

居住用建物賃貸借契約書改定内容（例：住宅賃貸借契約書（A））

※更新内容は、住宅賃貸借契約書（A）・（B）、定期住宅賃貸借契約書（A）・（B）、サブリース住宅賃貸借契約書（A）・（B）、サブリース定期住宅賃貸借契約書（A）・（B）で共通

住宅賃貸借契約書（A）

（原状回復の条件様式を「別表」として契約書の一部とする書式）

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	階 号室		
	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 大規模修繕を ()年に実施	
住戸 部分	間 取 り	()LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	(他 バルコニー m ² m ²)
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		

頭書（2） 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで(年 月間)
目的物件の鍵等の引渡し時期	年 月 日

頭書（3） 賃料等

賃 料	月額	円	共 益 費	月額	円	家 財 保 險 料	円
敷 金	(賃料 ヶ月分)	円		(賃料 ヶ月分)	円	附 属 施 設 料	月額 円

他書式と合わせ「分」を追加
(全書式共通)

修正・変更なし

その他の条件				
貸与する 鍵	鍵No			
	本数	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	<input type="checkbox"/> 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	
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：	

頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名					
緊急連絡先	氏名		借主との関係		
	(メールアドレス)				
	(自宅)TEL				
	(勤務先)TEL		(名称・部署名)		
	(携帯)TEL				
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸主	氏名
	住所

管理業者	商号又は名称				
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はその番号			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			※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載		
管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載				

修正・変更なし

※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(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものに チェックし、 その右欄に所 定の事項を記 載する)	□連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	円
	□家賃債務保 証業者の提供 する保証	家賃債務保 証業者名	
		主たる事務 所の所在地	
		家賃債務 保証業者 登録番号	国土交通大臣 () 第 号

頭書(7) 更新に関する事項

--

頭書(8) 特約事項

--

修正・変更なし

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 ㊟	TEL
	住所	
乙・借主	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙・連帯保証人	氏名 印	TEL
	住所	
	極度額	

		A		B
宅地建物取引業者	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 代表者の氏名 ㊟		商号又は名称 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 事務所所在地 TEL		業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	

※㊟は原則として実印

※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、居住のみ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 契約期間及び本物件の引渡し時期は、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。

(賃料)

第3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、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 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料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日として日割計算した額とする。

(共益費)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を頭書(3)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第5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。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

(敷金)

第6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 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、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。

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。

他書式に合わせ、「充当し」から「差し引き」に変更
(全書式共通)

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7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

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、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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、又は転貸してはならない。

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 乙は、本物件を居住以外の目的に使用してはならない。

4 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること

二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること

三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと

四 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと

五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること

六 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

七 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

八 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

5 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫その他小動物等ペットの飼育

二 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと

三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

四 頭書(4)に記載する者以外の入居者を追加すること(出生を除く)

居住の用以外の使用の禁止について、第11条から移動。それに伴い、項番を変更

入居者の無断の変更・増員を防止し貸主が入居者を把握できるようにするため、第19条の通知事項としていた本項目につき、第8条に移動し、承諾事項に変更

(乙の管理義務)

第9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、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

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 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換又は複製を、甲の承諾なく行ってはならない。

文言の微修正(全書式共通)

(契約期間中の修繕)

第10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。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

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。

修繕を要する要因は破損に限定されないことから、「破損箇所」から「破損等修繕を要する箇所」に変更（以下全書式共通）

3 乙は、本物件内に破損等修繕を要する箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について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るにもかかわらず、甲が正当な理由な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は、第1項に準ずるものとする。

分かりやすい文章に変更（全書式共通）

5 乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

- 一 畳の取替え、裏返し
- 二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
- 四 給水栓、排水栓の取替え
- 五 蛇口のパッキン、コマの取替え
- 六 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え
- 七 その他費用が軽微な修繕

（契約の解除）

第11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義務を2ヶ月以上怠ったとき
- 二 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8条(第4項第六号から第八号を除く。)に規定する義務のいずれかに違反したとき
- 二 入居時に、乙又は連帯保証人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
- 三 その他乙が本契約の各条項に規定する義務に違反したとき

条文の移動により項・番号変更

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7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7条第2項に規定する義務に違反した場合又は第8条第4項第六号から第八号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。

（乙からの解約）

第12条 乙は、甲に対して30日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。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日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30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

（一部滅失等による賃料の減額等）

第13条 本物件の一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おいて、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは、甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

2 本物件の一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おいて、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）

第14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。

(明渡し)

第15条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

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。

明渡し遅延損害金の規定につき、わかりやすい文章に修正（全書式共通）

(明渡し時の原状回復)

第16条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等乙の責めに帰する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。

2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。

3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

(立入り)

第17条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 解約申入れ後において、本契約が終了した後に本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第19条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
- 二 連帯保証人の住所又は所在地・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 三 連帯保証人の死亡又は解散
- 四 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

号の移動による号番の修正

(遅延損害金)

第20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。

他書式と統一するため「延滞」を「遅延」に変更（全書式共通）

(乙の債務の担保)

第21条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
- 一 頭書(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる**一切の**乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする
 - 二 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする
 - 三 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする
 - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る
 - イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき
 - ウ 乙又は丙が、死亡したとき
 - 四 前号に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力**若しく**は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人又は**家賃債務保証業者**に保証委託するものとする
 - 五 前号の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする
 - 六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない
- 3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
- 一 頭書(6)記載の家賃債務保証業者が提供する保証の内容については、別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない
 - 二 乙が、前号の手続きをとらない場合、その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない
 - 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす

