

第57回

居抜き物件における賃貸借契約の切り替え

新型コロナウイルス感染症の拡大により、閉店を余儀なくされた店舗等も増加しているが、その反動として、居抜き物件として新たな賃借人に賃借をするという案件も増加している。

居抜き物件として賃借人を切り替えるにあたって、賃貸人として注意をするべき事項はなにか？

1 居抜き案件の増加うか。

通常の賃貸物件においては、賃借人が交代する場合、既存の賃借人が原状回復を行うなど、賃貸借契約における終了処理をすべて行ったうえで、新たな賃借人と賃貸借契約を締結し、敷金や保証金を預かり、賃借物件の明渡しを行うこととなります。

2 原状回復義務について

居抜き案件においては、旧賃借人における原状回復義務を免除し、新賃借人において原状回復義務を履行するというのが一般的です。このとき、新賃借人が履行しなければならぬ原状回復義務がどの範囲であるのかを事前に確認しておく必要があります。ど

生じていないか(敷金からの充当が生じている場合、そのまま承継することができません。そのため、仮に残書を締結しなければならぬ期間の賃料相当額の支払を免除しないこと

ります。また、旧賃借人がつけた傷などについても、新賃借人が原状回復をしなければならぬことなども事前確認をしておく必要があります。

3 敷金について

敷金については、まず、いったん旧賃借人に返金し、新賃借人から改めて預託してもらうのか、敷金をそのまま承継するのかを定める必要があります。賃貸人の立場からすると、後者の方が便宜であると思いますが、次の点について留意する必要があります。

4 中途解約の違約金について

例えば、中途解約をする場合に、6か月前予告が必要となっていない場合において、予告を行ってから、4か月の間、新たな賃借人が入居するとなつたときに、残りの2か月分についても考える必要があります。例えば、普通賃貸借契約であった場合にこの機会に定期賃貸借に切り替えたいと思っ

5 契約の承継について

そもそも、旧賃借人の契約を生かし、そののまま新賃借人に承継するのか、新賃借人との間で締結し直すのかも考える必要があります。例えば、普通賃貸借契約であった場合にこの機会に定期賃貸借に切り替えたいと思っ

た、新賃借人との間で賃貸借契約を締結し直す必要があります。また、敷金について償却をしたいという場合には、契約書上地位の承継はできないこととなりますので、新たに契約書を締結しなければなりません。

しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大により、閉店を余儀なくされた店舗等が増加している中で、原状回復を行う体力がない企業などが増えたり、閉店直後であり、内装等を引き続き使用するこ

今月の筆者

●プロフィール
2006年弁護士登録、MSみなと総合法律事務所代表弁護士。一般社団法人不動産ビジネス専門家協会登録専門家。



MSみなと総合法律事務所
弁護士
清水 将博

不動産に関して、不動産(ホテル、病院、マンション等)の開発案件、不動産特定共同事業法を活用したスキームの組成、不動産の立ち退き交渉、原状回復のトラブル対応、管理会社・保証会社による債権回収、明渡訴訟対応、マンション管理組合、民泊事業者からの相談に多数対応。

また、プロジェクトファイナンス、ノンバンク法務、資金移動業、暗号資産等様々な金融法務を取り扱う。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/