

特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構
令和3年度第3回定期借地借家権プランナー®資格認定講座

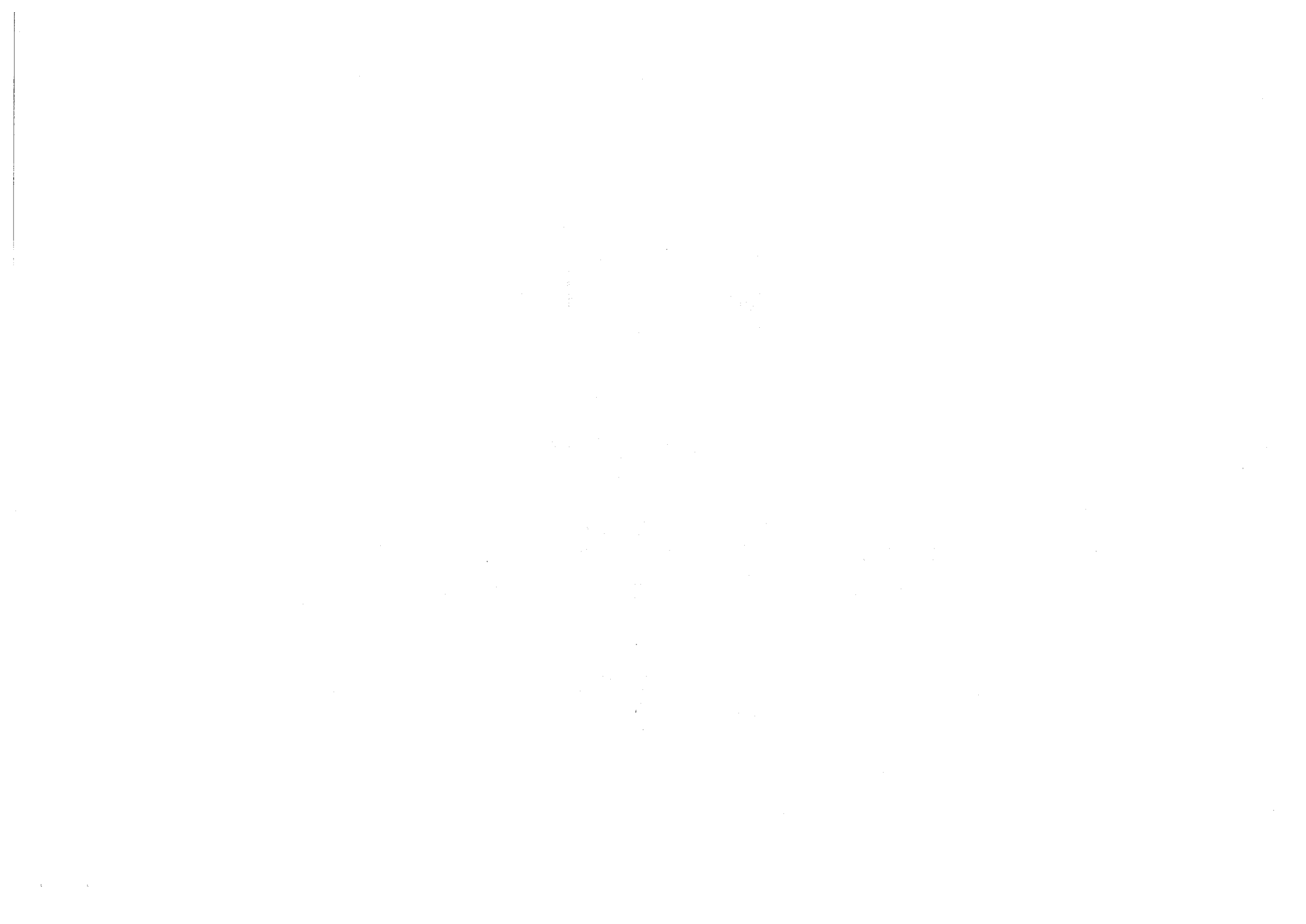
『定期借家契約の実務上のポイント』 『定期借地を活用した施工事例』

令和3年12月11日(土)
台東区民会館 特別会議室(大)

定借プランナー® 定借アドバイザー®
ホンダ商事株式会社 代表取締役

本田 和之

E-mail : honda@k05.itscom.net
<http://www.honda-asset-management.co.jp/>



【トピック】

大江戸温泉物語お台場9月5日で閉館

大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート(東京都中央区)は2021年6月23日、「東京お台場 大江戸温泉物語」(同江東区)の営業を9月5日に終了すると発表した。東京都との事業用定期借地権設定契約が今年12月に期限を迎えることが理由という。

実態は、江戸開府400年にあたる2003年3月1日に開業。10年間契約の事業用借地であるため、当初の予定では2013年に営業を終了するとしていたが、2016年3月まで東京都との土地の賃貸借契約が3年延長された。さらにその後にも契約期間の5年延長が行われた。しかし、最終的に2021年末をもって契約終了が確定。解体作業の期間も考慮して2021年9月5日に閉館することとなった。

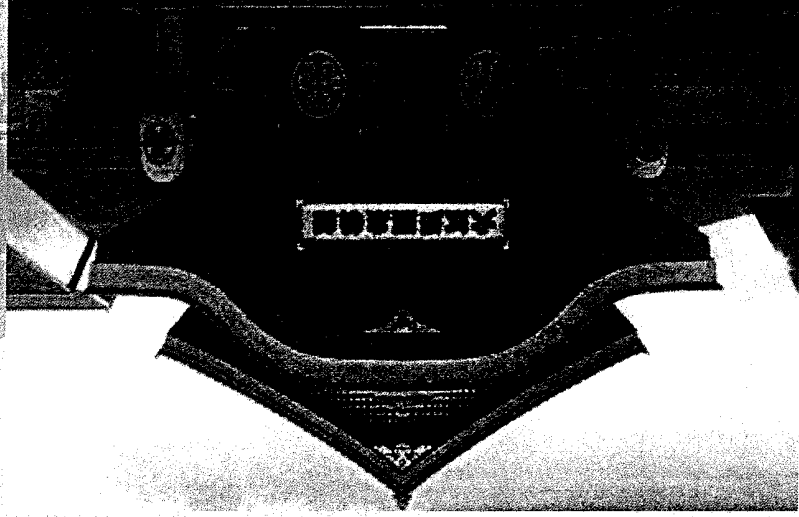


【トピックス】

大江戸温泉物語お台場9月5日で閉館

おしチェーン「おしさんまい」を展開する喜代村(東京・築地)の木村清社長は、築地から豊洲(江東区)に移転する新市場に建設予定の大型観光施設「千客万来」の整備を断念した。理由は、大江戸温泉の運営会社が東京都と結んでいる定期借地権契約が事前の相談もなく2021年末まで契約が延長されていたこと。2015.4.30

改めて、豊洲の「千客万来」の事業者は、公募により「万葉の湯」を展開する万葉倶楽部株式会社に決定。50年間の事業用定期借地権方式により、民設民営で実施されることとなった。2018.8.31



定期借地制度を活用した施工の特徴

1. 工事発注者(施主)は、土地所有者ではなくなる
借地人:オペレーター、ディベロッパー、
リース会社など土地所有者と分離される
2. 定期借地権は期間満了時に確実に土地が戻る
将来の土地の資産価値は、地主に帰属する
3. 土地所有者は、土地活用による安定収入の確保
ができる
土地保有コストの源泉確保と軽減効果
4. 土地所有者は、事業の自己資金・借入資金等が
不要でリスクが少ない
一時金の運用が可能、造成費等に充当

定期借地分譲プロジェクト-1

◆ 阪急不動産 定期借地権分譲プロジェクト

【シオ経堂】 東京都世田谷区経堂4丁目593番2(地番) 竣工 2016年8月

定期借地権概要

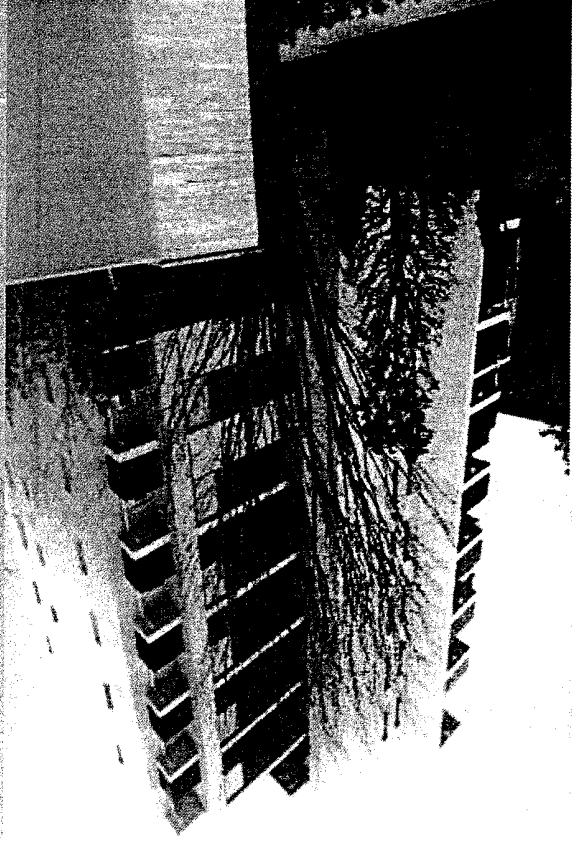
- ①種類：一般定期転借地権（賃借権）
- ②定期借地権特約：契約更新は無し
- ・建物の築造等による期間延長は無し
- ・建物の買取請求権は無し
- ③期間満了時における借地権者の義務：
期間満了時に更地返還