「一切の」を追加(全書式共通)

賃貸人が許容すれば、新たな保証人として家賃債務保証業者を利用できるよう「家賃債務保証業者」を追加。
その他、文言の微修正(全書式共通)

(免責)

第22条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第14条の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責めを負わないものとする。

(協議)

第23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24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25条 前条までの規定以外に更新に関する事項及び特約事項については、頭書(7)又は(8)記載のとおりとする。

事業用建物賃貸借契約書改訂内容（例：事業用賃貸借契約書（事務所）※改訂該当箇所のみ）

※更新内容は事業用賃貸借契約書（事務所）・（店舗）、定期建物賃貸借借契約書（事業用）、サブリース事業用賃貸借契約書（事務所）・（店舗）、サブリース定期建物賃貸借借契約書（事業用）で共通

事業用賃貸借契約書（事務所）

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	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			
附 属 施 設				

頭書（2） 事業内容(具体的に記載すること)

--

頭書（3） 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで (年間)
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書（4） 賃料等

賃 料	月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 %	管理・ 共益費	月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 %
家 財 保険料	円	敷 金	円 (賃料 ケ月分)
附 属 施設料	月額 円 (別途消費税相当額 円) 消費税率 %	保証金	円 (賃料 ケ月分)
償 却			
その他の条件			
貸与する鍵	鍵No.		
	本 数	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	<input type="checkbox"/> 振 込	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	
	<input type="checkbox"/> 持 参	持 参 先	
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	

インボイス制度対応のため消費税率の記載欄を追加

他の書式と統一させるため、「カ」を「ケ」に変更（全書式共通）

インボイス制度対応のため、「賃料等の月額支払金額の合計」記載欄を追加

頭書(5) 借主緊急連絡先

緊急連絡先 (担当者)	(氏名)	
	(自宅)TEL	
	(勤務先)TEL	(会社名・部署名)
	(携帯)TEL	

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	
	住所	
	適格請求書発行事業者登録番号	

インボイス制度
対応のため、
「適格請求書発
行事業者登録番
号」の記載欄を
追加

管理業者	商号又は名称	
	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はその番号	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	※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
----------------------	------------------------------

管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載
-------	---

※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) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用 するものにチェ ックし、その右 欄に所定の事項 を記載する)	□連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	円
	□家賃債務保証 業者の提供する 保証	家賃債務保証 業者名	
		主たる事務所 の所在地	
		家賃債務保証 業者登録番号	国土交通大臣()第 号

頭書(8) 更新に関する事項

--

頭書(9) 特約事項

--

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、頭書(2)の事業に供すること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 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、頭書(8)の記載に従い、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3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 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 近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料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日として日割計算した額とする。

4 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(共益費)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を頭書(4)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

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

4 共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

(負担の帰属)

第5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 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の什器備品等に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

(敷金)

第6条(A) 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との差額を、敷金に補填するものとする。

他書式に合わせ、「預け入れる」から「交付する」に変更

第2項の規定により敷金を賃料に充当し、契約期間中に敷金の不足が生じた場合の補填義務に関する条項を追加
(事業用書式共通)
その他、3項追加による項番の変更

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。

他書式に合わせ、「控除し」を「差し引き」に変更

(保証金)

第6条(B) 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する保証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、保証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、本物件を明け渡しまでの間、保証金をもって当該債務の弁済に充てることができない。

3 前項の規定により保証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、すみやかに保証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との差額を、保証金に補填するものとする。

5 甲は、保証金から頭書(4)に記載する償却分を差し引き、さらに明渡しまでに生じた本契約上の乙の一切の債務を差し引き、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、保証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。

第6条(A)敷金と同じように修正

(反社会的勢力ではないことの確約)

第7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

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、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8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、又は担保の用に供してはならない。

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 乙は甲の書面による承諾を得ることなく頭書(2)に記載する事業内容を変更してはならない。

4 前3項の場合で甲の承諾を得るときは、乙は、甲の定める承諾料その他の承諾の条件に従うものとする。

5 乙は、本物件の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。

6 乙は敷金又は保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。

7 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。

一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること

承諾料の他、その他承諾の条件が付される場合も想定されることから、承諾料だけでなく、その他承諾の条件にも従う旨について規定

- 二 大型の金庫、書庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること
 - 三 騒音等の迷惑行為を行うこと
 - 四 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担保の用に供すること
 - 五 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
 - 六 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
 - 七 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
- 8 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと
 - 二 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

第9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、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 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 契約締結と同時に甲は、乙に対し入室に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡の上、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 5 乙は、鍵の追加設置、交換又は複製を、甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第10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。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕については、乙が負担し、その他の修繕については甲が負担するものとする。

- 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、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、本物件内に破損等修繕を要する箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について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るにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕をすることができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、次の各号に掲げる修繕は、甲への通知及び承諾を要することなく、自らの負担において行うものとする。

- 一 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
- 二 その他費用が軽微な修繕

実務上事業用賃貸借では、電気設備等に係る費用が軽微な修繕について、借主負担とすることが一般的で、借主側での速やかな修繕実施が合理的であることから「事ができる」から「ものとする」に変更

