



ユニ総合計画の グリーンレポート

一級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

3月号

発行日2011年3月

「定期借家権の本を執筆しました」

今月のグリーンレポートは、私が共著（江口正夫弁護士・林弘明氏）で執筆し先月にプログレスから発行されました「＜使える＞定期借家契約の実務応用プラン」について書いてみます。

定期借家権が施行されてから10年が経過しました。導入当初は盛り上がったものの、現実に定期借家契約が利用された物件の多くは大型の事務所ビルです。

本来大型の事務所ビルに入る中堅以上の企業では立ち退きや賃料滞納などのトラブルは少ないのですから定期借家契約でなくとも大きな問題になりにくいのです。むしろ、小規模の事務所・店舗ビルや賃貸住宅の方が、正当事由制度を背景とした「貸したものは返らない」といったトラブルが多く、本来の定期借家契約に適しているのです。

しかし、景気低迷や少子化の影響でそのような物件に関しては借り手市場になっており、借り手が定期借家契約を嫌うため、普及が低迷しているというのが現実です。

定期借家契約では期限がきたら解約しなければならぬと思うから、借り手から嫌われるのです。家主にとっても、期限がきたらせっかくの入居者を手放したくはないはず。むしろ、優良借家人には長く住んでもらい、迷惑な借家人には立退料を支払わずにとっとと出てもらいたいのがホンネでしょう。

そのような要望に対応できる契約方法を考えて提案したのが本書で書きました「再契約保証型定期借家契約」です。

再契約保証型定期借家契約では

- ①再契約保証条項
 - ②再契約拒絶事由
 - ③再契約締結後の賃料の決定方法
- を中心に作成します。

再契約も永遠に保証するとなると、建物の老朽化に伴う建て替え、インフレ等による賃料の格差拡大、社会情勢・近隣環境の変化による賃料格差の拡大、など家主にとってリスクになってしまいかねません。そこで賃貸借の契約期間は2年ですが、10年間は再契約を保証しますという内容の契約を雛形として考えました。

ただし、再契約時の条件があります。次のような場合には再契約をしないというものです。そうでなければ再契約を保証するという契約です。

- ①借家人が本契約期間中、賃料を2ヶ月滞納したとき
- ②本建物において定めた館内規則中のゴミ出しのルールに違反し、家主から2回以上注意を受けたとき
- ③騒音を発生させ、近隣住民等からのクレームを受け、家主から2回以上注意を受けたとき
- ④ペット飼育禁止特約に反してペットを飼育し、家主から2回以上注意を受けたとき
- ⑤悪臭を発生させ、近隣住民等からのクレームを受け、家主から2回以上注意を受けたとき
- ⑥本物件のリフォーム、大修繕、建替え及び取壊しを理由に家主から期間満了の6か月前までに通知を受けたとき

上記のようなルールを守らない借家人でなければ再契約を保証するという契約です。

期限がある定期借家なのに定期でない？と思われる方がいるかと思いますが、再契約の予約を完結させる要件を借家人の行為にしているため借家人に不利な契約にはならないのです。

このような契約にすることにより、入居者募集の際に、「このマンションは、セキュリティがしっかりしているだけでなく、賃料を不払いしたり、近所迷惑になるような入居者がいない安心マンションなのです」という説明をすることにより定期借家契約をプラスにすることができるのではないのでしょうか。

また、再契約時に高額な賃料を要求されたら再契約を保証されているとしても、実質的には再契約できないことになってしまいますので、再契約後の賃料の決定ルールについても取り決めを行うのが借家人にとって安心です。

定期借家権の普及には家主だけでなく借主にもメリットを感じさせなければなりません。そこで、本書では具体的に家主・借主にメリットのある定期借家契約のプランを43考案し、各プランについて家主・借主双方のメリット・デメリット及び契約方法を解説しました。