

改訂版

すぐに役立つ

宅建業者のための
**定期借家
基礎知識**



定期借家推進協議会

目 次

ステップ1 定期借家はどんな制度？	1
1 定期借家契約が誕生した歴史的背景を知る	1
2 定期借家契約と普通借家契約の違い	2
3 事前説明についての国土交通省からの通知	4
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）	18
Q1 建物（構造、広さ、グレード等）で違いはあるの？	18
Q2 定期借家だと、賃料は安くなるの？	19
Q3 定期借家だと、賃料は上げられないの？	20
Q4 定期借家だと、敷金や保証金は預かれるの？	21
Q5 定期借家だと、更新料は取れるの？	22
Q6 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）	23
Q7 定期借家の期間は何年でなければならないの？	24
Q8 定期借家契約の場合も連帯保証人は必要なの？	25
Q9 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）	26
2 定期借家契約で貸す時の手続きはどうするの？（契約手続）	28
Q10 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）	28
Q11 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）	29
Q12 契約を締結するときは、普通借家とどこが違うの？	30
Q13 仲介手数料は普通借家と同じように取れるの？	31
Q14 特に注意する点は何？	32
Q15 定期借家契約書や事前説明文書のひな型はないの？	33
Q16 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って？	34

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）	35
Q17	定期借家で賃料の増額請求はできるの？ 宅建業者が貸主の代わりに交渉しても良いの？	35
Q18	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？	36
Q19	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）	38
Q20	定期借家で期間延長はできるの？	39
4	再契約について	40
Q21	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）	40
Q22	再契約のときに更新料は取れるの？	41
Q23	再契約のときにも宅建業者の手数料は取れるの？	42
Q24	再契約を予約しておくことはできるの？	43
5	定期借家が終了してから明渡しに向けて	44
Q25	借主が出ていくときの立会いはどうしたらいいの？	44
Q26	原状回復はどうするの？	45
Q27	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き）	46
Q28	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賃料はどうなるの？	47
Q29	定期借家でも強制執行は必要なの？	48
Q30	定期借家契約について保証人をつけてもらうときの注意点は？	49
	定期借家契約と普通借家契約の比較	50
	ステップ3 定期借家はどんな使い方があるの？	51
1	資産を有効に活用	51
2	リスクヘッジのための活用	51
3	問題解決のための活用	52
4	将来に備えるための活用	52
5	一歩進んだ活用	53

ステップ4 契約書式はどんなもの？	55
1 定期借家契約の締結の流れ(フロー図)	55
2 定期賃貸住宅標準契約書	56
3 定期賃貸住宅契約についての説明	68
4 委任状(例)(借地借家法38条2項の事前説明)	69
5 定期賃貸住宅契約終了についての通知	70
6 賃貸借譲渡承諾書(例)	71
7 転貸承諾書(例)	72
8 増改築等承諾書(例)	73
9 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例)	74
資料編	75
I 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〕	75
II 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法	77
III 建設省建設経済局不動産課長通達	80
IV 関連条文一覧	82
V 不動産賃貸借に関する民法(債権法)改正のポイント	84

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20年ほど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、立ち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、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況及び建物の現況並びに④建物の貸主が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の借主に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮すると規定されていますが、これは、戦後の判例を集積した内容を、平成3年(1991年)の借地借家法の改正で整理したものです。④の財産上の給付のことを、一般に「立退料」といいます。

(3)戦後の事情の変動と定期借家権の誕生

しかし、戦後の目まぐるしい経済成長を経て、我が国の住宅の供給は一応安定するようになりました。その一方で、「一旦貸してしまうと、正当事由がないと返してもらえない」という普通借家契約があることにより、「低廉」で「良質」かつ「多様」な住宅サービスの提供を困難にさせる場面が生じてきました。

すなわち、

- ①建物を一度貸したら返ってこなくなってしまうことから、修繕すら自由にできないため、収益の改善が困難でした。
- ②上述しました「立退料」については、金額が定まっておらず、借家を返してもらうためのコストの予測が困難でした。
- ③入居の際に合意した賃料が減額請求される可能性があり、収益の予測が困難でした。
- ④借家契約の継続中の賃料(継続賃料ということがあります)は、その増額を低く抑えられる傾向があり、そのときの経済状況に応じた適正な賃料額に一気に増額することが困難でした。
- ⑤借家契約を期間満了によって終了させるための正当事由の判断はすべて裁判所の一存で決められ、裁判結果の予測が困難でした。

以上のような理由が、貸主に、新しく借家を提供させることをネガティブにさせました。

結果として、建物賃貸業はビジネスとして成り立ちにくくなり、貸し渋りや契約締結の困難化、賃貸建物の質の低下を招きました。

このような状況を打破し、戦前の借家契約を根本から変更させる契約として、ついに、平成12年、賃貸期間が過ぎれば必ず借家が返ってくる借家契約として、定期借家契約の制度が創設されました。

2 定期借家契約と普通借家契約の違い

普通借家契約と定期借家契約の最も大きな違いは、賃貸期間が過ぎれば返してもらえるかどうかという点ですが、その他にも以下のような相違点があります。

(1)賃貸期間を決める必要があるかどうか

普通借家では、賃貸期間を必ずしも定める必要はありません。

定期借家では、必ず賃貸期間を限定しなければなりません。

つまり、「いつからいつまで」を契約書に明記しなければならないのが定期借家契約、それを定めなくても構わないのが普通借家契約です。

(2)契約の更新がないこと

普通借家では、契約期間が経過しても、それまでの契約と同じ内容(条件)で更新(契約が続行)されます。

定期借家では、期間満了によって終了し、更新することはありません。もっとも、再契約を

することは可能です。

(3) 立退料が要らないこと

普通借家契約を期間満了によって終了させるには、通常、貸主は、借主に対して、立退料を支払う必要があります。

定期借家では、その必要がありません。なぜならば、更新がそもそも予定されていないので、更新を拒絶するために必要とされる立退料も発生の余地がないからです。

(4) 賃料増減額請求権を排除できること

法律上、貸主・借主は、賃料額を一方的に変更することができる「賃料増減額請求権」をもっています。貸主であれば、賃料の増額を望むときは賃料増額請求を行い、借主であれば、賃料の増減を望むでしょうから、賃料減額請求を行います。では、この賃料増減請求権を特約で排除できるでしょうか。この点が、ここでの問題です。

普通借家では、賃料の減額をしない旨の特約は無効と判断される場合があります、完全に排除することはできません。借主にとって不利になる特約だからです。

したがって、賃料の増額をしない旨の特約は有効です。

しかし、定期借家では、特約により排除できます。

(5) 1年未満の契約が可能であること

普通借家では、契約期間を1年未満としても、法律上、期間の定めがないものとされてしまいます。期間の定めがない借家契約となると、貸主は、いつでも解約の申入れをすることができるようになります。しかし、普通借家契約である以上、その解約には正当事由が求められるので、結局、貸家を返してもらうことが困難となります。

定期借家では、契約期間を1年未満としても、かまいません。普通借家契約のように「期間の定めがない契約」とされません。たとえば、6か月間の賃貸借契約を結び、期間が満了したら契約を終了することが可能です。

(6) 特約がなくても中途解約が可能なこと

普通借家では、契約期間途中に、借主から契約を一方的な意思表示により解約する（「中途解約」をする）ためには特約が必要です。なお、貸主と借主とが合意して契約を終了させること（これを「合意解約」といいます）は、契約書に記載がなくとも、いつでも可能です。

定期借家では、200m²未満の広さの居住用建物は、法律の定める要件を満たせば特約がなくとも借主から一方的に中途解約をすることができます。

(7) 契約書の作成と事前説明文書

普通借家では、書面でも口頭でも契約を締結することが可能です。なお、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・交付されます。

しかし、定期借家では、借主に「一定期間の経過で終了する契約」であることをよく理解させるため、契約書を必ず作成しなければなりません。さらに、同じ理由から、貸主は借主に対し、契約の締結に先立って、一定期間の経過で終了する契約である旨が記載された書面を交付し、かつ、その内容を口頭で説明して理解させなければなりません。その説明のことを「事前説明」

といい、また、その書面を「事前説明文書」ということがあります。

「事前説明」及び「事前説明文書」の詳しい内容等については、次の「3. 事前説明についての国土交通省からの通知」を参照して下さい。

3 事前説明についての国土交通省からの通知(解説)

国土交通省は、平成30年2月28日付で「定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について」と題する通達を発出しました(国土動第133号、国住賃第23号)。**【6P～参照】**

この通達は、定期建物賃貸借契約の要件である事前説明について、①ITを活用する方法と、②重要事項説明に含む方法の2つに関する、実務上極めて重要なものであり、正確な理解と適切な履践が必要となります。

(1) ITを活用する方法

通達は、ITを活用する方法として、テレビ会議システム等を使用することを明示的に認めただうで、適法な事前説明として必要とされる4つの要件を列挙しました。

これらの要件は、必ずしもすべてが法律上必要不可欠とされているものではないと考えられるものの、事前説明の趣旨に照らし、今後の実務においてはすべて適切に履践することが望ましいものといえます。

特に、「(2)事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること」という要件は、事前説明を口頭ではなく書面をもって行わなければならないという法律の規定に照らして重要です。

なお、以前から書面と電話を併用して事前説明を行う方法も認められていましたから、テレビ会議システム等を使用することはもとより可能と考えられていましたが、今回の通達により手続がより明確になり、選択肢が広がったことになります。

(2) 重要事項説明に含む方法

通達は、事前説明を重要事項説明に含む方法を認め、そのための要件を列挙しました。

そもそも、事前説明は借地借家法に基づいて賃貸人が負う義務であり、重要事項説明は宅建業法に基づいて宅建業者が負う義務(重要事項説明を行うのは宅建士)ですから、両者は義務の根拠も、主体も異なります。したがって、従来は、事前説明と重要事項説明は別個独立に行うことが望ましいと考えられていました。

しかし、実際上は、宅建業者が賃貸人の代理人として事前説明も同時に行う例が多かったことから、事前説明と重要事項説明の重複が煩瑣(面倒)であるという意見も多くみられました。

そこで、賃貸人から適法に代理権を授与された宅建士が、重要事項説明書に法定の必要事項を記入して説明すること等の要件を満たせば、重要事項説明をもって事前説明を兼ねることができる(両者を一回で済ませることができる)という見解が、この通達により正式に示されました。

本通達では、事前説明を重要事項説明とあわせて実施し、交付する書面についても両者を兼

ねることができるようにするための要件として、つぎの5点を重要事項説明書に記載することが挙げられています。

- 要件 i 当該賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
- 要件 ii 重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること
- 要件 iii 賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること
- 要件 iv 賃借人から、これらの説明を受けたことについて、記名押印を得ること
- 要件 v 委任状等に代理権が授与されている期間等を明記し、交付しておくこと

なお、事前説明の主体は賃貸人又はその代理人であって宅建業者ではないことから、宅建業者(宅建士)が賃貸人から代理権を授与されずに行った重要事項説明をもって、事前説明を兼ねることはできない点に注意が必要です。

また、本通達をよりどころとして、軽々に事前説明を「省略」すると、場合により、定期借家の効力が否定され普通借家契約とされてしまうなど貸主に想定外の損害を生じさせることとなるので、注意が必要です。

通達に列举された要件は、上記(1)と同じく、必ずしもすべてが法律上必要不可欠であるとははいえないと考えられるものの、確実な事前説明の実施のためには、すべての要件を満たすように実施することが望ましいといえます。

