

【はじめに】

当職は、これまで 40 年以上にわたり、事業用ビル賃貸借のトラブル防止・トラブル解決法の講演を重ねてきた。

これまでの講演の集大成として、「事業用ビル賃貸借の退去・精算のトラブル予防と解決法」としてまとめ、出版させて頂くことにした。

本書を執筆するにあたり、以下の点に重きを置いている。

1. 不動産の賃貸実務に携わる現場の担当者の立場で作成した。
2. あまり刊行されていない事業用ビル賃貸借の退去・精算に限定して解説させて頂くことにした。
3. トラブル予防法とトラブルが起きた場合の対処法をわかりやすく Q&A 方式により解説する。
4. 賃貸借契約等に関する民法（債権法）の改正が 2017 年（平成 29 年）に成立し、2020 年 4 月から施行されており、なるべく民法改正についても、実務家にわかりやすく解説した。
5. 読者が使用している現在の事業用ビル賃貸借契約書を今後の改定するための参考として利用できるよう、モデル契約の案文も示すこととした。
6. 貸主・借主倒産時の処理のようにプロの方にも役立つ解説にしている。

なお、本書は Q&A 方式で各設問のみ拾い読みしても理解できるようにしている。そのため、同じ説明や判例が各設問で重複しているところもあるので、ご了解いただきたい。

この本が、事業用ビルのオーナー、管理会社、仲介業者、テナントに広く役に立つことを希望している。

2025 年（令和 7 年）4 月吉日
弁護士法人 立川・及川・野竹法律事務所
弁護士 立川 正雄

目次

はじめに



第1部 退去（契約終了）と精算トラブルの概観

第1章 事業用ビル賃貸借の退去（契約終了）事由

I 事業用ビル賃貸借の終了事由	2
II 貸主側からの一方的終了についての制限	3
III 自動更新の停止	4
IV 定期借家契約の終了	5
V マスターリース契約の終了	7

第2章 事業用ビル賃貸借の退去精算

I 事業用ビル賃貸借の終了時の精算	9
II 事業用ビル賃貸借の終了時の精算についての注意	10



第2部 契約の終了に関する問題点とトラブル

第1章 更新拒絶

I 更新拒絶とは	14
II 更新拒絶の手続	14
III 更新しない旨の特約	16
IV 2年後の立退き合意の処理	16

第2章 借主からの更新拒絶

I 借主から行う更新拒絶の手続（更新拒絶の通知期間）	19
II 借主から行う更新拒絶の手続（更新拒絶の通知期間の延長）	20
III 「6ヶ月前までに」の期間計算（逆算）	22

第3章 貸主からの更新拒絶

I 貸主から行う更新拒絶の手続（更新拒絶の通知期間）	23
II 耐震性がないことを理由とする明渡しの正当事由	25
III 耐震性がないことの程度	26
IV 立退料	27
V 立退きの示談交渉を行う場合の貸主側からの立退料の提案	30

第4章 法定更新後の借主からの解約

I 借主・貸主からの解約手続の違い	31
II 法定更新後の借主からの解約	34

第5章 法定更新後の貸主からの解約

I 法定更新後の貸主からの解約手続	37
-------------------	----

第6章 自動更新の停止

I 自動更新の有効性	39
II 自動更新の停止	40

第 7 章 借主からの中途解約

I 借主からの中途解約の手続	43
II 借主からの中途解約の撤回	44

第 8 章 貸主からの中途解約

I 貸主からの中途解約特約	46
II 貸主からの中途解約特約を置く意味	47

第 9 章 建て貸し（建築協力金方式）における中途解約制限特約

I 仲介業者として借主からの中途解約制限条項を 定める必要がある場合	49
II 中途解約制限特約	50

第 10 章 違約解除（契約違反による解除）

I 違約解除での催告の要否・無催告解除が認められる場合	52
II 解除要件たる信頼関係の破壊	56
III 使用目的違反による解除	58
IV 無断譲渡を理由とする解除	60
V 会社分割への対処特約	62
VI 無断転貸による違約解除	63
VII 破産等を理由とする解除の可否	64

第 11 章 定期借家契約の終了

I 定期借家契約の特色	67
II 定期借家契約をする場合の注意点 (説明書の交付・口頭の説明等)	69
III 定期借家契約をする場合の仲介業者及び貸主の注意点	72

