

『オフィスビル標準賃貸借契約書』を策定



定期建物賃貸借契約版の主なポイントは5点

今回、策定した「標準賃貸借契約書—定期建物賃貸借契約版」は、第1条から第29条まで規定し

(一社)日本ビルディング協会連合会は、(二社)東京ビルディング協会と(一財)日本ビルディング経営センターと共同で、「オフィスビル標準賃貸借契約書—定期建物賃貸借契約版」を策定しました。

今後は、「標準賃貸借契約版—定期建物賃貸借契約版」の解説、判決例を加えた冊子を作成し、会員へ配布するとともに、講演会の実施などにより会員への普及を図っていきます。

定期建物賃貸借契約終了についての通知

年月日

賃借人 ○○株式会社
○○部長××× 様

賃貸人 ○○株式会社
○○営業管理部長 △△△ 印

下記貸室については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了することを借地借家法第38条第4項に基づき通知いたします。

記

1. 貸室 ○○ビル○階○区外 ○○m²
2. 契約締結日 平成 年 月 日
3. 契約期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

資料2

定期建物賃貸借契約についての説明

賃貸人: ○○株式会社
○○営業管理部長 △△△ 印

下記貸室について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記貸室の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了します。したがって、期間の満了の日までに、下記貸室を原状回復のうえ、明け渡して頂くことになりますので、予めご承知おき願います。

記

1. 貸室 ○○ビル○階○区外 ○○m²
2. 使用目的 事務所
3. 契約期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

上記につき賃貸人より借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

年月日
賃借人 ○○株式会社
○○部長××× 印

資料1

定期建物賃貸借制度は、平成11年12月の借地借家法の一部改正により、更新がなく、期間満了によって確定的に契約関係が終了する、新たな賃貸借制度として創設されました。施行されたのは平成12年3月1日からでした。

当初、普及が期待された定期建物賃貸借契約でしたが、景気低迷等の影響もあって、従来までの普通借家契約が主流を占めてきたという背景があります。

日本ビルディング協会連合会の会員においては、大手ビル会社が先導する形で、新規契約はすべて定

定期建物賃貸借制度とその普及状況

ており、主なポイントは5点あります。

まずは、借地借家法第38条第2項に基づき、賃貸人が定期建物賃借契約についての説明を行ったこと、また賃借人が定期建物賃貸借契約についての説明を受けたことを示す「事前説明書の様式」を付けている点です。(資料1を参照)。

第2点目は定期建物賃貸借契約である旨の条項(第1条)を設けたこと、3点目は賃料増減額請求を排除する条項として「賃貸借の期

間中、賃料を改定しないこととし、(第6条と明示している点です)。さらに、4点目と5点目のポイントは賃貸借終了の通知に関する規定「甲は、契約期間満了の1年前から6カ月前までの間に乙に對し、契約期間の満了により本契約を終了する旨を書面により通知する」(第3条)を設けるとともに、「賃貸借終了通知の様式」を示しています。

規定期間満了の1年と、賃借人が定期建物賃貸借契約を示す「事前説明書の様式」を付けています。

こうした状況を踏まえ、かつ定期建物賃貸制度の施行から15年連合会が行つた直近の『ビル実態調査』(全国版)でも定期建物賃貸借を締結したことのあるビルが5割超にのぼっています。(本誌10頁参照)

連合会が「オフィスビル標準的な賃貸借契約書策定に関するこれまでの動き」

定期建物賃貸借契約とする方針の会社や、主要都市の店舗あるいはボテンシャルの高い新規大型ビルなどを定期建物賃貸借にする会社が出てきて、徐々に普及拡大していきます。

余を経過する間に、定期建物賃貸借をめぐる裁判例も蓄積され、法解釈上の争点も整理されつつあることから、「オフィスビル標準的な賃貸借契約書—定期建物賃貸借契約版」を策定することとしたもので

連合会が行つた直近の『ビル実態調査』(全国版)でも定期建物賃貸借を締結したことのあるビルが5割超にのぼっています。(本誌10頁参照)

連合会が「オフィスビル標準的な賃貸借契約書策定に関するこれまでの動き」

考案」を策定したのは平成17年3月です。右肩上がりの経済状況が一変した事業環境において、期間内解約の考え方や預託金をめぐる状況に変化が生じる一方、原状回復等に係るトラブルの頻発やIT関連事故の損害額の巨額化等が懸念されるようになります。さらにはREIT等の普及に伴い、ビル自体の売買が活発化するなど事業環境が大きく変わりました。

こうしたなかで、従来の賃貸借契約書では不都合な事態が多々現れるようになり、会員をはじめビル業界全体が「変化した事業環境にマッチした標準的な契約書のひな型」を求める声が高まってきました。

その後、企業経営におけるコンプライアンス遵守の意識が高まり、とりわけ反社会的勢力の排除は喫緊の国

民的課題となってきた。

した。全国の都道府県



において暴力団排除条例が制定され、不動産業界をはじめ各方面においてその対応が求められることとなりました。

連合会では、平成25年4月に暴力団排除条例に対応した詳細な規定を盛り込んだ改訂版「オフィスビル標準的な賃貸借契約書—普通賃貸借契約版—平成25年改訂」を作成し、会員に配布しています。