この方法を採用した場合、重要事項説明書と別個に事前説明書を作成する必要がなくなりますので、宅建業者の手間を減少させることができます。

定期建物賃貸借契約締結の事務処理を迅速化するものと思われますが、手続に瑕疵があると事前説明を行っていないことになり、定期建物賃貸借契約と認められなくなる(普通建物賃貸借契約になってしまう)おそれがありますので、十分注意してください。

事前説明についての国土交通省からの通知(平成30年2月28日)

国土動第133号

国住賃第23号

平成30年2月28日

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について

空き家等の有効活用やIT利活用の裾野拡大等の観点から、今般、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等について、下記のとおり整理したので、貴団体におかれても、貴団体加盟の会員に対する周知及び指導を行われたい。

なお、テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成29年10月1日から可能となっている。

また、本件については、法務省民事局と協議済みであることを申し添える。

記

1 事前説明におけるITの活用について

テレビ会議等のITを活用した借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項の規定に基づく事前説明（以下「事前説明」という。）については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合、対面による事前説明と同様に取り扱うことが可能である。

なお、賃貸人は、ITを活用した事前説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 賃貸人及び賃借人が、事前説明に係る書面（以下「事前説明書」という。）及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること
- (2) 事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること

- (3) 賃借人が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、賃貸人が事前説明を開始する前に確認していること
- (4) 賃貸人の代理人が事前説明を行う場合には、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人が、当該書面を画面上で視認できたことを確認していること

2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

定期建物賃貸借においては、賃貸人が賃借人に対し、事前説明書を交付して、事前説明を行うことが求められるが、重要事項説明書において、次に掲げる事項を記載し、当該重要事項説明書を交付して、賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が重要事項説明を行うことで、事前説明書の交付及び事前説明を兼ねることが可能である。

- (1) 本件賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
- (2) 本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること
- (3) 賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること

なお、後のトラブルを防止するためには、賃借人から、これらの説明を受けたことについて、記名押印を得ることが望ましい。具体的な記載等については、別添を参考にされたい。

また、賃貸人は、宅地建物取引士に対し、定期建物賃貸借の期間よりも長期にわたって、契約締結に係る業務についての代理権を授与することも可能だが、この場合においては、当初の定期建物賃貸借の期間満了後、再度、定期建物賃貸借の契約を締結することとなったときにも、上記対応が可能となるよう、当該再契約時にも代理権が有効であることを明確にするため、委任状等に代理権が授与されている期間等を明記し、交付しておくことが望ましい。

以上

(別添)

○重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例

【契約期間及び更新に関する事項】

定期建物賃貸借に係る説明については、借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づき、前記宅地建物取引士が貸主の代理人として行う事前説明を兼ねています。

契約 期間	(始期)	年	月	日	年	月	間	一般借家契約
	(終期)	年	月	日				定期建物賃貸借契約
								終身建物賃貸借契約
更新に 関する 事項	本件住宅の賃貸借契約は、借地借家法第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であり、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日を翌日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、本件住宅を明け渡さなければなりません。							

【借主の記名押印欄】

前記宅地建物取引士から宅地建物取引証の提示があり、重要事項説明書を受領し、重要事項について説明を受けました。

あわせて、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理権の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（住所）

（氏名）

印

事前説明についての国土交通省からの補足通知(平成30年7月12日)

事務連絡

平成30年7月12日

各業界団体の長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

「定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について
(平成30年2月28日国土動第133号及び国住賃第23号)」について

空き家等の有効活用やIT利活用の裾野拡大等の観点から、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等について、「定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について」(平成30年2月28日国土動第133号土地・建設産業局不動産課通知及び国住賃第23号住宅局住宅総合整備課長通知。以下「運用通知」という。)により、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条第2項の規定に基づく事前説明(以下「事前説明」という。)及び宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条の規定に基づく重要事項の説明(以下「重要事項説明」という。)をあわせて実施する場合の取扱いを通知したところであるが、当該通知について下記のとおり補足するので、貴団体におかれても、貴団体加盟の会員に対する周知及び指導を行われたい。

また、本件については、法務省民事局と協議済みであることを申し添える。

記

1 事前説明におけるITの活用について

事前説明については、借地借家法第38条第2項等により、書面を交付して説明する必要があるとされているところ、従来、電話の説明によることも可能と解されてきたところである。運用通知においては、テレビ会議等のITを活用した場合についても、電話による説明同様に事前説明とするための取扱いを示したものであり、従来の借地借家法等の解釈を変更するものではない。

また、賃貸人の代理人が事前説明を行う場合に委任状等の代理権を証する書面を提示することとしたところであるが、テレビ会議等の場合において、賃借人と面識のない代理人が説明を行う場合であってもトラブルを極力防止する必要等から、取引実務においては、代理人から委任状の交付が行われることが多いのが実態であることを踏まえ、代理人であることを確認するための手続の例示として記載したものである。すなわち、民法第99条は、代理行為は本人のためにすることを示してした意思表示により効力を生じるとし、その方法を定めていないところであり、この点も含め、運用通知は代理行為の効力発生に係る民法等の解釈を変更するものではない。

2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施する場合の重要事項説明書上の記載について

そもそも事前説明と重要事項説明は、それぞれ別個の説明義務であるとされており（平成12年2月22日建設省経動発第21号経済局不動産課長通知）、いずれか1つがあれば足りるということではなく、両方とも行う必要があるとされている。

これらをあわせて実施する場合であっても、法律上は、当該契約が定期建物賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨が記載されていれば借地借家法第38条第2項の事前説明のための書面としての要件は満たされ、定期建物賃貸借契約は成立するところである。一方、運用通知は、重要事項説明書に事前説明の内容を記載することで事前説明と重要事項説明をあわせて行うことについて賃借人との間に誤解が生じないように、同2（2）及び（3）の事項を重要事項説明書に記載し、賃借人に交付して説明することにより事前説明書の交付及び事前説明を兼ねる場合における一定の方法を例示したものであり、これによって定期建物賃貸借契約の成立要件に変更を加えるものではないことを申し添える。

なお、運用通知別添に示した「重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例」は、重要事項説明書の一連の記載と併せて記載することを想定したものであり、重要事項説明書と別に別添の書面を用意することを想定するものではない。今般、事前説明書を兼ねる重要事項説明書の例を作成（別添）したので、参考とされたい。

以上

別添

(定期建物賃貸借による重要事項説明書(参考様式))

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	印
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電話番号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代 理 ・ 媒 介
-----------------	-----------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種 類 及 び 構 造	
貸主氏名・住 所		

(第二面)

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

所有権に関する事項 (権利部 (甲区))	所有権以外の権利に関する事項 (権利部 (乙区))	
	所有権に係る権利に関する事項	
名義人 氏 名		
住 所		

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備 考
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	
電 気		年 月 日	
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	
排 水		年 月 日	

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等 (未完成物件のとき)

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5 建物状況調査の結果の概要 (既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要		

(第三面)

6 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有無	型式	その他
台所			
便所			
浴室			
給湯設備			
ガスコンロ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

(第四面)

Ⅱ 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

定期建物賃貸借に係る説明については、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、前記宅地建物取引士が貸主の代理人として行う事前説明を兼ねています。

契 約 期 間	(始 期) 年 月 日	年 月 間	一般借家契約
	(終 期) 年 月 日		定期借家契約
			終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	本件住宅の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であり、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日を翌日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、本件住宅を明け渡さなければなりません。		

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	そ の 他
用 途 制 限		
利 用 の 制 限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏 名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）	
住 所（主たる事務所の所在地）	

(第六面)

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

（1）宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

（2）宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

前記宅地建物取引士から宅地建物取引証の提示があり、重要事項説明書を受領し、重要事項について説明を受けました。

あわせて、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理権の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（住所）

（氏名）

印

(第七面)

記載要領

- ① I の 1 について
「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 について
「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法
-----------	----------	------------
- ③ I の 3 について
「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。
- ④ I の 5 について
「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）
- ⑤ II の 6 について
「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

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ちらがいいの？（賃貸スキームの決定）

Q1

建物（構造、広さ、グレード等）で違いはあるの？

A1

建物の構造、広さ、グレードを問わず、定期借家でも普通借家でも、どちらでも選べます。

▶▶▶ 解 説



定期借家でも普通借家でも自由に選択できます。建物によって定期借家しか使えないとか、逆に普通借家でなければならないとか、そのようなことはありません。貸主と借主のニーズに対応した契約類型を選択するのがよいと思われます。

Q2

定期借家だと、賃料は安くなるの？

A2

定期借家は、普通借家と比べて賃料が安価になる可能性があります。

▶▶▶ 解 説

定期借家は、契約期間が比較的短く設定されることが多く、また一定期間の経過によって必ず終了しますので、長期間の居住を望む借主には敬遠されがちです。そのため、普通借家契約の場合の賃料額の相場よりやや安価な賃料設定でないと契約締結に至らないことがあります。つまり、競争力が劣るということです。

定期借家契約の場合に、どの程度の賃料設定にする必要があるのかは、物件や契約条件ごとに異なります。たとえば、学生向けの物件等、契約期間が短期間であることが明らかな場合には、定期借家であることはデメリットになりにくいのですから、普通借家契約の場合の賃料額よりも大きく下げずとも契約の締結が望めます。逆に、ファミリー向けの物件等のように長期間の居住を目的とする場合には、普通借家契約の場合の賃料額よりも値下げすることを検討するべきでしょう。

Q3

定期借家だと、賃料は上げられないの？

A3

賃料を上げることはできます。ただし、賃料を固定額とする特約がある場合には、賃料の増額は、協議が成立しない限り不可能です。

▶▶▶ 解 説



普通借家契約でも、定期借家契約でも、賃料を上げるには、①借主と協議して上げる方法と②法律の定める「賃料増額請求権」を行使して、一方的に賃料を増額させる方法があります。

通常は、貸主と借主が協議することで賃料の増額がなされますが、協議が成立しなかった場合には、たとえば「契約期間中は賃料改定を行わない」旨を定めることにより賃料額を固定する特約を結ぶことができます。もし、このような家賃固定特約が合意されると、賃料増額請求権が排除されてしまい、賃料の一方的な増額はできません。

なお、普通借家契約の場合には、定期借家契約と異なり、「契約期間中、賃料増額も減額もしない(固定する)」という特約を締結しても、その特約のうち「減額をしない」という部分は無効となる可能性があります。そのため、そのような特約があっても、賃料を上げることが可能です。普通借家契約の場合に「一定の期間、賃料を増額しない」という特約だけが、後に無効である恐れがありません。

Q4

定期借家だと、敷金や保証金は預かれるの？

A4

敷金や保証金を預かることはできます。

▶▶▶ 解 説



敷金や保証金とは、賃料の不払い等、賃貸借契約に関して借主が貸主に追った債務を担保するための金銭をいいます。普通借家契約の場合はもちろんのこと、定期借家であっても、賃料の不払いや室内の著しい汚損の原状回復費用等借主が賃貸借契約に関して債務を負うことはあり得ますから、敷金や保証金を預かることは可能です。

