

目 次

1. 契約書式編	
(1) 居住用書式	1
◆居住用書式（基本型）	
記入例	2
契約条項	5
居住用 基本書式についての解説	9
◆居住用書式（中・長期型）	
記入例	16
契約条項	19
居住用 中・長期型についての解説	23
◆居住用書式（短期型）	
記入例	28
契約条項	31
居住用 短期型についての解説	35
◆居住用書式（サブリース原賃貸借契約型）	
記入例	38
契約条項	42
居住用 サブリース原賃貸借契約型についての解説	48
(2) 事業用書式	53
◆事業用書式（事務所型）	
記入例	54
契約条項	58
事業用 事務所型についての解説	63
◆事業用書式（店舗型）	
記入例	68
契約条項	72
事業用 店舗型についての解説	77
2. 解説編	
[1] 定期借家権契約の締結	84
(1) 書面による契約の締結	
(2) 先に合意のみをしておいて、後に書面を作成することの可否	
(3) 将来効力を生じさせる行為を現在行う場合（定期借家契約の予約）	
[2] 定期借家契約は、期間の定めのある契約でなければならない	84
(1) 期間の定めがある契約であること	
(2) 定期借家権においては1年未満の短期契約が認められる	
(3) 長期契約について	

[3] 定期借家権は更新がない	85
(1) 更新がない契約	
(2) 再契約の予約について	
[4] 定期借家権においては正当事由制度の適用はない	87
(1) 正当事由制度の適用がないことについて	
(2) 立退料について	
[5] 事前説明文書による説明について	87
(1) 事前説明文書の作成と交付	
(2) 事前説明文書による説明	
(3) 事前の説明を要することについて	
(4) 事前説明を怠った場合の効力	
[6] 定期借家契約を終了させる旨の通知について	88
(1) 意義	
(2) 再契約をする場合について	
[7] 法定中途解約について	90
(1) 中途解約について	
(2) 定期借家権における強行規定としての中途解約	
(3) 借地借家法 38 条 5 項の適用範囲	
[8] 賃料増減額請求権の排除について	91
(1) 賃料増減額請求権排除の特約	
(2) 特約の決め方について	
(3) 定期借家において考えることのできる賃料の定め方（類型）について	
[9] 普通借家から定期借家への切り替えについて	92
(1) 定期借家契約と普通借家契約の併存	
(2) 普通借家契約を定期借家契約に切り替えることが可能か	

3. 資料編

定期建物賃貸借契約についての説明（書式）	96
事前説明についての解説	97
定期建物賃貸借契約終了についての通知（書式）	98
契約終了通知についての解説	99
良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（概要）	100
良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法	102
建設省建設経済局不動産課長通達	105
関連条文一覧	106

居住用書式(基本型)

定期住宅賃貸借契約書

貸主 甲野太郎 (以下「甲」という。) と借主 乙田次郎 (以下「乙」という。) は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	〇〇マンション 3階301号室		
	所 在 地	(住居表示) 東京都目黒区目黒〇丁目〇番〇号		
		(登記簿) 東京都目黒区目黒〇丁目〇番地1		
	構 造	木造・鉄骨 <u>鉄筋コンクリート造</u> ・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 () / 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ銅板葺・セメント瓦葺 <u>陸屋根</u> その他 () / (5) 階建 / 全 (15) 戸		
種 類	<u>マンション</u> ・アパート・戸建・()	新築年月	平成 〇年 〇月	
住戸 部分	間取り	(2) <u>LDK</u> ・DK・K・ワンルーム	床面積	64.00㎡
附 属 施 設	駐車場	<u>含む</u> 含まない		
	自転車置場	<u>含む</u> 含まない		
	物置	含む <u>含まない</u>		
	専用庭	含む <u>含まない</u>		
		含む・含まない		

※1
床面積について
(P9)

頭書(2) 契約期間

平成 22年 4月 1日 から 平成 24年 3月 31日まで (2 年間)

※2
契約期間について
(P9)

