



# 定期借家制度

(定期建物賃貸借制度)  
をご存じですか・・・？

国土交通省

# 定期借家制度

従来の借家契約(普通借家契約)では、建物を賃貸すると、賃貸人は「正当事由」がなければ解約や賃借人からの契約の更新を拒むことができません。このため、普通借家契約には、契約期間の不確実性に加えて、家賃改定の硬直性、立退き料など収益見通しの不確実性が存在し、その結果、賃貸住宅市場では、回転の早い狭小な賃貸住宅の供給に偏り、空家などストックの有効利用が阻害されるなどの指摘がありました。

こうした中、借地借家法を改正して定期借家制度(定期建物賃貸借制度)を導入することなどを内容とする、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」

が平成11年12月9日に成立、同月15日に公布され、定期借家制度が平成12年3月1日に施行されました。

定期借家制度では、契約で定めた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、契約期間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となります。定期借家制度が普及することにより、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなど多様な賃貸住宅の供給が促進され、ライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されています。

## 定期借家契約と従来からの借家契約(普通借家契約)との比較

|                     | 定期借家契約                                                                                                                                                               | 普通借家契約                                                                                   |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 契約方法                | ①公正証書等の書面による契約に限る<br>②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない                                                                                       | 書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可<br>(口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい) |
| 更新の有無               | 期間満了により終了し、更新がない<br>(ただし、再契約は可能)                                                                                                                                     | 正当事由がない限り更新                                                                              |
| 期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力 | 1年未満の契約も有効                                                                                                                                                           | 期間の定めのない賃貸借とみなされる                                                                        |
| 借賃の増減に関する特約の効力      | 借賃の増減は特約の定めに従う                                                                                                                                                       | 特約にかかわらず、当事者は、借賃の額の増減を請求できる                                                              |
| 賃借人の中途解約の可否         | ①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能(申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了)。<br>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                                                                   |

- 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出をした場合におけるその申出を考慮して判断されます。

「正当事由」の判断は・・・



# 定期借家契約の流れ

1

契約締結に当たり、賃貸人は賃借人に対し、「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)書面を交付して説明する必要があります。

定期借家契約とは…

2

契約締結に当たり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、別途、宅地建物取引業者は宅地建物取引業法の規定に基づき、重要事項として説明する義務があります。

3

必ず書面により契約書を作成する必要があります。

4

契約成立  
入居

5

定期借家契約の期間が1年以上の場合、賃貸人は賃借人に、期間満了の1年前から6か月前までの間に、「期間の満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知する必要があります。

期間満了  
1年前

期間満了  
6ヶ月前

契  
約  
期  
間

6

期間満了

7

原状回復  
退去

7

再契約  
手続きへ

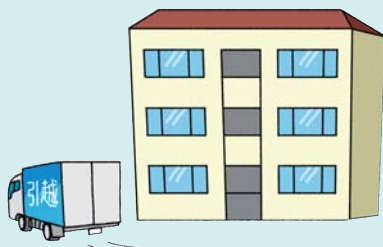
ポイント

居住用建物については、法律が施行された平成12年3月1日より前に締結した既存の賃貸借契約を合意により終了させ、当事者間で引き続き同じ住宅を賃貸借する場合、定期借家契約に切り替えることはできません。

床面積が200㎡未満の居住用の建物については、賃借人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能であり、申入れの日から1か月後に賃貸借契約が終了します。

ポイント

契約で定めた期間の満了により、更新されことなく賃貸借契約が終了します。  
なお、賃貸人・賃借人双方が合意すれば再契約することも可能です。





## 定期借家契約を 活用した 効果的な事例

賃貸マンションやアパートは、賃借人が入居することで、はじめて賃貸用としての活用が図られることとなりますので、通常、賃貸人は特別な事情がない限り賃借人に退去してもらいたいとは思っていません。

しかし、賃借人の家賃滞納など契約に合致しない行為があった場合や、老朽化した建物の建て替えや大規模修繕など建物としての効用を回復するうえで必要な計画を実現しようとする場合には、賃借人に契約の解除、明け渡しを求めようということになる訳です。