Q5

定期借家だと、更新料は取れるの？

A5

更新料を取ることはできませんが、再契約の際に「再契約料」として取得することを契約書に明記すれば可能でしょう。

▶▶▶ 解 説



①更新料とは何か

更新料とは、普通借家契約の期間が満了し、あらためて更新契約を結ぶ際に授受がなされるものです。普通借家契約の場合、契約期間が満了しても、その満了によって契約は当然に終了しません。これは、普通借家契約が自動的に前と同じ条件で更新(継続)されてしまうからです(これを「法定更新」といいます)。そして、期間満了の際に更新契約が結ばれなくとも、普通借家契約は自動的に更新され、その契約は、「期間の定めのない契約」となります。「期間の定めのない契約」となると、貸主は、借主に対して、いつでも解約を申し入れることができます。借主としては、このような解約の申し入れをいつでも受ける状態というのは不安です。そこで、借主が更新料を支払い、貸主と更新の合意を結ぶことで、貸主から解約の申し入れを受けないようにするのです。つまり、更新料とは、普通借家契約の期間が満了し、あらためて更新契約を結ぶ際に支払われるものであって、「解約の申し入れを受けなくて済む」という安心感を得ることの対価です。

②定期借家契約の場合

ところが、定期借家契約は、契約期間の満了によって終了するため、自動的に更新するということがありません。それゆえ、定期借家契約の場合には、更新料をいうものを考える余地がありません。

ただし、定期借家契約の終了の際にも、同じ当事者間で、定期借家の再契約をすることは可能です。その際に、貸主が借主に対し、「再契約料」などの名目の金銭をし払うことを要求し、再契約をした上で、それを受け取ることは可能だと思います。この場合、再契約にあたっての権利金と考えることになるものと思います。

Q6

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）

A6

①中途解約の特約がある場合又は②賃貸物件が居住用で、床面積が200m²未満の場合には、借主に契約途中で出て行かれる可能性があります。

▶▶▶ 解 説

借主が契約途中で一方的に出て行くには、借主が貸主に対して中途解約をする必要があります。そして、中途解約をするには、①中途解約の特約に基づく場合と②法律の認める中途解約権を行使する場合があります。

①中途解約の特約

特約において、借主からの中途解約を認める特約を結んだ場合には、借主からの一方的な意思表示により中途解約権を行使する場合があります。

②法律の認める中途解約

特約において、定期借家契約の場合には、特約がなくても借主が中途解約することができる場合を定めています。中途解約の特約がなくても借主が中途解約できることから、「中途解約権」ということがあります。

具体的には、賃貸物件が

(i)居住用で

(ii)床面積が200m²未満

の場合には、

(iii)借主が、やむをえない事情によって、その物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき(たとえば、転勤、療養、親族の介護等)には、特約がなくとも借主からの一方的な申入れによる中途解約が可能です。この解約がなされた場合には、借家契約は、解約の申入れから1か月後に終了します。

この中途解約権を特約で排除することはできません(強行法規)。

Q7

定期借家の期間は何年でなければならないの？

A7

期間に上限や下限はありません。ただし、期間は必ず定めなければなりません。

▶▶▶ 解 説



定期借家契約の場合、期間に上限や下限はありません。契約期間を1年未満とすることも可能ですし、30年とすることも可能です。たとえば、契約期間を6か月間とした場合には、6か月で定期借家契約は終了します。ただし、必ず、「いつから、いつまで」と期間を定める必要があります。もし、期間を定めないと、普通借家契約になってしまう点は注意が必要です。

Q8

定期借家契約の場合も連帯保証人は必要なの？

A8

定期借家契約を締結すること自体には必要ではありません(法律上の要件ではありません)。ただ、賃料をしっかりと回収するためには、連帯保証人を立ててもらった方が良いでしょう。

▶▶▶ 解 説

連帯保証人は、借主が賃料を滞納しているときに、借主に代わって滞納家賃を支払ってもらう存在です。

定期借家契約を有効に締結するためだけであれば、連帯保証人は不要です。

ただし、定期借家契約であっても賃料の滞納は生じ得ますから、連帯保証人を立ててもらった方が貸主にとっては安心でしょう。

Q9

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)

A9

①建替え等の工事がスムーズに進められる、②不良貸主(不良テナント)との契約で悩まされるリスクが減少する、③高額な立退料を支払う必要がない、④短期間でも賃料収益をあげることが可能になる、などのメリットがあります。

▶▶▶ 解 説



①建替え等の工事をスムーズに進められる

賃貸物件を建替えるためには、入居中の借主に立ち退いてもらう必要があります。そして、建替え工事をスムーズに行うには、工事の着工までに借主に立退いてもらう必要があります。そのためには、着工に合わせて賃貸借契約を確実に終了させておくことが不可欠となります。

特に、賃貸物件がマンション等、多数の借主が居住している建物の場合、契約の終了時期を揃えたほうが、工事の着工の時期の予定を立てやすくなり、物件の有効活用に繋がります。

普通借家契約ですと、「正当事由」(借家契約を終了させるための正しい理由)が認められない限り、期間満了後も自動的に契約が更新されてしまいます。

そのため、借主が契約更新を望んだ場合、着工予定日を過ぎても借主が住み続けてしまい、いつまでも建替え工事に着工できません。また、契約終了時期の予測がつかみませんから、建替え等の工事が将来予定されている物件について新しく賃貸借契約を結ぶことにも消極的にならざるを得ず、結果として、建替え工事をスムーズに実施することが困難となる場合があります。さらに、建替え工事がいつまでもできないと、物件はどんどん老朽化しますから、年月の経過で工事がいつまでもできないと、物件はどんどん老朽化しますから、年月の経過とともに物件全体の賃料を下げなければならないことにもなりかねません。

ところが、定期借家契約なら、契約期間満了によって賃貸借契約は確実に終了しますから、想定より長く契約が継続してしまうという問題は発生しません。ただし、現実問題として、借主が立退きを拒否した場合には、明渡しのための手続は必要になります。

②不良借主(不良テナント)を排除できる

契約したときには良い人そうに見えたけれど、いざ契約を結んでみると、賃料を滞納したり、使用方法が悪くてクレームのもととなる借主がいます。また、その借主が反社会的勢力と知り合いで、反社会的勢力の出入りを許すこともあります。

定期借家なら、そんな不良借主のリスクを最小限に抑えることができます。比較的短期の契

約期間を設定しておいて、再契約をしなければ、契約期間満了によって契約を終了させ、不良借主に借家から立ち退いてもらえばよいからです。

ところが、普通借家契約では、そのように簡単にはいきません。普通借家契約では、正当事由が認められなければ自動で契約が更新されてしまうため、期間満了によって借家契約は当然に終了しません。使用方法の違反を証明することは大変ですし、賃料の滞納の程度によっては信頼関係の破壊がないとして契約を解除することもできず、不良借主との契約を更新せざるを得ないことがあります。

③立退料を支払う必要がない

普通借家の場合、貸主の側から契約を終了させるためには、多くの場合に、立退料の支払いが必要になります。しかも、立退きを求めて裁判を起こした場合、立退料がいくらになるか、予想できません。非常に高額な立退料の支払いが求められることもあります。

定期借家では、普通借家と比べて賃料が低くなる傾向はありますが、期間の満了によって自動的に契約が終了するので、立退料を支払う必要は一切ありません。立退料を支払う必要がないという直接的なメリットと、予期しない高額の出費を迫られることもないという間接的なメリットがあります。

④短期間の賃料収益が可能

定期借家は、契約の終了時期が明確で確実なので、将来自己使用する予定であっても、それまでの期間を空き家として遊ばせておくのではなく、賃料収益をあげることができます。

また、自宅の建て替えや移転で仮住まいをする必要がある方にとっては、条件次第(普通借家の物件に比べて賃料が安いなど)で魅力的な物件となることもあります。

比較的短期間で確実に契約が終了するというメリットを生かして、貸主・借主双方のニーズに合わせたサービスの提供が可能となります。

2 定期借家契約で貸すときの手续はどうするの？（契約手続）

Q 10

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)

A 10

契約書や、宅建業者が行う重要事項説明書が必要なことは普通借家でも、定期借家でも同じです。しかし、定期借家の場合には、これらに加えて、必ず、事前説明文書の交付と説明が必要となります。

▶▶▶ 解 説



①事前説明文書とは

事前説明文書とは、要するに、当該借家契約が定期借家契約であること(更新がなく、期間の満了によって終了すること)を説明した書面をいいます。

この書面は、法律知識に乏しい借主が、更新のないことを十分に理解しないまま契約させられてしまう事態を回避するためのものです。

②事前説明文書の交付と説明

定期借家契約を有効に締結するには、貸主が借主に対し、事前説明文書を、(i)契約書とは別個に作成し、(ii)交付し、(iii)口頭で説明をして理解させることが必要です。これらのうち1つでもかけてしまうと、定期借家契約は成立せず、普通借家契約として扱われてしまいます。つまり、書面を手紙で送り付けただけでは説明がないのでダメですし、書面を作らず口頭で説明しただけでもダメということです。

③紛争の予防のために

このように事前説明文書の交付と説明は非常に重要なものです。後日、「事前説明文書の交付がなかった」とか「説明がなかった」等と借主が主張し、争いに発展したときのために、借主自身に、事前説明文書の受領書と、「事前説明文書の交付を受け、説明を受けました。」という趣旨の受領書に、手書きで日付を入れてもらい(説明が契約締結前にされることも要件に含まれています)、署名捺印してもらうと良いでしょう。

なお、事前説明は、電話やⅴ(テレビ会議)を利用して行うことも可能です。

ただし、その場合は、事前説明文書を借主に対し、あらかじめ交付し(郵送でも可能です)、その後、電話やⅴによるテレビ会議などで口頭の説明を行うことになります。

この点の詳細や、重要事項説明を兼ねて行うこともできることについては、ステップ1の「3. 事前説明についての国土交通省からの通知」を参照して下さい。

Q11

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）

A11

期間満了で終了し、更新がない定期借家契約であることを明示しましょう。

▶▶▶ 解 説

入居者募集の方法は基本的に自由です。しかし募集を見て興味を持った方の内覧等を実施した上で、いざ契約締結の段階になって事前説明を実施したところ、「更新がないなんて困る！」と言われて破談になっては双方の時間や手間が無駄になります。

特に、普通借家の相場よりも安い賃料を設定している場合には、このようなトラブルが生じやすいと思われます。

大々的に記載しておく必要はありませんが、一般の方が見てすぐにわかる程度に明示しておいた方が良いでしょう。

なお、「通常の建物賃貸借契約であると人を誤認させるような表示をした場合」や、「当該定期建物賃貸借契約の内容(期間、賃料等)について、著しく事実と相違する表示をし、または実際のものより著しく有利であると人を誤認させるような表示をした場合」には、誇大広告等として宅建業法32条違反になることがあるので注意が必要です。

Q12

契約を締結する時は、普通借家とどこが違うの？

A12

①事前説明文書の交付と説明、②賃料を固定額とする特約(賃料増減額請求権の排除特約)の有無、③再契約の有無についての検討が必要になります。

▶▶▶ 解 説



①事前説明文書の作成、交付と説明

事前説明文書については、契約書と別個に作成し、交付し、説明して理解させることは、定期借家契約を締結するための要件ですので、必ず行わなければなりません(ステップ2の2Q1及びステップ1の3の「3. 事前説明についての国土交通省からの通知」を参照)。

②賃料額を固定額とする特約(賃料増減額請求権の排除特約)の有無

定期借家の場合、賃料額を固定額とすることができます。たとえば、「契約期間中、賃料を〇〇円とする」「毎年3%ずつ増額する」という特約が認められています。これを「賃料増減額請求権排除特約」ということもあります。

