

# 歯界展望

DENTAL OUTLOOK

6

VOL.117 NO.6  
JUNE 2011



## シリーズ座談会

### インプラント治療におけるCTの活用

—その有用性と問題点を探る

椎貝達夫・重原 聡・高村宗俊・武田孝之

## 特別企画

### Micro-inflammationとしての歯周病

西村英紀・梶谷展生・四方賢一・高山哲治・岡本耕一  
木村哲夫・宮本弘志・岡久稔也・道川 誠・後藤 眞

医歯薬出版株式会社

<http://www.ishiyaku.co.jp/>

## 開業のため物件を借りる際に 注意することはありますか?…建物の賃貸借契約

歯科医院を開業するにあたり、開業場所を検討していたところ、希望に沿った良い立地のビルの1室が見つかりました。

もちろん条件次第ですが、その物件を借りようと考えています。どのような点に注意しなければなりませんか。

建物の賃貸借の契約前には外観や立地だけでなく、物件の内部や諸設備についても内覧して確認すべきです。

また、契約を締結するにあたっては、賃料・用途・期間といった賃貸借の主要事項はもとより、共益費、保証金等の金銭にからむ事項や更新、明け渡しといったように歯科医院の経営にとって重要な事項についても規定されていますので、慎重にチェックし、自分自身が十分に納得してから契約するようしなければなりません。

### 3. 賃貸借契約事項のポイント

歯科医院としての建物賃貸借契約の主なチェック事項を以下に示します。

#### (1) 使用目的

物件が、歯科医院として使用できるものかどうかを確認します。一般的に、使用目的以外の使用を禁ずる旨の規定が設けられていますので、当初から歯科医院として使用することを貸主はじめ関係者に告知しておくべきです。

#### (2) 物件の特定

ビルの一部等賃借する場合、賃貸借の目的となる範囲を特定し、専用使用できる部分と共用部分とを明確にすべきです。それらの区分は、管理の責任や費用の負担に影響を与えることとなります。

#### (3) 賃料

賃料は、賃貸借契約にとっての基本事項であるとともに、継続的支出となるものですから、歯科医院の経営という観点からも採算性の検討や近隣相場の調査を踏まえ、決定すべきです。

賃料には、消費税・共益費を含むか否かという点や、支払時期・方法についての確認も必要です。また、賃料は、将来の賃料改定や敷金・保証金等のベースになることが一般的ですから、そのような意味からも賃料の決定は慎

### 1. 建物の賃貸借契約とは

賃貸借契約とは、当事者の一方である貸主がある物を使用させる対価として、借主から賃料を受け取る契約のことをいい、民法に基本的なルールが定められています。賃貸借契約の内容は一般的に当事者の合意に委ねられていますが、建物の賃貸借については、貸主と借主の取引上の立場の強弱により借主が不利な条件をのまされる場合が多いため、借地借家法によって一定の借主保護が図られています。