(契約終了の通知をすべき期間) 平成 23年 4月 1日から 平成 23年 9月 30日まで

※3
終了通知について
(P9)
・終了通知書式
(P98)

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額	〇〇 円	管 理 ・ 共 益 費	月額	〇〇 円	家財保険料	月額	〇〇 円
敷 金		〇〇 円 (賃料 〇ヶ月)			円 (賃料 ヶ月)	附属施設料	月額	〇〇 円
その他の条件								

【居住用 基本書式についての解説】

※1 床面積について（P 2）

床面積64.00㎡と記載があるが、これは200㎡未満の建物の賃貸借であることを示している。

契約条項第1条により、居住用で200㎡未満の建物についての定期借家契約の場合には、後述するように、強行法規としての借家人の中途解約権が認められているので、床面積の記載は非常に重要な事項になる。

※2 契約期間について（P 2）

(1) 契約期間を定める部分であるが、①2年間の契約であること、②始期が平成22年4月1日であること、③終期が平成24年3月31日であることを示している。

以上の①ないし③は、いずれも定期借家契約は期間の定めのある契約であるので、記載することが必須となる。

尚、②と③の記載があれば、①の記載は必ずしも必要ではない。

(2) この契約書式は、標準形であり、期間2ないし3年を想定している。慣行的に2年契約というものが多く見受けられるし、また、固定資産税の変更が3年ごとに行われることから3年契約というものも我が国では多く見られる契約期間である。

※3 終了通知について（P 2）

終了通知の期間である。

契約条項第2条と連動する規定である。

終了の通知は、借地借家法38条4項によって期間満了の1年前から6か月前までの間に行われなければならないものとされている。

本件においては、終了の1年前が平成23年4月1日であり、6か月前までとは、平成23年9月30日までに通知をしなければならないこととなるので、このような記載となる。

※4 特約事項について（P 3）

特約事項である。

契約条項の第21条と連動する規定である。

例えば、ペットの飼育を禁ずる旨の特約などである。

※5 連帯保証人について（P 4）

[1] 定期借家権契約の締結

(1) 書面による契約の締結

定期借家権は公正証書等の書面により締結されなければならない（要式契約）。

この場合の書面は、必ずしも公正証書による必要はない。いかなる形式・体裁のものを問わず、書面によれば足りる。

なお、定期借家契約を既に行っている賃借人と貸貸人との間において、再度又は再々定期借家契約を締結する場合（再契約）等においても、書面による契約を行うことが必要なので注意を要する。

(2) 先に合意のみをしておいて、後に書面を作成することの可否

定期借家契約において、賃貸人又は賃借人となろうとするものが、対象物件について口頭で定期借家契約を締結する旨の合意を行い、そのような合意に基づいて借家人となろうとしている者の使用・収益が既に開始してしまった後になって、その使用・収益は「定期借家権に基づくものである」として定期借家契約書を作成することは許されない。

定期借家契約においては、使用・収益に先行して定期借家契約書という書面が必要である。さらに書面を交付しての事前説明も必要である（借地借家法38条2項）。

もし、これに反して使用・収益が先行した場合には、その使用・収益は「目的不動産を使用・収益する旨の合意」と「これに対し、賃料（対価）を支払うとの合意」に基づくものということになるので、その使用・収益は普通借家契約と評価されることになるので注意を要する。

(3) 将来効力を生じさせる行為を現在行う場合（定期借家契約の予約）

定期借家契約の「予約」はどのようにして行うのか。

定期借家契約の要式行為性から、その予約自体もその時点において書面によって行われなければならない。

したがって、前述の定期借家契約書の作成の前の当事者間での事実上の合意は、あくまで単なる合意にとどまり、厳密には定期借家契約の予約とは言えないことになる。

[2] 定期借家契約は、期間の定めのある契約でなければならない

(1) 期間の定めがある契約であること

定期借家契約は、期間の定めがある契約でなければならない（借地借家法38条1項）。

すなわち、定期借家契約においては、始期と終期及び契約期間が定まっていなけ