借家契約では、貸主と借主に賃料増減額請求権という権利が認められています。適正な賃料は経済事情や公租公課等によって変動するものです。経済事情の変動によっては、今の賃料が不相当となることもあります。そこで、不相当な賃料を適正な額に修正するために、一方的に請求することができる権利として「賃料増減額請求権」が定められています。上述の「契約期間中、賃料を〇〇円とする」という特約は、賃料が〇〇円では不相当になっても変更は許さないというものですから、賃料増額請求権を排除している特約とすることができます(賃料を〇〇円から上げることも下げることもできないという特約です)。

普通借家契約では、そのような特約のうち、賃料を下げないという部分(減額しないという部分)は無効となり得ます。しかし、定期借家契約では、その部分も有効となります。

③再契約の有無

定期借家契約は契約期間の満了によって終了するため、契約の自動更新がありません。しかし、期間の満了によって終了した直後に再契約を締結することにより、従前と同様の契約関係を継続させることは可能です。

再契約の締結とは、同じ貸主と借主との間で新たな定期借家契約を結ぶことをいいます。

貸主の事情によっては、再契約の締結を絶対にしないこともあります。例えば、自宅を海外赴任の2年間に限って賃貸し、帰国後は再び貸主が住むことを予定しているような場合が考えられます。

期間満了時のトラブルを未然に防ぐために、その定期借家契約の期間満了時に再契約の締結をするかどうかについても検討しておいた方が良いでしょう。

Q13

仲介手数料は普通借家と同じように取れるの？

A13

仲介手数料は普通借家と同じように取ることができます。

▶▶▶ 解 説

普通借家は更新がありますから、全体としての契約期間は定期借家より普通借家のほうが長くなる傾向にあります。しかし、契約期間によって仲介手数料は変わりませんので、定期借家でも普通借家と同じように取ることができます。

具体的には、仲介手数料の上限は家賃の1か月分×1.08倍までという決まりがありますから、この金額まで仲介手数料としてとることができることになります。ただし、これは貸主と借主の双方から受け取れる仲介手数料合計の上限額です。

Q14

特に注意する点は何？

A14

貸主が、事前説明文書を契約書と別個に作成し、借主に対し交付し、借主が理解できるように口頭で説明を行うことは必要不可欠です。また、再契約の有無についての説明にも注意が必要です。

▶▶▶ 解 説



①事前説明文書の作成、交付、説明義務

貸主が、契約締結前に、事前説明文書を契約書とは別個に作成し、借主に交付して、理解できるように口頭で説明をすることは、定期借家契約の要件となっています。これらのいずれか一つでも欠くと普通借家契約として扱われます。

そのような場合、定期借家のつもりで、期間満了後には自分の手元に戻ってくると思っていた貸主にとっては、事前説明に不備があったせいでいつまでも明渡しを受けられないことになりますから、宅建業者が損害賠償を請求される可能性もありますので注意が必要です。

もっとも、事前説明文書の作成、交付、口頭での説明はいずれも難しいものではありません（事前説明文書のひな型は、68P参照）。

なお、宅建業者が、貸主に代わって事前説明を行う場合は、代理権を授与されなければなりませんし、重要事項説明を兼ねて行う場合には慎重に行う必要があります（ステップ1の「3. 事前説明についての国土交通省からの通知」参照）。

②再契約の締結の有無

再契約は、契約終了時に貸主と借主との合意ができて、はじめて可能なものであることを理解しておいてもらう必要があります。

また、借主を誘引したいがために、「必ず再契約できますよ」等と説明してしまうと、トラブルの原因となります。特に、借主が事業を行う目的で、ある物件を定期借家契約で借りた場合には注意が必要です。借主は、当該事業を行うために、多額の内装費をかけることが多々あります。その場合、借主は、再契約による長期間の仕様が可能であることを前提としていることが多いと思われます。そこで、「必ず再契約できますから」などと言って契約をさせて多額の出費をさせてしまい、それにもかかわらず一度も再契約することなく短期間で契約終了となってしまうような場合には、問題が大きくなります。宅建業者が損害賠償を請求される恐れもありますので、注意が必要です。

Q15

定期借家契約書や事前説明文書のひな形はないの？

A15

国土交通省住宅局策定の定期賃貸住宅標準契約書があります。

▶▶▶ 解 説



標準契約書は、定期賃貸住宅契約書そのもののスタイルになっていますので、実際の賃貸借契約の契約書として、そのまま、あるいは必要に応じて適宜修正を加えて使用することができます(P56に掲載)

Q 16

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って？

A 16

もっぱら事業の用に供する建物かどうかで区別されます。

▶▶▶ 解 説



①居住用建物と事業用建物とは

居住用建物とは、もっぱら事業の用に供する建物以外の建物をいいます。事業用建物とは、もっぱら事業の用に供する建物をいいます。居住用の部分がその建物に含まれていれば、居住用建物とされます。

そして、居住用建物か、事業用建物かの区別は重要です。いずれに該当するかによって、借主からの中途解約と「切り替え」の可否に違いが生じるからです。たとえば、借主が2階建ての建物の1階で飲食店を営業し、2階で寝起きしているような店舗併用住宅の場合でも、居住用建物にあたります。

②中途解約に関する違い

居住用建物の定期借家契約のうち、一定の場合には、中途解約の特約がなくても借主からの一方的な中途解約が認められます。具体的には、居住用の建物で床面積が200㎡未満の物件の場合、借主に転勤、療養親族の介護その他のやむを得ない事情により、借主がその物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときです。このとき、賃貸借契約は、解約の申入れから1か月後に終了します。

③切り替えの可否

ここでの「切り替え」とは、普通借家契約を合意によって終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする定期借家契約を締結することをいいます。

つまり、普通借家契約を結んでしまっている場合に、貸主と借主が合意して、契約の性質を定期借家契約に変えてしまうということです。

平成12年(2000年)2月以前に結ばれた「居住用」建物の「普通」借家契約を合意によって終了させ、その建物に「定期」借家契約を締結する切り替えは、できないことになっています。

もっとも、すべての事業用建物の普通借家契約と、平成12年(2000年)3月以降に結ばれた居住用建物の普通借家契約については、定期借家契約への「切り替え」が可能です。

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）

Q17

定期借家で賃料の増額請求はできるの？ 宅建業者が貸主の代わりに交渉しても良いの？

A17

①賃料増額請求をすることは、原則として可能です。ただし、契約書のなかに、賃料額を固定額とする合意がなされている場合は不可能です。

②宅建業者が貸主の代わりに交渉することは控えたほうがよいでしょう。

▶▶▶ 解 説

①賃料増額請求について

(a)原則

貸主及び借主双方は、相手方に対して、一方的に賃料を増・減額することができる「賃料増減額請求権」と呼ばれる権利をもっています。これは、普通借家契約であろうと、定期借家契約であろうと同じです。したがって、貸主が、今の賃料が、その時点の経済状況や公租公課等に照らして不相当と考えたときは、借主に対して、賃料増減額請求権を行使することで賃料の増額をすることができます。

(b)特約

ただし、定期借家契約では、一定の場合には、賃料増額請求権を排除することができます。賃料増減額請求権を排除できる場合とは、契約書において、たとえば賃料額を一定額・固定額とする特約が結ばれている場合などです。

この特約で重要なことは、賃料額を固定化していなければならないということです。たとえば、「市場賃料を基準として改定する」とか、「毎年何％増額することを原則として、協議により改定する」というような文言では、賃料額が固定化されていませんから、賃料増減額請求権を排除する特約としての効力は生じません。

②宅建業者の交渉について

宅建業者が、貸主を代理して借主と賃料の増減の交渉を行うことには、慎重になる必要があります。

賃料の交渉は、宅建業者が業として営むことができる業務に含まれません。「業として営む」とは、要するに、報酬を得る目的をもって、かつ、反復継続する意思で行うという意味です。もし、宅建業者が業として賃料の交渉を行い報酬を得ると、弁護士法違反となり、いわゆる「非行為」とされ刑事罰の対象となる可能性があります（2年以下の懲役または300万円以下の罰金）。

「李下に冠を正さず」という格言もありますので、交渉を行うことは控えたほうがよいと思われます。

Q 18

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？

A 18

①契約を途中で終わらせるには

借家契約を途中で終わらせることは、原則としてできません。

ただし、(a)貸主と借主が合意で解約することに合意をした場合、(b)契約書の中に、借主の一方的な申入れ(意思表示)による中途解約を認める合意(記載)がある場合、(c)居住用の建物について一定の要件をみたす場合には、契約期間の途中で借主からの一方的な申入れで借家契約を終了させることができます(Q19参照)。

②借主が勝手に出て行った場合

以上より、借主が勝手に出て行った場合も、それだけでは賃貸借契約は終了していませんので、貸主は、賃料の請求ができます。

また、新たな借主候補がいる場合には、貸主から借家契約を解除することができるかを考えるべきでしょう(たとえば、賃料不払いがあれば解除できることになります)。

▶▶▶ 解 説



1 ①について

(1)契約期間は守らねばなりません

定期借家契約を締結して、賃貸期間を「いつからいつまで」とした以上、その期間について、貸主は借主に対して建物を貸さなければなりません。その裏返しで、借主は、貸主に対して、その期間、賃料を支払い続けねばなりません。契約期間は守らねばなりません。

そのため、一方的に、借家契約を、契約期間途中で終わらせることはできません。つまり、中途解約はできないのが原則です。

(2)契約期間途中で終わらせることができる場合

しかし、次の場合には、契約期間途中であっても定期借家契約を終了させることができます。

ア 合意で解約する場合

貸主と借主が、解約をすることに合意をすれば、契約期間途中であっても終了させることができます。貸主と借主が合意さえすればよい(契約書に記載がなくとも可能です)、合意解約できるかどうかを最初に検討するのがよいでしょう。

イ 借主からの一方的な中途解約

契約書に、「借主は契約期間途中でであっても、解約の申入れを貸主にすることにより、借家契約を途中で終了させることができる」といった条項が入っていれば、借主は、貸主の意向に関わらず、借家契約を契約期間途中でであっても、終了させることができます。

なお、このような借主の中途解約を認める場合については、たとえば、「解約の申入れから3～6か月後に終了する」といった条項が入っていることが多く見られます。

ウ 居住用の建物の特例

契約書に、上記イで説明したような条項が入っていない場合であっても、居住用建物について定期借家契約が結ばれている場合には、借主は、法律上の規定に基づいて、一定の要件をみたすときは、一方的に借主の意思表示をするだけで、定期借家契約を中途解約することができます。

具体的には、(i)居住用の建物の床面積が200㎡未満の物件で、(ii)借主にやむを得ない事情(転勤、療養、親族の介護等)により、(iii)借主がその物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときです。

この場合には、賃貸借契約は、解約の申入れから1か月後に終了します。

2 ②について

では、設問①の解説で説明した中途解約をすることができない場合において、借主が、勝手に、賃貸物件から出て行ってしまったとき、貸主は借家契約を途中で終了させることはできるのでしょうか。

(1)原則

原則からすると、貸主は、借主が賃料をキチンと支払う等、借主が約束を守っている以上、借家契約を途中で終了させることはできません。

(2)途中で終了させることができる場合

しかし、借主の契約違反に注目して、借家契約を解除することは可能です。

まず、契約書をみてみましょう。そのなかに「一定期間、貸主への届け出なくして留守にした場合には、貸主は、契約を解除できる」との条項があれば、その定めに基づき、契約を解除することが考えられます。