- ④存続期間：2076年9月まで
- ⑤地代：860円/月 改定有り
- (固定資産税・都市計画税を基準とし、3年毎に見直し)
- ⑥借地権の譲渡：可能

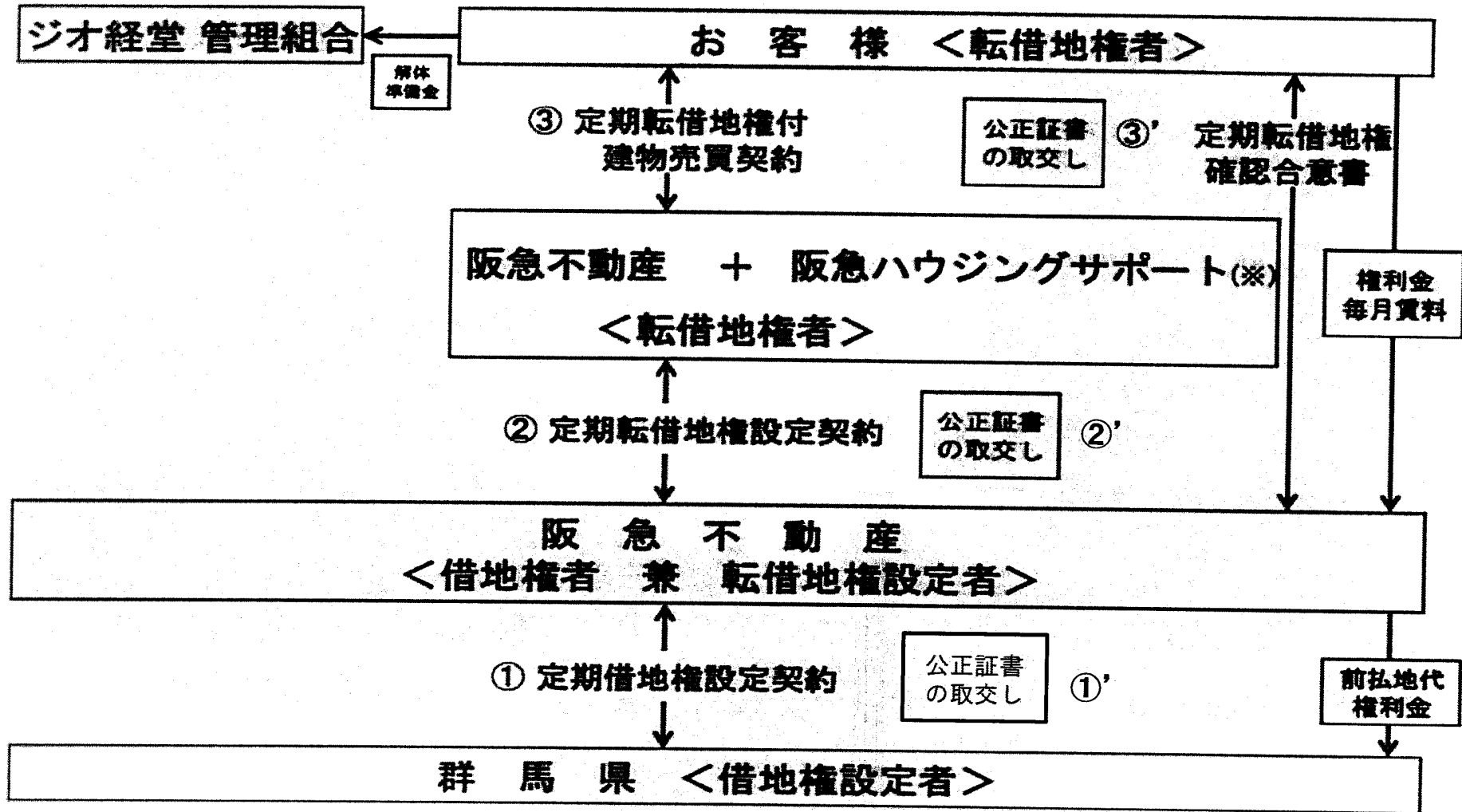
- (転借地権設定者への承諾要※承諾料は無し)
- ⑦借地権の転貸：可能
- (転借地権設定者への承諾要※承諾料は無し)

- ⑧解体準備金：4,590円/月
- ⑨借地権設定登記：有
- ⑩前払賃料方式：有(売買価格に含む)

※ 千歳船橋駅 徒歩3分 経堂駅 徒歩15分 総戸数 78戸

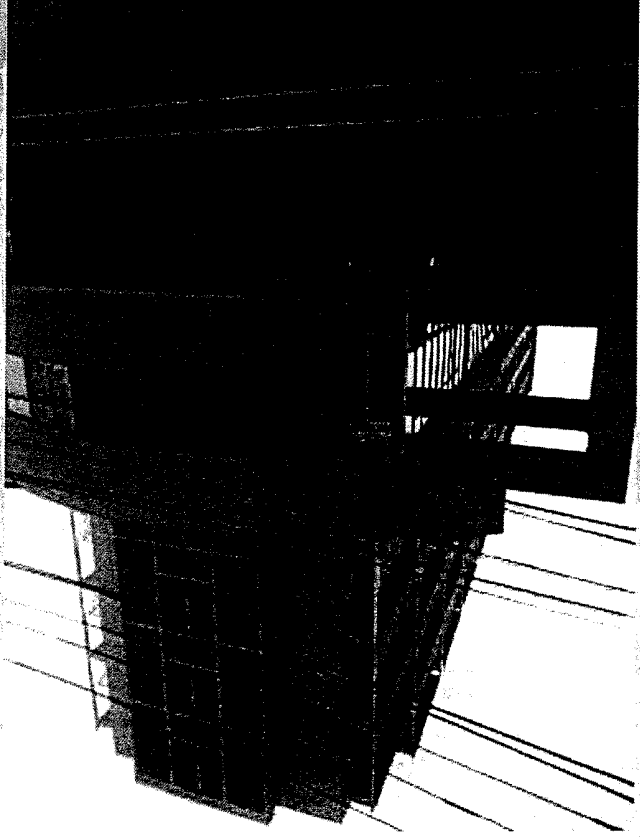


定期借地分譲マンション-1 スキーム

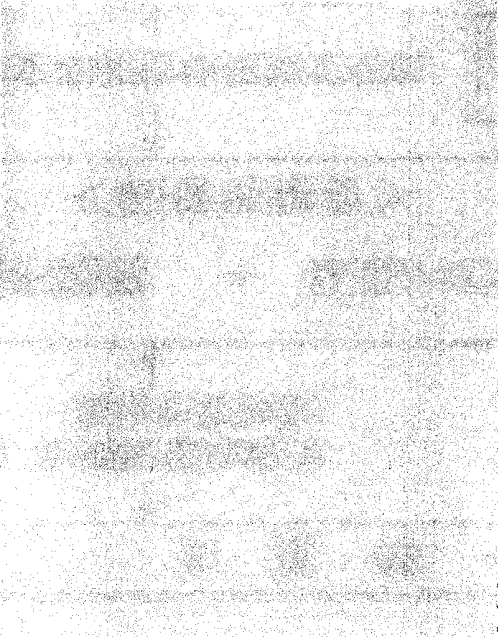


※転借地権を設定する場合において、他の者と共有となるときに限り、転借地権設定者が転借地権者となることのできるため、登記上、第三者を転借地権者に組み込む必要有。

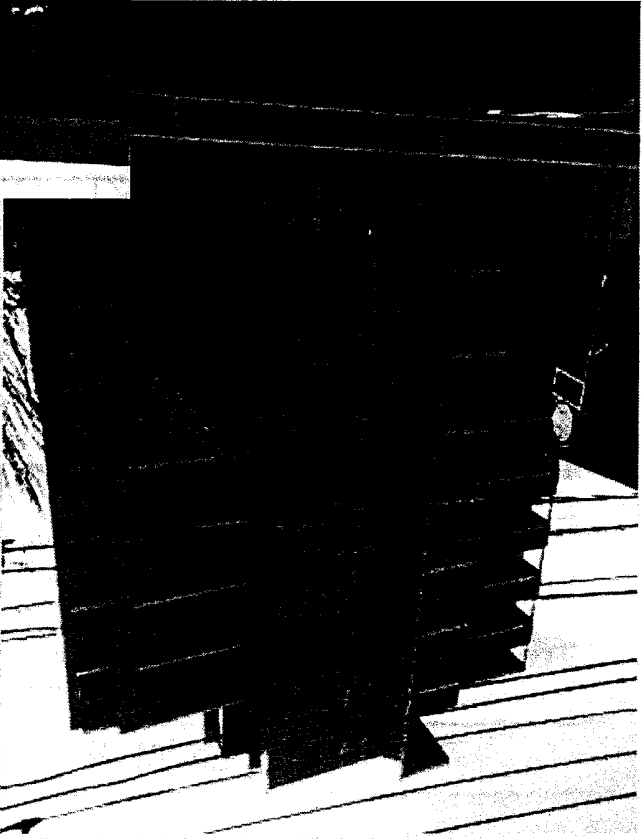
定期借地分譲プロジェクト - 1 写真



上毛亭



シオ経堂エントランス



シオ経堂

定期借地分譲マンションー2ー①

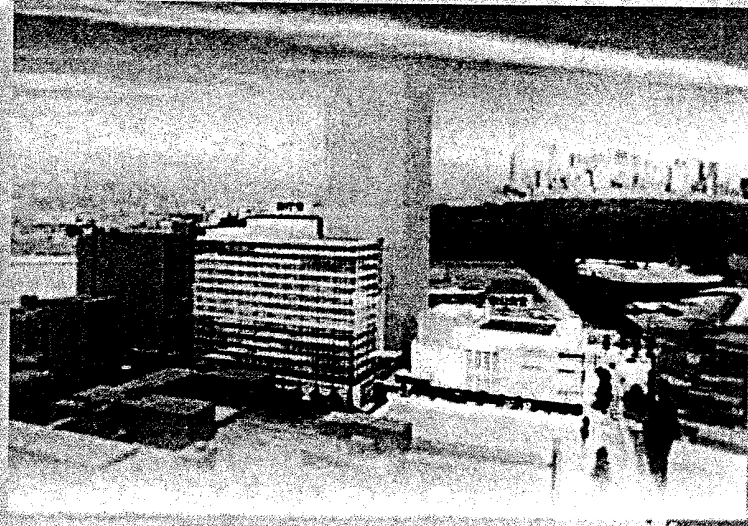
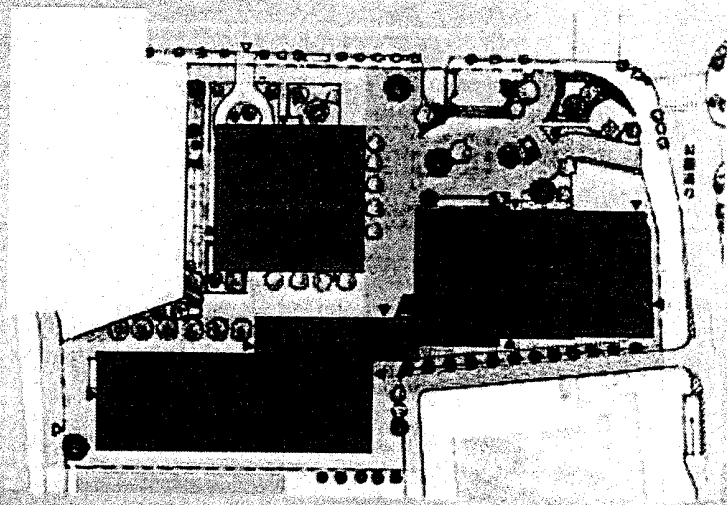
◆ 渋谷区役所建替え計画に定期借地マンション

旧庁舎と公会堂があった敷地1万2,420㎡の内、北側の4,565㎡に70年間の定期借地権を設定して、分譲マンションを建設。竣工は20年度を予定。規模は地上39階建て高さ130m延べ床面積6万1,491㎡とし、505戸を販売。

