

居住用 短期型 解説

※1 床面積について

1年未満の短期型の契約書であるため、主に使われるのはあまり広くないワンルームマンション等であると思われる。

※2 契約期間について

本件は短期型の契約であり、1年未満（記載例9か月間）の契約である。

※3 終了通知について

1年未満の定期借家契約については、終了の通知は不要となる（借地借家法第38条第4項）。

※4 契約期間について

(1) 前述したように、1年未満の短期型の場合、終了通知は不要となるので、基本型の契約書式の第3項と第4項は不要となり、第2条の記載は契約条項記載のようになる。

(2) これらの短期型の契約については、学生向けのワンルームマンションなどのための利用もあると思われるが、それ以外にも、リニューアル、建て替えなどをする建物について、その建物を取り壊したり、大修繕をするまでの短い期間の利用をさせる場合なども考えられる。そのようなケースでは、戸建を利用する場合などもあると思われる。

※5 賃料について

短期間の契約であるので、賃料は固定になるのが通例と思われる。

特約条項の記載は以下のとおりとなる。

☆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。

※6 敷金について

ごく短期間の契約であるので、敷金も不要であるか、または多額の敷金を預かる必要はなくなるものと思われる。

※7 乙からの解約について

ごく短期の契約であるので、乙からの中途解約を認める必要は少ないと思われるが、居住用の200㎡未満の建物であるため、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情があるときは、強行法規的に中途解約権が賃借人に認められている（借地借家法

第 38 条第 5 項)。

そこで、第 11 条では、「居住用基本書式」と同様の規定を定めてある。

なお、法律上は 1 ヶ月前の予告が必要とされているが、特約でその期間を短縮することは借家人にとり有利なこととなるので許される（たとえば 15 日前の予告など）。