(契約の解除)

第11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義務を2ヶ月以上怠ったとき
- 二 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

(明渡し時の原状回復)

第16条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等乙の責めに帰する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。

2 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備・**その他物品**等を**全て**撤去するものとする。

3 乙は、甲に対する造作買取請求権及び有益費償還請求権を放棄するものとする。

物品等の搬出における注意的な記載として「その他物品」、「全て」を追加

実務上排除規定を設けるケースが多いことから、造作買取請求権及び有益費償還請求権の排除規定を追加

(立入り)

第17条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 解約申入れ後において、本契約が終了した後に本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第18条 甲は次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更
- 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第19条 乙又は連帯保証人は、各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 **名称変更、営業目的の重大な変更、合併・会社分割等があるとき。**ただし、当該行為が賃借権の譲渡と評価できるときは、第8条第1項の定めに従うものとする
- 二 長期に休業するとき
- 三 連帯保証人の住所又は所在地、氏名、緊急の連絡先その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

吸収分割や会社再編も想定されるため、「合併」から「合併・会社分割」に変更。また、文章を分かりやすく修正

(遅延損害金)

第20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。

(乙の債務の担保)

第21条 本契約においては、頭書(7)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(7)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(7)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる一切の乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする
- 二 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(7)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする
- 三 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときは、確定するものとする
ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債

借地権設定契約書改訂内容（例：一般定期借地権設定契約書※改訂該当箇所のみ）

※改訂内容は普通借地権設定契約書、一般定期借地権設定契約書、建物譲渡特約付借地権設定契約書と共通

契約条項

（契約の目的）

- 第1条** 甲は、頭書(1)「目的物件の表示」(以下「物件表示」という。)記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、物件表示記載の土地(以下「本件土地」という。)に、乙のために、法第22条に規定する借地権(以下「定期借地権」という。)を設定する。
- 2** 本契約により甲が乙のために設定する定期借地権(以下「本件借地権」という。)は賃借権とする。
- 3** 本件借地権については、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、又、乙は法第13条の規定による本件建物の買取りを請求することができない。

（建物の建築等）

- 第2条** 乙は、本件土地に頭書(1)の物件表示の記載と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を増改築又は再築する場合も同様とする。

（契約期間）

- 第3条** 本件借地権の契約期間及び**本件土地**の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。
- 2** 本件借地権は、前項に規定する期間の満了により**消滅**し、契約の更新はないものとする。
- 3** 本件借地権は、第1項に規定する期間の満了前に乙が所有する本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合でも、契約期間の延長はなく、第1項に規定する期間の満了により当然に**消滅**するものとする。
- 4** 本件借地権には、民法第619条第1項の規定は適用しないものとする。

他書式と合わせ修正
・「本物件」から「本件土地」に変更
・借地権の「終了」から「消滅」に変更
(以下同じ)(全書式共通)

（賃料）

- 第4条** 本件土地の賃料は、頭書(3)記載のとおりとする。
- 2** 乙は、翌月分の賃料を、頭書(3)記載の方法に従い、甲に対して支払わなければならない。
- 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 本件土地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 本件土地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 近傍同種の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合
- 4** 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。

（敷金）

- 第5条** 乙は、本契約から生ずる債務の担保として、頭書(3)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、本件土地を**明け渡し**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** 賃料が増額された場合、乙は頭書(3)に記載する月額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、本件土地の**明渡し**を受ける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、本件土地の**明渡し**を受けたとき、遅滞なく、その残額を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。
- 6** 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第10条**第2項**に規定する場合には、この限りではない。

他書式と合わせ、本件土地の「返還」から「明け渡し」、「明渡し」に変更(以下同じ)(全書式共通)

（反社会的勢力ではないことの確約）

- 第6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

他書式と合わせ、第2項と記載(建物譲渡特約付借地権設定契約書)

についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続きの開始があったときに限る

- 二 丙が、破産手続き開始の決定を受けたとき
- 三 乙又は丙が死亡したとき

- 4 前項に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力若しくは資力を失ったときは、乙（前項第三号の乙が死亡したときは乙の相続人）は第13条の規定に基づき直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
- 5 前項の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。
- 6 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(協議)

第18条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項又は本契約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、誠意を持って協議し、解決するものとする。

他書式と合わせ、協議と合意管轄裁判所の条項の配置を入れ替え（全書式共通）

(合意管轄裁判所)

第19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、本件土地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。

(再契約に関する事項及び特約事項)

第20条 前条までの規定以外に再契約に関する事項及び特約事項については、頭書（7）又は（8）記載のとおりとする。

事業用定期借地権設定合意書改訂内容（例：事業用定期借地権設定合意書 ※改訂該当箇所のみ）

※更新内容は定期借地権（事業用）設定合意書と共通

収 入
印 紙

事業用定期借地権設定合意書

（存続期間10年以上30年未満）

貸主（以下「甲」という。）と、借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）物件の表示記載の甲所有の土地に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、頭書及び第1条から第23条までを内容とする契約を、 年 月 日までに、公正証書により締結するものとする。

頭書（1） 目的物件の表示

土地	所 在		地 番	地 目	登記簿面積	実測面積
	①				m ²	m ²
	②				m ²	m ²
	③				m ²	m ²
	合 計 筆		面積合計		m ²	m ²
	借地契約の面積	上記土地のうち _____ m ² （□登記簿面積・□実測面積）				
	備 考					