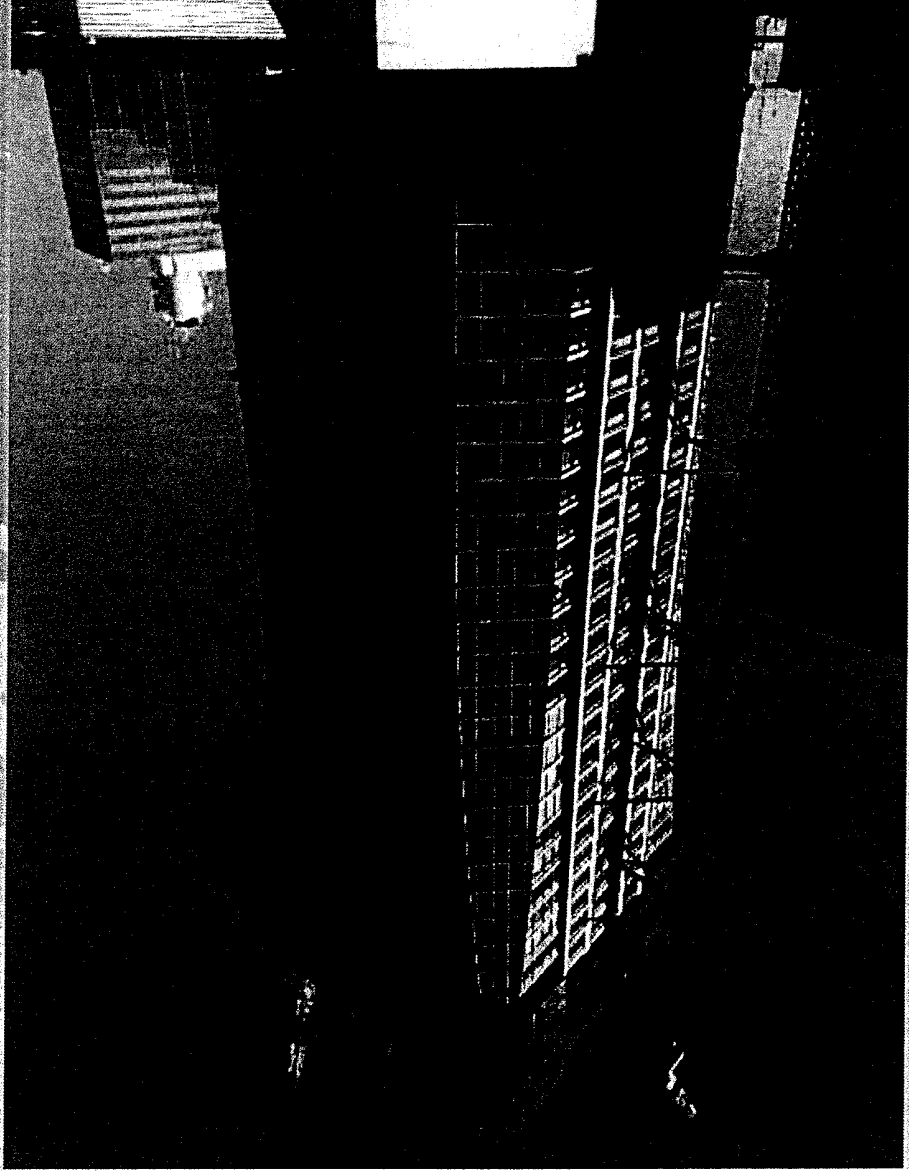
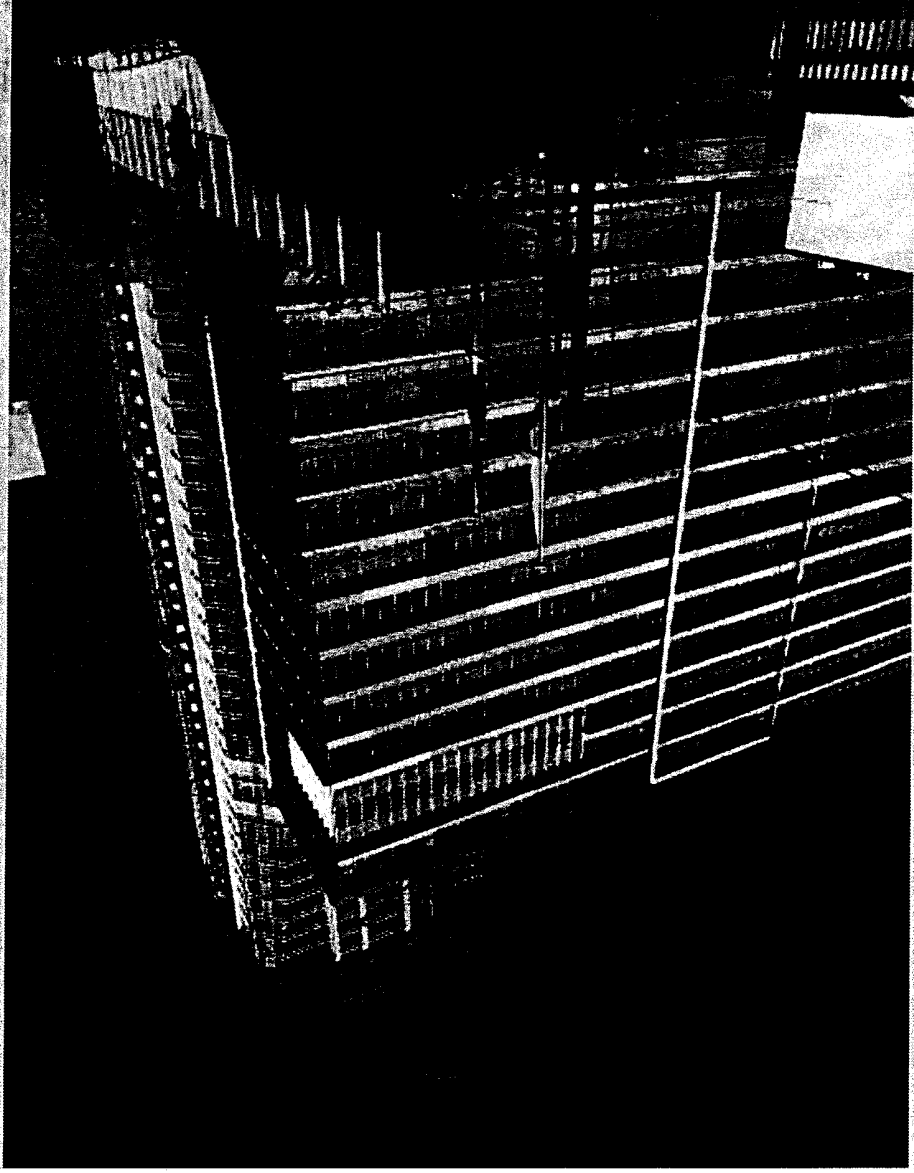
定期借地の権利金を211億円と設定。三井不動産などは権利金を区に支払う代わりに、延べ床面積3万3,400㎡の新庁舎と同8,300㎡の新公会堂を建設して区に無償で譲渡する。定期借地の権利金を充てて、区の財政負担なしで庁舎などを建て替える全国初の試み。

定期借地の権利金は、新庁舎と新公会堂の建て替え事業費に相当する。内訳として新庁舎などの建築費が193億円、同設計費用が5億円、旧庁舎などの解体費用が13億円。

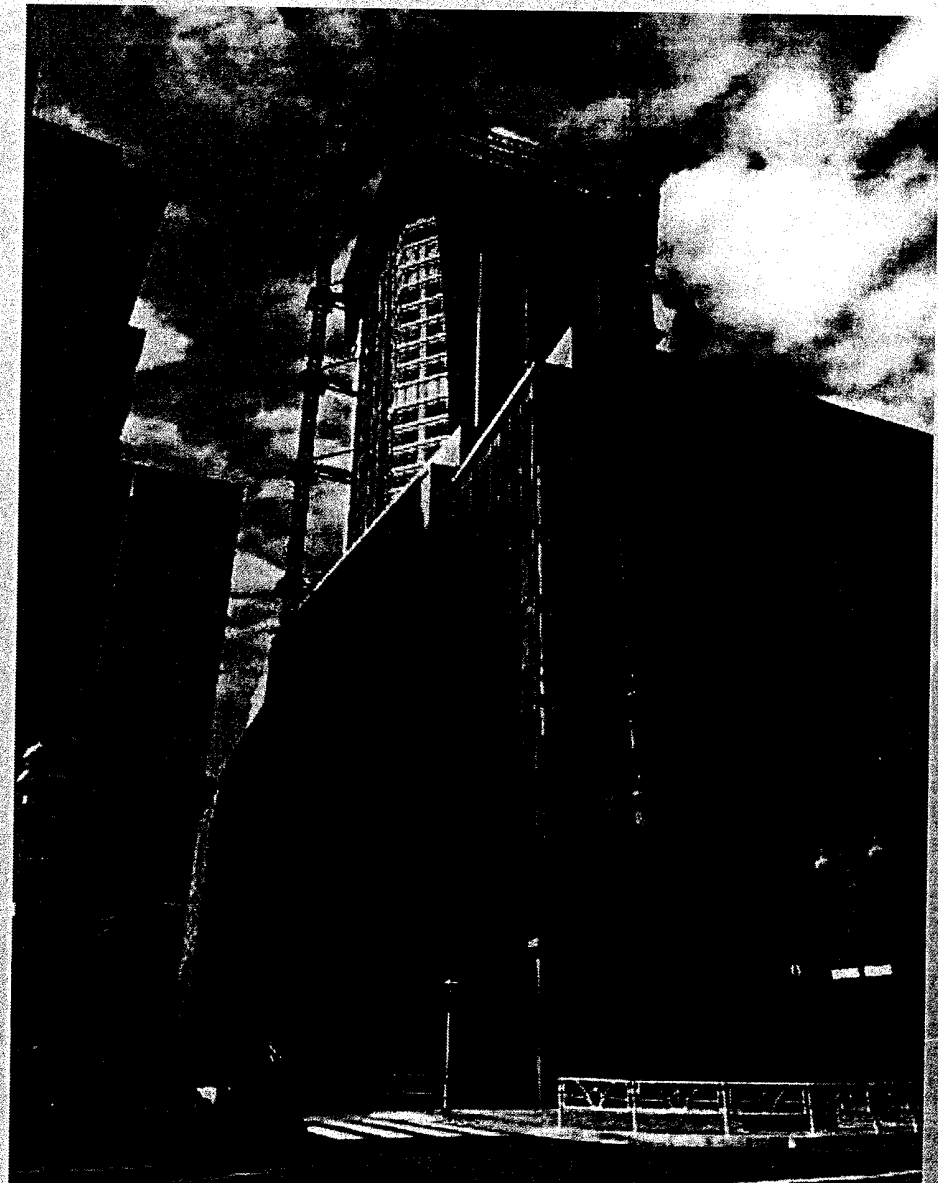
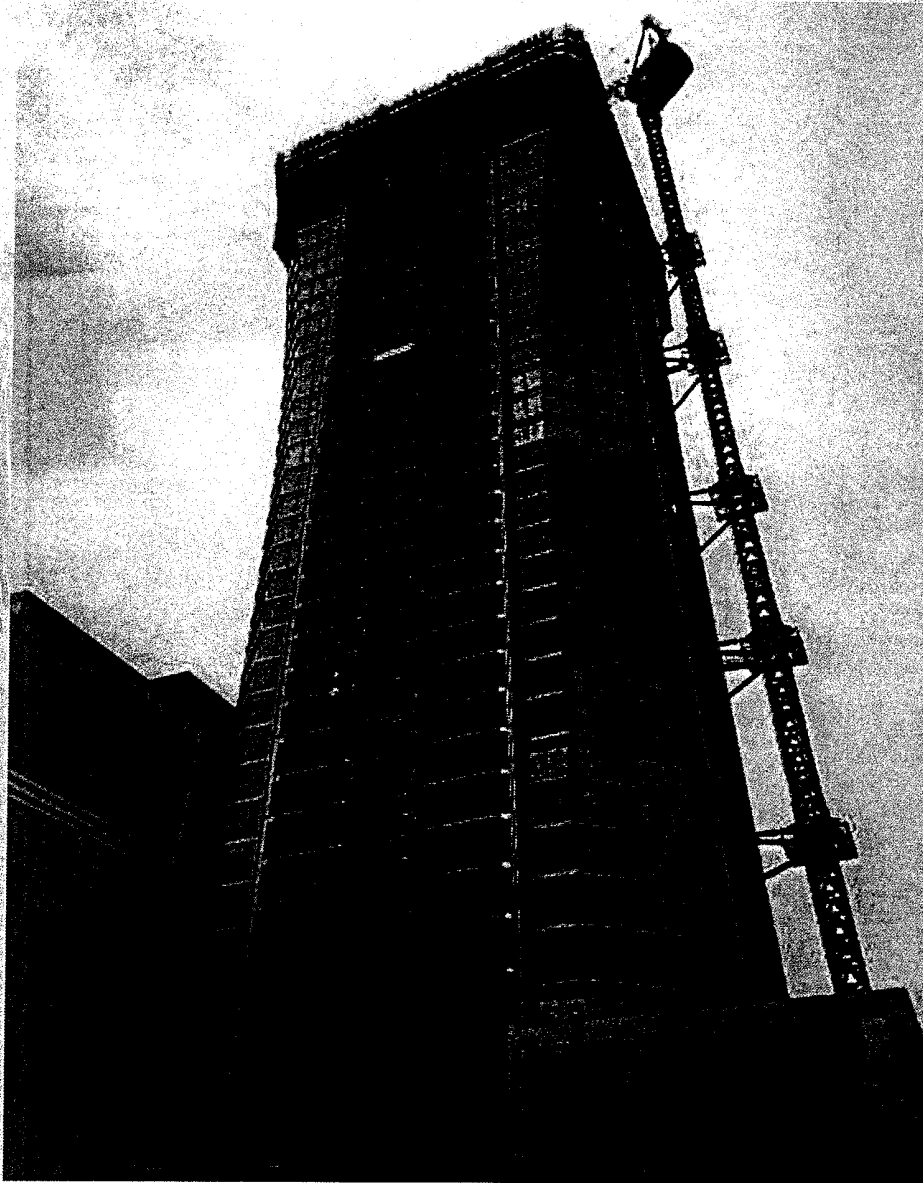
(当初計画変更)

