

居住用 中・長期型 解説

※1 床面積について

居住用の中・長期型の定期借家契約は、ファミリー向けが多いことが考えられる。記載例では、4LDK の大型の戸建住宅の定期借家契約である。

床面積が 210.00 m²であり、床面積が 200 m²を超えているので、後述のように賃借人からの中途解約権は強行法規として保証されているわけではないから、中途解約の特約を入れなければ、本件では賃借人からの中途解約はできないこととなる。

※2 契約期間について

契約期間は令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までの 5 年間である。今後は 5 年を超える 7～8 年や 10 年という長期のものも市場に出てくる可能性がある。

※3 終了通知について

終了通知をすべき期間は、終了の 1 年前から 6 ヶ月前までである令和 8 年 4 月 1 日から同年 9 月 30 日までの期間となる。

※4 特約事項について

後述の、①賃料改定特約や②中途解約の特約以外の、例えば、ペットの飼育を不可とする旨などを記載する。

※5 電子契約の場合

電子契約の場合、貸主、借主及び連帯保証人について押印欄を削除し電子署名とする方法もある。

※6 宅建業者・宅建士の押印について

宅地建物取引業法の改正（令和 4 年 5 月 18 日）により、契約締結時書面への宅地建物取引士の押印の必要がなくなったことを受け、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の押印欄を削除した。

※7 契約期間について

- (1) 記載例は 5 年契約であるが、長期型で 10 年契約とすることも考えられる。
- (2) 5～10 年契約の場合に、その期間内は一切中途解約ができないものとするのも可能であり、その場合には、契約条項に何らの記載も必要としない。

なぜならば、この契約は、居住用のものであるが、床面積が 200 m²を超えているため、賃借人からの中途解約権が強行法規として保証されていない。そして、確定期限を定めるということは、賃貸人も賃借人もいずれもその期間内は相手方に対し解約を申し入れないという趣旨であるから、中途解約を許す特約がない限りは、中途解約ができないこととなるからである。

- (3) しかし、本件建物が 200 m²未満の建物であれば、賃借人からの中途解約権は転勤、療養、親族の介護などの事情があれば、特約がなくても強行法規により賃借人に中途解約権が認められてしまうことになる（借地借家法第 38 条第 7 項）。この場合も、特段、契約書に記載がなくとも中途解約は可能ということになるのである。
- (4) なお、期間 10 年とした場合、これらの中間的なものとして、例えば、5 年間は中途解約ができないものとし、5 年経過後は賃借人からの中途解約を可能とする条項も考えられる。その場合の特約条項は、後述の※9 のようになる。

※8 賃料について

- (1) この契約条項の記載は、全期間にわたり賃料を改定することができるものとしており、普通借家契約と同様の規定の規定内容となっている。
- (2) しかし、定期借家においては、賃料増減額請求権を排除する旨の特約は有効とされているので（借地借家法第 38 条第 9 項）、定期借家の趣旨を活かしたいのであれば、賃料改定についての特約を定め、賃料増減額請求権を排除することが望ましい。
- (3) 特に中・長期型の契約の場合には、賃料についての特約も何通りかのパターンが考えられる。

〈Aパターン〉

5 年間の契約期間中は賃料の改定をできないとするもの。

その場合、最もシンプルなのは、以下のような規定とし、契約期間内は賃料を増額も減額もできないとすることが考えられる。

☆特約条項

甲及び乙は、契約期間中は賃料を改定することができないものとする。
借地借家法第 32 条の規定は適用しないものとする。

上記の A パターンは、5 年間は賃料の増減額ができないこととして、賃貸人も賃借人もお互いにリスクをとる契約ということになる。

すなわち、賃貸人にとっては増額できたかもしれないのに増額ができなくなるかもしれないし、賃借人にしてみれば減額をすることができたかもしれないにもかかわらず、その権利を放棄するということになるからである。

〈Bパターン〉

以上に対し、全期間にわたり賃料の増減額を行うことができるとするのが契約条項の基本的な記載となっているのであるが、契約条項と A パターンの両者の中間的なものとして、例えば、①当初の 3 年間は賃料を固定しておき、②3 年を経過した後にその時点での賃料相場を考えて賃料の増減を認めることとする特約条項とすることも可能である。その場合の契約書の記載は、例えば、以下のようなになる。