建物	所 在				
	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			
	建築面積	m ²	延床面積	m ²	
	種 類		用 途	事業用	

その他	本件建物以外の構造物			
	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		
	建築面積	m ²	延床面積	m ²
	種 類		用 途	事業用

原則本書式が事業用以外で使用されることはないため、あらかじめ「事業用」と記載

これまで第1条で記載していた事業内容について、頭書（2）に記載欄を追加しより具体的に事業内容を記載できるよう変更。それに伴う頭書番号の変更

頭書（2） 事業内容（具体的に記載すること）

--

頭書(3) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで(年間)
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(4) 賃料等

賃料	月額	円	敷金	円
				(賃料 ヶ月分)
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	<input type="checkbox"/> 振込	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		
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名		

頭書(5) 借主及び緊急連絡先

借主氏名	法人の場合	(商号)
	個人の場合	(氏名)
緊急連絡先	担当者氏名	
	(自宅)	
	(携帯)	

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名
	住所

管理業者	商号又は名称
	所在地
TEL	
「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はその番号	
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	※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士:登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

※貸主と土地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) 連帯保証人

連帯保証人	氏名		
	住所		
	極度額		円

頭書(8) 再契約に関する事項

頭書(9) 特約事項

「契約書」から「合意書」に変更

本契約の締結を証するため、本合意書を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 ㊟	TEL
	住所	
乙・借主 (法人の場合)	商号	TEL
	代表者名 ㊟	
	住所	
乙・借主 (個人の場合)	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙・ 連帯保証人	氏名 ㊟	TEL
	住所	
	極度額	
	氏名 ㊟	TEL
	住所	
	極度額	

		A		B				
宅 地 建 物 取 引 業 者	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 代表者の氏名			商号又は名称 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 事務所所在地 TEL			業務に従事する 事 務 所 名 事務所所在地 TEL				

※印は原則として実印

合意書が宅建業法37条書面を兼ねるとする運用方法を変更し、合意書とは別に、「事業用定期借地権等設定契約に係る宅地建物取引業法第37条書面」を新設することになったことから、従前の「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。」の文言を削除

契約条項

(契約の目的)

第1条 甲は、頭書(1)「目的物件の表示」(以下「物件表示」という。)記載の土地(以下「本件土地」という。)について、専ら頭書(2)記載の事業に供する物件表示記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、乙のために、法第23条第2項に規定する借地権(以下「事業用定期借地権」という。)を設定する。

事業内容の記載を頭書(2)に変更したことに伴い、条文を変更

2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権(以下「本件借地権」という。)は賃借権とする。

3 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定は適用されないものとする。

(建物の建築等)

第2条 乙は、本件土地に頭書(1)の物件表示の記載と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を増改築又は再築する場合も同様とする。

・頭書(1)を(2)に変更
・事業内容が変更された場合の文言に修正

2 乙は、本件建物を、専ら頭書(2)に定める事業又は第12条第1項第1号により甲の承諾を得て変更した事業に供するものとし、その全部又は一部を居住の用に供してはならない。

(契約期間)

第3条 本件借地権の契約期間及び本件土地の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、契約の更新はないものとする。

3 本件借地権は、第1項に規定する期間の満了前に乙が所有する本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合でも、契約期間の延長はなく、第1項に規定する期間の満了により当然に消滅するものとする。

頭書番号の変更
(以下共通)

4 本件借地権には、民法第619条第1項の規定は適用しないものとする。

(賃料)

第4条 本件土地の賃料は、頭書(4)記載のとおりとする。

2 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。

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 本件土地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 本件土地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 近傍同種の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

4 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。

(敷金)

第5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、本件土地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との差額を、敷金に補填するものとする。

5 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に明渡し、かつ、第17条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記がなされた場合において、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、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、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第10条第2項に規定する場合については、この限りではない。

(承諾事項)

第12条 第10条第1項に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 一 頭書(2)に記載する事業内容の変更
- 二 本件土地の区画形質の変更

・頭書(2)に事業内容欄を設けたことによる条文の変更
・「本件建物の用途の変更」から「事業内容の変更」に修正(事業内容の変更を承諾事項に規定)

(通知義務)

第13条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。

- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき
 - 二 合併又は分割が行われたとき
- 2** 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
- 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更
- 3** 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
- 一 連帯保証人の住所又は所在地、氏名、緊急の連絡先その他の変更
 - 二 連帯保証人の死亡又は解散
 - 三 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(契約の解除)

第14条 次の各号のいずれかに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

- 一 第2条第1項の規定に違反して本件土地に頭書(1)の物件表示の記載と異なる建物若しくは構造物を建築したとき又は同条第2項の規定に違反して本件建物の全部若しくは一部を居住の用に供したとき
 - 二 第4条第1項に規定する賃料の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
 - 三 第5条第7項の規定に違反して、敷金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき
 - 四 第7条第1項若しくは第2項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき
 - 五 第8条各号に定めるところによらずに本件建物を第三者へ賃貸したとき
 - 六 第10条第1項に規定する承諾を得ないで、本件借地権を第三者に譲渡し又は本件土地を第三者に転貸したとき
 - 七 第12条に規定する承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為を行ったとき
 - 八 その他本契約の規定に違反する行為があったとき
- 2** 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続の開始の決定があったときは、甲は、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。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。
- 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6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6条第2項に規定する義務に違反した場合又は第7条第3項第一号から第三号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告もせずして、本契約を解除することができる。

