

(書式 2 - 4 - 1)

家主が借家人に対して期間満了前に通知する更新拒絶の通知書

通 知 書

当社は、貴社に対し、平成〇〇年〇〇月〇〇日、後記建物（以下「本件建物」といいます）を、以下の約定にて賃貸いたしております（以下「本件賃貸借契約」といいます）。

賃 料 1ヶ月金〇〇万〇〇〇〇円
(消費税を含む。)

支払期日 毎月月末に翌月分支払

契約期間 平成〇〇年〇〇月から
平成〇〇年〇〇月まで

さて、上記のとおり、賃貸期間は平成〇〇年〇〇月までとなっております。

さて、本件建物は、建築されてから35年を経過しており著しく老朽化が進んでいます。そのため、毎年貴社から支払われる以上の管理費を支出している状況にあります。

また、同建物は、現在の耐震基準が適用される前に建てられているため、地震が生じた場合には倒壊する危険があります。

そのため、当社としましては本件建物を取

り壊す必要があると考えています。

従って、当社としては貴社との賃貸借契約を終了させていただきまます。よって、契約更新はいたしませんので、その旨ご了承下さい。

つきましては、賃貸借期間満了後、本件建物を明け渡して下さいようお願いいたします。

物件の表示

所在地 ○○市○○町○丁目○○番地○
家屋番号 ○○番○
種類 ○○○○
構造 ○○○○
床面積 ○○.○○平方メートル

Asahi Chuo



平成○○年○○月○○日

○○市○○町○丁目○○番○○号

甲株式会社

代表取締役 ○○○○

○○市○○町○丁目○○番○○号

乙株式会社

代表取締役 ○○○○ 殿

解説

期間の定めのある建物賃貸借の場合、期間満了に基づいて契約を終了するためには、期間満了の1年前から6月前までの間に相手方に更新拒絶の通知をしなければならない。

(借地借家法第26条第1項)

「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。」

(借地借家法第28条)

「建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」

正当事由の判断要素として、判例上、概ね以下のようなものが考慮されている。

I 家主側の事情

- i 使用の必要性（自己で使用するか・他者〔親族・第三者〕に使用させるか、居住のための使用なのか・営業用店舗等としての使用なのか、他に建物を所有しているか等）

ii 取り壊し、建て替え、大修繕等

II 借家人側の事情

i 居住の必要性

使用の必要性（居住のための使用なのか・営業用店舗等としての使用なのか、他に建物を所有しているか等）

ii 建物の利用状況、賃貸借に関する従前の経過

III 立退料提供の有無・金額