☆特約条項（第3条）

2. 甲及び乙は、本件契約の始期から3年を経過する日までは賃料を改定することができないものとし、借地借家法第32条は適用しないものとする。

3. 前項の期間の経過後は、甲と乙は、協議の上、賃料を改定することができる。

※期間10年の場合は、上記3年を、例えば、5年とすることなどが考えられる。

〈Cパターン〉（賃料の前払い特約）

中・長期型の場合には、長期間の契約となるため、その期間内の賃料を全部、または一部前払いする方法も考えられる。それにより、賃貸人にとっては、キャッシュフローが有利になるというメリットがあり、賃借人にとっては、その後の毎月の賃料の負担額が軽くなるというメリットが考えられる。

一般的には、このようなメリットを享受しようとするのがビジネスの世界であるため事業用の賃貸において多く見受けられるものと考えられるが、居住用の建物の賃貸においても、例えば、退職金が入ったので、その退職金を支払うことにより老後の住まいを確保するために用いるときなどには、賃料の前払い方式も十分に考えられる。

賃料の前払い方式には、①C-1全部前払いの場合と、②C-2一部前払いの場合とが考えられる。

（C-1全部前払いの場合）

賃料を一括して全額前払いにする場合の特約は、以下のようなものが考えられる。

☆特約条項（第3条）

乙は、甲に対し、本契約の全期間分の賃料として頭書(3)記載の金〇〇円を一括して前払いする。

2. 前項の賃料は改定できないものとし、借地借家法第32条の規定は適用しないものとする。

第2項は、増減額請求権（借地借家法第32条）の適用を排除するものであるが、前払い特約とする場合には、かかる特約を付さないで後日の紛争を招く恐れがあるので、注意を要する。

（C-2一部前払いの場合）

賃料の一部を前払いとし、残りは毎月支払うという特約の場合も記載例としては以下のようなものが考えられる。

☆特約条項（第3条）

乙は、甲に対し、本契約の賃料の一部として頭書(3)記載の金〇〇円を前払いする。

2. 前項の賃料は改定できないものとし、借地借家法第32条の規定は適用しない

ものとする。

3. 乙は、第一項以外に、頭書(3)の記載に従い、月額賃料を甲に支払うものとする。

第2項については、C-1の場合と同様に、賃料増減額請求権を排除する特約である。第3項は、①それ以外の月額賃料を乙は甲に対し支払う旨を定めているが、②それ以外にも、月額賃料については、賃料増減額請求権を排除していないことを示している(適用を排除する旨の第2項の定めが、第3項には適用されない)。

もし、月額賃料についても賃料増減額請求権を排除したいときは、第2項と第3項の順番を入れ替え以下のようにすることが考えられる。

☆特約条項(第3条)

乙は、甲に対し、本契約の賃料の一部として頭書(3)記載の金〇〇円を前払いする。

2. 乙は、第一項以外に、頭書(3)の記載に従い、月額賃料を甲に支払うものとする。

3. 前2項の賃料は改定できないものとし、借地借家法第32条の規定は適用しないものとする。

※9 乙からの解約について

この契約では、床面積が200㎡を超えている居住用のものであるため、賃借人から中途解約権が強行法規として保証されていない(借地借家法第38条第7項)。そして、確定期限を定めるということは、賃貸人も賃借人もいずれもその期間内は相手方に対し解約を申し入れないという趣旨であるから、中途解約を許す旨の特約がない限りは、中途解約ができないこととなる。

しかし、第11条は、乙からの30日前までの申し入れによる中途解約を認めている。賃借人(乙)にとっては、契約関係からの離脱が許される特約はありがたいものであるが、賃貸人(甲)からすれば、この特約は、安定的な賃料収入の要請には反するものとなるので、①このような特約を規定しないことや、②仮に、特約を設けるとしても、

☆特約条項

(期間5年の場合)

「契約締結から3年を経過した日の翌日以降においては、乙は、甲に対して30日前までに解約の申し入れを行うことにより、本契約を終了することができる」

(期間10年の場合)

「契約締結から5年を経過した日の翌日以降においては、乙は、甲に対して30日前までに解約の申し入れを行うことにより、本契約を終了することができる」

などとすることにより、一定期間の賃料収入を確保することが考えられる。