(建物買取請求権)

第15条 本契約が終了したときは、乙は、甲に対し、本件建物その他乙がその権原により本件土地に附属させた物の買取を請求することはできないものとする。

(土地の明渡し及び原状回復義務)

第16条 本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物その他乙が本件土地に附属させた物を取去し、本件土地を原状に復して甲に明け渡さなければならない。

2 本件借地権が契約期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了の 年前までに、本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により甲に報告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。

(登記)

第17条 甲及び乙は、本契約を締結した後、遅滞なく、本件土地について事業用定期借地権設定登記をするものとする。

2 本契約が終了した場合には、甲及び乙は、事業用定期借地権設定登記を抹消し、乙は本件建物の滅失登記をするものとする。

(遅延損害金)

第18条 乙は、本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

(契約費用等の負担)

第19条 本契約締結に係る公正証書作成費用、本件借地権設定登記に係る登録免許税その他の諸費用は、甲及び乙がこれを折半して負担するものとする。

(連帯保証人)

第20条 頭書 (7) 記載のとおり連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる一切の乙の債務を負担するものとする。

2 丙が個人であるときには、前項の丙の負担は、頭書(7)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

一 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続きの開始があったときに限る

二 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき

三 乙又は丙が、死亡したとき

4 前項に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力若しくは資力を失ったときは、乙(前項第三号の乙が死亡したときは乙の相続人)は第13条の規定に基づき直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。

5 前項の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。

6 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

7 乙は、本契約の締結に先立ち、丙に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供したことを、甲に対し確約する。

一 乙の財産及び収支の状況

二 本契約から生じる乙の債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

三 本契約から生じる乙の債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

(協議)

第21条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項又は本契約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、誠意を持って協議し、解決するものとする。

契約条項

（契約の目的）

- 第1条** 甲は、頭書(1)「目的物件の表示」(以下「物件表示」という。)記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、物件表示記載の土地(以下「本件土地」という。)について、乙のために、法第24条第1項に規定する建物譲渡特約付借地権(以下「建物譲渡特約付借地権」という。)を設定する。
- 2** 本契約により甲が乙のために設定する借地権(以下「本件借地権」という。)は賃借権とする。
- 3** 本件借地権は、乙が、第14条に基づいて本件建物を相当の対価で、甲に譲渡することにより消滅する。

（建物の建築等）

- 第2条** 乙は、本件土地に頭書(1)の物件表示の記載と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を増改築又は再築する場合も同様とする。

（契約期間）

- 第3条** 本件借地権の契約期間及び本件土地の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。
- 2** 本件借地権は、契約期間の始期から30年以上を経過した日である第14条第1項に定める日(以下本条において「建物譲渡日」という)において、本件建物が甲に譲渡され、甲にその所有権が移転したときに、消滅する。本件借地権の契約期間の終期が、建物譲渡日より後に設定されている場合も同様とする。
- 3** 建物譲渡日において本件建物が存在しないときは、頭書(2)記載の契約期間の終期において、本件借地権は消滅する。ただし、第16条第1項第八号により契約が解除されたときは、解除の日に消滅する。

（賃料）

- 第4条** **本件土地**の賃料は、頭書(3)記載のとおりとする。
- 2** 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に対して支払わなければならない。
- 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 本件土地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 本件土地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 近傍同種の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合
- 4** 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。

「借地権」から「土地」に修正

（敷金）

- 第5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、本件土地を引き渡すまでの間、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** 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との差額を、敷金に補填するものとする。
- 4** 甲は、本件土地の引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、本件土地の引渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。
- 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。
- 6** 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第10条**第2項**に規定する場合については、この限りではない。

他書式と合わせ追加

（反社会的勢力ではないことの確約）

- 第6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、本件借地権の全部または一部につき、反社会的勢力に譲渡し、又は転貸してはならない。

(土地の適正な使用)

- 第7条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣の迷惑となるような行為を行ってはならない。
- 3 乙は、本件土地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 本件土地又は本件建物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
 - 二 本件土地又は本件土地の周辺において、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
 - 三 本件土地又は本件建物を反復継続して反社会的勢力に利用させること

(建物の増改築)

- 第8条 乙は、本件建物を増改築(再築を含む。以下同じ)しようとするときは、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 2 前項に基づいて増改築された建物についても、第14条の建物譲渡特約の対象となるものとする。

(建物の修繕)

- 第9条 乙は、本件建物を修繕しようとするときは、あらかじめ、甲に修繕の内容を通知しなければならない。

(借地権の譲渡、転貸)

- 第10条 乙は、第三者に、本件建物及び本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 2 前項の規定に基づき本件建物及び本件借地権を譲渡する場合、乙は、本件建物の譲渡人の地位及び甲に対する敷金返還請求権もあわせて第三者に譲渡するものとし、甲は、これを承諾するものとする。

他書式と統一するため追加

(土地の譲渡)

- 第11条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。
- 2 前項の場合において、甲は、本件建物の譲受人の地位もあわせて第三者に譲渡するものとし、乙は、これを承諾するものとする。

(承諾事項)

- 第12条 第8条第1項及び第10条に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 一 頭書(1)の物件表示に記載する本件建物の用途の変更
 - 二 本件土地の区画形質の変更