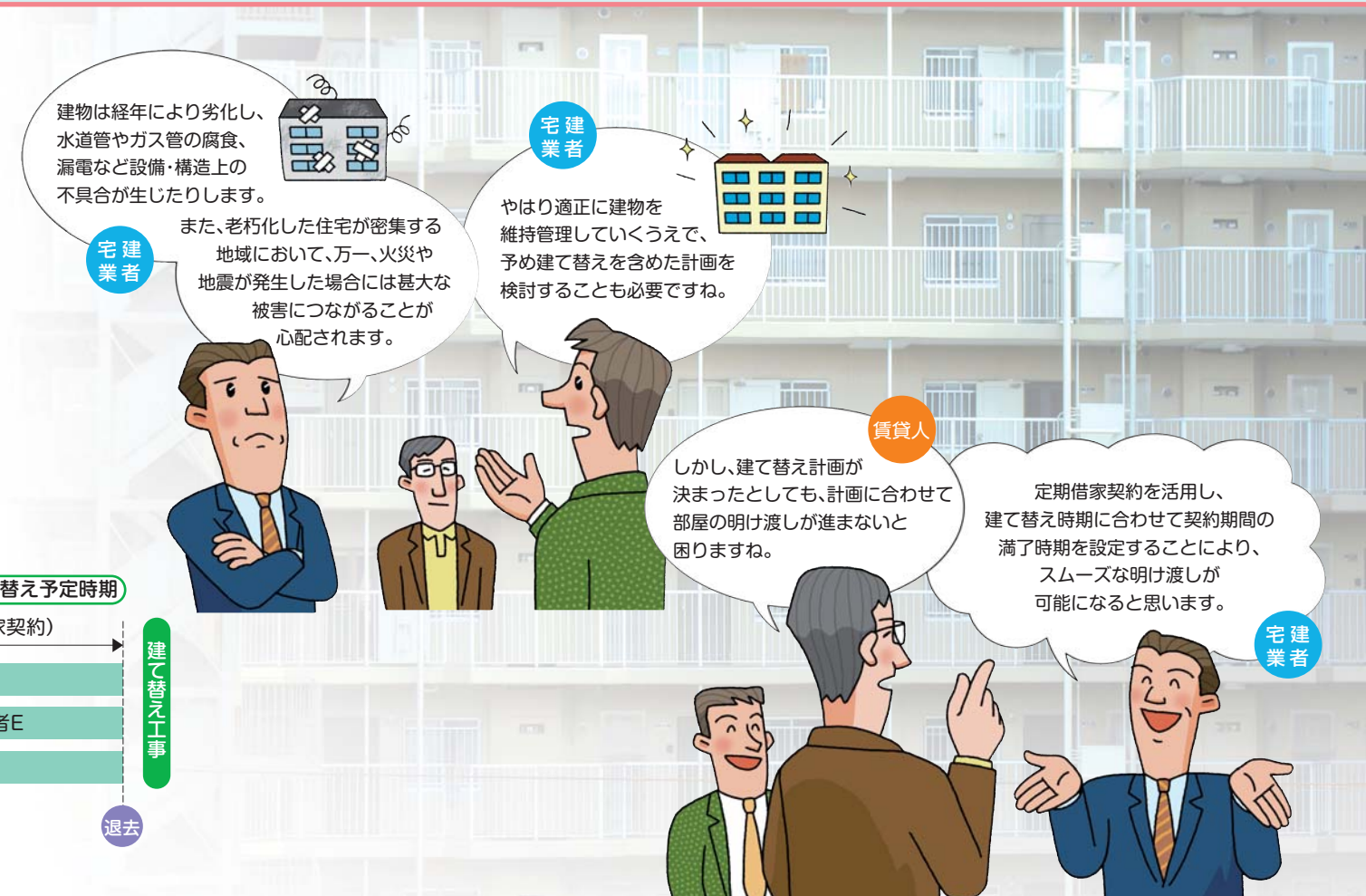
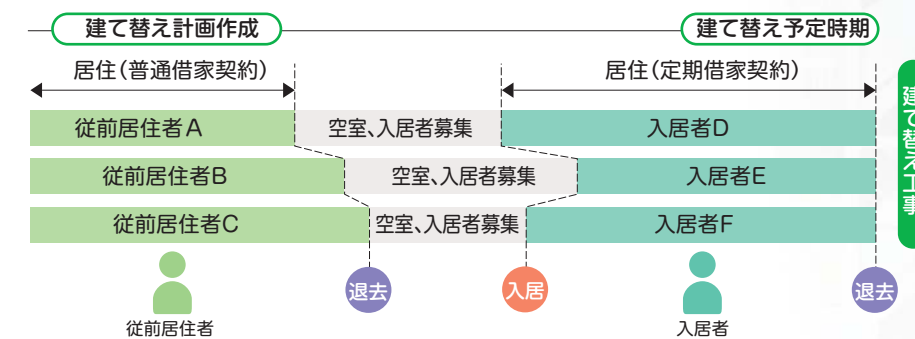
このような場合に、従来型の普通借家契約では、期間の定めの有無にかかわらず、正当事由がなければ解約が認められないため、明け渡しがスムーズに進むとは限りません。

