

# 目次

## ステップ1 定期借家はどんな制度？

- 1 定期借家契約が誕生した歴史的背景を知る————— 001
- 2 定期借家契約と普通借家契約の違い————— 003

## ステップ2 貸主に定期借家を勧めるためのチェックポイント

- 1 この建物を貸すのは定期借家と普通借家のどっちがいいの？  
(賃貸スキームの決定) ————— 005
  - Q 1 建物（構造、広さ、グレード等）で違いはあるの？ 005
  - Q 2 定期借家だと、賃料は安くなるの？ 005
  - Q 3 定期借家だと、家賃は上げられないの？ 006
  - Q 4 定期借家だと、敷金や保証金は預かれるの？ 007
  - Q 5 定期借家だと、更新料は取れるの？ 007
  - Q 6 定期借家だと、途中で出て行かれてしまうことはないの？（中途解約） 008
  - Q 7 定期借家の期間は何年でなければならないの？ 009
  - Q 8 定期借家契約の場合も保証人は必要なの？ 009
  - Q 9 どうして普通借家より定期借家のほうが良いの？（定期借家のメリット） 09
- 2 定期借家で貸す時の手続はどうするの？（契約手続） ——— 012
  - Q 1 普通借家と比べて、準備（用意）する書面、図面等に違いがあるの？（準備） 012
  - Q 2 入居者の募集をするときの注意点は？（期間満了で終了する） 013
  - Q 3 契約を締結するときは、普通借家とどこが違うの？ 013
  - Q 4 仲介手数料は普通借家と同じように取れるの？ 014
  - Q 5 特に注意する点は何？ 015
  - Q 6 定期借家契約書や事前説明文書のひな形はないの？ 015
  - Q 7 居住用建物の定期借家契約と事業用建物の定期借家契約の区別

て? 016

**3 定期借家で契約しているときには何をしたらいいの?**  
**(契約中の注意点)** \_\_\_\_\_ 017

- Q 1 定期借家で賃料の増額請求はできるの? 仲介業者が貸主の代わりに交渉しても良いの? 017
- Q 2 ①借主が定期借家契約を途中で終わらせることはできるの? ②中途解約はできないはずなのに、借主が勝手に出て行ってしまった場合、貸主から中途解約をすることはできるの? 018
- Q 3 期間満了が近づいてきたときには何をすればいいの?  
(終了通知) 020
- Q 4 定期借家で期間延長はできるの? 021

**4 再契約について** \_\_\_\_\_ 022

- Q 1 定期借家で再契約するときはどうしたらいいの?  
(再契約の手続) 022
- Q 2 再契約のときに更新料は取れるの? 022
- Q 3 再契約のときにも仲介業者の手数料は取れるの? 023
- Q 4 再契約を予約しておくことはできるの? 023

**5 定期借家が終了してから明渡しに向けて** \_\_\_\_\_ 025

- Q 1 借主が出ていくときの立会いはどうしたらいいの? 025
- Q 2 原状回復はどうするの? 025
- Q 3 契約が終了したのに借主が出ていかないときはどうしたらいいの?(明渡しに向けての手続) 026
- Q 4 借主が契約終了後も建物の明渡しをせず居座っている間の家賃はどうなるの? 027
- Q 5 定期借家でも強制執行は必要なの? 027

**定期借家契約と普通借家契約の比較**

**ステップ3 定期借家はどんな使い方があるの?**

**1 建替え、売却、取り壊し予定、再開発などの場合には** \_\_\_\_\_ 029

- (1) 建替えを控えたアパートを活用するには 029
- (2) 便利な場所の空家を活用するには 030
- (3) 仮住まい先として、短期間で貸すには 031

- (4) 道路拡幅工事で明渡し前の家も貸せる 031
- (5) 再開発で共同化を促進するために 032
- (6) 売却を控えた社宅の活用法とは 032
- (7) 大規模修繕をスムーズに進めるために 033
- (8) 分譲マンションの建替え等をスムーズに行う 033

## 2 家賃滞納の不安を低減できる 035

- (1) 家賃を下げて借主を募集した場合 035
- (2) 家賃を頻繁に滞納する者への対応（滞納分を確実に返済してもらうには） 036
- (3) 契約違反者、滞納、反社等への対応 036

## 3 自宅を貸すときに有効な定期借家 038

- (1) 転勤で自宅を貸したい 038
- (2) 契約終了日 038
- (3) 契約期間 039
- (4) 再契約 039
- (5) 転勤先から戻ったので明渡してもらいたい 040
- (6) 郊外の一戸建を定期借家にする 040
- (7) 将来の相続に備えて 040
- (8) 適正な賃料設定 041
- (9) 大型の一戸建を賃貸に 041

## 4 一歩進んだ定期借家の活用法 042

- (1) 契約に違反した借主への対応（契約を守れる方に住んでもらうには） 042
- (2) ペット可にして借主を募集した場合 044
- (3) シェアハウスと相性が良い定期借家 045

### ステップ4 契約書式はどんなもの？

- 1 定期借家契約の締結の流れ（フロー図） 047
- 2 定期賃貸住宅契約についての説明 048
- 3 定期賃貸住宅契約終了についての通知 048

4	定期賃貸住宅標準契約書	049
5	定期賃貸住宅標準契約書作成にあたっての注意点	054
6	定期賃貸住宅標準契約書コメント	058

## ステップ

# 1

## 定期借家はどんな制度？

定期借家契約とは、一定期間が過ぎれば、借家を必ず返してもらうことができる借家契約です。

定期借家契約は、誕生してから12年余のまだ若い賃貸借契約です。定期借家契約が誕生する前は、「普通借家契約」しかありませんでした。なぜ、このような定期借家契約が誕生したのか、説明しましょう。

### 1 定期借家契約が誕生した歴史的背景を知る

#### (1) 返してもらうことが難しい借家契約—普通借家契約とは何か

普通借家契約とは、賃貸期間が過ぎても借主が必ず借家を返す必要はなく、貸主が返してもらうためには正しい理由（「正当事由」といいます）が必要な借家契約をいいます。借家契約とは、建物を貸す契約ですから、賃貸期間が過ぎれば返してもらうのが当然のように思えるのですが、普通借家契約では、そのようになっていません。

#### (2) 普通借家契約の歴史的背景と「正しい理由（正当事由）」

このようになっている理由は、歴史的な背景があります。第二次世界大戦中の日本では、住宅の供給が絶対的に不足していました。そこで、国民の居住生活の安定の確保のため、昭和16年の借家法の改正によって、借家契約は正当事由がなければ更新を拒絶することができない、つまり、「貸主に正しい理由がなければ、借主は借家を返さなくてもいいですよ」とされました。

「正しい理由」とは、法律用語では「正当事由」といいます。「正当事由」があるかどうかは、最終的には裁判所が判断しますが、大きくいうと、「貸主の自己使用の必要性」がきちんと認められ、立退きの請求もやむを得ないと認められるときに「正当事由あり」と判断されることになります。なお、現在、正当事由は、借地借家法第28条で、①貸主と借主の双方が建物を必要とする事情、