IV 定期借家契約をしたときのメリット	75
 第 12 章 普通借家契約から定期借家契約への切り替え	
I 賃貸ビル建替えのための普通借家契約から定期借家契約への切り替え	77
II 普通借家契約から定期借家契約への切り替えと補償	79
III 不良入居者への対処方法としての定期借家契約への切り替え	81
IV 借主からの中途解約	83
V 貸主からの中途解約	85
 第 13 章 マスターリース契約の終了	
I マスターリース契約の対処	87



第 3 部

原状回復義務

第 1 章 借主の原状回復義務の法的意味	
I 本来の原状回復の意味（特約のない場合の原状回復）	92
II ガイドラインと事業用賃貸	94
III 「壊した」か、「自然損耗」か？	95
IV 原状回復とリフォームの違い	97
V 民法改正と自然損耗負担特約	98

第2章 事業用賃貸建物の原状回復の特約

I 居住用と事業用での原状回復特約の有効性についての 違いと限界	100
II 事業用ビルの原状回復特約の有効要件	101
III 原状回復の金銭支払	103
IV 原状回復の工事期間中の借主の家賃負担	105
V 室内クリーニング・エアコン（空調設備等）クリーニング 費用	107

第3章 原状回復義務と残存価格（減価償却）

I 借主の原状回復の負担を残存価値で判断することの合理性	109
II 減価償却の期間（耐用年数）の基準	110
III 減価償却の期間（耐用年数）の特約による変更	115
IV クロスの特約	116
V Pタイル（プラスチックタイル）、 タイルカーペットの耐用年数	118
VI パーテーション、Pタイル、 タイルカーペットの原状回復特約	119
VII シャッターの耐用年数	121
VIII 耐用年数を変更する特約	122
IX 耐用年数を考慮しない特約	124

第4章 原状回復トラブルを回避する方法

I 原状回復トラブルの防止法	125
II 敷引き（保証引き）による原状回復トラブルの回避方法	126
III コロナ禍によるテナント退店に伴う原状回復	128

Ⅳ 原状回復義務の争いを理由とする貸主の 建物返還拒否と明渡し遅延損害金	130
---	-----

第5章 借家権譲渡・造作譲渡が行われた際の原状回復条項



第4部

敷金・保証金の精算と返還

第1章 敷金・保証金（民法改正）

Ⅰ 敷金・保証金に関する民法改正	139
Ⅱ 敷金・保証金と返還時期の特約	141
Ⅲ 敷金（保証金）返還請求権の譲渡・担保差し入れ禁止特約	143
Ⅳ 敷金（保証金）返還請求権の差押えと家主の回収	146

第2章 敷金・保証金の償却

Ⅰ 退去時の保証金（敷金）の償却と消費税	148
Ⅱ 敷金・保証金の更新時償却と消費税	150

第3章 借家権・造作譲渡と敷金・保証金

Ⅰ 借家権譲渡と敷金・保証金の承継	152
Ⅱ 借家権・造作譲渡の特約	154

第4章 敷金・保証金を使ったテナント支援

Ⅰ 保証金・敷金充当によるテナント支援	158
Ⅱ 保証会社を使ったテナント支援	159



第5部

連帯保証人への請求

第1章 保証人・保証会社

I 事業用賃貸借の保証	162
II 保証人の責任の範囲・性質	164

第2章 連帯保証人を代理人にした明渡し

I 借主代理人たる保証人による明渡し	166
II 2022年（令和4年）12月最高裁判決	169

第3章 民法改正による個人根保証人の保護

I 民法改正（2020年施行の債権法の改正）による 保証人の保護の趣旨	171
II 民法改正（2020年施行の債権法の改正）による 保証人の保護の内容	172
III 根保証人の保護のための民法改正の歴史	174

第4章 極度額による個人根保証人の保護

I 民法改正による個人根保証人についての極度額設定	178
II 極度額の定め方	185

第5章 元本確定による個人根保証人の保護

I 借主死亡による連帯保証人の責任の確定	187
II 保証人死亡による元本の確定	189
III 個人根保証人の元本の確定を排除する特約	191

第 6 章 借主の財務状況の説明による個人根保証人の保護	
I 保証人に対する契約締結時の借主の財務状況の説明	193
第 7 章 保証人からの問い合わせに対する貸主の回答義務	
I 貸主から連帯保証人への家賃滞納の連絡	196
II 貸主から連帯保証人への期限の利益喪失の連絡	197
第 8 章 更新と連帯保証	
I 普通借家の連帯保証人の責任の継続 (法定更新と連帯保証)	199
II 普通借家の連帯保証人の責任の継続 (合意更新と連帯保証)	201
III 定期借家の連帯保証人	202
IV 連帯保証人の辞任 (保証契約の解除)	203
第 9 章 改正民法 (債権法) 施行後の更新と連帯保証	
I 普通借家の連帯保証人の責任の継続 (合意更新と連帯保証)	204



