

定期借家実務マニュアル

第1 定期借家法成立とその背景

1 旧法の問題点

旧法の問題点は、正当事由制度による強い解約の制限にあります。すなわち、建物の賃貸借契約について、期間の定めがある場合においては、貸主が期間の満了の1年前から6か月前までの間に借主に対して更新を拒絶する旨の通知をしない限り、契約は期間満了により終了せず、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（借地借家法第26条第1項）。また、期間の定めのない場合においては、貸主が借主に対し解約の申入れをした場合、契約は解約の申入れの日から6か月を経過することによって終了します（借地借家法第27条第1項）。そして、この更新拒絶通知及び解約の申入れには「正当事由」の具備が必要とされ、厳しい制限が加えられております。

正当事由の存否は、賃貸人及び賃借人の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、建物の現況など諸般の事情を斟酌して、裁判所の包括的な判断によって認定されます。また、さらに賃貸人は賃借人に対し立退料の支払いや類似の代替家屋の提供などの財産上の給付が要求されることがあります（借地借家法第28条）。

この正当事由制度は、出征兵士の銃後の家族や都市労働者などの借家人を保護するために、戦時立法として昭和16年に制定されたものです。

正当事由の認定に関する判例の傾向は、貸主にとって非常に厳しい認定がなされました。当初は貸主の自己使用の必要性が存在しない限り正当事由を認定しないとの判断が続き、その後、立退料の提供による正当事由の補完という考え方が定着しましたが、立退料の金額の高騰化が進み、貸主の負担が大きくなるという事態になりました。

このように正当事由の有無は、裁判所の極めて包括的な判断によってなされるため、正当事由が認定されるためにはいかなる事情が必要なのか、正当事由が認定されるとしても立退料の金額がどのくらいになるのか貸主にとって事前の予測が困難な状況にあります。また、立退料の極端な高額化も貸主の大きな負担となっていました。

このため、貸主にとって契約の期間や収益について予測することができなくなり、借家の供給を躊躇させることになりました。正当事由制定当時と異なり、現在日本経済は高度に発展し、住宅の供給力は飛躍的に大きくなっています。すなわち、昭和 23 年ころ、住宅の総数は世帯総数より著しく少なく、住宅供給量は圧倒的に不足していましたが、その後、日本経済の高度成長とともに、住宅供給量は増加していき、昭和 43 年ころ、住宅の総数は世帯総数より多くなり、平成 5 年ころの住宅の空屋率は 9 % 台となり、住宅供給量は十分なものとなりました。しかしこのような経済情勢の変化にもかかわらず、正当事由制度が従前のまま残っているため、良質な借家の供給を阻害する原因となり、健全な賃貸住宅市場が形成されず我が国の賃貸住宅市場を歪める事態に陥っております。

具体的には、平成 5 年度における日本の賃貸住宅の平均床面積は 45 m²であり、イギリス 88 m²、アメリカ 111 m²、ドイツ 75 m²、フランス 77 m²と、欧米先進諸国に比べて著しく狭いものとなっております。また、住宅規模に関し、床面積が 40 m²未満の借家の比率について欧米先進諸国と比較してみると、フランス 0.6%、ドイツ 3.1%、アメリカ 0.0%であるのに比べて、日本は 48.4%と約半数の比率となっております。他方、床面積が 80 m²以上の借家の比率を比べますと、日本は 7%にすぎないのに対し、フランス 50%、ドイツ 40%、アメリカ 70%と欧米先進諸国の借家の多数を占めます。このように日本の賃貸住宅は極めて狭く、小規模なものです。

これは、正当事由による解約の制限があるため、家主は借主の自主的な退去が期待しにくい借家をさけて、早期の退去が期待できるワンルームマンションなどの小規模な借家を志向したものと考えられます。