(通知義務)

- 第13条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。
- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき

- 二 合併又は分割が行われたとき
- 2 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
 - 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更
- 3 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
 - 一 連帯保証人の住所又は所在地、氏名、緊急の連絡先その他の変更
 - 二 連帯保証人の死亡又は解散
 - 三 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(建物譲渡特約)

- 第14条** 乙は、頭書(2)に記載する契約期間の始期から30年以上が経過した日である 年 月 日に、甲に本件建物を相当の対価で譲渡するものとする。
- 2 本件建物の所有権は、前項の日に、甲に移転する。
 - 3 乙は甲に対し、前項の所有権移転後、速やかに、本件建物の所有権移転登記及び引渡しをし、甲は乙に対し、第1項の対価を支払う。所有権移転登記及び引渡しと対価の支払いとは、同時履行の関係に立つものとする。
 - 4 第1項の相当の対価の金額については、甲と乙が協議して決めることとし、協議が調わない場合は、甲と乙が合意によって選任した不動産鑑定士の行う鑑定評価による金額によるものとする。なお、不動産鑑定に関わる費用は、甲と乙の折半とする。
 - 5 乙は甲に対し、第3項の本件建物の引渡しと同時に、設計図書、竣工図等の築造及び増改築に関わる本件建物に関連する書類の一切を引渡す。
 - 6 本件建物の譲渡後においても乙又は本件建物の賃借人(以下「賃借人」という)が本件建物の使用を継続しようとするときは、甲及び乙又は賃借人は、本件建物につき、第1項の日を始期とする法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約を締結するものとする。この場合において、賃料等当該賃貸借の条件については、**甲と乙又は賃借人が協議のうえ決定する。**
 - 7 第1項から前項までに定めるほか、本件建物の譲渡に係る条件については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(仮登記)

- 第15条** 甲及び乙は、本契約締結後、遅滞なく、前条に基づく甲の乙に対する本件建物についての所有権移転登記請求権を保全するため仮登記手続をすることに合意する。
- 2 前項の仮登記手続に必要な費用は甲の負担とする。

(契約の解除)

- 第16条** 次の各号のいずれかに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。
- 一 第2条の規定に違反して本件土地に頭書(1)の物件表示と異なる建物若しくは構造物を建築したとき
 - 二 第4条第1項に規定する賃料の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
 - 三 第5条第6項の規定に違反して、敷金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき
 - 四 第7条第1項若しくは第2項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき
 - 五 第8条第1項に規定する承諾を得ずに本件建物の増改築をしたとき
 - 六 第10条第1項に規定する承諾を得ないで、本件建物及び本件借地権を第三者に譲渡し又は本件土地を第三者に転貸したとき
 - 七 第10条第2項の規定に違反して本件建物の譲渡人たる地位を第三者に譲渡しなかったとき
 - 八 第12条に規定する承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為を行ったとき
 - 九 本件建物の滅失後、建物の再築をしないまま本件土地を放置し、1年が経過したとき

譲渡建物に賃借人がいるときは、甲と賃借人との間の賃貸借として両者の間で賃貸条件が決定されるため、「又は賃借人」の文言を追加

建物所有目的以外の土地賃貸借契約書改定内容（該当箇所のみ）

収入
印紙

建物所有目的以外の土地賃貸借契約書

頭書(1) 目的物件の表示

土地	所在	地番	地目	登記簿面積	実測面積
	①			m ²	m ²
	②			m ²	m ²
	③			m ²	m ²
	合計 筆		面積合計		m ²
借地契約の面積	上記土地のうち _____ m ² (□登記簿面積・□実測面積)				
備考					
付帯設備					

頭書(2) 使用目的

--

頭書(3) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで (年間)
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(4) 賃料等

賃料	月額 (別途消費税相当額 消費税率 %)	円	敷金	円
			(賃料 ヶ月分)	
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	<input type="checkbox"/> 振込	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		
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名		

インボイス制度
対応のため消費
税率の記載欄を
追加

頭書(5) 借主及び緊急連絡先

借主氏名	法人の場合	(商号)
	個人の場合	(氏名)
緊急連絡先	氏名	
	(自宅)	
	(携帯)	

頭書(6) 貸主及び管理業者

貸主	氏名	
	住所	
適格請求書発行事業者の登録を受けている場合はその番号		
管理業者	商号又は名称	
	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はその番号		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		※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

インボイス制度対応のため、適格請求書発行事業者の登録を受けている場合の記載欄を追加

他書式と合わせ、記載欄を追加

※貸主と土地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) 連帯保証人

連帯保証人	氏名		
	住所		
	極度額		円

頭書(8) 更新に関する事項

--

頭書(9) 特約事項

--

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「本件土地」という。)について、頭書(2)記載の目的に使用するための土地賃貸借契約(以下「本契約」という。)を、以下のとおり締結した。

2 本契約は、建物所有を目的とせず、借地借家法の適用がない土地賃貸借契約であることを甲乙双方は確認する。

(契約期間)

第2条 本契約の契約期間及び本件土地の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 本契約は、前項の期間の満了により終了する。ただし、甲乙協議の上、契約を更新することができる。

(賃料)

第3条 本件土地の賃料は、頭書(4)記載のとおりとする。

2 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。

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 本件土地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 本件土地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 近傍同種の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