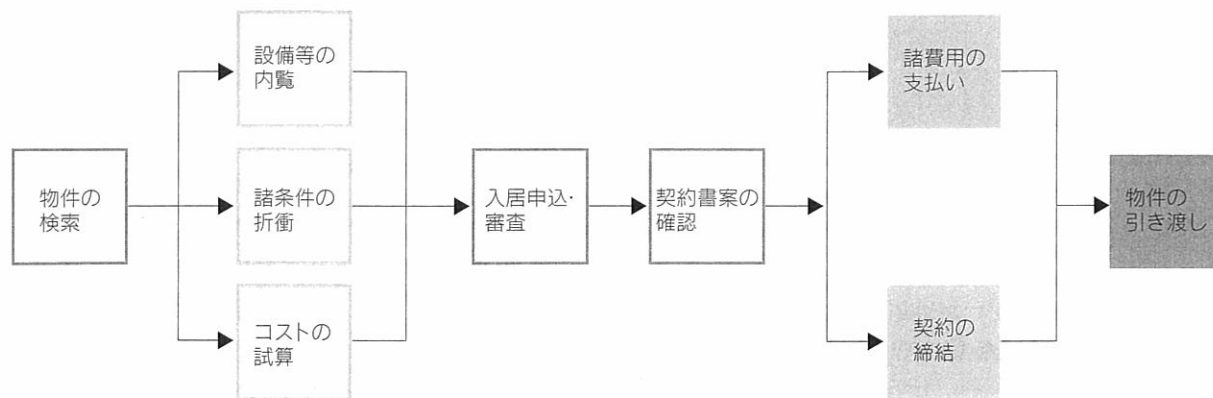
### 2. 賃貸借契約までの流れ

歯科医院として物件を借りる場合、物件の引渡しまでのおよそ流れは図1のとおりです。

なお、契約後の内装工事に関しては建築士や工事業者に、設備の設置・搬入に関しては設備業者に、契約に関しては弁護士や司法書士にアドバイスを受たり、チェックをしてもらうことも、後日のトラブルを回避するためには有用です。



図1 賃貸借契約の流れ



重に行うべきです。

#### (4) 敷金・保証金等

敷金・保証金とは、一般的には賃料の未払いや契約終了後の原状回復費用など借主の債務の支払いの担保として、借主が貸主に差し入れるものです。

敷金・保証金については、未払賃料等の債務がある場合はそれに充当され、最終的には残額が貸主から借主に返還されます。一方、権利金や礼金は、原則として返還が予定されていません。ただし、敷金・保証金でも償却により一部または全部が返還されないこともあります。

いずれにせよ、これらの金員の性質は、契約によることとなりますので、実質的内容の確認が必要です。

#### (5) 共益費等

ビルやマンションの一室を借りるような場合、賃料のほかに共益費といったような利用者共通の便宜のための費用や、分割することができない費用をまとめて支払うケースが少なくありません。この場合、共益費がいくらであるかとともに、どのようなものが含まれるかの確認が必要です。一見、低額の賃料であると思っても、共益費等を含めると結果として重い負担となるようなこともあります。

#### (6) 修繕費

一般的に大修繕は貸主の負担であ

り、小修繕は借主の負担とされていますが、その区別を明確に判別できるように具体的に定められているかの確認が必要です。

#### (7) 明け渡し

契約終了後、原状回復を要するか否かなど建物を明け渡す場合の態様は、紛争になりやすい点といえます。

また、空調設備等の造作の買取請求権の有無、立退料等の請求の可否などの定めについての確認も必要です。

#### (8) 契約期間・更新

借地借家法上、建物の賃借期間は最短1年間とされ、1年未満の期間を定めた場合は期間の定めのない契約とみなされます。また、期間終了の1年前から6カ月前までの間に更新拒絶の通知を行わない場合、従前の契約と同一条件で、期間の定めのないものとして更新されるとみなされます。契約期間に関する規定が借地借家法のそれより借主に不利な場合、その規定は無効となります。

また、法律上の根拠はありませんが、契約更新時に更新料を支払う旨の定めがあるか否かの確認も必要です。

#### (9) 保証人

建物を賃借する場合、貸主から保証人を要請されるケースが一般的です。賃料の未払い等の債務の引当てとして敷金・保証金だけでは貸主の保全が十

分ではないということで、保証人は賃貸借契約の金銭債務を保証するための一つの方法です。

しかし保証人は、もし借主が賃料を支払わないような場合、代わりにそれを支払わなければならないため、なかなか引き受け手がいないのが実情です。

借主としては、契約前に保証人の確保に努めるとともに、事前に保証人の要否や要件の確認が必要となります。

### 4. その他のポイント

#### (1) 建物の設備

借りようとしている物件が、歯科医院として利用できる給排水設備や電気容量を満たしているかの確認は非常に重要です。また、X線写真撮影等では特殊な設備が必要となりますので、天井高、床に対する荷重制限や搬入の仕方についても考慮しなければなりません。

#### (2) 抵当権の設定

賃貸借の目的となる建物に抵当権等の担保権が設定されていることがあります。

この場合、貸主の倒産などで担保権が実行されたような場合、新所有者から退去を求められたり、差し入れた保証金が返還されないということもありますので、借主として貸主の信用調査を行う必要がある場合もあります。