第 6 部

早期解約違約金・フリーレント

第 1 章 早期解約違約金・フリーレント	
I 早期解約違約金の特約が必要な場合	208
II フリーレントの特約と精算	210



第7部

退去（明渡し）

第1章 明渡しを担保する契約条項（原状回復特約）

I 明渡しを担保する契約条項	212
II 原状回復工事を借主側で行う場合	214
III 原状回復工事を貸主側で行う場合	216
IV 明渡し遅延の違約金（遅延損害金）	217
V 入居予定テナントとの特約条項	219

第2章 原状回復の履行と明渡し

I 原状回復の上、明渡し（返還）を求める行為	221
II 貸主側で原状回復工事をする場合の工事期間中の家賃	222

第3章 ビル建替えのための立退き

I ビル建替えのための立退きの契約方法	224
II 長期的な準備	225

第4章 明渡訴訟を使わない退去

I 裁判をせずに立退きをしてもらう方法	227
II 家賃滞納者の退去法	230

第5章 自力救済

I 特約による貸主の自力救済	233
II 自力救済が許される場合	234



第8部

マスターリース・サブリースの終了と精算

第1章 マスターリースの終了とサブリースの終了

- I オーナーとサブリース会社、サブリース会社と転借人の
法律関係 236
- II 転借人テナントがサブリース会社の違約があっても
立ち退かされない特約 238
- III マスターリース契約終了時のオーナーへの
敷金（保証金）の移管 240
- IV 正当事由によるサブリース会社の保護
（オーナーの更新拒絶） 243
- V サブリース会社排除の方法 244

第2章 マスターリース終了時の精算

- I 管理のためのマスターリースでの契約終了時の
原状回復義務 246
- II 旧来のマスターリースでの契約終了時の原状回復義務
..... 249

第3章 転借人テナントの失火・事故責任

- I 転借人の失火で建物を損傷した場合の管理のための
サブリース会社の責任 251
- II 旧来のマスターリースでの転借人の失火で
建物を損傷した場合 256



第9部

明渡しの強制執行

第1章 明渡しの最終交渉

- I 家賃滞納等による不良入居者に対する訴訟の決断 260
- II 強制執行前の最終交渉 261

第2章 明渡しの強制執行をする為の準備

- I 明渡しの強制執行ができる書類 263
- II 賃貸借契約についての公正証書の作成 264
- III 契約途中の公正証書作成 265

第3章 即決和解

第4章 明渡訴訟・強制執行

- I 明渡訴訟 269
- II 明渡訴訟・強制執行の費用 269
- III 明渡しの強制執行の手順 272



第10部

借主・貸主の倒産と退去・精算

第1章 借主破産時の貸主・管理業者の対応

- I 借主が破産した場合の貸主側の対応 278
- II 倒産（破産・民事再生・会社更生手続）解除特約の効力
..... 280
- III 貸主から破産管財人への催告権 282
- IV 未払家賃による破産会社の動産差押え 284

V	破産開始後の家賃	286
VI	破産と敷金・保証金の充当	288
VII	借主破産管財人の解除と 中途解約違約金・原状回復費用	289
VIII	借主の破産と連帯保証人への請求	292
 第2章 借主の民事再生・会社更生時の貸主・管理業者の対応		
I	民事再生になった借主側からのテナント契約の解除	293
II	貸主側からのテナント契約の解除	294
III	民事再生になった借主が貸主に差し入れた敷金・保証金	296
 第3章 貸主破産時の借主・管理業者の対応		
I	貸主破産時の借家権	298
II	貸主破産時の寄託による保証金の回収	306
III	寄託制度の盲点	308
 第4章 貸主民事再生・会社更生時の借主・管理業者の対応		
I	貸主民事再生時の借家権	311
II	貸主会社更生時の借家権	317
索引（特約等、コラム）		321