ここでは、個々のケースに応じた契約の参考としていただくよう、契約期間が満了することにより確定的に契約が終了することの特徴とする定期借家契約に関し、いくつかの事例を紹介します。

### 1 建て替えを計画している 賃貸住宅の空室に、 定期借家契約を活用

建て替えを予定している賃貸人は、普通借家契約を結ぶと正当事由がなければ解約が認められず明け渡しが進まないことを懸念して、空室が生じても入居者の募集を控える場合があります。

建て替え時期を契約の終期とする定期借家契約を利用し、建て替え時期までの短期間でも入居者を募集することで、空室の有効活用が可能になります。



### 2 大規模修繕をスムーズに 進める一つの手法として、 定期借家契約を活用

賃貸住宅を長期にわたって安定的に運営するためには、日常の維持管理とともに、市場のニーズにあわせた改装や一定期間経過時の大規模な修繕も必要となります。

大きな改装工事・修繕工事の場合、できるだけ入居者の入れ替え時期にあわせて、短期間に集中的に工事を進めることが効率的ですが、このようなことも定期借家契約を利用することで可能となります。





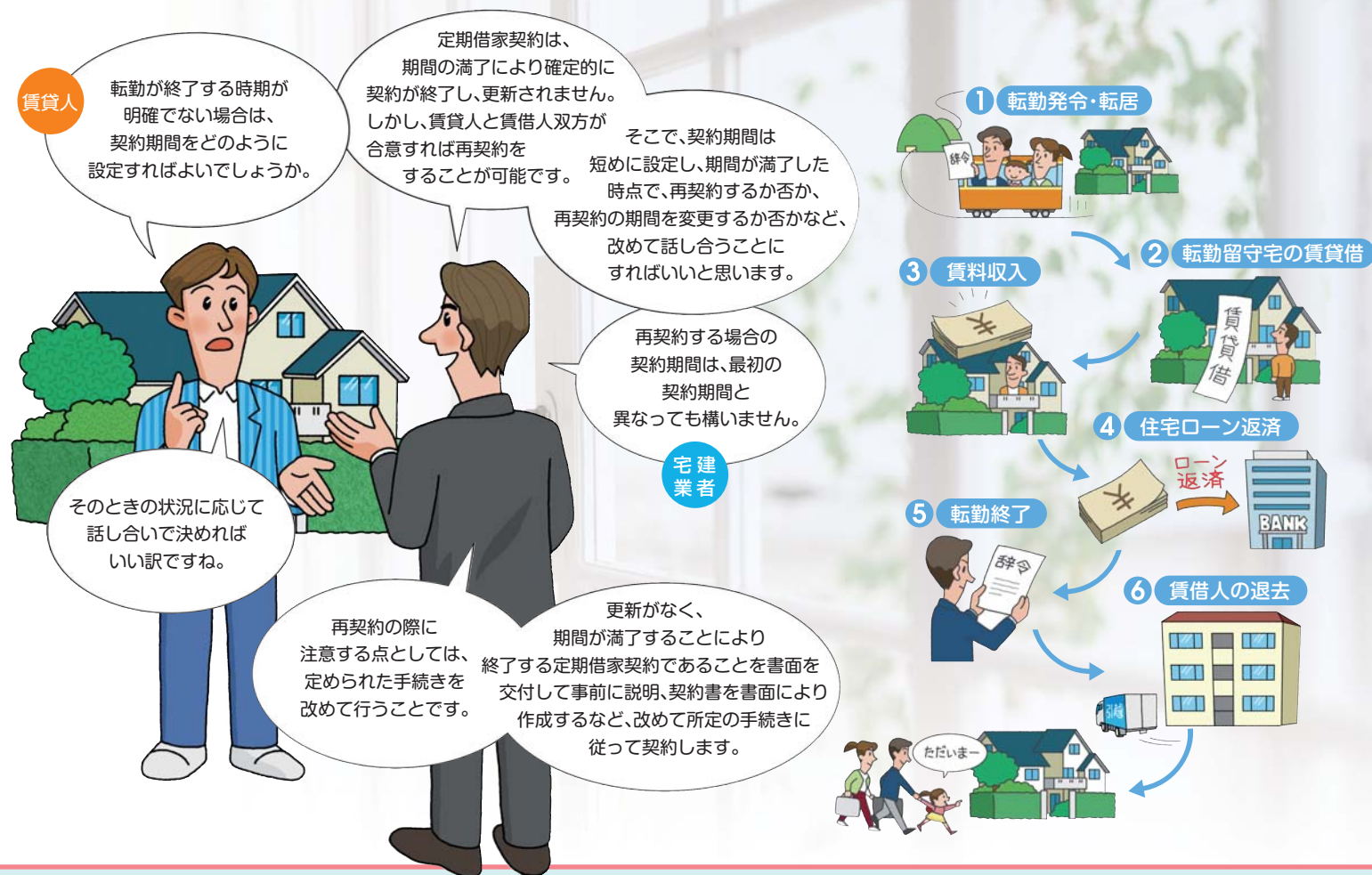
3

## 転勤時の留守宅を 賃貸する場合に、 定期借家契約を活用

転勤することとなった場合、居住していた持ち家をどうするかは大きな問題となります。一生に一度の買い物と言われる、せっかく手に入れた持ち家を簡単には手放せません。しかし、空室のままでは手入れがなされず建物の傷みが進んでしまいます。住宅ローンの返済中であればローンの返済と転勤先での住居費との二重の負担になってしまいます。

そこで、このような場合に定期借家契約を活用して持ち家を賃貸する、というのが一つの方法となります。

普通借家契約の場合、賃貸人の転勤が終わり賃貸借契約を解除したいと思っても、賃借人の同意がなければ解除することができず、持ち家に戻ることはできません。一方、定期借家契約の場合、契約で定めた期間が満了すれば賃貸借関係が終了するため、確実に持ち家に戻ることができます。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し、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。



4

## 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、高齢者のみの世帯になると、面積の広い一戸建の管理が負担になってくる場合があります。このような場合、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。

郊外の一戸建から中心市街地にあるアパートや都心のマンションなどに転居する場合、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。



