masuda funai



News & Types: 不動産関連情報

テナントに有利な賃貸借契約とする上で検討すべき主要条項

9/24/2026

Practices: 不動産

賃貸借契約の十分な交渉は、テナントの経済的利益を保護し、高額な紛争を回避する上で不可欠です。テナント側での賃貸借契約の交渉で確認・検討が必須とされる基本的な契約条項には、一般に、次の5つがあります。

1. **契約期間（Term）** – 賃貸借契約の開始日、契約期間、およびテナントによる契約更新の権利（更新オプション、自動更新条項など）について、明確に定めることが重要です。
2. **賃料（Rent）** – 賃料体系を正確に把握することが肝要です。グロス・リース (Gross Lease)、トリプル・ネット・リース（Triple Net Lease）、またはモディファイド・トリプル・ネット・リース（Modified Triple Net Lease）のいずれかにかかわらず、基本賃料、追加費用、テナント負担費用（パススルー費用）、および賃料増額条項を明確に規定すべきです。
3. **物件の占有および引渡し（Possession and Delivery of Premises）** – 引渡期限のほか、家主が期限までに物件を引き渡せなかった場合の対応など、物件の引渡しに関する家主の義務を明確に規定すべきです。
4. **家主による工事および表明保証（Landlord Work and Representations）** – 家主に対して、テナントへの引渡し前に、該当する法律・規則・条例に遵守し、必要な許認可および建物使用許可証（Certificate of Occupancy）を取得した上で物件を引き渡す義務を負わせるべきです。
5. **共用部分および建物外装の維持管理・修繕・交換（Common Area and Exterior Maintenance, Repairs, and Replacements）** – 専有部分、共用部分および建物外装に関する維持管理、修繕および交換の責任（費用負担を含む）を明確に定めるべきです。一般に、専有部分の維持管理はテナントが、共用部分および建物外装の維持管理は家主がそれぞれ負担します。

テナントを代理して賃貸借契約の交渉を行う際には、これらの主要な契約条項について十分に検討し、適切に対応することが重要です。適切に賃貸借契約を作成することで、両当事者のそれぞれの権利および義務が明確に定まり、同時に、テナントが被り得る予期せぬ費用負担、法的責任、および実務上の問題を最小化することができます。

Follow us on LinkedIn for additional Legal Updates.

© 2026 Masuda, Funai, Eifert & Mitchell, Ltd. All rights reserved. 本書は、特定の事実や状況に関する法務アドバイスまたは法的見解に代わるものではありません。本書に含まれる内容は、情報の提供を目的としたものです。かかる情報を利用なさる場合は、弁護士にご相談の上、アドバイスに従ってください。本書は、広告物とみなされることもあります。

masuda funai

増田・舟井法律事務所は、米国でビジネスを展開する日本企業の代理を主な業務とする総合法律事務所です。

当事務所は、シカゴ、デトロイト、ロサンゼルス、およびシャンバーグに拠点を有しています。

© 2026 Masuda, Funai, Eifert & Mitchell, Ltd. All rights reserved. 本書は、特定の事実や状況に関する法務アドバイスまたは法的見解に代わるものではありません。本書に含まれる内容は、情報の提供を目的としたものです。かかる情報を利用なさる場合は、弁護士にご相談の上、アドバイスに従ってください。本書は、広告物とみなされることもあります。