

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 12 回

中途解約・解約予告の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 借主からの中途解約
3. 解約予告期間の実務
4. 短期解約違約金（第2回定期借家との関連）
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 借主からの中途解約の法的な考え方を説明できる
- 解約予告期間の実務上の定め方を理解する
- 違約金条項（短期解約違約金）の有効性を把握する

2. 借主からの中途解約

期間の定めのある賃貸借契約でも、契約書に中途解約条項があれば、借主は期間内でも解約を申し入れることができます。中途解約条項がない場合、原則として期間満了まで解約できません（民法上の原則）。

実務上、居住用賃貸借契約のほとんどには中途解約条項が設けられています。『解約予告期間（1ヶ月前・2ヶ月前等）』を定め、その期間経過後に契約が終了する仕組みが一般的です。

3. 解約予告期間の実務

一般的な予告期間	実務上の扱い
1ヶ月前予告	最も一般的。解約通知から1ヶ月分の賃料相当を経て契約終了
2ヶ月前予告	ファミリー向け物件等でやや長めに設定されることがある

- 解約通知は書面（解約届）で受け付け、受領日を明確に記録する
- 予告期間内の賃料は、実際に退去したかどうかにかかわらず発生するのが原則
- 予告期間を待たずに即時退去したい場合、残存期間分の賃料相当額を支払うことで即時解約とする扱いが一般的（契約書の定めによる）

4. 短期解約違約金（第2回定期借家との関連）

契約から一定期間内（1年未満等）に解約する場合、違約金（賃料の1～2ヶ月分程度）を定める契約がしばしば見られます。

- 短期解約違約金条項は、金額が高額すぎない限り、原則として有効とされている
- 定期借家契約では、床面積200㎡未満の居住用建物について、転勤・療養・親族の介護等やむを得ない事情がある場合、借主から法定の中途解約権が認められている（第2回参照）

定期借家契約の法定中途解約権は、契約書に定めがなくても法律上当然に認められる権利であり、これを排

除する特約は無効です。普通借家契約の中途解約とは法的根拠が異なる点を正確に理解しておく必要があります。

5. 実務で確認すべきポイント

- 契約書に中途解約条項・予告期間が明記されているか
- 解約届の受領日を記録し、契約終了日を正確に計算しているか
- 短期解約違約金条項がある場合、金額が過大でないか確認したか
- 定期借家契約の場合、法定の中途解約権の要件（床面積・やむを得ない事情）を正しく案内しているか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：解約予告期間を説明するとき

「ご解約の際は、退去希望日の1ヶ月前までに書面でお申し出いただく必要があります。予告期間中の賃料は発生いたしますので、退去日の計算は解約届の受領日を基準にご案内いたします。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 口頭で解約を伝えれば良いですか？

A. 後日のトラブル防止のため、書面（解約届）での届出をお願いするのが実務上の基本です。受領日を明確に記録することが重要です。

Q. 予告期間より早く退去したら賃料は発生しませんか？

A. 契約書の定めによりますが、多くの場合、予告期間分の賃料相当額の支払い（または相当額を支払うことでの即時解約）が必要です。

Q. 短期解約違約金はどのくらいが妥当ですか？

A. 賃料の1～2ヶ月分程度が一般的な水準とされていますが、契約内容・地域慣行により異なります。過大な金額は無効と判断されるリスクがあります。

8. ケーススタディ

ケース：解約通知の受領日を巡ってトラブルに

状況：借主が『解約を伝えた』と主張する日と、管理会社が『解約届を受領した』日にズレがあり、退去

日・賃料発生期間について認識の相違が生じた。

原因：口頭連絡のみで解約手続きが進み、書面での受付・受領記録が徹底されていなかった。

教訓：解約の申し出は必ず書面（解約届）で受け付け、受領日を明記した控えを借主に渡す運用を徹底する。

9. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

10. チェックテスト

問1. 中途解約条項がない場合の原則はどれか。 ①いつでも解約できる ②期間満了まで解約できない
③1ヶ月前予告で解約できる

問2. 最も一般的な解約予告期間はどれか。 ①1週間前 ②1ヶ月前 ③6ヶ月前

問3. 定期借家契約の法定中途解約権の要件に含まれないものはどれか。 ①床面積200㎡未満 ②転勤等やむを得ない事情 ③貸主の同意

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝③

11. 今日のまとめ

- 中途解約は契約書の解約条項に基づき、予告期間経過後に契約終了するのが基本
- 解約届は書面で受け付け、受領日を明確に記録することがトラブル防止の鍵

- 短期解約違約金は原則有効だが、金額の妥当性に留意する
- 定期借家契約の法定中途解約権は、普通借家契約の中途解約とは法的根拠が異なる

次回予告：第13回「クレーム対応の基本（騒音・設備故障・近隣トラブル）」－日常管理での対応力を扱います。