また、勝手に出て行ってしまうような借主の場合には、賃料を滞納していることが多いと思われるので、賃料の滞納を理由に借家契約を解除することができる場合があります。

Q 19

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）

A 19

契約期間が1年以上の場合には、契約が終了する1年前から6か月前までの間に、終了通知を送らなければなりません。なお、契約期間が1年未満であれば、そのような終了通知は不要です。

「終了通知」とは、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をいいます。

▶▶▶ 解 説



契約期間を1年以上としている定期借家契約の場合には、期間満了が近づいたときに、貸主は、借主に対し、「〇月〇日に定期借家契約が終了しますよ!」という通知を出さなければなりません。

たとえば、貸主Aが借主Bに対して、契約期間を「平成25年4月1日から平成27年3月31日」として、定期借家契約で建物を賃貸したとします。この契約は、契約期間が2年間ですから、貸主Aは、借主Bに対して、平成27年3月30日の1年前(平成26年4月1日午前0時)から6か月前まで(平成26年9月30日午後12時)の間に、「平成27年3月31日に定期借家契約が終了しますよ!」という通知を到達させる必要があります(「到達させる」とは、借主に知らせることです。郵便であれば、借主に配達されなければなりません。郵便を発送することとは異なりますので、注意が必要です。郵便等によって通知する場合には、借主に郵便が配達されるまでの日数を計算にいれておかなければなりません)。

この通知をしなかった場合には、AはBに対して、明渡しを求めることができなくなる可能性があるので、注意が必要です。もちろん、終了通知を送付しなかった場合であっても、貸主と借主が合意によって定期借家契約を終了させることは可能です。また、その後、再契約をすることも、もちろん可能です。

なお、貸主が定期借家の再契約をしても良いと考えている場合であっても、借主が期間満了後の再契約を望んでいるかどうかはわかりませんので、現在の契約を確実に終了させるために、終了通知を送る必要があるでしょう。その際、終了通知に「本物件について、当事者の合意により期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結することは可能です」と記載して、再契約の意向を示すことは、再契約を促すことにもつながるものと思われます。また、その際、できれば賃料や期間などの再契約の条件を提示した方がベターだと思われます。借主も余裕をもって再契約の条件を検討できるからです。

Q 20

定期借家で期間延長はできるの？

A 20

①延長したい期間だけ、新たに契約を結び直すことができます(再契約)。また、②契約期間満了前に、貸主と借主が合意して、覚書などの書面を作成すれば、契約期間を延長することも可能です。

▶▶▶ 解 説

①再契約について

契約終了後に、延長したい期間だけ、新たな定期借家契約を結び直すことができます。

再契約は普通借家の更新とは異なり、新たな定期借家契約の締結なので、契約期間は前の契約と同じ期間でも、異なる期間でも、自由に定められます。そして、定期借家では1年未満の契約も可能です。

そこで、2年間の定期借家契約が終了した後、たとえば3か月間だけ契約を続けたいような場合には、新たに契約期間を3か月とする定期借家契約を再契約することができます。期間の満了によって、契約は終了します。

②契約期間の延長について

契約期間の延長については、覚書(書面の作成)によって期間延長の合意をすれば可能と考えられます。その際、事前説明文書の作成や交付、口頭での説明は不要と考えられます。

契約期間の延長は、定期借家契約の締結ではないので、本来は書面をもって行う必要はありません。

しかし、書面の作成を要求している法の趣旨(法律知識が不十分な借主の保護)を考えると、延長の同意についても書面でしておく方が良いと考えられます。

4 再契約について

Q 21

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）

A 21

現在の契約について終了通知をして契約を終了させた上で、定期借家の契約手続全てをもう一度行います。

▶▶▶ 解 説



まず、現在の契約を期間満了で終了させるために終了通知をする必要があります。

その上で、再契約の手続をすることになりますが、普通借家の更新手続きとは異なり、定期借家の再契約は、新たな定期借家契約をはじめから結び直すものです。

ですから、定期借家契約の成立要件である事前説明文書の交付、説明等はもちろん、宅建業法上の重要事項説明も含め、全ての手続を行う必要があります。

なお、事前説明の詳細や、宅建業者が重要事項説明と兼ねて行う場合の注意事項等については、ステップ1の「3. 事前説明についての国土交通省からの通知」を参照して下さい。

また、保証人を立ててもらふ必要もあるでしょう(もちろん同一人で構いません)。

定期借家契約の成立要件に不備があると、普通借家契約として扱われてしまうことがあるので注意が必要です。

現在の契約締結時に預け入れられた敷金については、契約終了後、建物明渡時に返還請求権が発生しますから、本来は一旦建物を明け渡してもらって敷金を清算する必要があるようにも思われます。しかし、清算後に返還されるべき敷金は、再契約の敷金に充当されると考えるのが合理的です。そのため、実際に敷金を返還し、また預け入れるということを行う必要はありません。

Q 22

再契約のときに更新料は取れるの？

A 22

「更新料」としては受け取れませんが、別の名目によって受け取ることができる余地はあります。

▶▶▶ 解 説

Q 5 の通りです。

Q 23

再契約のときにも宅建業者の手数料は取れるの？

A 23

再契約の時にも手数料をとることは可能です。

▶▶▶ 解 説



再契約は更新ではなく、新たな契約の締結です。そのため、新規の定期借家契約締結と同じ手続を改めて行う必要があります。

宅建業者は重要事項説明や契約締結手続を適正に行わなければなりませんから、その対価として手数料をとることができます。

〔参考〕国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

定期借建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について

定期借建物賃貸借の再契約に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額についても、新規の契約と同様に昭和45年建設省告示の規定が適用されることとなる。

Q 24

再契約を予約しておくことはできるの？

A 24

再契約の予約は、なるべく避けたほうが良いでしょう。

▶▶▶ 解 説

最近、再契約を予約しておく契約をすることによって、契約の継続を保証しておくという方式が提唱されています。

具体的には、たとえば2年間の定期借家契約で、「賃料の滞納、騒音、悪臭などのトラブルがない限り、4回の再契約をする」という条項を契約書に入れておくことで、2年間×5回＝10年間の契約継続を保証しようとするものなどが典型です。

このような再契約の予約は、法律上無効であるとまではいえません。しかし、再契約の予約には、以下のとおり、いくつかの大きな問題があります。

まず、たとえば騒音、悪臭などのトラブルがあったから再契約はしないことにしようとしたときに、これらのトラブルが実際に発生したかどうか、証明が難しいという問題があります。

近隣住民からのクレームが入ったからトラブルがあった、と主張しようとしても、そのクレームの主が悪質なクレマーだった場合などを想定すると、トラブルが実際に発生したかどうか、証明は難しいことになります。

また、予め想定していなかった大きな問題が生じることもあります。契約書には、再契約を拒否できる場合を限定的に挙げておくことになりますが、そこに挙がっていない事情でも、貸主によっては再契約を拒否したくなるような事情が生じることは考えられます(たとえば、上の例のような契約書を作った時に、ゴミ出しで何度もトラブルになった場合など)。

このとき、契約書に記載されていないから再契約をしなければならないのか、それとも契約書に挙げた事情は例に過ぎないと主張して、再契約を拒否できるのか、争いになります。

このように、将来的に様々な争いを招きかねないので、再契約の予約は慎重に取り扱うべきです。

宅建業者にとっては、再契約の予約をしたために生じたトラブルについて、貸主・借主の双方から損害賠償を請求される恐れもあります。

5 定期借家が終了してから明渡しに向けて

Q 25

借主が出ていくときの立会いはどうしたらいいの？

A 25

貸主と借主が、居室内の汚れや壊れている部分を一緒に確認して、借主がどこまで居室内を借りた時の状態(これを「現状」といいます)に戻す(これを「原状回復」といいます)必要があるかを確認し合うことが必要です(要するに、借主が負担する原状回復義務の範囲を明確にするということです)。普通借家契約の場合と同じと考えてもらって結構です。

▶▶▶ 解 説



定期借家契約は一定期間の経過によって終了する借家契約ですから、その期間経過後は、借主は、建物を貸主に明け渡して返還しなければなりません。そして、明渡しを行う場合には、当然、借主は、借りた建物を借りた時の状況(現状)に戻す必要があります。これを、「借主の原状回復義務」といいます。

とはいえ、借主は、全ての汚れや毀損について原状回復義務を負うわけではありません。あくまでも、借主が原状回復義務を負うのは、借主の不注意等によって付けてしまった傷や汚れです。

貸主と借主が立ち会うことによって、その汚損や毀損が、借主の不注意等によって付けられたものかどうかを確認し合うことができます。

通常は、借主が行うべき原状回復については貸主が代わりに行ってしまいますから、その原状回復費用は敷金から差し引かれます(これを「充当」といいます)。この敷金への充当をめぐる、貸主と借主が裁判をすることが非常に多く見られます。

明渡し時の立会いによって、借主の原状回復義務の範囲を明らかにすることができ、後々の問題を防止することができます。

以上のことは、普通借家契約にも同様にあてはまります。

Q 26

原状回復はどうするの？

A 26

借主は原状回復義務を負いますが、再契約をする場合には工夫が必要になります。

▶▶▶ 解 説

普通借家と同じく、定期借家の場合にも、契約終了後、建物を明渡す時に、借主は原状回復義務を負います。

ただし、再契約をする場合には、問題が生じます。再契約はあくまでも新しい契約ですから、前の契約の終了に基づく原状回復義務を果たした上で、建物を明渡さなければならないのが原則です。

しかし、再契約をする場合には、借主は同じ建物に住み続けるわけですから、原状回復をさせるのは無駄になってしまいます。

そこで、借主の原状回復義務を免除することになります。

しかし、原状回復義務を免除しただけでは、今度は再契約の期間満了時の原状回復義務における「原状」が、再契約時の状態になってしまいます。つまり、再契約の期間が満了して、本当に建物を明け渡すことになったときには、最初の状態に戻してもらわなければ困るのですが、それができないことになってしまいます。

そこで、再契約をするときには、「借主は、再契約が終了するときに、もともとの契約締結時の状態に回復する義務を負う」と特約で定める必要があるでしょう。つまり、契約期間全体を通じて、最初の状態に戻させる、という原状回復義務を負わせることになります。

再契約を何度も繰り返す場合にも、同じような特約を定める必要があります。

Q 27

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)

A 27

裁判を起こす(建物明渡請求訴訟を提起する)ことになります。

▶▶▶ 解 説



契約が終了したのに建物を明け渡さない借主に対しては、強制執行により明渡しをさせる必要があります。そのためには、借主に対して裁判を起こして(建物明渡請求訴訟を提起して)、勝訴判決をもらう必要があります。

ただし、この手続は、普通借家でも定期借家でも同じです。契約が終了したからといって、貸主や宅建業者が勝手に家に入って荷物を捨てたりしてはいけません。適切な手続を踏んで、裁判所等の確認を得てから行う必要があります。そうしないと、借主から損害賠償を請求されてしまう恐れがあるからです。

Q 28

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賃料はどうなるの？

A 28

貸主は借主に対して、少なくとも居座っている間の賃料と同じ額を、賃料相当損害金として、請求することができます。

▶▶▶ 解 説

契約が終了したのに建物を明け渡さずに居座っている借主は、不法占拠者ということになります。

不法占拠者は、その期間勝手に建物を使って、貸主が新しい借主を入れたり、貸主が自分で使ったりすることを邪魔しているわけですから、賃料として入ってくるはずだった金額を、損害金として請求することができます。