## Q & A よくある 質問

**Q** 定期借家契約を結ぶ際に、なぜ事前の説明を行わなければならないのですか。

**A** 事前の説明義務は、賃借人が定期借家契約であることを十分に理解してもらうために課されたものであり、書面を交付して説明しなければなりません。書面に記載する内容は、契約の更新がないこと、期間の満了により賃貸借関係が確定的に終了すること、契約の終了年月日などが挙げられます。記載事項(例)については、「定期賃貸住宅契約についての説明」(\*)をご覧ください。

**Q** 定期借家契約が終了する旨の通知を、なぜ必要とするのですか。

**A** 期間の満了により契約が終了する旨の通知が賃貸人に義務付けられたのは、賃借人に期間満了について注意を喚起し、再契約や代替する建物を探すための準備期間を確保するためです。契約期間が1年以上の場合、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に行わなければなりません。記載事項(例)については、「定期賃貸住宅契約終了についての通知」(\*)をご覧ください。

**Q** 定期借家制度施行(平成12年3月1日)前に結ばれた普通借家契約を、同日以後において合意のうえ解除して引き続き同じ賃貸住宅について定期借家契約を結ぶことはできないのですか。

**A** 賃借人が定期借家制度について十分理解せずに定期借家契約に切り替え、結果として思わぬ不利益を受けることの無いよう、現在のところ居住用の建物については、賃貸人・賃借人双方が合意しても定期借家契約への切り替えは認められていません。

ただし、居住用以外の事業用建物については、事業者が契約内容を適切に判断することが期待されることから、従来の借家契約を合意のうえ解除し、新たに定期借家契約を結ぶことは認められています。

(※)裏表紙に記載の国土交通省のホームページアドレスにアクセスし、手順に従ってご覧ください。



## 定期賃貸住宅標準契約書について

定期借家契約において、賃貸人・賃借人間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立することにより、賃借人の居住の安定と賃貸住宅の経営の安定を図るため、明確かつ合理的な契約書のひな形として「定期賃貸住宅標準契約書」を作成し、公表しています。

### 標準契約書のポイント

- 契約書に契約が「期間の満了により終了し、更新しない」旨を明記し、定期借家契約であることを規定。
- 再契約できることとし、再契約した場合の契約関係を整理(原状回復債務の内容、敷金の清算等)。
- 賃料改定について、公租公課の増減等に応じた協議による改定を規定。  
〔あわせて「借賃の改定に係る特約」(契約期間中は賃料改定しない方式、一定の算定式により改定する方式)も選択できるよう規定〕
- 賃借人からの中途解約権(賃借人の1月前の解約の申入れにより解約できる)を規定。
- 礼金等の一時金(敷金を除く)は標準契約書上規定していない。
- その他、連帯保証人の債務の範囲の明確化等を規定。

定期賃貸住宅標準契約書の全文その他の情報は、国土交通省のホームページをご覧ください。

ホームページアドレス

国土交通省

検索

<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)

