

(書 式 2 - 4 - 3)

期間の定めのない場合の家主から借家人への解約の通知書

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、期間の定めなく、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
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について、本書面をもって解約させていただきます。

本書面到達の日から6ヶ月の経過により、

貴社との賃貸借契約は終了いたしますので、
終了後、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 ○ ○ 市 ○ ○ 町 ○ 丁 目 ○ ○ 番 地 ○

家 屋 番 号 ○ ○ 番 ○

種 類 ○ ○ ○ ○

構 造 ○ ○ ○ ○

床 面 積 ○ ○ . ○ ○ 平 方 メ ー ト ル

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

期間の定めのない建物賃貸借を終了させるには、①解約申し入れ、②①について「正当の事由」の存在が必要である。

内容証明の段階においては、①の意思を示せば足り、必ずしも②の正当事由まで示す必要はない。

(借地借家法第27条第1項)

「建物の賃貸人が賃貸借の解約の申し入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申し入れの日から6月を経過することによって終了する。」

(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し入れは、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

