

## 目次

業務の流れ	1
1. はじめに（定期借家契約の締結の流れについて）	1
2. 契約の締結について	2
3. 契約期間中	3
4. 中途解約	3
5. 期間の満了による終了	3
6. 明渡し	4
7. 再契約について	4
8. 定期借家契約と普通借家契約の比較	5
定期借家契約の締結の流れ（チャート図）	7
定期借家契約と普通借家契約の比較	8
活用事例編	9
I 貸主の安定のための活用法	10
1. 賃料の額を固定させたい（変動させたくない）	10
2. 長期間賃貸する場合に、予め期中の賃料の改定額を決めておきたい	10
3. 中途解約について	11
ワンポイント解説：存続期間の定めについて	12
II 建替え、売却、取り壊し予定、再開発などの場合には	14
1. 建替えを控えたアパートを活用するには	14
2. 便利な場所の空家を活用するには	15
3. 仮住まい先として、短期間で貸すには	15
4. 道路拡幅工事で明渡し前の家も貸せる	16
5. 再開発で共同化を促進するために	17
6. 売却を控えた社宅の活用法とは	17
7. 大規模修繕をスムーズにすすめるために	18
III 家賃滞納の不安を低減できる	19
1. 家賃を下げて借主を募集した場合	19
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）	20

契約期間について考えてみましょう	23
IV 自宅を貸すときに有効な定期借家	23
1. 転勤で自宅を貸したい	23
2. 契約終了日	23
3. 契約期間	25
4. 再契約	25
5. 転勤先から戻ったので明渡してもらいたい	26
6. 郊外の一戸建を定期借家にする	26
7. 将来の相続に備えて	26
8. 適正な賃料設定	27
9. 大型の一戸建を賃貸に	28
10. 公的融資を受けている物件を賃貸する場合	28
ワンポイント解説：更新について	29
V 一步進んだ定期借家の活用法	30
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）	30
2. ペット可にして借主を募集した場合	31
Q & A 編	35
1. 契約期間に関するもの	36
2. 契約締結に関するもの	41
3. 賃料に関するもの	45
ワンポイント解説：賃料増減額請求権について	48
4. 中途解約に関するもの	50
5. 普通借家から定期借家への切替に関するもの	56
6. 居住用建物か事業用建物かの判断に関するもの	59
7. 契約の終了に関するもの	63
8. 再契約に関するもの	71
資料編	85
I 定期賃貸住宅標準契約書	86
II 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〕	105
III 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法	107
IV 建設省建設経済局不動産課長通達	110
V 関連条文一覧	112
VI 定期借家推進協議会 役員・構成団体	121