4 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。

5 賃料に消費税及び地方消費税が賦課される場合は、乙の負担とし、その支払時期及び支払方法は、頭書(4)の記載に従うものとする。なお、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

他の土地賃貸借契約書式と合わせ追加追加に伴う項番の変更

契約形態によっては、消費税が課される場合とそうでない場合があることから、条文を追加

(敷金)

第4条 乙は、本契約から生ず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、本件土地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 賃料が増額された場合、乙は頭書(4)に記載する月額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、本件土地の明渡しを受ける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、本件土地の明渡しを受けたとき、遅滞なく、その残額を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。

6 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第7条第2項に規定する場合においては、この限りではない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第5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、本件土地賃借権の全部または一部につき、反社会的勢力に譲渡し、又は転貸してはならない。

(土地の適正な使用)

第6条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない。
- 3 乙は、本件土地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 本件土地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
 - 二 本件土地又は本件土地の周辺において、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
 - 三 本件土地を反復継続して反社会的勢力に利用させること

(土地賃借権の譲渡、転貸)

第7条 乙は、第三者に本件土地賃借権を譲渡しようとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 甲が前項の本件土地賃借権譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件土地賃借権とともに甲に対する敷金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾する。
- 3 乙は、第三者に、本件土地賃借権の全部又は一部を転貸してはならない。

(土地の譲渡)

第8条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

- 2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する敷金返還債務を当該第三者に承継するものとする。

(承諾事項)

第9条 第7条第1項に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 一 頭書(1)の物件表示に記載する付帯設備の変更(新たな付帯設備の設置を含む)
- 二 本件土地の区画形質の変更
- 三 頭書(2)の使用目的の変更

使用目的の変更についての規定がなかったことから、承諾事項に追加

(通知義務)

第10条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。

- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき
- 二 合併又は分割が行われたとき
- 2 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。
 - 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(6)に記載した管理業者の変更
- 3 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。
 - 一 連帯保証人の住所又は所在地、氏名、緊急の連絡先その他の変更
 - 二 連帯保証人の死亡又は解散
 - 三 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(契約の解除)

第11条 次の各号のいずれかに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

- 一 本件土地に建物を建築したとき
- 二 第3条第1項に規定する賃料の支払を2ヶ月以上怠ったとき

七号(9条1号の禁止行為違反)と内容が重複していたため、文言を修正

駐車場使用契約書改訂内容（※改訂該当箇所のみ）

駐車場使用契約書

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駐車場使用を目的とする賃貸借契約を締結した。

頭書（1） 駐車場の表示

駐車場の表示	所在地		
	名称	指定場所	

頭書（2） 車種・車名型式

車種・車名型式	登録番号
---------	------

頭書（3） 契約期間

契約期間	年 月 日から 年 月 日までの 年 ヶ月間
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書（4） 賃料・敷金

賃料（駐車場使用料）	月額 円（別途消費税相当額 円） 消費税率 %
敷 金	金 円（賃料 ヶ月分）
支払期限： 毎月 日までに 当月分 ・ 翌月分 を支払う	
賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振 込 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
	<input type="checkbox"/> 持 参 持 参 先
	<input type="checkbox"/> 口座引落 委託会社名

インボイス制度
対応のため消費
税率の記載欄を
追加

頭書（5） 貸主及び管理業者

貸 主	氏名
	住所
適格請求書発行事業者の登録を受けている場合はその番号	
管理業者	商号又は名称
	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はその番号	
国土交通大臣()第 号	

インボイス制
度対応のため、
適格請求
書発行事業者
の登録を受け
ている場合の
記載欄を追加

(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号		※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載

※貸主と土地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(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	円
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣 () 第 号

頭書(6)について実務上、保証業者の利用を契約上の条件としているケースがあるため、保証業者の項目を追加それに伴い、記載欄を変更

頭書(7) 更新に関する事項

--

頭書(8) 特約事項

--

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日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)

第11条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに車両を撤去し、本物件を原状に復し明け渡さなければならない。

2 乙は、第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに車両を撤去し、本物件を原状に復し明け渡さなければならない。

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。

(明渡し時の原状回復)

第12条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、自然災害等乙の責めに帰する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。

(通知義務)

第13条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。

- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき
- 二 合併又は分割が行われたとき

2 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

3 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不使用
- 二 連帯保証人の住所又は所在地・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 三 連帯保証人の死亡又は解散
- 四 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(遅延損害金)

第14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%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(乙の債務の担保)

第15条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して、本契約から生じる一切の乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする

二 丙が個人であるときには、前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする

三 丙が個人であるときには、丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする

ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る

イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が、死亡したとき

四 前号に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力若しくは資力を失った場合は、第13条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯

保証業者の欄を追加したことにより、条項全体を変更(他書式と同様に変更)

マスターリース契約書（住宅用）改定内容（例：マスターリース契約書（住宅用）※改訂該当箇所のみ）

※更新内容は、マスターリース契約書（住宅用）、定期マスターリース（住宅用）で共通マスターリース契約書を住宅用と事業用に整理し、書式名称も変更になりました。

マスターリース契約書（住宅用）

マスターリース契約書を住宅用と事業用に整理し、名称を以下のとおり変更

- ・「マスターリース契約書」から「マスターリース契約書（住宅用）」に変更
- ・「定期マスターリース契約書」から「定期マスターリース契約書（住宅用）」に変更

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		
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 ㎡)
	※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		