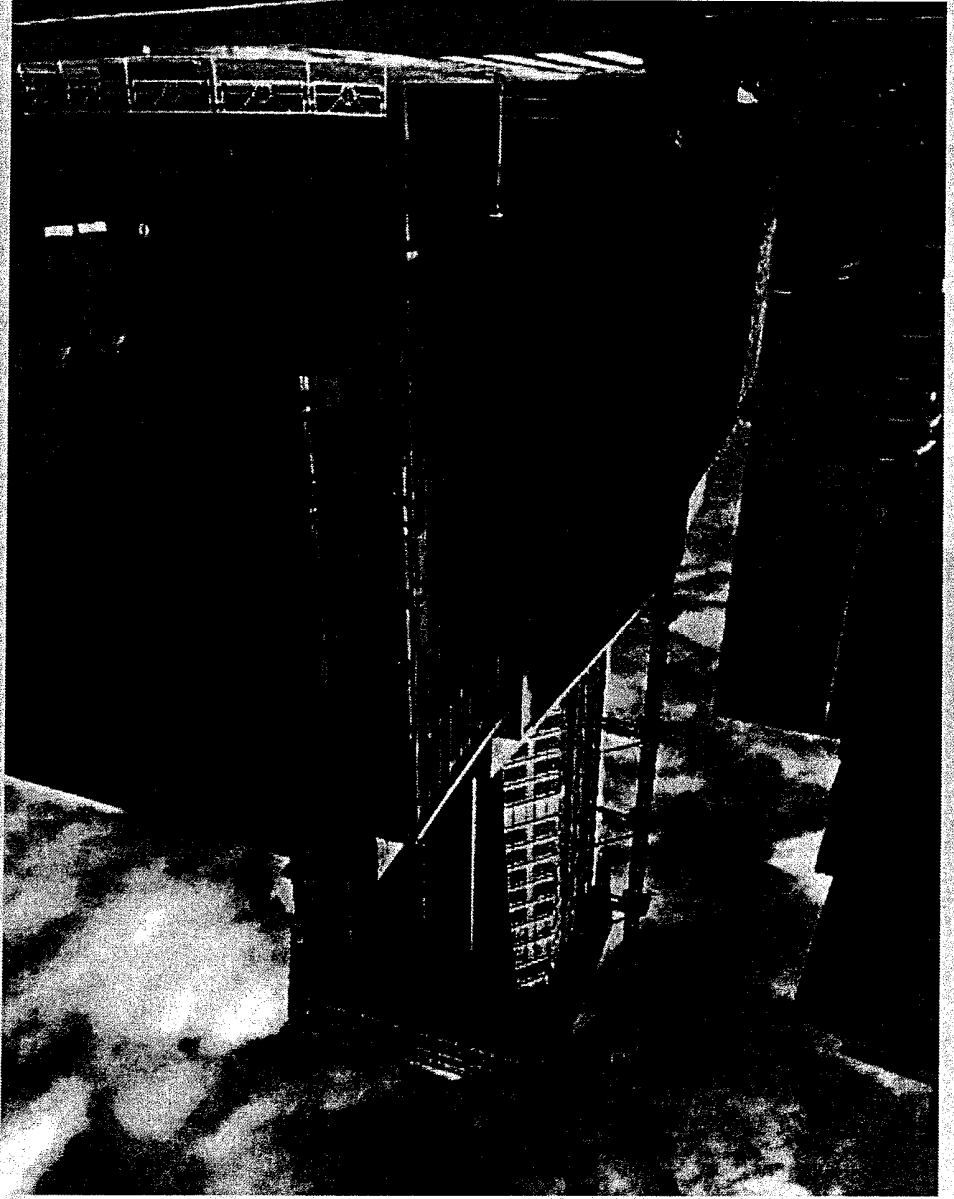
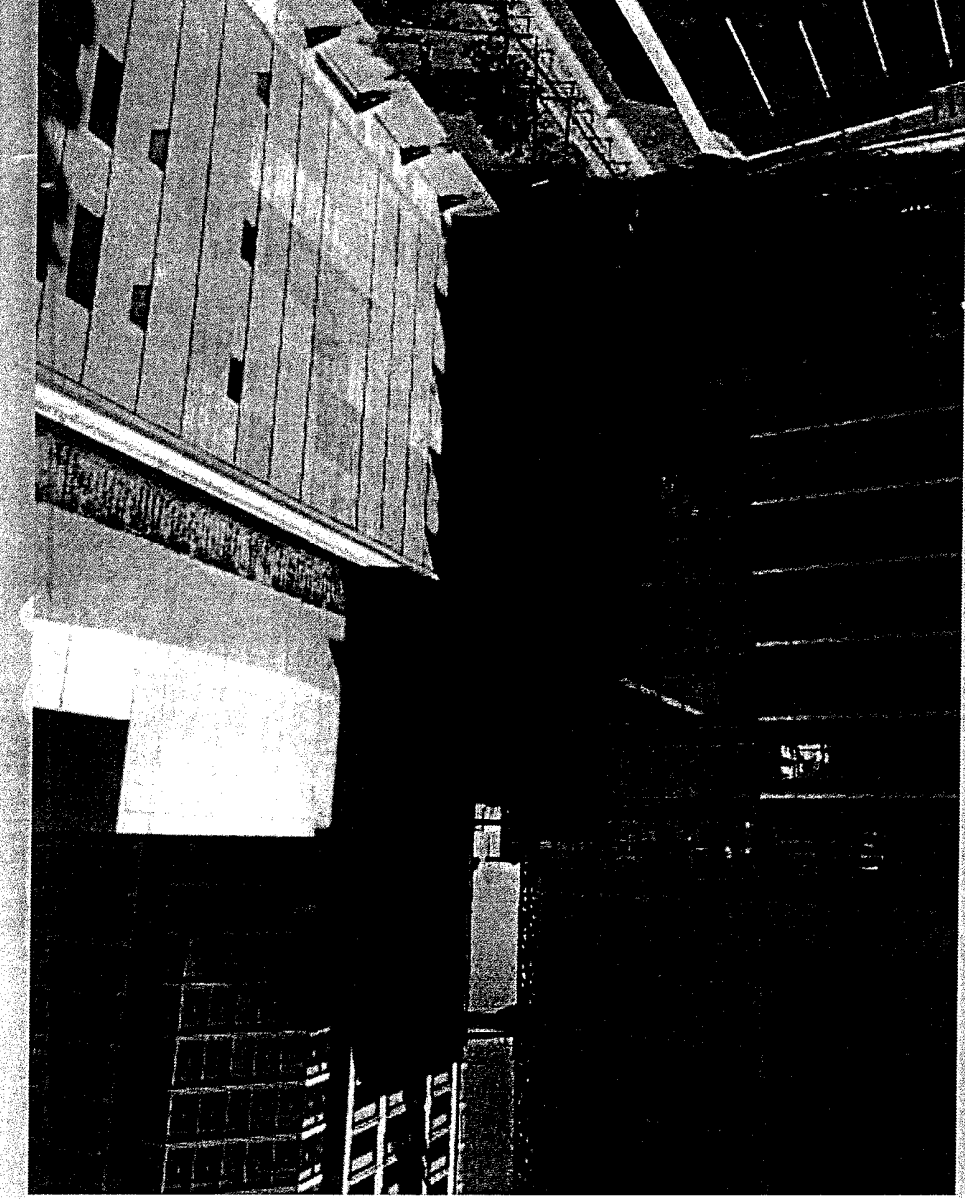


