

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

地主と家主

2025
July

7

Vol.178

2025年7月1日発行

家業の多角化で 経営を盤石にする

非住宅事業を拡大中
ジム経営が物件の価値を上げる

エイゼン 片桐拓弥社長

収益安定の不動産事業を伸ばす
金属塗装事業を支える柱

永和工芸 松本悦典社長

住宅とは違う
事業用不動産による上手な土地活用



契約書の内容

明確な契約規定がトラブル回避の鍵

事業用の賃貸借契約において、貸し手が不利にならないために、契約でも注意が必要だ。

土地活用で事業用建物を建てた場合のテナントとの賃貸借契約の主なポイントについて、賃貸借契約に詳しいアクト法律事務所（東京都港区）の波戸岡光太弁護士に聞いた。

① 契約方法

テナントとの賃貸借契約では「普通借家契約」と「定期借家契約」の2種類がある。普通借

テナントとの賃貸借契約におけるポイント

- ① 契約方法 定期借家契約を好む家主が多い
- ② 契約期間 定期借家契約では特に規定なし。契約で定める
- ③ 中途解約 家主側からの解約は難しい
- ④ 保証金 賃料の3～12カ月分に設定されることが多い。償却費を設けるか否かはケース・バイ・ケース

家契約は期間が満了しても原則、更新される。一方、定期借家契約は期間が満了すると契約が終了。更新はなく、テナントがさらに借りたときは再契約が必要になる。波戸岡弁護士は経験では定期借家契約を好む家主が多いという。

② 契約期間

契約の期間については、普通借家契約では最低1年間だ。定期借家契約では特に規定はない。家主の考えやテナントの要望を踏まえて契約で定める。

③ 中途解約

契約の相手が企業であっても借地借家法で借主の権利が守られているため、家主側からの中途解約はよほどのことがない限り難しい。これはサブリース事業者とマスターリース契約を結ぶ際にも同様のことがいえる。ただし、サブリースの場合、契約書に条項が特約で中途解約の規定が設けられていれば解約す

ることも可能だ。事前通知の時期や違約金についても触れたほうがいい。波戸岡弁護士によれば、違約金については契約期間の長さにもよるが、契約残存期間の全額分や半年分の賃料を設定する例がよく見られるという。

④ 保証金

保証金は居住用賃貸における敷金と同様の場合もあるが、高めに設定されることが多い。賃料の3～12カ月分の間のケースがよく見られる。また解約時に償却費として自動的に一部を差し引くことを契約に織り込むこともある。償却費は保証金の10～20%の例が多い。

以上のように、事業用の土地活用は検討の仕方から契約まで注意点が多い。そのため「細かいことまで把握するのは難しい」と考える家主は、事業用不動産に強みを持つ不動産会社に管理を委託したり、法律面は専門家に相談したりすると安心だろう。

トラブル 小売店と思って契約したのに飲食店として利用される

テナントと賃貸借契約を結ぶ際は使用目的の規定にも注意が必要だ。

例えば、使用目的を単に店舗としか定めておらず、小売店として使われると思って貸したら、テナントが飲食業を始めるといったこともあるからだ。不特定多数の人が出入りし、騒音や臭いの発生とい

うリスクも考えられる。この場合、解約もしくは飲食をやめるように注意することが対応策となる。

またそれ以前に、このようにならないために使用目的を具体的にし、必要であれば「〇〇以外は不可」とはっきり明記すべきだ。



アクト法律事務所
(東京都港区)
波戸岡光太弁護士(50)

原状回復トラブル防止のポイント

- どこまでが原状回復か線引きを決める
- スケルトンの場合も定義をはっきりとする
- 契約時の設備の状態を再現するために写真を撮っておく
- テナントと良好な関係を築く

建物を貸す場合、居住用賃貸では経年劣化による損耗の原状回復費用は家主の負担となるが、事業用では契約によってテナントが負担する場合もある。ただし、原状回復における認識の違いから家主とテナントの間でもめるケースも多いので注意が必要だ。

原状回復の対応

具体的な線引きを契約で規定する

事業用賃貸には、残置物を一切残さずに建物の骨組みの状態ですすもの（スケルトン）と、以前のテナントが使用した内装を残した状態で貸すもの、さらには業務用設備も残したまま貸すもの（居抜き）などがある。例えばスケルトンといいながら、壁や天井まで壊すのかどうか、配管まで撤去するのかどうかなど、双方の間で食い違いが生じることがあるのだ。

また内装を残して貸す場合や居抜きの場合、特に何度もテナントが入れ替わっていると、設備が繰り返し使用されてどの状態が「原状」だったか分からなくなってしまうことも。このため「どこまでが原状回復」だとする線引きが難しくなるのだ。

写真を撮って残しておく

対策としては、契約書で原状回復の線引きについて詳しく触れておくことだ。

波戸岡弁護士は「『原状回復とは〇〇〇〇のことを示す』といったように明記するといいです」と話す。

たとえばスケルトンによる賃貸であっても、単に「スケルトンで返す」ではなく、どこまでをスケルトンとするのかを定義するといいい。

そのほかの効果的な対策としては、入居時に物件の内装、設備の写真を数多く撮影しておくことが挙げられる。居住用のときと同様に、退去する際に写真によって入居時点の設備の状態を明確に再現することができ、トラブルの予防にもなる。

これらに加えて、波戸岡弁護士によれば、家主が日頃からテナントと良好な関係を築くことが大切になるという。原状回復についてはテナントと話し合いになることが多いため、関係性が良いと対話がスムーズに進むからだ。

トレンド 時代の変化に応じたテナント

- ★高齢化の進行 → 整骨院・介護施設（老人ホーム）
- ★女性の社会進出 → 保育園・幼児教室・深夜営業のスーパー
- ★健康志向 → フィットネス・健康食品・自然食レストラン
- ★社外勤務の増加 → シェアオフィス・貸し会議室・インターネットカフェ
- ★ペットブーム → 動物病院・ペットサロン・ペットショップ
- ★流行の美容 → ネイルサロン・美容室

※市萬の西島社長によれば、行政の補助金制度が設けられた分野はその後流行する傾向がある
※市萬への取材ならびに同社提供資料を基に地主と家主で作成