契約で損害金の金額を「賃料の倍額」などと決めている場合には、それに従うことになります（これを「違約金の定め」といいます）。

Q 29

定期借家でも強制執行は必要なの？

A 29

定期借家でも強制執行は必要です。

▶▶▶ 解 説



定期借家契約は、賃貸借契約のひとつの種類に過ぎません。居座っている借主を勝手に追い出そうとすることは(たとえば合鍵を使い部屋に入って荷物を捨てたり、鍵を付け替えたりする方法です)、やってはいけません。裁判を起こす必要がありますが、普通借家とは違って「正当事由」の有無で争いになることはありませんから、裁判にはあまり長い時間はかからないと思われる。

裁判で、契約の終了通知をしたこと等をしっかりと証明するために、終了通知を内容証明郵便で送ったり、口頭で伝えた場合には、貸主から契約の終了を伝えてもらいました、という書面に、借主の署名捺印をもらったりしておくといいでしょう。

Q 30

定期借家契約について保証人をつけてもらうときの注意点は？

A 30

保証契約は書面でする必要があるので、定期借家の場合は、再契約するごとに保証人に署名押印してもらう必要があります。

また、民法(債権法)の改正により、保証の極度額を定める必要がある場合も生じたので、注意が必要です。

▶▶▶ 解 説

保証契約は書面でしなければその効力を生じないこととされています(民法446条2項)。

そこで、定期借家契約の場合には、再契約をするごとに新たな定期借家契約書に保証人となる人に署名押印をしてもらわなければなりません。この点が普通借家契約と大きく違うので注意して下さい。

また、今回の民法(債権法)改正により、個人が根保証契約をする場合には、保証の極度額を定めなければ効力を生じないことになりました。したがって、例えば極度額を200万円とか300万円にする等の極度額を定め、そのことを契約書に明示しなければならないことになったのです。

個人の根保証とは、法人等ではない個人が保証人になる場合であり、根保証契約とは一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約のことですが、賃貸借契約において個人が保証する場合もまさにこれにあたります。なぜならば、借主が建物を借りている間に発生させるすべての債務について保証するので、単に賃料の不払いだけではなく、原状回復義務の不履行や、場合により建物を火事で全焼させてしまった場合の多額の損害賠償なども含まれるからです。

定期借家契約と普通借家契約の比較

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①書面(公正証書等)による契約に限る。 ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	書面でも口頭でも可。(ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付されます)。
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない(ただし、再契約は可能)。	原則として、「正当な事由」がない限り更新される。
契約期間の上限	無制限	2000年3月1日より前の契約 ……20年 2000年3月1日以降の契約 ……無制限
1年未満の契約	1年未満の契約も有効	期間の定めのない契約とみなされる。
賃料の増減	借貸増減請求権を排除できる。(特約の定めに従う。)	事情が変更すれば、貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
期間満了による終了の場合の通知	貸主は、期間が満了する1年前から6ヶ月前までの間(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がある。 *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。	
借主からの中途解約	①床面積200㎡未満の居住用建物で、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約ができる。 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。	中途解約に関する特約があればその定めに従う。
定期借家への切替		・平成12年(2000年)3月より前の居住用建物賃貸借契約 ——切替できない。 ・事業用建物賃貸借契約 ——切替できる。

ステップ3

定期借家はどんな使い方があるの？

1. 資産を有効に活用

(1) 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

建て替えを計画しているアパート・マンションでは、新規で入居募集を停止し、全ての入居者が退去するのを待つことになります。一部の入居者が退去を拒否し、居座られた場合には、建て替えまでに長期間を要することもあります。

定期借家なら、入居者が立ち退くまでの期間、他の空き室を有効に活用することができます。

(2) 転勤の間の留守宅を貸したい

転勤の間の数年間、使用しない持ち家を貸し出すいわゆるリロケーションでも定期借家を活用すればスムーズです。

定期借家なら、転勤の間の留守宅を一定期間に限定して貸し出すことができます。

(3) 売却予定の持ち家を短期で貸したい

売却の予定はあるが、慌てて売却するつもりがない(条件に合った買主をじっくり探したい)という持ち家住宅も、定期借家なら、売却までの一定期間に限って貸し出すことができます。

(4) 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でも、定期借家により期間限定で貸し出すことができます。

(5) 相続した空き家を貸し出したい

相続した空き家には仏壇等の家財も残されており、愛着があってなかなか売却に踏み切れないものです。一方、空き家を賃貸に出すにも普通借家では返してもらえない不安があり躊躇する向きもあります。定期借家なら一定期間に限って貸し出すことができるので、相続した空き家から収益を得ることも可能です。

2. リスクヘッジのための活用

(1) 良好な居住環境を保ちたい

賃貸住宅の経営には、家賃滞納や居住ルールを守らない借主の存在等のリスクがどうしても

つきまといます。定期借家では、家賃滞納や契約を守らない借主とは再契約をしないことで、良好な居住環境を保つことができます。

(2) 住宅を借りにくい方に貸す

高齢者、体の不自由な方、母子家庭、生活保護を受けている方など、住宅を借りにくい方(住宅要配慮者)への賃貸でも、定期借家ならリスクを考慮しながら貸し出すことができます。

(3) 外国人向け賃貸住宅として貸す

生活習慣の違い等により連帯保証人を付けにくい外国人の借主にも、定期借家が有効です。

3. 問題解決のための活用

(1) 再開発で共同化を促進したい

都心部の木造住宅の密集地域では、防災面でも土地の有効活用の面でも、不燃化、共同化が求められますが、共同化に向けた話し合いを進め、せっかく合意ができて、アパートや借家等が多いと建て替え等の実行時期を合わせるのが大変です。

定期借家を活用すれば、契約の終期を調整できますので、普通借家契約に比べて再開発における共同化がスムーズになる可能性が高まります。

(2) 高齢者世帯の一戸建から住み替えたい

子供が独立し、広すぎる自宅を持て余している高齢者世帯でも、自宅を売却せずに一定期間貸し出し、自分たちは交通の便が良い賃貸住宅に住み替える、といったことも比較的スムーズにできます。

(一社)移住住みかえ支援機構(JTI)が実施する「マイホーム借上げ制度」は、定期借家制度を活用し、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます(ホームページ <https://www.jt-i.jp/index.html>)。

(3) 自宅の建て直し・移転中の仮住まい先として貸す

自宅の建て直しや移転中の短い期間、仮住まい先を探している方にとっても定期借家が有効です。建て直しや移転の間の短期間に限定して貸し出すことができます。

4. 将来に備えるための活用

(1) 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、定期的な改修等が不可欠ですが、入居者がいる状態では居室内の改修等が思い通り進まないことがあります。

定期借家なら、契約期間を調整し、期間満了時期をそろえることができますので、大規模修

繕や定期改修等をスムーズに進めることができます。

(2) 近い将来、親族(子供等)が住む予定の持ち家を貸したい

現状は空き家ですが、近い将来、親族(子供等)が住む予定となっている持ち家でも、定期借家なら契約期間を自由に調整できるなど、柔軟な貸し方に対応できます。

(3) 売却を控えた社宅を貸し出したい

法人が所有する寮や社宅などでは、住んでいる従業員を一斉に強制的に追い出すわけにもいかず、全員が移転するまで時間がかかることが多いようです。定期借家を活用すれば、全員が移転するまでの一定期間、外部に賃貸できれば収益を生み出すことも可能です。

5. 一歩進んだ活用

(1) マンスリーマンションとして貸し出したい

賃貸マンションを月単位で貸し出す、いわゆるマンスリーマンションでも、定期借家が有効です。普通借家では1年未満の契約期間を定めても期間の定めのない契約とみなされてしまいますが、定期借家なら1年未満の契約を定めることも可能です。

(2) 学生向けに一定期間貸し出したい

学生向けに、例えば大学卒業までの4年間に限って貸し出すことも定期借家なら可能です。また、退去時期があらかじめ予測できるため、次の入居募集を早めに始めることができるというメリットもあります。

(3) 中古住宅の購入前お試し入居をしたい

中古住宅の購入者は、その住宅に雨漏りや水回りのトラブル等がないか不安になるものです。購入前にその住宅を短期で借りて不安を取り除いてから購入する、いわゆる「お試し入居」といった方法も、定期借家を活用すれば柔軟に対応できます。

(4) ペット可住宅として貸したい

ペット可の賃貸住宅では、管理規約やペット飼育規約などの居住ルールを守っていただけないと、居住環境を良好な状態に保つとができなくなる上、物件の劣化が早まる恐れもあります。定期借家で、管理規約やペット飼育規約を守らない借主とは再契約しないことにすれば、良好な居住環境等を保つことも可能です。

(5) 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。定期借家なら、施設等の使用方法等を守っていただけない借主と再契約をしないことで、良好なコミュニティづくりに役立てることができます。

(6) 女性向け賃貸住宅として貸したい

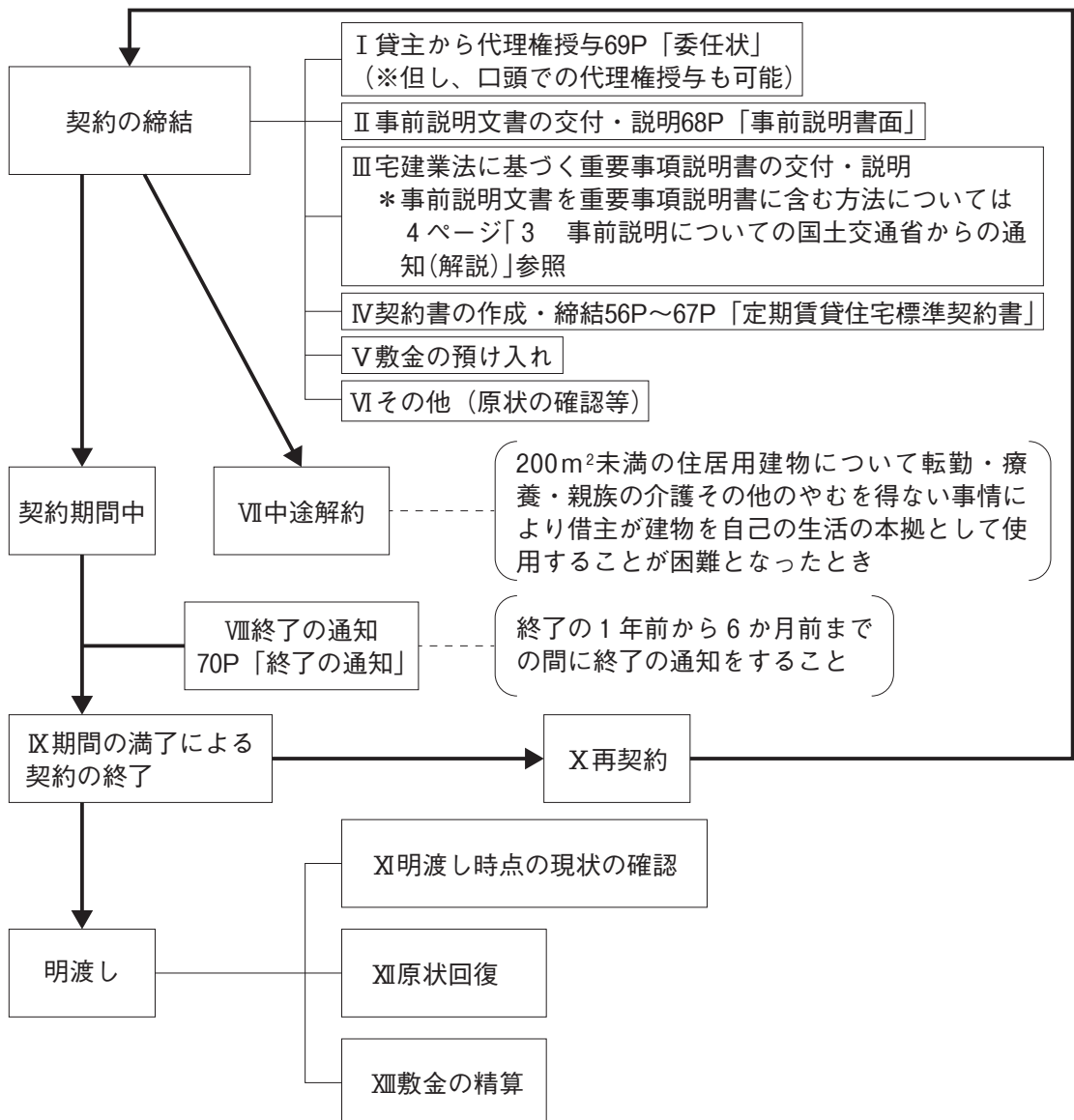
安全・安心に暮らせることをはじめ、外観・間取り・設備仕様・インテリア等に工夫を凝らした女性向け賃貸住宅も、定期借家がお役に立ちます。