定期借地分譲マンション②-2-2



定期借地分譲マンションー2ー③





定期借地分譲マンション-2-④

定期借地分譲マンションー2ー⑤

建築計画のお知らせ

建築物の名称	(仮称)渋谷区役所隣接プロジェクト 住宅棟		
建築用地の地名地番	東京都渋谷区宇田川町28番49、28番79、86番3		
建築物の概要	用途	共同住宅	敷地面積 4,585.00㎡
	建築面積	1,689.99㎡	延べ面積 61,491.62㎡
	構造	鉄筋コンクリート造	基礎工法 直接基礎
	階数	地上35階地下4階	高さ 136.24m(最高142.09m)
着工予定	2017年3月上旬	完了予定	2020年9月下旬
建築主 (住所) (氏名)	東京都中央区銀座六丁目17番1号 三井不動産レジデンシャル株式会社 都市開発一部課 石渡 豊 電話 03(3946)3818		
設計者 (住所) (氏名)	東京都渋谷区渋谷二丁目1番1号 株式会社 日本設計 建築設計部 日本 豊 電話 060(3139)7100		
施工者 (住所) (氏名)	東京都渋谷区渋谷一丁目16番14号 東京建設株式会社 東京都建設支店 執行役員 石原 直也 電話 03(5466)8213		
建築設置年月日	2016年2月1日		

この建築計画は、東京都庁都市計画課の都市計画決定に基づき、本計画の内容及び建築計画の概要を公表したものです。
 建築計画の内容及び建築計画の概要については、本計画の概要を公表したとおりです。
 (建築主) 東京都中央区銀座六丁目17番1号 東京都建設株式会社 都市開発一部課 石渡 豊 電話 03(3946)3818
 (設計者) 東京都渋谷区渋谷二丁目1番1号 株式会社 日本設計 建築設計部 日本 豊 電話 060(3139)7100
 (施工者) (仮称)渋谷区役所隣接プロジェクト 事務所 東京都渋谷区 電話 03(5466)8213

都市計画法による開発行為許可済の標識

開発行為許可年月日及び番号	2015年9月28日 開発許可第 D-78-01号 2017年3月22日 開発許可第 D-78-04号
許可を受けた者の住所及び氏名	東京都中央区銀座六丁目17番1号 三井不動産レジデンシャル株式会社 代表取締役 藤林 潤輝
開発区域に含まれる地塊の名称	東京都渋谷区宇田川町28番20ほか6筆
開発区域の面積	12,420.30 平方メートル
工事施行者の住所及び氏名	東京都渋谷区渋谷一丁目16番14号 東京建設株式会社 代表取締役 寺田 光宏
工事現場管理責任者氏名	東京建設株式会社 首都圏建設支店 第二建築部 花岡 宏 連絡場所電話 03(5466)5339
工事予定期間	2016年7月1日から 2019年8月31日まで

この開発行為は渋谷区議の許可を受けています。
 開発行為の内容については都市計画法に基づいてある開発行為の届出を要するものと見なされます。

定期借地事業—3—①

◆ 豊島区役所跡地に7万㎡超の複合施設

豊島区新庁舎 2015年5月
としまエコムーセウムへ移転

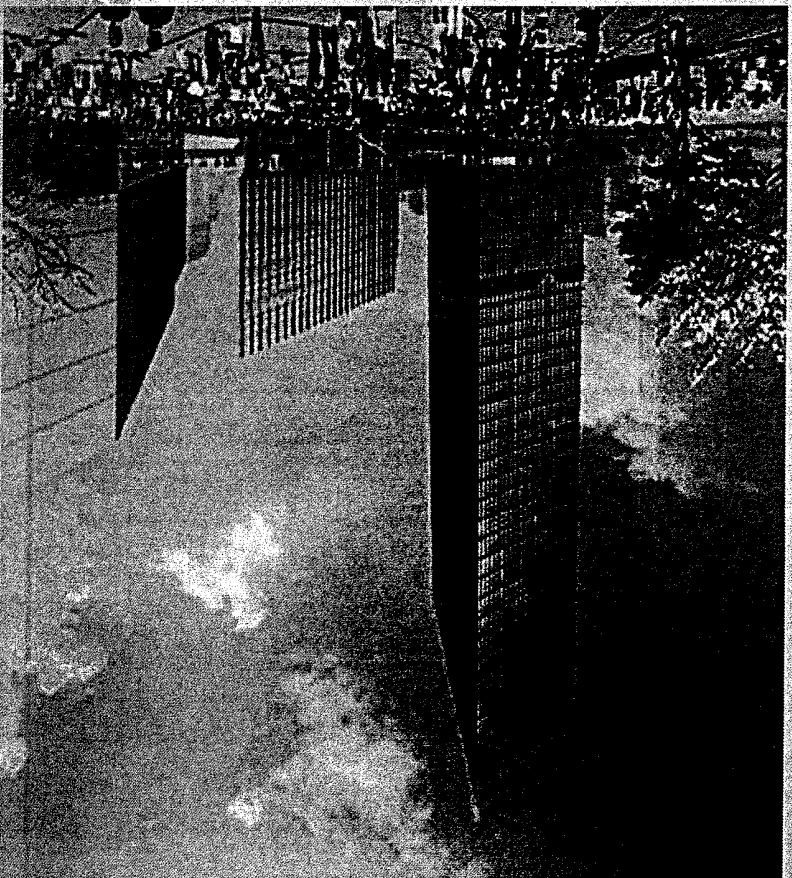
敷地面積は旧庁舎が3,637㎡公会堂が3,049㎡。

豊島区が70年間(解体や建築などの工事期間を含めると76年6ヵ月)の定期借地権を設定して、

東京建物とサスケイベルが借り受ける。

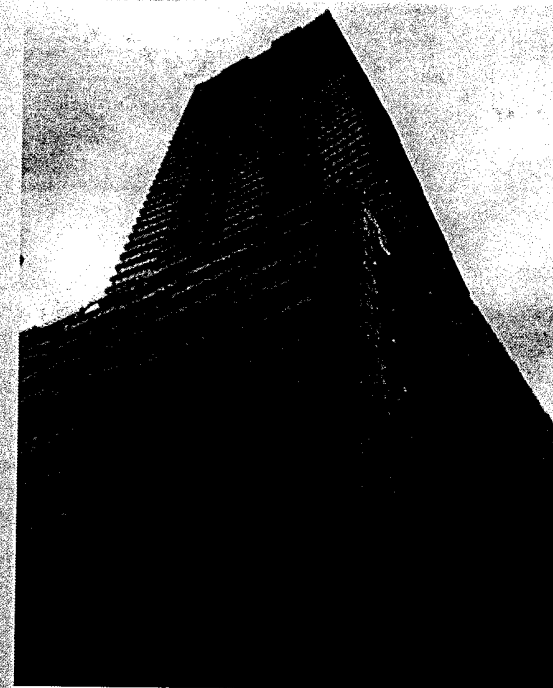
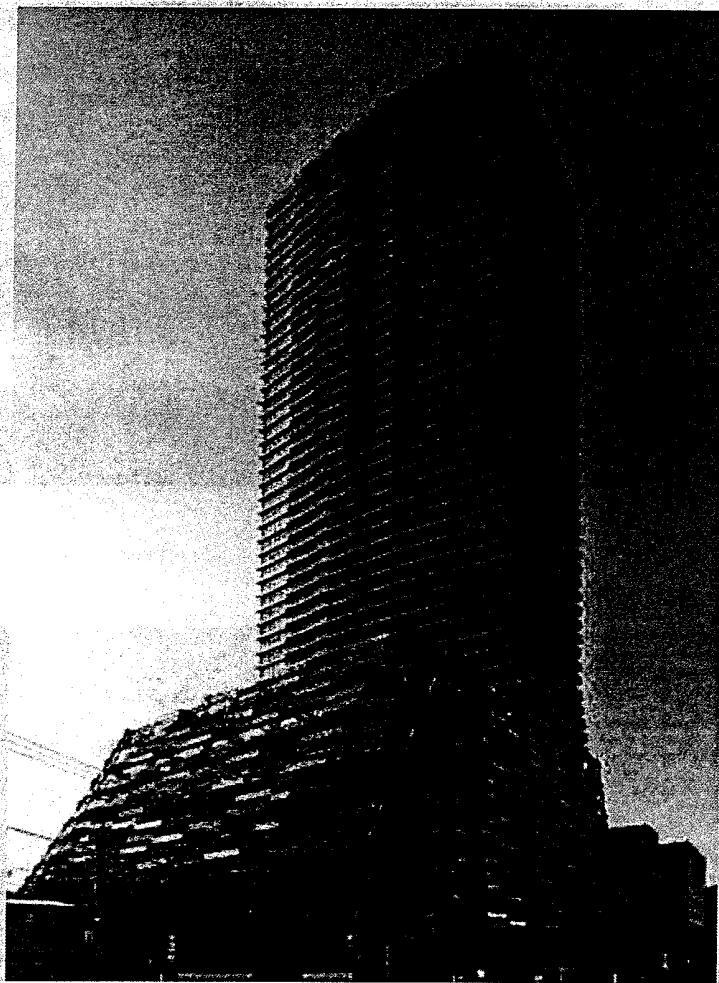
両社は2016年3月、定期借地料として191億円を区に一括で支払った。

