賃貸人が次の各号の一に該当した場合は、賃貸人は敷金返還債務について当然に期限の利益を失うものとし、賃借人は賃料その他本契約に基づく賃貸人に対する債務と相殺することができる。
 - (1) 賃貸人たる地位を他の第三者に承継・譲渡した場合。ただし、事前に賃借人の書面による承諾を得た場合、または賃貸人が個人である場合の相続についてはこの限りではない。
 - (2) 差押え・仮差押え・仮処分等を受け、または競売・破産手続開始等の申立てがあった場合

第13条（遵守事項）

- 1 賃借人は、賃貸人の事前の同意なくして、本貸室の大幅な間仕切りの変更・改装をすることができない。
- 2 賃貸人は、賃借人の事前の同意なくして、本建物の共用部分に関し、設備の新設・撤去および造作物の付設等本建物の原状に変更をきたす造作加工をすることができない。

- 3 賃貸人または賃貸人の関係者が、本建物を使用する場合は、共同住宅におけるマナーを遵守し、転借人と円満な関係を保つこととする。

第14条（修繕等費用の負担）

- 1 本貸室等の使用収益上必要となる修繕等については、賃貸人の義務と負担において実施する。
- 2 前項に定める修繕等には、転借人の退出後に実施する工事のうち別途定める貸室性能水準を維持するために行う工事を含む。
- 3 前2項の定めにかかわらず、転借人が故意または過失によって本貸室等に与えた損傷の復旧に要する費用は転借人の負担とし、賃借人が転借人から収受した当該費用は賃貸人に帰属する。
- 4 賃貸人は、本建物が賃借人または転借人の責めに帰することのできない事故により被った損傷の修繕等費用を負担する。
- 5 賃借人は、本条第1項に規定する賃貸人の義務に係る修繕等のうち、1件金〇〇〇円（消費税別）以下の修繕等は賃貸人の承諾を得ることなく、1件金〇〇〇円（消費税別）を超える修繕等は賃貸人の承諾を得た上で実施することができる。
- 6 賃貸人は、賃借人の請求に基づき、前項の修繕等費用を賃借人に支払う。ただし、賃借人は本賃料を当該修繕等費用に充当することができる。
- 7 賃借人は、本条第5項に従い実施した修繕等の概要を賃貸人に報告する。

第15条（建物管理）

- 1 本貸室等の商品性能維持のために必要となる本建物共用部の修繕等については賃貸人の義務と負担において実施する。
- 2 賃貸人および賃借人は、本契約に付随して本建物共用部の管理に関し、別途管理委託契約を賃貸人・賃借人間で締結し、賃借人は本賃料を当該契約に基づく委託料に充当することができる。

第16条（諸費用の負担）

賃借人は、本貸室の空室時の上下水道・ガス・電気料を負担する。ただし、本建物に関する公租公課および本建物の共用部分の水光熱費は賃貸人の負担とする。

第17条（立替金）

- 1 賃借人は次に定める費用を賃貸人に代わって各支払先へ立替払する。
 - (1) 本建物の共用部管理にかかる水光熱費

- (2) 本建物および本建物の敷地の固定資産税・都市計画税
 - (3) 第8条第2項第3号に定める造作・設備・家具・カーテン等の付加費用
 - (4) 第8条第2項第4号に定める水光熱費等の費用
 - (5) 第7条第4項に定める未収債権の督促および明渡しにかかる費用
 - (6) 本建物の賃貸事業に必要な費用のうち賃貸人の依頼に基づき賃借人が立替払を承諾した費用
- 2 賃借人は本賃料を前項の立替金の精算に充当することができる。

第18条（火災保険料等の負担）

- 1 賃貸人は、本建物に対して賃借人が推奨する住宅総合保険および施設所有者管理者賠償責任保険を付保し、賃借人から請求があった場合は、賃借人に保険証書の写しを交付する。
- 2 賃貸人は、賃貸人の責めに帰することのできない事由（第14条第4項適用の場合を含む。）による火災等の罹災で被った本建物の損傷についても、前項の保険金等をもって、遅滞なく復旧する。

第19条（通知義務）

- 1 賃貸人は、本契約記名・押印欄の記載事項に変更が生じた場合は直ちに賃借人に書面で通知する。
- 2 賃借人は、会社の合併・本社所在地の移転等、重要な事項を変更した場合は、直ちに賃貸人に書面で通知する。
- 3 賃貸人は、本貸室等の全部または一部を譲渡・贈与する場合は、その相手先の氏名・住所等の事項につき、事前に相応の期間を設けたうえで、賃借人に書面で通知する。

