

協議会のホームページには、
①定期借家制度概要、②定期借家関係書式(契約書式、関連書式等)、③活用事例、④関係法令、⑤定期借家Q&A等が掲載されています。
定期借家制度を円滑・適正にご活用いただくため、ぜひご利用ください。

貸主・借主に
大きな
メリット

定期借家制度を
活用しませんか!

これなら貸したい
これなら借りたい



■定期借家制度とは

定期借家制度は、2000年(平成12年)3月1日から施行された、契約期間の満了により確定的に契約が終了する画期的な制度です。現在は、従来型の借家制度(普通借家制度)と、この定期借家制度を選択できるようになりました。

■従来の借家契約は

従来の借家契約(普通借家契約)では、建物を賃貸すると、貸主は「正当な事由」がなければ解約や借主からの契約の更新を拒むことができません。このため普通借家契約では、契約期間を定めても確実に契約が終了できるかが不確かです。また、普通借家契約では、家賃改定が柔軟に行いにくい、立退き料などにより収益見通しが立ちにくいなどの不安定な要素があります。その結果、賃貸住宅市場では、耐用年数の比較的短い狭小な賃貸住宅の供給に偏ることになり、空き家などストックの有効利用が阻害されるなどの指摘があります。

■定期借家制度の効果は

定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期間や収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸経営が可能となります。定期借家制度が普及することで、持ち家の賃貸化も含めてファミリー向けなど多様な賃貸物件の供給が促進され、ライフステージやライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されています。

■定期借家契約の流れ



①契約締結にあたり、貸主は借主に対し、「この賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を(契約書とは別に)書面を交付して説明する必要がある(宅地建物取引業者が仲介する場合、この書面を貸主に代理して交付・説明するケースが多い)。

②契約締結にあたり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、別途、宅地建物取引業者は宅地建物取引業法の規定に基づき、重要事項として説明する義務がある。

③必ず書面により契約書を作成する必要がある。

④借主からの中途解約

床面積が200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主から中途解約の申入れをすることが可能であり、申入れの日から1ヵ月後に賃貸借契約が終了する。

⑤定期借家契約の期間が1年以上の場合、貸主は借主に、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、「期間満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知する必要がある。



もっと詳しく「定期借家」

ここでは、定期借家制度をもっと詳しく知りたい方向けに、少しだけ踏み込んだ解説をします。

■定期借家には更新時の正当事由が不要です

普通借家契約の場合、契約期間満了時に貸主から更新を拒絶するには、正当事由が必要となります。これを「正当事由制度」といいます(借地借家法第26条に規定)。普通借家契約のことを正当事由借家と呼ぶのはそのためです。

一方、定期借家契約では、契約期間満了により確定的に契約が終了します。したがって、正当事由の有無は問われません。契約期間が満了し、その物件を引き続き貸し続けたい(借り続けたい)場合、定期借家契約では、貸主・借主が合意の上、再契約をすることになります(新たな契約が開始されるということになり、「更新」とは異なります)。

■定期借家には立退き料が不要です


上述のとおり、定期借家契約には、正当事由の有無は問われません。したがって、当然のことながら正当事由を補完するための立退き料の支払いもない、ということになります。

■定期借家と信頼関係破壊の法理

賃貸借契約で取り決めた内容が守られない場合(例えば、長期間の賃料滞納等)、契約を解除するには、「信頼関係破壊の法理」(「貸主と借主の間で信頼関係が破壊されたと認められない特段の事情がある場合」)には解除を認めない、という判例の考え方)によって契約の解除ができるかどうか判断されます。「信頼関係」が「破壊」されたかどうかは、それぞれの事案に応じて裁判所が判断することになり、明確な基準(例えば3ヵ月の賃料滞納で必ず契約解除できる等)があるわけではありません。

期間満了により確定的に契約が終了する定期借家なら、「契約内容を守らない借主とは再契約しない」といった運用により、安定した賃貸経営に役立つことが期待されます。

定期借家契約と従来からの借家契約(普通借家契約)との比較

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	<p>①書面による契約に限る。 *必ずしも公正証書である必要はなく、一般の書面による契約でも締結できる。 *契約書には、「契約の更新がない」旨の特約を定める必要あり。</p> <p>②貸主は、「更新がなく期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別にあらかじめ書面を作成し、かつ交付して説明しなければならない。 *②の書面は、宅建業者等が代理することも可能。</p>	<p>書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可能。 *宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成・交付される。</p>
更新の有無	<p>期間満了により契約は終了し、更新がない。 *貸主・借主双方が合意すれば再契約が可能。</p> 	<p>「正当な事由」がない限り更新される。 ■正当な事由の判断とは ●建物の貸主および借主(転借人を含む)が建物の使用を必要とする事情 ●建物の賃貸借に関する従前の経過 ●建物の利用状況および建物の現況 ●建物の貸主が建物の借主に対して財産上の給付(立退料)をする旨の申出をした場合におけるその申出—などを考慮して判断される。</p>
契約期間	<p>1年未満の契約期間の定めも効力が認められる。 *一定の賃貸借期間を定めることが必要。「借主が死亡するまで」等の不確定な期間を定めても、定期借家契約を定めたことにならない。</p>	<p>1年未満の賃貸借期間を定めても、期間の定めのない賃貸借とみなされる。</p>
賃料の増減に関する特約の効力	<p>賃料の増減は特約の定めに従う。 *増減させないことも可能。</p>	<p>特約にかかわらず、当事者は、賃料の額の増減を請求できる。 *一定の期間増額しない旨の特約がある場合には、それに従う。</p>
期間満了による終了の場合の通知	<p>貸主は、期間が満了する1年前から6ヵ月前までの間(通知期間)に、借主に対して、「期間満了により契約が終了する」ことを通知する必要あり。 *賃貸借期間が1年未満である場合には、この通知は必要ない。</p>	
借主からの中途解約	<p>①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主から中途解約の申入れをすることができる(申入れの日後1ヵ月の経過により賃貸借契約が終了)。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。</p>	<p>中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。</p>
定期借家への切り替え		<ul style="list-style-type: none"> ●2000年(平成12年)3月より前の居住用建物賃貸借契約 ⇒切り替えできない。 ●事業用建物賃貸借契約 ⇒切り替えできる。