オフイス・商業棟は両社が運営、維持管理する。

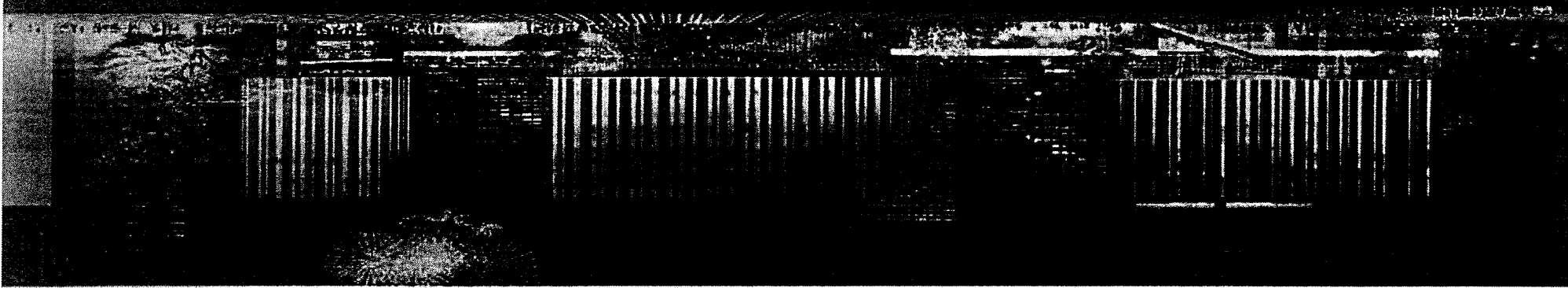


定期借地事業—3—②

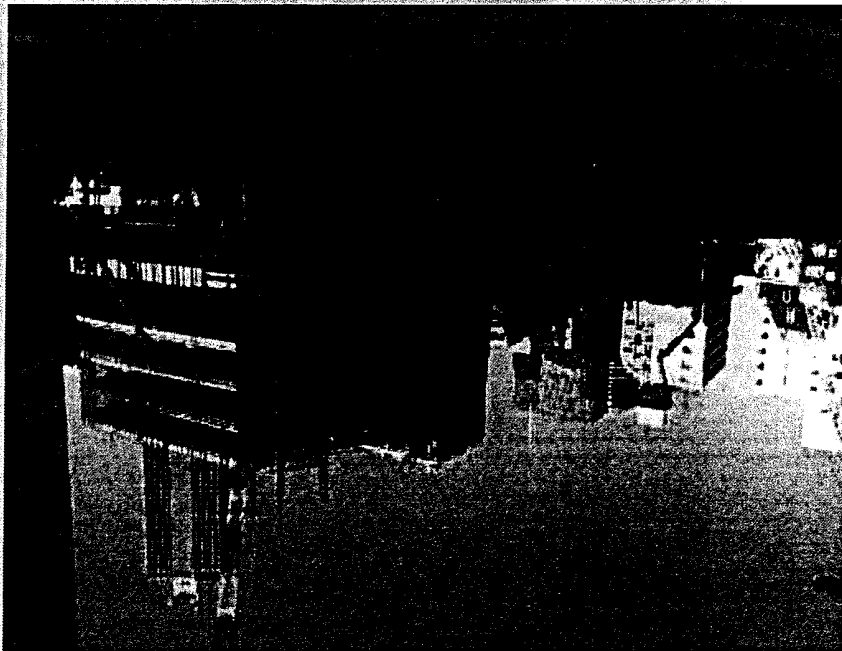
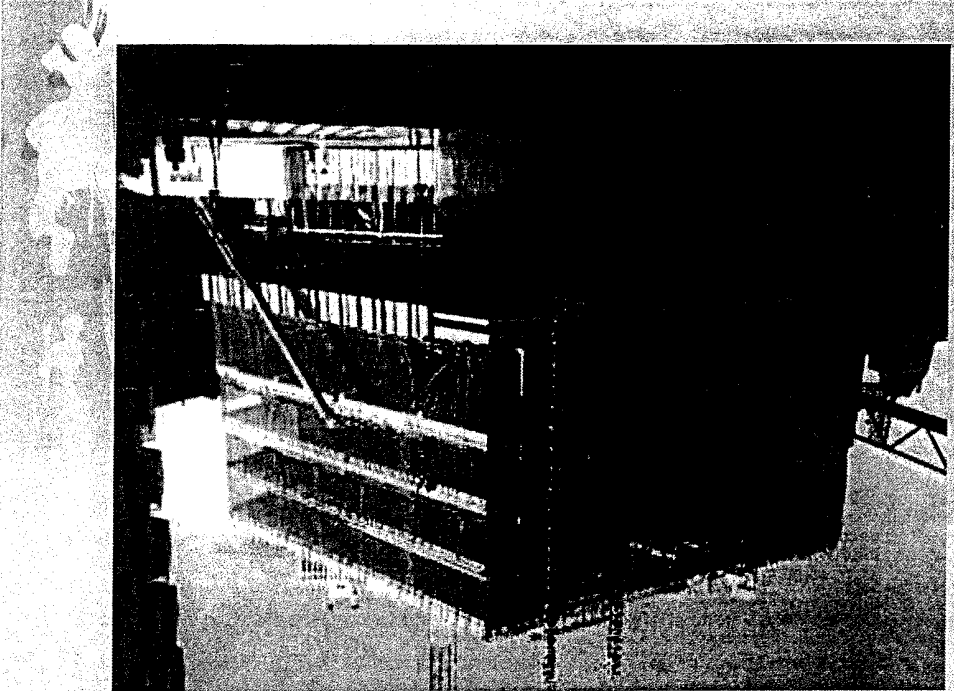
豊島区新庁舎 2015年5月
としまエコミューゼタウンへ移転



としまエコミューゼタウン <現庁舎>

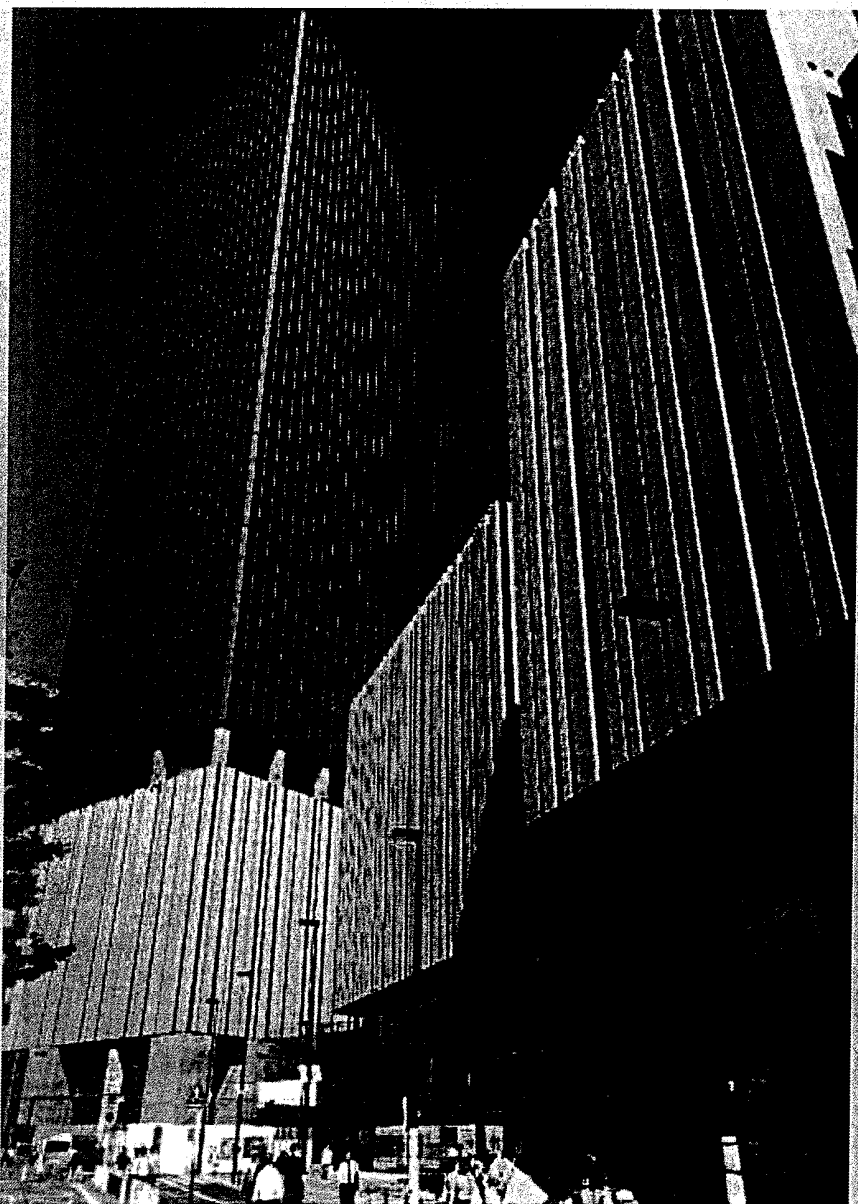


誰かが主役になれる劇場都市
 「序章跡地エリア完成」
Hareza 油罐
 2020年夏クォーター
 4 1 4

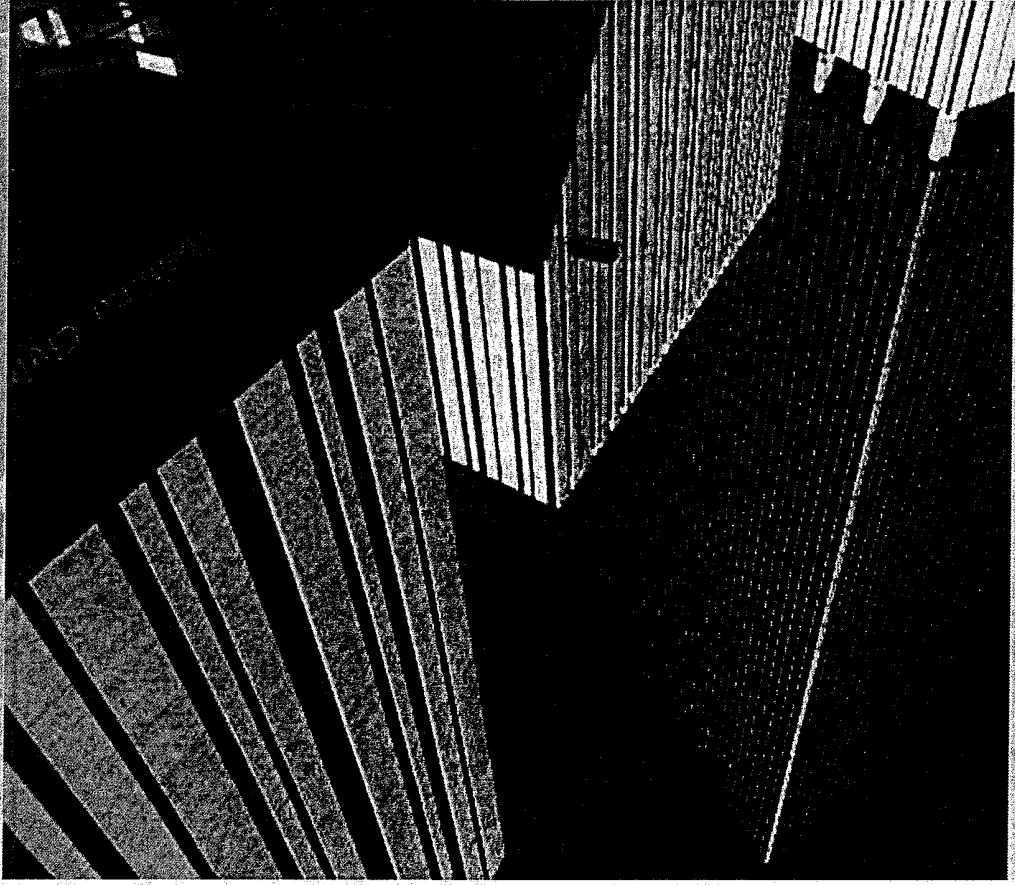
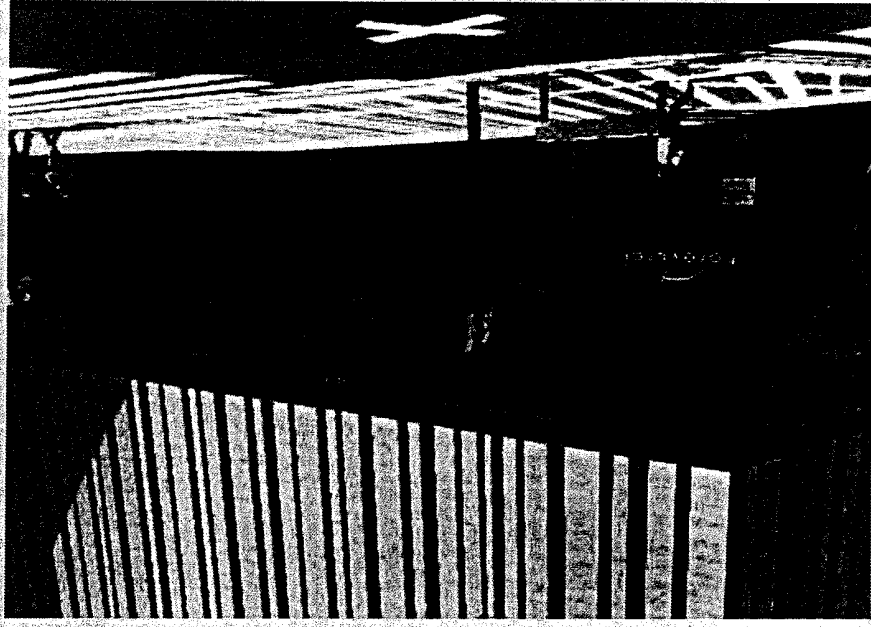