(7) デイサービス・グループホームとして貸したい

地方の空き家対策に、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ひとつの方法です。

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) 宅建業者が事前説明を代理する場合



2 定期賃貸住宅標準契約書

この定期賃貸住宅標準契約書は、2012年(平成24年)2月に国土交通省が策定したものです。

なお、国土交通省では、2020年の民法(債権法)改正等に対応した定期賃貸住宅標準契約書を国土交通省ホームページにおいて公表しておりますので、ご参照ください。

【国土交通省ホームページURL】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html

定期賃貸住宅標準契約書(2012年改訂版)

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称					
	所在地					
	建て方	共 同 建 長 屋 建 一 戸 建 そ の 他	構造	木造 非木造()	工事完了年	
				階建	年 〔 大規模修繕を ()年 実 施 〕	
	戸数		戸			
住 戸 部 分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K／ワンルーム／		
	面 積	m ² (それ以外に、バルコニー_____m ²)				
	設 備 等	トイレ		専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗)		
		浴室		有・無		
		シャワー		有・無		
洗面台		有・無				
洗濯機置場		有・無				
給湯設備		有・無				
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		有・無				
冷暖房設備		有・無				
備え付け照明設備		有・無				
オートロック		有・無				
地デジ対応・CATV対応		有・無				
インターネット対応		有・無				
メールボックス		有・無				
宅配ボックス		有・無				
鍵		有・無				
		(鍵 No. _____ ・ _____ 本)				
		有・無				
		有・無				
使用可能電気容量		()アンペア				
ガス		有(都市ガス・プロパンガス)・無				
上水道		水道本管より直結・受水槽・井戸水				
下水道		有(公共下水道・浄化槽)・無				
付属施設	駐車場	含む・含まない		_____台分(位置番号:_____)		
	自転車置場	含む・含まない		_____台分(位置番号:_____)		
	バイク置場	含む・含まない		_____台分(位置番号:_____)		
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月	日間
終期	年	月	日まで			

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃料		当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：
	円			預金：普通・当座 口座番号：
共益費		当月分・翌月分を 毎月 日まで		口座名義人 振込手数料負担者：貸主・借主
		円		持参先：
敷金	賃料	か月相当分 円		
附属施設使用料				
その他				

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管理業者 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣()第 号

* 貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名 電話番号
--------	--------------------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人		
氏名	(氏名)	(氏名)	(年齢)	歳
		(氏名)	(年齢)	歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢)	歳
		合計 人		
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名 電話番号	借主との関係		

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をする

ことができない。

- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第8条各項に規定する義務(ただし、同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く)
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条各号の確約に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(契約の消滅)

第12条 本契約は、天災、地変、火災、その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(明渡し)

第13条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日)までに(第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第14条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはいない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第16条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。)を負担するものとする。

(再契約)

第17条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合は、第13条の既定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

(協議)

第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項)

第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲：	印
乙：	印

別表第1（第8条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七	本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八	本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2（第8条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第8条第5項関係）

一	頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第9条第3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5 (第14条関係)

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

(ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。)

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋏、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃貸人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)

	5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

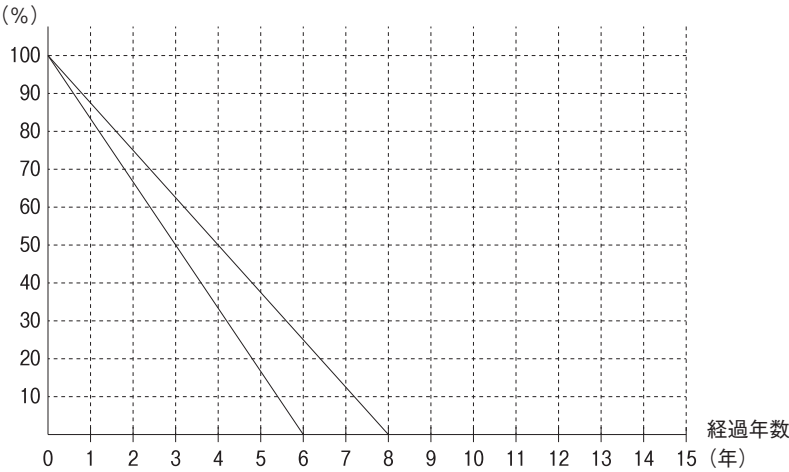
2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則m ² 単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)

壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	m ² 単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁[クロス])
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返却の鍵	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時には、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

.

	甲：	印
	乙：	印

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲） 住所 〒
氏名 印

借主 (乙) 住所 〒
氏名 印
電話番号

連帯保証人 住所 〒
氏名
電話番号

印

媒介 免許証番号〔 〕 知事・国土交通大臣（ ） 第 号

業者

代理 事務所所在地

商号 (名称)

代表者氏名 印

宅地建物取引士 登録番号〔 〕 知事 第 号

氏名 _____ 印 _____

3 定期賃貸住宅契約についての説明

定期賃貸住宅契約についての説明(借地借家法第38条第2項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約についての説明

貸主(甲)住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 契約期間	始 期	年 月 日から
	終 期	年 月 日から
		年 月 間

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主(乙)住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

4 委任状(例) (借地借家法38条2項の事前説明)

委任状 (借地借家法 38 条 2 項の事前説明)

○年 ○月 ○日

貸主住所

貸主氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私は、次の宅地建物取引士を代理人と定め、下記1に記載する私が所有する賃貸不動産に関し、下記2記載の期間、当該不動産の定期建物賃貸借に際し私が賃借人に対してなすべき借地借家法38条2項に規定する事前説明（再契約時を含む）の権限を委任します。

宅地建物取引士
登 録 番 号
所 属 業 者
住所・所在地
〒

商号・名称
免許証番号 ()

電 話
F A X

記

1 対象賃貸不動産

所在地（住居表示）	建物の名称	部屋番号

2 代理権授与期間

年 月 日～ 年 月 日

5 定期賃貸住宅契約終了についての通知

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借地借家法第38条第4項、定期賃貸住宅標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

[なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する意向があることを申し添えます。]

記

(1) 住宅				
名称				
所在地				
住戸番号				
(2) 契約期間				
始期	年	月	日から	年
終期	年	月	日から	月間

(注) 1 再契約の意向がある場合には、[] 書きを記載してください。

2 (1) 及び(2) 欄は、それぞれ頭書(1) 及び(2) を参考に記載してください。

6 賃貸借譲渡承諾書(例)

(1) 賃借権譲渡承諾書(例) (第7条第1項関係)

○年○月○日							
賃借権譲渡の承諾についてのお願い							
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印						
私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の 全部 一部 を下記(2)の者に譲渡したいので、承諾願います。							
記							
(1) 住宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">名 称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>所 在 地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住戸番号</td> <td></td> </tr> </table>	名 称		所 在 地		住戸番号	
名 称							
所 在 地							
住戸番号							
(2) 譲受人	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">住 所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>氏 名</td> <td></td> </tr> </table>	住 所		氏 名			
住 所							
氏 名							
承 諾 書							
上記について承諾いたします。 (なお、)							
○年○月○日							
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印							

[注]

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

7 転貸承諾書(例)

(2) 転貸承諾書(例) (第7条第1項関係)

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の〔全部〕〔一部〕を下記(2)の者に転貸したいので、承諾願います。

記

(1) 住宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 転貸人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(賃貸人) 住所
氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

8 増改築等承諾書(例)

(3) 増改築等承諾書(例) (第7条第2項関係)

○年○月○日							
増改築等の承諾についてのお願い							
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印						
私が賃借している下記(1)の住宅の増改築等を、下記(2)のとおり行いたいので承諾願います。							
記							
(1) 住 宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">名 称</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">所 在 地</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">住戸番号</td> <td></td> </tr> </table>	名 称		所 在 地		住戸番号	
名 称							
所 在 地							
住戸番号							
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり						
承 諾 書							
上記について承諾いたします。							
(なお、							
) ○年○月○日							
(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印							

[注]

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「増改築等」とは、契約書第7条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置」をいいます。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

9 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例)

(4) 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例) (第7条第4項関係)

○年○月○日							
契約書別表第2に掲げる行為の実施の承諾についてお願い							
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印						
私が賃借している下記(1)の住宅において、契約書別表第2第○号に当たる下記(2)の行為を行いたいのので、承諾願います。							
記							
(1) 住 宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">名 称</td> <td style="width: 85%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">所 在 地</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">住戸番号</td> <td></td> </tr> </table>	名 称		所 在 地		住戸番号	
名 称							
所 在 地							
住戸番号							
(2) 行為の内容							
承 諾 書							
上記について承諾いたします。 (なお、 ○年○月○日 (賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印							

[注]

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返し、1通を保管してください。
- 2 「第○号」の○には、別表第2の該当する号を記載してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 (2)の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

I. 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]

第1 目的(第1条)

この法律は、良質な賃貸住宅等の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とすること。

第2 良質な賃貸住宅等の供給の促進(第2条)

- (1) 国及び地方公共団体は、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- (2) 国及び地方公共団体は、賃貸住宅について安全性、耐久性、快適性等の確保に資するため、住宅の性能を表示する制度の普及に努めるものとする。

第3 住宅に困窮する者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進(第3条)

- (1) 国及び地方公共団体は、住宅に困窮する者に対する適切な規模、性能、居住環境を有する良質な公共賃貸住宅の供給を促進するため、公共賃貸住宅の整備及び改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- (2) 住宅建設計画法による住宅建物5か年計画は、(1)の趣旨を参酌して策定されなければならないものとする。
- (3) 公共賃貸住宅の管理者は、公共賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

第4 賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備(第4条)

国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする。

第5 借地借家法の一部改正(第5条)