住宅用として書式を整理したことにより、使用目的を削除

★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
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	
	㎡	

住宅用として書式を整理したことにより、用途欄を削除

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)
(賃料 ヶ月分)	円				

国交省の「特定
賃貸借標準契
約書」に合わせ
項目を整理

その他の条件	
--------	--

貸与する鍵	鍵No			
	本数	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	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先	
	<input type="checkbox"/> 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					T E L	
「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					

「賃貸住宅管理業者登録番号」から「国土交通大臣」に修正

※(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	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	
民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）の可否	可 ・ 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 ・ 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"/>

住宅用書式にしたことにより事業目的での使用欄を削除

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。

3 甲又は乙のいずれか一方が更新を希望しない場合には、その者は相手方に対し、契約期間の満了の1年前から6か月前までの間に更新しない旨の通知をしなければならない。ただし、甲は、借地借家法(平成30年法律第90号)第28条に規定する正当な事由がある場合に限り、更新を拒絶することができる。

(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。

他書式と合わせ「管理」から「維持保全」に変更

(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

他書式と合わせ「類似」から「同種」に変更

(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

第2項の規定により敷金を賃料に充当し、契約期間中に敷金の不足が生じた場合の補填義務に関する条項を追加(事業用書式共通)その他、3項追加による項番の変更

書（８）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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

- 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

分かりやすい文言に変更

- 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。

- 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。
- 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

マスターリース契約書（事業用）（旧サブリース原賃貸借契約書（事業用）） 改定内容（改訂該当箇所のみ）

※マスターリース契約書については住宅用と事業用に整理し、書式名称も変更になりました。

マスターリース契約書（事業用）

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。

マスターリース契約書を住宅用と事業用に整理し、名称を以下のとおり変更
「サブリース原賃貸借契約書（事業用）」から「マスターリース契約書（事業用）」に変更

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		新築年月	年 月
専 用 部 分	部 屋 番 号	階 区画番号 () 号室 ()	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） 賃料等

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 ヶ月)		
償却			
その他の条件			

インボイス制度対応のため消費税率記載欄を追加

他書式と合わせ項目を一部修正

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	<input type="checkbox"/> 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	
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者:	

インボイス制度対応のため「賃料等の月額支払金額の合計」記載欄を追加

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
契約態様	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"/>

事業用書式として整理したことにより、民泊の規定を削除

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	

インボイス制度対応のため「適格請求書発行事業者登録番号」記載欄を追加

代表者欄を追加

借主(サブリース事業者)

商号又は名称						
代 表 者						
所 在 地	TEL					
(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) 借主が解約する事できない期間

本契約の始期から 年

※ 乙が解約をする事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 ㊟	TEL
	住所	
乙・借主	商号又は名称	
	代表者 ㊟	TEL
	所在地	

借主は法人であることが想定されるため、法人向けの記載欄に変更

		A		B	
宅地建物取引業者	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 代表者の氏名 ㊟			商号又は名称 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
宅地建物取引士	氏名			氏名	
	登録番号	()	第	号	登録番号
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL			業務に従事する事務所名 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。

「を」追加

(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

4 乙は、転借人から受領した賃料について、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転借人の財産と分別して管理しなければならない。

(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。

マスターリース契約書(住宅用)に合わせ、第8条に移動それに伴う条番号の修正

役員(の定義)を追加

(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

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。

居住用のマスターリース契約に準じて追加

(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

文言の追加

文言の追加と
項番の変更

（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ない。

- 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が重大な虚偽で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、随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、これによって終了する。

(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つては、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。

条項の追加
それに伴う項番の
変更

住宅用のマスター
リースに合わせ「故
意又は過失」から「責
めに帰すべき事由」
に変更

他書式に合わせ文
言の追加・修正

サブリース契約書改定内容（例：サブリース住宅賃貸借契約書（A）※改訂 該当箇所のみ）

※更新内容は、サブリース住宅賃貸借契約書（A）・（B）、サブリース定期住宅賃貸借契約書（A）・（B）、サブリース事業用賃貸借契約書（事務所）・（店舗）、サブリース定期建物賃貸借契約書（事業用）で共通

その他の条件				
貸与する鍵	鍵No			
	本数	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	<input type="checkbox"/> 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	
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先		
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：	

頭書（4）借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名					
緊急連絡先	氏名	借主との関係			
	(メールアドレス)				
	(自宅)TEL				
	(勤務先)TEL	(名称・部署名)			課
	(携帯)TEL				
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄

頭書（5）貸主及び管理業者

貸主	商号又は名称
	代表者
	所在地

管理業者	商号又は名称	
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はその番号		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		※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載
管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載	

マスターリース契約において借主は法人であることを想定しているため、本書式の貸主欄について、法人の記載欄に変更

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

マスターリース契約において借主は法人であることを想定しているため、本書式の貸主欄について、法人の記載欄に変更

甲・貸主	商号又は名称	
	代表者 ㊟	TEL
	所在地	
乙・借主	氏名 ㊟	TEL
	住所	
丙・連帯保証人	氏名 印	TEL
	住所	
	極度額	

	A		B	
宅地建物取引業者	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 代表者の氏名 ㊟		商号又は名称 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 事務所所在地 TEL		業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	

※㊟は原則として実印

※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。