定期借地事業—3—③

定期借地事業—3—④



定期借地事業—3—⑤



定期借地マンションー4

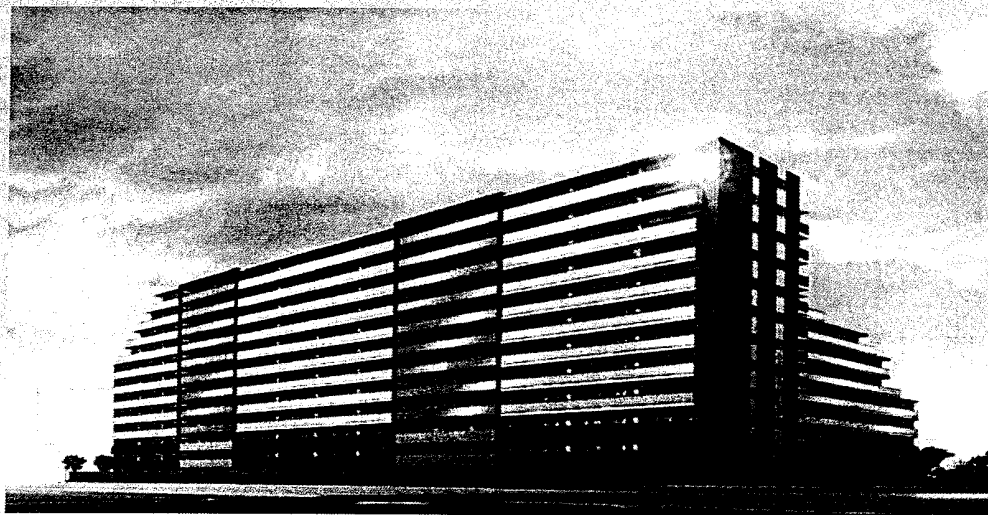
◆ 日暮里で大規模定期借地マンション 【リビオ日暮里グランスイート】

平成23年、(株)新日鉄都市開発と丸紅(株)が共同事業者として開発

期間62年、総戸数217戸

地上権方式 前払い地代方式の定期借地権、地代平均約6,000円/月
南向き・3LDK・3,900万円台中心の低価格帯

設計・施工・監理:株式会社長谷工コーポレーション



定期借地マシヨ〜5

◆ 東京都有地に定期借地権マシヨ〜

【シテイクアウ一品川】

平成20年 品川区港南4丁目

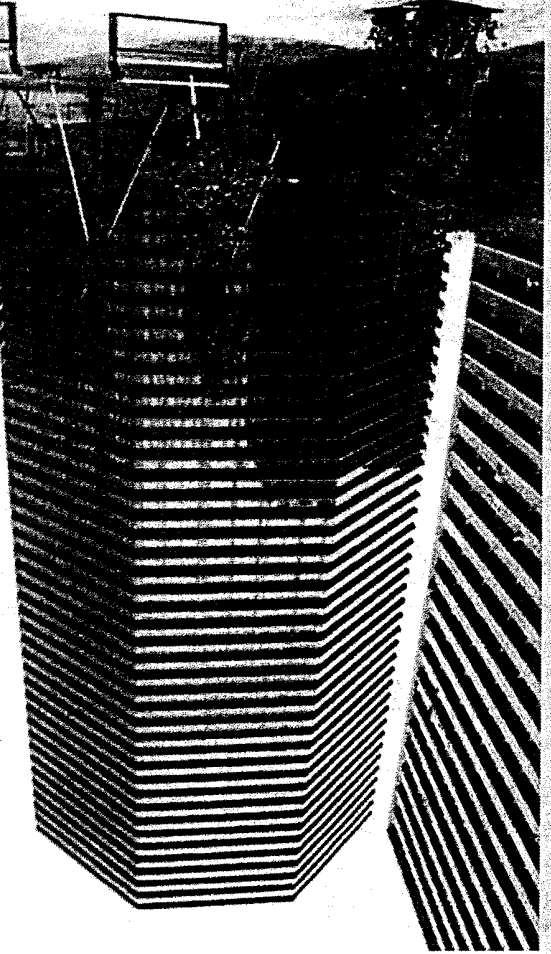
第3団地建て替えプロジェクト

東京都の都営団地の建て替え

期間72年総戸数829戸の定期借地

マシヨ〜

専有面積：約73〜114㎡、
価格：2,247万〜4,347万円
(最多価格帯3,200万円台)、
坪単価120万円
設計・施工・監理：(株)竹中工務店
販売：住友不動産(株)



定期借地権の「地代」相場

◆ 事業用定期借地 コメリ・ベイシア・イオン いなげや・ヤマダ・コジマ・ケーズデンキ 4.5%～8%

- ・ロードサイドの地代相場：数百円～10,000円以上/坪/月額 幅がある
高額な地代支払いを続けて行けば購入の方が得？（仮に5千円とすると 6万円/年/坪
20年間で 6万円×20年 120万円/坪）
- ・高額地代による継続支払と土地購入との比較（テナントのCRE戦略、投資回収との見合い）
- ・地上権型事業借地と賃借権型事業借地による違い（権利金の支払いの有無）

◆ 一般定期借地

- ・居住系が中心であり超長期に亘るため地代そのものは極端に高くない 2%～5.5%
- ・地上権型定期借地と賃借権型定期借地による違いがある

（地上権には権利金の授受があり、契約期間が長めで地代が安く設定される傾向がある）

※ 権利金 定期借地権の権利設定の対価として授受され、個人地主の場合は、一般的には不動産所得として課税されるデメリットがある。権利金の額が土地の時価の50%超なら、譲渡所得課税が適用される。課税は、事業用資産の買換え特例などを利用できれば軽減できる可能性がある。定期借地権による資金調達額を最大化できる事業方式として、一括前払地代相当額を権利金とする事業化も考えられる。

◆ 建物譲渡特約付定期借地 3%～6%

- ・30年後の建物対価を契約当初に確定するのは非現実的である
- ・30年後の買い取り価格との見合いで地代は流動的となる
- ・30年後の借家賃料の金額を当初に確定することは非現実的となる

＜契約実例＞

3%+6万円

貸主・借主から合計1カ月分

- ◆ 不動産業者の仲介手数料 借地権価格の売買とみなす or 1カ月分の地代 賃貸借

[図表1-3] J-REITが保有している底地

金額単位：百万円

投資法人	物件名等	都道府県	区・市	建物用途	取得可能面積 (㎡)	取得 年月	A: 取得時 年間賃料	B: 取得時 賃金 利回り	A+B
森ビルリート投資法人	フクシル原宿(底地)	東京都	渋谷区	店舗	2,565.06	H22.9	1,294	21,820	5.9%
産業アクト投資法人	川習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県	習志野市	物流施設	19,834.71	H22.2	開示無	1,190	-
産業アクト投資法人	川戸塚テクノロジセンター(底地)	千葉県	横滨市戸塚区 その他	その他	31,442.47	H22.3	276	4,500	6.1%
産業アクト投資法人	川習志野ロジスティクスセンターII(底地)	千葉県	習志野市	物流施設	58,070.00	H23.4	232	3,350	6.9%
ケネクス・レジデンシャル投資法人	ニチキホームたまプラーザ(底地)	神奈川県	川崎市宮前区	住宅	3,635.89	H24.4	69	960	7.2%
ケネクス・レジデンシャル投資法人	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県	川崎市中原区	住宅	3,040.11	H24.4	88	1,750	5.0%
アコバ・アクト投資法人	COCOEあまがき(底地)	兵庫県	尼崎市	店舗	27,465.44	H24.6	683	12,000	5.7%
日本リテールアクト投資法人	ライオ太平寺店(底地)	大阪府	東大阪市	店舗	3,898.01	H22.3	97	1,282	7.6%
日本リテールアクト投資法人	ライオ下寺店(底地)	大阪府	大阪市海東区	店舗	4,344.18	H22.3	113	1,683	6.7%
日本リテールアクト投資法人	ライオ岸部店(底地)	大阪府	吹田市	店舗	5,516.61	H22.3	136	1,910	7.1%
日本リテールアクト投資法人	アークシエル代官山(底地)	東京都	目黒区 その他	その他	904.04	H23.9	開示無	1,820	-
日本リテールアクト投資法人	ラウンズスタジアム千日前店(底地)	大阪府	大阪市中央区	その他	1,711.63	H23.9	360	8,000	4.5%
日本リテールアクト投資法人	泉佐野松風台(底地)	大阪府	泉佐野市	店舗	44,009.52	H23.9	開示無	2,625	-
日本リテールアクト投資法人	リッツォレ環屋川店(底地)	大阪府	堺区川市	店舗	10,433.26	H23.9	開示無	1,135	-
クリックス不動産投資法人	神戸緑山台ジョイントセンター(底地)	兵庫県	神戸市垂水区	店舗	42,123.17	H22.3	開示無	3,260	-
クリックス不動産投資法人	ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	宮城県	仙台市東区	店舗	56,109.95	H24.1	開示無	2,350	-
日本フレイムリアルティ投資法人	(仮称)大手町1-6計画(底地)	東京都	千代田区	事務所	11,034.78	H24.3	2,695	36,000	7.5%
東急リアル・エスリート投資法人	湘南モラルビル(底地)	神奈川県	藤沢市	店舗	44,078.12	H18.4	開示無	6,810	-
コナチボ・アクト投資法人	markcom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県	横浜市中区 事務所	事務所	52,668.39	H20.2	564	11,904	4.7%
コナチボ・アクト投資法人	ピナキー△横浜青葉店(敷地)	神奈川県	横浜市中区 店舗	店舗	9,193.00	H23.10	開示無	2,600	-
コナチボ・アクト投資法人	ヤマ電機テクノプラザ青葉店(敷地)	神奈川県	横浜市中区 店舗	店舗	7,650.63	H24.5	開示無	2,150	-
森トラスト総合リート投資法人	フリスが稲毛(旧：グレース稲毛)	千葉県	千葉市稲毛区	店舗	39,556.71	H14.3	117	2,100	5.6%
フロンティア不動産投資法人	フリスが黒瀬(底地)	佐賀県	鳥栖市	店舗	79,447.76	H19.11	236	3,179	7.4%
フロンティア不動産投資法人	コストコホームセル入間倉庫店(底地)	埼玉県	入間市	店舗	24,019.93	H20.7	開示無	2,600	-
フロンティア不動産投資法人	セミナスタ横浜岡野店(底地)	神奈川県	横浜市西区 店舗	店舗	14,394.09	H24.2	307	5,700	5.4%
日本ロジスティクスアクト投資法人	中環春日物流センター(底地)	愛知県	蒲田市	物流施設	10,457.02	H18.12	33	685	4.8%
積水ハウス・SII投資法人	ひんくろ羽島プラザ	大阪府	泉南郡田尻町 店舗	店舗	53,276.28	H17.7	376	4,697	8.0%
阪急リート投資法人	ニトリ茨木北店(敷地)	大阪府	茨木市	店舗	6,541.31	H18.3	開示無	1,318	-
阪急リート投資法人	コーナン広島中野東店(敷地)	広島県	広島市安芸区 店舗	店舗	25,529.73	H18.10	153	2,175	7.1%
阪急リート投資法人	55ぼーと甲子園(敷地)	兵庫県	西宮市 店舗	店舗	126,052.16	H21.1	509	7,350	6.9%