また、正当事由の補完として機能する立退料の高額化のリスクを事前に回避するため、家主は新規の借家契約に際し、あらかじめ権利金や高額な家賃という形で、借主から立退料相当分を確保しようとする傾向にあり、家賃、権利金が高騰し、これが新規の借主にとって負担となっております。このため、低所得者など経済的弱者が新しく住宅を借りるのが極めて難しいのが現状です。

さらに、正当事由による解約の制限により、既存の借家契約の借主は強力的に保護されているため、家主は老朽化した借家の建て替えの目的であっても、借主に対し明渡

しを求めることは困難です。そのため、借家が老朽化しても家主は建て替え、修繕をすることができなくなり、極めて古く危険な借家が多数存在するようになりました。既存の借家人を必要以上に保護するために生じた矛盾といえます。先の阪神大震災において、多くの老朽化した借家が倒壊して、多数の借家人が犠牲になるなどの悲劇もおきています。

2 立法の経過

(1) 各種審議会、政府委員会等における定期借家制度の提言

上記のような旧法の問題点が多く、経済学者や民法法学者等によって議論され、経済学者らを中心に定期借権導入支持に関する研究・論証が蓄積されてゆきました。

こうした中、各種審議会、政府委員会等においても、以下のように定期借家権の導入に関する積極的な論議が展開されました。

平成6年9月になると、住宅宅地審議会住宅部会は『21世紀に向けた住宅施策の基本的体系はいかにあるべきか（中間報告）』の中で、「契約更新を原則とする借地借家法を、賃借人の居住の安定にも配慮しつつ、一定の範囲で、民法の契約自由の原則に戻すことも一つの研究対象となる」との報告をしました。

また、平成7年3月には、平成6年2月に「今後における行政改革の推進方途について」が閣議決定されたことに基づき、「規制緩和推進計画について」が閣議決定されました。その計画では、「良好な借地・借家の供給促進を図るため、いわゆる定期借家権を含め検討する」としました。これを踏まえて、法務省民事局は平成7年6月に借地借家法に関する研究会（以下「研究会」といいます）を設置しました。平成7年12月になると、行政改革委員会はその意見書（『光り輝く国をめざして - 規制緩和の推進に関する意見（第一次）』）の中で、「現行の借地借家法の契約更新拒絶の際の正当事由の要求は、借地、借家の供給に影響を与える要因の一つとなっている」、「家主にとっては正当事由の判断が事前に確定しないため、家主が新規の借家、特に比較的規模の大きい借家を供給する場合の制約要因になっている」と明確に指摘し、住宅弱者保護対策としては、正当事由制度によって私人（賃貸人）のみに負担を負わせるのではなく、公的な主体が住宅に関する施策全般の中で実施すべきであり、定期借家権を含めた良好な借地・借家の供給促進を図るための方策の検討を促進すべきであるとしました。

さらに、平成8年10月の経済審議会行動計画委員会土地・住宅ワーキンググループの報告書は、正当事由制度や継続賃料抑制主義が、借家の供給不足の大きな要因となっているので、それを改めるべく土地・住宅政策につき8項目の提案を行い、その一つとして定期借家権の導入を提言したほか、定期借家契約の期間満了により居住の場を失い、自助努力で対応できない弱者に対する国や地方自治体の家賃補助政策、公営住宅への入居等の福祉住宅対策を提言しました。

(2) 法務省の消極論

法務省は、前述の「研究会」による研究成果をその議事録も含め一切公表しないうちに、平成8年11月には定期借家権の導入に反対する見解を示しました。すなわち、法務省は経済審議会行動計画委員会の審議（平成8年11月7日）の中で、意見書（『経済審議会行動計画委員会土地・住宅ワーキンググループ報告書について - 「定期借家権導入について」 - 』）に基づき、(イ)正当事由制度が経済的弱者保護のために有効に機能している、(ロ)正当事由制度の存在による借家の供給制限効果は疑わしい、(ハ)継続賃料は新規賃料に比し必ずしも抑制されていない旨の基本認識を示し、正当事由制度が制度として合理的であると述べました。

