

定期借家制度

(定期建物賃貸借制度)

をご存じですか・・・？



持ち家を賃貸して、住み替えることを考えているのですが・・・。

定期借家契約を活用して賃貸しておけば、契約期間の満了後に住み慣れた土地に戻ってくることも可能です。

定期借家制度のポイント

- 従来の借家契約(普通借家契約)では、建物を賃貸すると、契約期間が満了しても、賃貸人は「**正当事由**」がなければ契約の更新を拒むことができません。
- このため、契約期間を定めても、**現実**にいつ返還されるかは**不確実**となりがちです。
- 一方、定期借家制度では、契約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、普通借家契約に比べ、**賃貸借の期間が明確**になり、貸しやすく、借り手にとっても借りやすいものとなります。

<活用方法は裏面をご覧ください。>

「正当事由」は、以下の事項を考慮して判断されます。

- 建物の賃貸人及び賃借人(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
- 建物の利用状況及び建物の現況
- 建物の賃貸人が建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出

契約手続上の留意点

- **書面により契約書を作成する必要があります。**
- 契約締結にあたり、賃貸人は賃借人に「**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、**予め書面を交付して説明する必要があります。**
- 契約期間が1年以上の場合、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に「**期間の満了により賃貸借契約が終了する**」旨を書面により**通知する必要があります。**

- 定期借家契約を利用した場合は、契約期間満了によって契約は終了しますが、貸し手と借り手が改めて合意(再契約)すれば、賃貸借を続けることも可能です。



● 転勤時の留守宅を賃貸する場合に、定期借家契約を活用 ●

- 定期借家契約の期間は、持ち家に戻る時期に合わせて設定することが可能です。
- 契約期間中は一定の賃料収入を得ることができますので、賃料を住宅ローンの返済に充てることも可能となります。
- 転勤の終了時期が明確でない場合は、契約期間は短めに設定し、期間満了時点で、再契約するか否かを、改めて話し合うこともできます。

● 高齢者世帯の一戸建からの住み替えに、定期借家契約を活用 ●

- 子供が独立した後、広い一戸建は賃貸し、その賃料収入を活用して高齢期の生活や世帯人数にあったマンション等を賃借して住み替えることは、高齢期の居住の快適性を向上させる一つの方法となります。
- 一戸建を定期借家契約を活用して賃貸しておけば、契約期間の満了後に住み慣れた土地に戻ってくることも可能です。

ホームページアドレス <http://www.mlit.go.jp>

ホーム >> 政策・仕事 >> 住宅・建築 >> 住宅行政 >> 民間住宅関係 >> 定期借家制度について

国土交通省

住宅局住宅総合整備課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL. 03-5253-8111 (代)