(1) 定期建物賃貸借制度の創設

- ① 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書等の書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができるものとする。
- ② ①の定めをするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、当該賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する旨を書面を交付して説明しなければならないものとし、その説明をしなかったときは、いわゆる正当事由借家契約となるものとする。

ること。

(2) 期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知

定期建物賃貸借において、期間が1年以上である場合には賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができないものとする。ただし、賃貸人が通知期間の経過後賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでないものとする。

(3) 借家人の中途解約

居住の用に供する建物(その床面積が200平方メートル未満のものに限る。)の定期賃貸借において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人は、賃貸借の解約の申入れをすることができるものとする。この場合、賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了するものとする。

第6 施行期日(附則第1条)

この法律は、公布の日から施行するものとする。ただし、借地借家法改正法は、平成12年3月1日から施行するものとする。

第7 借地借家法改正法の施行前にされた建物の賃貸借契約の効力(附則第2条)

借地借家法改正法の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例によるものとする。

第8 定期建物賃貸借への切替えに関する経過措置(附則第3条)

借地借家法改正法の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をするときは、当分の間、定期建物賃貸借制度は適用されないものとする。

第9 検討(附則第4条)

国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

Ⅱ．良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、良質な賃貸住宅等(賃貸住宅その他賃貸の用に供する建物をいう。以下同じ。)の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(良質な賃貸住宅等の供給の促進)

第2条 国及び地方公共団体は、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、賃貸住宅について安全性、耐久性、快適性等の確保に資するため、住宅の性能を表示する制度の普及に努めるものとする。

(住宅困窮者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進)

第3条 国及び地方公共団体は、住宅に困窮する者に対する適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な公共賃貸住宅(地方公共団体、都市基盤整備公団又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。以下この条において同じ。)の供給を促進するため、公共賃貸住宅の整備及び改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)第4条第1項に規定する住宅建設5箇年計画は、前項の趣旨を参酌して策定されなければならない。

3 公共賃貸住宅の管理者は、公共賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

(賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備)

第4条 国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする。

(借地借家法の一部改正)

第5条 借地借家法(平成3年法律第90号)の一部を次のように改正する。

目次中「期限付建物賃貸借」を「定期建物賃貸借等」に改める。

第23条に次の1項を加える。

3 第1項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第38条第1項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、

その定めに従う。

第29条に次の1項を加える。

- 2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

「第3節 期限付建物賃貸借」を「第3節 定期建物賃貸借等」に改める。

第38条を次のように改める。

(定期建物賃貸借)

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 建物賃借人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部の床面積)が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。
- 6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- 7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

附 則

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第5条、次条及び附則第3条の規定は、平成12年3月1日から施行する。

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

第2条 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例に

よる。

- 2 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法(以下「旧法」という。)第38条第1項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転貸の登記に関しては、なお従前の例による。

第3条 第5条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第38条第1項の規定による賃貸借を除く。)の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第5条の規定による改正後の借地借家法第38条の規定は、適用しない。

(検討)

第4条 国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

Ⅲ．建設省建設経済局不動産課長通達

(建設省経動発第21号)
(平成12年2月22日)

各業界団体の長あて

借地借家法の改正に伴う宅地建物取引業法の厳正な運用について

借地借家法(平成3年法律第90号)については、昨年12月9日に成立した良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(平成11年法律第153号)が本年3月1日より施行されるに伴って改正されることとなっているが、定期建物賃貸借についての代理又は媒介に係る宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「業法」という。)の運用に当たっては、特に下記の事項に留意することとしたので、貴団体におかれても、この旨十分御理解いただき、貴団体加盟業者に付する周知徹底及び指導を行われたい。

記

1. 誇大広告等の禁止について

宅地建物取引業者が、改正後の借地借家法第38条に定められる定期建物賃貸借についての代理又は媒介に係る広告を行う際において、下記に該当する場合は、「建物の現在若しくは将来の利用の制限」に係る誇大広告等として業法第32条違反になることがあること。

- ① 通常の建物賃貸借契約であると人を誤認させるような表示をした場合
- ② 当該定期建物賃貸借契約の内容(期間、賃料等)について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものより著しく有利であると人を誤認させるような表示をした場合

2. 宅地建物取引業法施行規則の改正について

説明すべき重要事項として以下の号が追加されたこと(本年3月1日施行。別添参照。)

宅地建物取引業法施行規則第15条の4の2第3号

借地借家法第2条第1号に規定する借地権で同法第22条の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第38条第1項の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨

3. 改正後の借地借家法第38条第2項に規定する賃貸人の説明義務について

当該説明義務は、上記2による説明義務とは別個のものであることに留意すること。また、宅地建物取引業者が賃貸人を代理して当該説明を行う行為は、宅地建物取引業法上の貸借の代理の一部に該当し、関連の規定が適用されること。

4. 定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬については、業法第46条の規定により、昭和45年建設省告示第1552号において定められているところであるが、標記についても新規の契約と同様に当該規定が適用されること。

Ⅳ．関連条文一覧

〔民 法〕

(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第六百十八条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

〔借地借家法〕

(建物賃貸借契約の更新等)

第二十六条 ①建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

②前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

③建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現状並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(借賃増減請求権)

第三十二条 ①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の

建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

(定期建物賃貸借)

- 第三十八条 ①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合には、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。
- ②前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- ③建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- ④第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。
- ⑤第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。
- ⑥前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- ⑦第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

V. 不動産賃貸借に関する民法(債権法) 改正のポイント

平成29年 8 月16日

弁護士 吉 田 修 平

平成29年の通常国会で、民法(債権法)が改正されましたので解説を試みたいと思います。
特に、以下に述べたものは、普通借家だけではなく定期借家にも共通して問題になるところで
すので、参考にして頂ければと思います。

なお、下記(5)だけは、判例法理とは異なる内容の立法がなされています。

1. 605条の2 賃貸人の地位の移転

(1)現行法には、特に規定はありませんが、以下のような判例法理が形成されていました。
今回の改正により、それらが明文化されました。

(2)対抗要件を備えた賃借人は、その不動産が譲渡された場合に、譲受人に対して賃借権を
主張(対抗)できる。その結果、不動産の賃借人の地位も、譲渡人から譲受人に当然承継
される(大判大正10年5月30日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の当然承継)が明文化されました(605条の2第1項)。

(3)上記のような賃貸人の地位の移転(当然承継)を、譲受人が賃借人に対抗(主張)するため
には、譲渡人から譲受人に対して所有権移転登記をする必要がある(最判昭和49年3月
19日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の移転を対抗するには登記が必要)が明文化されました
(605条の2第3項)。

(4)「賃貸人の地位」が、譲受人に移転したときは、賃貸人の敷金返還債務等も譲受人に承継
される(敷金につき、最判昭和44年7月17日。必要費・有益費の費用償還債務につき、
最判昭和46年2月19日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の移転に伴う敷金返還債務等の承継)が明文化されまし
た(605条の2第4項)。

(5)「賃貸人の地位」を譲渡人(A)に留保しつつ、不動産の所有権を譲受人(C)に移転する場合、AとCの合意だけでは留保できず、賃借人(B)の保護のために、Bの同意が必要とされていました(最判平成11年3月25日)。

改正法(605条の2第2項)では、①不動産の譲渡人(A)と譲受人(C)が「賃貸人たる地位」を譲受人(C)に留保する旨の合意をし、かつ、その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲渡人に留保され、譲受人に移転しないこととされました(同項前段)。

②この場合において、譲渡人(A)と譲受人(C)との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人(A)に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人(C)に移転することとされました(同項後段)。

このように譲渡人と譲受人との間の賃貸借が終了しても、賃借人は譲受人からの所有権に基づく明渡請求等に応じる必要がなくなりました。即ち、AC間でAに賃貸人の地位を留保する場合も、賃借人(B)の保護に欠けないこととなりましたので、賃借人(B)の同意は不要とされたのです。

2. 民法607条の2 賃借人の修繕権

現行法では、賃借人の建物を修繕する権利は認められておらず、賃貸人の修繕義務が606条に規定されているだけでした。

しかし、改正法では、賃借人が賃貸人に対し、修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人が修繕の必要を知った後に相当の期間内に必要な修繕をしないとき及び急迫の事情がある時には、賃借人が修繕をすることができることになります。

従来、賃貸人が建物の修繕を任意に行ってくれない場合には、賃借人は、他人の建物を勝手に修繕することはできませんので、賃貸人の同意が得られなければ裁判所の仮処分などをとることにより修繕をしていたところ、この規定ができることにより、賃借人は自らの権利として賃借建物の修繕ができることになります。

しかし、修繕が必要な範囲及び費用の負担をどこまで認めるか(賃借人の行った修繕が本当に必要であったのか否か、仮に必要であったとしても、贅沢な部材を利用していないかなど)について新たなトラブルが発生する可能性もあるので注意が必要です。

3. 民法611条 賃貸物件の一部を利用できなくなった場合

現行法上は、滅失により賃借物の一部を使用できなくなった場合は、賃借人が賃料の減額を請求できることとされています。

しかし、改正法では、滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料はその使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額されることとなります。

即ち、①滅失の場合に限られることなく、また、②請求をして初めて減額されるのではなく、当然に減額されるという点がポイントです。

賃料が当然減額されるということは、例えば、使用収益が20%できなくなったとすれば、10万円の家賃が当然に8万円になるということになります。賃借人が8万円だけを支払い続けた場合、賃貸人が使用収益がされなくなったとはいえないと言って争えば、場合により賃料不払いの問題が生じ、契約の解除にまでトラブルが発展する恐れがありますので、この点も注意が必要です。

4. 民法621条 原状回復

現行法では、民法616条により、民法598条の使用貸借の規定を準用しており、抽象的に原状回復の義務を規定していました(尚、条文上では、原状回復「義務」ではなく、収去することができるとして「権利」的な規定になっています)。

改正法では、この点について、最高裁判例平成17年12月16日を踏襲し、通常損耗や経年変化により生じた損害については賃借人の原状回復義務の範囲から外すこととされています。即ち、経年変化による通常損耗などについては、賃貸人が負担することになる旨が明記されました。

5. 民法622条の2 敷金

現行法上、敷金についての明確な規定はありませんが、改正案では、従来から実務が行っていた最高裁昭和48年2月20日などの判例法理が条文化されました。即ち、敷金の定義がなされ、また、敷金については、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けた後に、賃貸人に返還義務が生ずる(明渡時説)ことが明記されました。

6. 民法465条の2 連帯保証人についての極度額の記載

現行法上、保証契約は書面でなければ効力を生じないこととされていますが(446条2項)、保証についての極度額の記載までは要求されていませんでした。

しかし、改正案では、賃貸借契約の連帯保証人のような、個人が一定の契約関係から生ずる一切の債務を担保するという、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(根保証契約)のうち、保証人が法人でないもの(個人根保証契約)については、その保証の極度額を定めなければならないこととされ、その極度額を定めなければ保証契約は効力を生じないこととされましたので、注意を要します(465条の2第2項)。即ち、賃貸借契約において保証人をつけるときは、保証の極度額を契約書に明記しなければならないのです。

また、定期借家契約の場合は、最初の契約において保証人であっても、再契約は別の契約となりますので、再契約においても、あらためて極度額を定めて保証人が署名・押印しなければならないので、注意して下さい。

以上

すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識

平成31年 3 月22日 発行

発行所 定期借家推進協議会

発行人 坂 本 久

〒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 03-5821-8101

制 作 共立印刷株式会社