しかしながら、上記見解に対しては、正当事由による経済的弱者の保護は家主の利益の一部を借家人に移転させることによるものであり、そうであれば正当事由を撤廃しても借家の供給促進効果が生じないこととは両立しえないなどの批判がなされました。

法務省の意見発表後、経済審議会は『6分野の経済構造改革』（平成8年12月）の中で、従来型の借家権の存続を前提として新たに定期借家制度を導入する旨を提言し、平成9年2月の閣議決定の『新総合土地政策推進要綱』では、「いわゆる定期借家権については、その必要性や有効性を十分に見極めつつ、引き続き検討を進める」と明記されました。以上のように、定期借家権導入の議論の高まりを見せるなか、法務省は平成9年6月に「研究会」での議論を整理して「借家制度等に関する論点」を公表し、定期借家権の有効性、必要性については、十分な検討が必要だとして、定期借家権の導入に慎重論を唱えました。

この「論点」公開は多くの反響を呼び、「論点」の内容や「研究会」の不透明な運営方法等につき、定期借家権導入を支持する経済学者・行政学者等から猛反発を受けることになりました。

また、行政改革委員会は、「論点」が定期借家権の創設に対して消極的に誘導するものとして「論点」を批判しました。

(3) 議員立法による定期借家制度の創設

定期借家権導入論議の高まりと、これに対する法務省の消極的姿勢は、議員立法による定期借家権導入の機運を高めました。

これにより、従来から定期借家権の導入に関する議論を成熟させ、その理論的支柱を

提供した学識者らとともに、定期借家権導入に賛同する民間団体の立法推進活動が活発化してゆきました。

自民党は平成9年9月に「定期借家権等に関する特別調査会」を設置し、議員立法による定期借家権導入を目指すことを明らかにしました。

平成10年5月には、民間団体や個人の有志により、定期借家法案の成立支援と施行後の啓蒙活動等の事業の円滑化を図るため、「定期借家推進協議会」が東京において設立され、関西においても平成10年11月に「関西定期借家協議会」が発足しました。

これらの団体は、民間におけるオピニオンリーダーとして、市民に対する啓蒙活動を通じて社会における定期借家権導入の基盤作りを行うとともに、かかる市民的基盤を背景に、国会議員に法案の早期成立を要望するなど、定期借家権の議員立法化を強力に推進しました。これにより、早期の立法化に向けた立法府と民間との協働体制が確立され、立法に向けた動きが加速することになりました。

これにより平成11年7月には、自民党・自由党・公明党の3党の議員の共同提案により「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」が国会に提出され、その後一部の修正を経て、同年12月9日の参議院での可決をもって成立しました。

第2 定期借家法逐条解説

1 定期借家法全文

(良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案
(第145回国会衆法第35号)に対する委員会修正)

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、建物の賃貸人は、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200㎡未満の建物の係るものに限る。）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項の規定は、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賃の登記に関しては、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。

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案に対する附帯決議

平成 11 年 12 月 7 日

参議院国土・環境委員会

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 1 賃貸住宅、特に民間賃貸住宅の居住水準が、持家の居住水準と較べて低水準にとどまっていることにかんがみ、その水準を向上させるため、国は、財政、税制及び政策金融の分野において、これまで以上に賃貸住宅に配慮した施策を展開すること。
- 2 本法の趣旨を広く国民に周知させるための広報活動を積極的に行うこと。
特に、定期建物賃貸借については、契約終了時に紛争が生じることのないよう、既存の建物賃貸借契約の更新には適用されないこと、賃借人に対する書面の交付・説明義務を果たさなければ更新しない旨の特約は無効であること等、その内容に関してあらゆる方法を通じて十分な周知徹底を早急に実施すること。
- 3 本法は良質な賃貸住宅等の供給の促進を図ることを目的としたものであり、これによって賃借人の居住の安定が阻害されるようなことは意図したものではないことについて、国、地方公共団体等において賃借人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅管理業者に対する意識喚起のための方策がとられるように努めること。
- 4 住宅建設 5 箇年計画の策定に当たっては、公共賃貸住宅や政策的融資に係る賃貸住宅について具体的な居住水準目標等を設定し、その計画的な達成に努めるなど、良質な賃貸住宅の供給の促進に関する実効性が十分確保されるようにすること。
- 5 住宅性能表示制度の普及を図り、賃貸住宅の性能評価が促進されるよう適切な方策を講ずるとともに、賃借人が賃貸借契約前に当該賃借建物の性能について知ることができるよう、性能表示住宅については、その住宅性能を宅地建物取引業法上説明すべき重要事項として追加することを検討する等、所要の措置を講ずること。