■定期借家の活用事例

定期借家制度の特長を活かして
貴重な不動産を有効活用しよう!



■転勤の間の留守宅を賃貸したい (リロケーション)

定期借家なら柔軟に対応できます。

■高齢者世帯の 一戸建てから 住み替えたい

子供が独立し広すぎる
一戸建てを貸して、自分たちは交通の便が
良い賃貸住宅に住み替えたい場合でも、定期
借家なら安心です。



■近い将来、親族(子供等)が 住む予定の持ち家住宅を賃貸したい

定期借家なら貸すことができます。

■住宅を借りにくい方にも貸したい

母子家庭、高齢者、生活保護受給者など住宅
を借りにくい方への賃貸でも、定期借家なら
リスクを軽減しながらお貸しすることができます。

■シェアハウス・ゲストハウスとして 貸したい

借主が設備等を共同使用するシェアハウス・ゲ
ストハウスでは、借主全員がマナーやルールを
守っていただかなければなりません。良好なコ
ミュニティづくりに定期借家は不可欠です。

■別荘・セカンドハウスの未使用期間を 短期で貸したい

別荘やセカンドハウスの未使用期間を定期
借家で有効活用することも
できます。



■建て替えを計画している アパート・マンションの空室を貸したい

定期借家なら契約の終期を合わせたり、短期
貸しでも有効活用できます。分譲マンションの
建て替えにも有効です。

■自宅の建て直し・移転中の 仮住まい先として貸したい

自宅の建て直し・移転の際の短期間の仮住ま
い先にも定期借家は有効です。

■オフシーズンの一定期間 (数ヵ月程度)に限定して貸したい

賃貸住宅は繁忙期を逃すと入居者を見つけ
にくくなります。賃貸のオフシーズンの数ヵ
月に限定して、近隣相場よりも安く貸すこと
ができます。

■マンスリーマンション等として 短期貸したい

マンスリー賃貸マンションといった短い期間
での契約も定期借家なら可能です。

■中古住宅の購入前お試し入居を したい

中古住宅の購入前の短期入居(いわゆるお
試し入居)も、定期借家なら安心です。

■女性向け賃貸住宅として貸したい

安全・安心に暮らせることをはじめ、外観・間
取り・設備仕様・インテリア等に
工夫を凝らした女性向け賃貸
住宅も、定期借家
が役に立ちます。



■デイサービス・グループホームとして 貸したい

地方部の空き家対策に、デイサービス施設
やグループホーム施設として長期の定期借
家を締結し、眠った資産を有効活用すること
もできます。

■大規模修繕、居室の改修等を スムーズに進めたい

アパートを長期にわたって安定的に経営する
ためには、定期的な修繕等が不可欠です。定
期借家なら、入居者入れ替え等の計画が立ち
やすく、改修計画どおりのスムーズな改修等
に役立ちます。

■売却予定の持ち家住宅を 短期で貸したい

売却の予定はあるが慌てて売りたい持
ち家住宅も、定期借家なら短期で貸すことが
できます。

■学生向けに期間貸したい

大学生向けに卒業までの4年間に
限って貸す場合も定期借家なら
可能です。退去時期が確定できる
ので、次の入居者募集も早めに
開始できます。



■良好な居住環境を保ちたい

定期借家なら、家賃滞納や契約内容を守ら
ない借主と再契約しなければ、良好な居住
環境を保つことも可能になります。

■ペット可住宅として貸したい

ペット可の賃貸住宅では、管理規約・飼育規
約を守っていただくことが不可欠です。定期
借家なら、規約を守れない借主とは再契約し
ないことで、トラ
ブル等を防ぐこと
につながります。



■外国人向け賃貸住宅として貸したい

生活習慣の違い等により、連帯保証人をつ
け難い外国人にも、定期借家が有効です。



定期借家推進協議会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-5821-8117 FAX:03-5821-7330 <http://www.teishaku.jp>

■定期借家推進協議会とは

定期借家推進協議会は、住宅・不動産団体等が発起人となり1998年(平成10年)に設立された組織です。協議会では、定期借家制度が広く国民に浸透し、適正・円滑に運用され、良質な賃貸住宅等が供給されることを目指し、各種ツールやHP等での情報提供、借家制度に係る研究や制度改正提言等を行っています。