

# (31) 賃貸借契約解約通知書（貸主用）

[貸主→借主]

## 本書式の趣旨

契約期間中に貸主の都合により賃貸借契約を終了させる際に必要な通知である。

## 解説

- ① 貸主からの解約については、6ヶ月の予告期間が必要である（借地借家法第27条）。  
したがって、いつ契約申入が借主に到達したかを明らかにするため、配達証明付の内容証明便で行うことが望ましい。
- ② また、貸主からの解約については正当事由が必要とされる（借地借家法第28条）。この正当事由は、更新拒否の場合と同様の基準により判断される。具体的には、  
ア 貸主と借主のお互いの物件を必要としている事情  
イ 賃貸借に関する従前の経過  
ウ 建物の利用状況や現況  
エ ア～ウまでの補充としての立退料の提供  
などを総合的に判断して決められることになる。  
したがって、本書式においても、解約の理由を明記しておくことが望ましい。

## 参照条文

**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の引き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し出をした場合におけるその申し出を考慮して、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。