第20条（契約の解除）

- 1 賃貸人または賃借人に、本契約およびこれに付随して締結した契約に違背する行為があった場合または賃貸人・賃借人間の信頼関係を損なう事実があった場合は、各相手方は期限を定めて催告し、期限後なお事実が改善のない場合は、本契約を解除することができる。
- 2 賃借人が、次の各号の一に該当した場合は、賃貸人は催告を要せずして本契約を解除することができる。
 - (1) 本賃料その他の債務の支払を3か月分以上延滞した場合
 - (2) 他の債務のため財産の差押え・仮差押え・仮処分等を受け、または競売・破産手続開始等の申立てを受けた場合

- 3 賃貸人が、次の各号の一に該当した場合は、賃借人は催告を要せずして本契約を解除することができる。
- (1) 賃貸人たる地位を他の第三者に承継・譲渡した場合。ただし、事前に賃借人の書面による承諾を得た場合、または賃貸人が個人である場合の相続についてはこの限りではない。
 - (2) 差押え・仮差押え・仮処分等を受け、または競売・破産手続開始等の申立てがあった場合
- 4 賃貸人または賃借人は、本条各項の規定により本契約を解除した場合でも、これによって被った損害の賠償を各相手方に請求することができる。

第21条（契約の失効）

天災地変その他賃貸人および賃借人の責めに帰することのできない事由により、本建物の全部または一部が滅失または破損して本貸室等の使用が不可能となった場合は、本契約は当然に効力を失う。

第22条（原状回復および引渡し）

- 1 賃借人は、本契約が終了した場合は本貸室等を賃借人の費用で直ちに原状に復し、賃貸人に引き渡す。ただし、賃貸人が原状回復を要しないと認めた場合は除く。
- 2 前項にかかわらず、本契約が終了した時点でサブリース契約が継続中の場合は第24条第1項、第2項に定めるとおりとし、原状回復を要しない。
- 3 賃借人は、本貸室等の引渡しに際し、賃貸人に対して第11条に定める敷金以外立退料その他の名目のいかなを問わず金銭その他の要求をしない。

第23条（賃貸借契約の承継）

本契約存続中に、賃貸人が事前に賃借人の承諾を得て賃貸人たる地位を第三者に承継・譲渡した場合は、賃貸人は当該第三者に本契約と同一の条件で賃貸人の地位を承継させる。

第24条（サブリース契約の承継）

- 1 賃貸人は、本契約の終了時にサブリース契約が継続中の貸室については、賃借人のサブリース契約における賃貸人たる地位を承継する。
- 2 前項の場合は、サブリース契約の承継をもって当該貸室の引渡しとする。
- 3 本条第1項において、賃借人が転借人から転貸敷金の預託を受けている場合は、賃貸人は当該敷金返還義務を賃借人から承継するものとし、その額と賃貸人が賃借人から預託を受けている敷金額とに差額がある場合は、賃貸人・賃借

人間で直ちに精算する。

第25条（賃貸人の業務代行者）

賃貸人は本契約における賃貸人の業務を賃貸人の指定する者に業務代行させることができる。

第26条（賃借人の地位を証する書面の交付）

- 1 賃借人が、転借人および転借検討顧客からの要望を受けて、本貸室等を転貸する権限を有していることを証する書面の発行を請求した場合は、賃貸人は速やかに交付する。
- 2 賃貸人が本貸室等の所有者でない場合は、賃貸人は前項に定める内容に加えて所有者と賃貸人との関係を記載のうえ、賃貸人と所有者が記名押印した書面を賃借人へ交付する。

第27条（合意管轄）

本契約について紛争が生じた場合は、〇〇地方裁判所または〇〇簡易裁判所を管轄裁判所とする。

第28条（協議事項）

経済情勢または周辺環境の激変等、賃貸人および賃借人の責めに帰することのできない事由が生じた場合は、賃貸人・賃借人互いに誠意をもって協議のうえ本契約を変更できる。

第29条（契約外事項）

本契約に定めのない事項については、民法その他の法令および取引の慣行に従い、賃貸人・賃借人協議のうえ定める。

その証として本契約書2通を作成し、賃貸人・賃借人それぞれ記名・押印のうえ、各1通を保有する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

賃貸人 東京都千代田区〇〇1-1-1

〇〇〇〇 印

賃借人 東京都中央区〇〇3-3-3

〇〇〇〇 印