

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第29回 闘う弁護士の不動産投資小話／兵法⑭ 一棟ビルの空室リスクを排除せよ！

空室リスクを排除するためには、期間内解約をした場合の違約金の特約が有効です。

具体的には、「借主が本契約を期間満了前に中途解約する場合、借主は貸主に対

して請求されるのとして請求されるのは、賃借人の解約の自由を制限することになりかねません。そこで、判例でも、「賃料等の約3年2月分の違約金

の特約の効力を一部否定していません。では、そもそも中途解約条項を設けない契約であれば、賃借人からの契約期間中の解約はできないのが原則です。契約期間中の賃料収入を確保できる

約について、床面積200㎡未満の居住用の建物について、借主が「転勤・療養・親族の介護」等のやむを得ない事情によってその契約を維持することが困難な場合には、中途解約の申し入れができることになっています。

裏を返せば、定期借家契約で事業用建物や200㎡以上の居住用建物を賃貸する場合には、中途解約条項を設けなければ、賃借人の契約期間中の賃料収入への期待は保護されることになりません。

## 契約期間内解約への違約金の特約を設置

### 定期借家契約で収入確保する方法も

し、本契約が中途解約により終了した日の翌日から契約期間満了日までの賃料相当額を違約金として支払わなければならない」などと規定します。

ただし、賃貸借契約が途中で解約されて、実際に賃借人が使用収

が請求できる条項は、賃借人に著しく不利であり、明渡した日の翌日から1年分の賃料及び共益費相当額の限度で有効であり、その余の部分は公序良俗に反して無効と解する」

（東京地裁平成8年8月22日判決）として、

のでしょうか。これについては、定期借家契

（毎月第1週掲載）



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ)

代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。

投資目的でビルを一棟保有する場合、常に満室経営できるように越したことはありません。そして、中小規模のビルの場合、1つのテナントに一棟貸しするケースもありますが（一棟貸しする方が、小分けして貸すよりも賃料を高く貸せるケースもあります）、その場合は、そのテナントが借りてくれている間は満室ですが、仮に退去すれば1円も賃料が入ってこないということになります。このような