資料：図表1-2、1-3とともに都市未来総合研究所「REITREDA」より

事業用定期借地権の「今後の課題」

- ◆ 長引くデフレ・感染症等による地代の減額と解約権
 - ・新借地法制定から地代は減額トレンドであり、契約が合意解約に至っているものもある
- ◆ 期間内の「受取地代」の保証と「ペナルティー」の保全
 - ・地代の将来保証は極めて難しい、ペナルティーの保全も非現実的であるが当事者主義なので地上権型、高額敷金方式あるいは地代一括前払い方式等を検討するのが望ましい
- ◆ 代替(次期)テナント、バックアップオペレーター誘致
 - ・代替テナントに残存契約を契約継承させるオプションは必需
- ◆ 解体撤去(敷金)費用の保全 将来建物撤去費のプール
 - ・ペナルティーの保全に同じ、事業用の場合は公正証書に明記、建物への担保設定
- ◆ 借地人の破綻保全
 - ・借地人の民事再生、会社更生
 - ・借地人の倒産による借地上の建物の競売と借地権等の行方
- ◆ 借地人(法人)の株式売却
 - ・賃借権型定期借地は地主の承諾なく借地権を譲渡できないが、M&A(株式及び債権の譲渡)に逃げ道あり

“定期借地” まとめ

- ◆ 定期借地権の普及には柔軟な運用が重要
 - ・必ず満了が到来する契約の終了時、その後の選択肢にバイエターシーさを持たせる提案が重要
 - ・特に、シニアビジネス(サービスマン付高齢者賃貸住宅など)の生存権と借地期間満了の捉え方は、今後の大きな課題

◆ 事業用定期借地権の活用に汎用性が増した

- ・平成20年1月1日の改正により、事業用の契約期間が10年以上30年未満・30年以上50年未満と広がった
- ・借地権者(テナント)は、入れ替わるものと覚悟し、その保全を考慮し、万が一の時に備える
- ・契約満了後のオプションも実例が出てきている → (再)契約締結の予約を仮登記するなどの「工夫」が必要

◆ 旧法借地権の整理にはまだまだ時間が掛かる

- ・権利調整は、個々事情が異なり個別事情を考慮したアプログ且つ手探り型の営業が必要

◆ 底地権ビジネス・コンサルテイング業務に妙味あり

- ・「旧法借地権」、「旧法底地権」の“権利調整ビジネス”が今後、不動産コンサルテイング業務上、益々重要となる！旧法を理解し、新法に役立てる！

定期借家法制定の背景

◆ 平成12年3月1日定期借家法の施行

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（「定期借家法」）によって創設された新しいタイプの借家権で、「契約期間の満了により借家契約が終了する期限付き借家権」のこと

<背景>

- ◆ 旧法借家の下では借家人保護が強く、不良テナントの諸問題、立退料等の余分な経費の不安、継続賃料による貸主に不利益等が生じることから、グレードの高い分譲仕様並みの賃貸住宅はなかなか供給されなかった
- ◆ 商業施設の魅力は、時代の流れ、お客様の嗜好等、テナントの鮮度維持が重要な営業戦略でありテナントを思うように入れ替えられないのは施設にとって大きな障害と考えられ定期借家権の創設が必然化してきた（大型ショッピングセンターでは、6年契約が主流の傾向）
- ◆ 建設協力金差入方式等の借入金を抱える貸主が長期的にテナントを縛り（長期確保し）借入金返済財源を担保することが必要とされた
- ◆ 安定したキャッシュフローを求めるファンドやREIT等の不動産機関投資家が増えたこと（賃料の固定化、確定利回り付き商品化）

定期借家契約の特徴

- ◆ 定期借家契約では、「法定更新」・「正当事由」が排除された
- ◆ 定期借家契約では、終了時に「立退料」が不要となった
- ◆ 定期借家契約は、契約締結前に『定期借家契約である旨の事前説明』が必要
- ◆ 定期借家契約は、公正証書“等”による書面で行う（公正証書でなくとも良い）

定期借家契約締結前の注意点

- ◆ 定期借家契約書(定期建物賃貸借契約書)を作成し、契約締結前に契約書とは別の定期借家契約である旨の説明書を交付した上で、口頭での説明義務が課されている
- ◆ 契約書の条文には、更新がなく、期間の満了により終了する旨を記載しなければならない
- ◆ 契約書とは別に、契約締結前に借地借家法38条2項の定期借家である旨の説明書を交付し、口頭で説明を行い、説明を受け定期借家であることを理解した旨の承諾書を受領する

契約締結前書面

契約終了通知

(借地借家法第38条2項関係) 契約番号：2020000-1500-000

株式会社●●●●● 御中

買 入 人：○○○株式会社

買入人代理：△△△株式会社

定期建物賃貸借契約についての説明

下記物件における養老と出店に関する定期借家契約(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2項に基づき、次のとおり説明致します。

下記物件における定期建物賃貸借契約は、契約の変更がなく、期間の満了により賃貸借を終了致します。よって、期間の満了日を開始日とする新たな契約(再契約)を締結する場合は、期間の満了日までに、下記物件を明け渡さなければなりません。

物 件	所在地	
	名称	
貸借期間	契約面積	
	開始日	
	満了日	

上記物件における定期建物賃貸借契約につき、借地借家法第38条第2項に基づき、説明を以上のとおり受け、契約の変更がないことを確認致しました。

なお、説明を受けた者が買入人の代理人の場合、買入人が当該代理人に対し予め代理権を付与したものであることに留意する必要があります。

以上、説明の証として、本書2通を作成し、買入人に1通を提出のうえ、買入人にて1通を保管します。

買 入 人
所在地
会社名
代表者名

2020年●●月●●日

説明日	
説明場所	
買入人	
責任者	
説明を受けた者	氏名
説明を お上り 頂いた者	会社名
	氏名

※印字説明書欄にて印刷してください

三井物産株式会社

(借地借家法第38条4項関係) 契約番号：2020000-1500-000

定期建物賃貸借契約終了についての通知

借 主 住 宅

氏 名

買 入 住 宅

氏 名

印

貴殿に賃貸している下記物件において、平成 年 月 日に期間満了により賃貸借が終了しますので、その旨をご通知します。

(1) 物 件	名称	
	所在地	
(2) 契約期間	車庫番号	借 主
	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで	

定期借家契約書作成の注意点

- ◆ 契約の「更新がない旨」を明記する
- ◆ 契約の「終了予告」を定め、明記する
- ◆ 賃料の「値上げ特約条項」・「値下げしない旨の特約条項」を定める場合は明記する
- ◆ 「賃料増減額請求権」の適用を認める場合はその旨を明記する(法32条の適用)

固定

下付認める

契約書<条文例1>

◆ 第●条(貸借期間、終了予告)

1. 貸借の期間は、令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までとする
2. 本契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新がない
3. 貸主は第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間(以下、「通知期間」といふ)に、借主に対し、期間の満了により貸借が終了する旨を書面をもって通知する
4. 貸主が前項の通知を怠ったときは、借主に対し、貸借の終了を主張することができず貸主は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。但し、貸主が借主に対し、通知期間の経過後、期間の満了により賃借が終了する旨の通知をした場合においてはその通知の日から6ヵ月を経過した日に賃借は終了する

◆ 第●条(再契約)

1. 第●条の契約期間満了3ヵ月前までに、借主は貸主に対し、次項以下により再契約の申し込みができる
2. 借主が貸主に対し、前項の再契約の申し込みをしたときは、貸主は借主の申し込みに応じてこの定期借家契約と同一内容の契約の締結に応じなければならない。但し、再契約につき貸主は、旧契約の賃料の▲%以内の値上げ額を新規賃料とすることができる
3. 前項の場合、貸主は借主に以下事由の一つがあれば再契約の締結に応じないことができる
(1) 借主がこの契約期間中、賃料の支払いを3回以上遅滞したとき
(2) この定期借家契約終了時に滞納賃料があるとき
(3) 借主が第●条の再契約料を支払わないとき
(4) 借主がこの契約の条項の一つに違背したとき

◆ 第●条(賃料等の据置き特約)

本契約の賃料、共益費等は、本契約期間中据置き(値上げも値下げもしない)、本契約に借地借家法第32条(賃料増減額請求権)の適用はないものとする

契約書<条文例 2>

◆ 第●条(賃料の改定)

1. 本契約には、借地借家法第32条は適用されず、賃料は、貸主及び借主の間で書面により合意された場合を除き改定されない。

不改定

2. 第●条、前条第1項及び前項の定めにかかわらず、借主は、感染症、天災、大規模地震、戦争、暴動、テロ、疫病、政府機関等の公権力による行為その他当事者の合理的なコントロールが及ばない事象に起因し、著しい需要の減退及び売上の減少等が発生し、経営上本施設での営業継続が困難な場合には、賃料を、合理的な額まで、かつ、合理的な期間において、減額し、又は、本契約を中途解約することができる。

30+以降

定期借家のまとめ

定期借家契約の活用

- ◆ 居住用不動産等における不良テナントの排除に活用

廉価賃料、滞納・不払い等による貸主にとっての不利益が改善され、立退きを容易にし、グレードの高い仕様の賃貸住宅が供給された

- ◆ 商業施設不動産（大型ショッピングセンター・モール等）での活用

流行、時代の流れ、お客様の嗜好等、テナントの鮮度維持を確保するためテナント入れ替えがスピーディなテナント入替えがスピーディな大型ショッピングセンターでは6年契約が主流

- ◆ ロードサイド型専門店舗等の出店手法（リースバック）に活用

建設協力金差入方式等の借入金を抱える貸主が長期的にテナントを確保し借入金返済財源を担保することが可能となった

- ◆ フラットビジネス 不動産投資運用業（AM会社）での活用

安定したキャッシュフローを求めるフラットやREIT等の投資運用会社に“確定利回り付き商品”として認められるようになった

本日の「レジュメ」の要求、ご質問、 お問い合わせ先

E-mail : honda@k05.itscom.net

TEL : 03-3464-0202

FAX : 03-3464-0201

ホンダ商事株式会社 本田 まで

<http://www.honda-asset-management.co.jp/>

※ 私のオンライン名刺URLはこちら↓になります。

<https://ap.sansan.com/v/virtual-cards/aebb2225dccf43db839a075252ebfc84/>