6 賃借人が賃貸住宅の選択に際して的確な判断ができるよう、従前の建物賃貸借か定期建物賃貸借かの種別、家賃、住宅性能に関する情報等の提供や、各種の相談が可能となる体制の総合的整備を図り、その充実に努めること。

そのため、国、地方公共団体、公共賃貸住宅の管理者、宅地建物取引業界等相互間における効果的連携がなされるよう、適切な措置を講ずること。

7 定期建物賃貸借制度の導入に当たっては、紛争の発生を未然に防止するため、国の主導により標準約款等を作成するとともに、賃借人に対する書面の交付・説明義務に関して、その事実を証明する書類を契約書に添付することや宅地建物取引業法上説明すべき重要事項として追加すること等について検討を行うなど、居住用借家や小規模営業用借家の賃借人などが不当な不利益を受けることがないように、万全の措置を講ずること。

8 建物賃貸借に伴う紛争の早期円満解決に資するため、国民生活センター、地方公共団体の住宅相談窓口、法律相談窓口、消費者センター等における対応を強化するとともに、これらの利用が容易にできるようにし、さらに、受け付けた相談等の内容について整理・分析して、可能な限り公表するよう、適切な指導を行うこと。

また、売買、賃貸借、住宅性能表示、マンション管理などの不動産に係る紛争について、その早期、適切な解決が図られるよう、あっせん、調停、仲裁等を行うための総合的な紛争処理機関の在り方について今後検討すること。

9 低所得高齢者、障害者、病気入院者などが定期建物賃貸借等において不当な差別を受けることがないように、指導、啓蒙等特段の配慮をするとともに、公共賃貸住宅においては、これらの者の入居がより容易になるような制度運用を図ること。

10 賃貸人が当該賃貸住宅を処分しようとする場合には、賃借人が当該賃貸住宅を取得しその居住の安定化を図る見地から、賃借人に対する優先的な売却情報の提供に関する契約の在り方について検討すること。

11 法の施行後4年を目途とする建物賃貸借の在り方の見直し等に資するため、国は、本法第2条から第4条の定める国、地方公共団体等の責務に基づいて具体的にとった措置についてとりまとめを行うとともに、関係機関が受け付けた相談・苦情や紛争処理に関する内容の分析結果を収集するなど、居住の用に供する建物賃貸借等の実態について詳細な状況把握に努め、これらに関し定期的に公表すること。

右決議する。

2 定期借家法逐条解説

(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。

本法は、社会経済情勢の変化に鑑み、良質な公共賃貸住宅や良質な借家の供給を促進することによって、豊かな住生活を実現するとの観点から、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努める事とするとともに、期間の満了により確定的に契約関係が終了する定期建物賃貸借制度（以下「定期借家制度」といいます）を導入して、借地借家法の一部を改正するものです。

「正当事由」により賃借人の利益を強固に保護している借地借家法の下では、家主の負担の下に、既存の賃借人（特に市場賃料より安い賃料で入居している賃借人）が、いわば既得権により手厚い保護を受ける反面、新規に賃借しようとする潜在的賃借人にとっては、大家からのリスクヘッジによる入居時の高額な保証金や礼金等の負担により、むしろ不利益になっているとの批判がありました。また、賃貸物件自体も居住者の「回転率」が良いと見込まれる単身者向けのワンルームマンションが主流を占めるに至りました（日本の借家の平均床面積は、平成5年度で45㎡と欧米先進国の75㎡～111㎡に比べ極めて狭少です。他方、持家の平均床面積は平均122.1㎡であり、アメリカの158㎡より劣るものの、イギリス・フランス・ドイツの102㎡～122㎡に比しても劣りません）。

このように、日本の住宅は借家と持家の規模及び質的格差が甚しく大きく、「正当事由」制度により家主が新規の借家、特に比較的規模の大きい借家を供給する場合の阻害要因となっていると指摘されてきました。

そこで、本法では、新たに定期借家制度を導入し、借家供給の阻害要因を除去することで、借家市場における良質な賃貸住宅等の供給の促進を図りました。

ところで、定期借家制度の導入にあたっては、住宅弱者の保護は私人たる賃貸人のみに負担を負わせるべきでなく、公的な主体が住宅に関する施策全体の中で実施すべきであるとの指摘があり、本法でも、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が規定されています。

このように、定期借家制度の導入と国及び地方公共団体が住宅施策の中で行うべき責務は、車の両輪の関係にあり、相互が適切に作用することにより国民生活の安定と福祉の増進に貢献するものと考えられています。

(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。

本条項は、本法の立法趣旨である良質な賃貸住宅等の供給の促進を実現するために、国及び地方公共団体に対し、必要な措置をとるべき努力義務を課した規定です。1項は一般的な努力義務を規定し、2項は具体的な措置のひとつとして、住宅の性能を表示する制度の確立、普及の努力義務を規定しています。

本条項は、国及び地方公共団体の政治的な努力義務を明示した訓示規定と言え、法的な義務を規定したものではないと考えられます。よって、本条項から直ちに法的な効果が発生するとはいえません。しかし、定期借家権など本法の解釈が問題となった場合において、本条項の趣旨がひとつの解釈の方向性を与えるものと考えられます。

現在政府は、「第七期住宅建設五箇年計画」のもと、良質な住宅の建設の促進を図り、誘導居住水準、最低居住水準などを設定し、住宅の安全性、耐久性、快適性などの確保を努めております。

しかし、現時点において、賃貸住宅に関して本法をうけて具体的な制度はまだ設けられておりません。

(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。

1 本条の趣旨

本条は、住宅に困窮する者を保護する観点から、良質な公共賃貸住宅の供給を促進するため、国と地方公共団体に対し、必要な措置を講ずるよう努力することを求めた規定です。

定期借家制度の導入により、一方で家賃の適正化、借家人のニーズに応じた多種多様な借家の供給、借家の床面積の拡大等、様々な利益が生じることが予想されております。しかしながら他方では低所得者や障害者、病気入院者などいわゆる経済的弱者が不当に差別を受けるのではないかとの問題点を指摘する声が上がっています。

そこで、法はこの問題を解決するため、定期借家制度を導入するにともない、住宅に困窮する者の保護は国や地方公共団体が努力して行うよう求めました。

2 現状及び今後の展望

住宅に困窮する者に対しては、これまでも公営住宅の募集における所得制限、いわゆる特定優良賃貸住宅による家賃補助、高齢者ケア付き住宅、障害者住宅等の建設等がなされて来ました。

具体的に申しますと、国レベルでは、例えば、第7期住宅建設5箇年計画（平成8年度から平成12年度までの計画）においては、高齢者向け優良賃貸住宅等の住宅建設の量は1万8000戸とされています。

又、地方公共団体レベルでは、例えば、大阪市営住宅における母子・高齢者・障害者住宅・車いす常用者向特別設計住宅・高齢者ケア付住宅の募集戸数は、平成 10 年度で一般住宅 530 戸、特別設計住宅 27 戸（内訳高齢者ケア付住宅 3 戸、高齢者特別設計住宅 18 戸、車いす常用者向特別設計住宅 6 戸）であり、平成 11 年度は一般住宅 503 戸、特別設計住宅 76 戸（内訳高齢者ケア付住宅 25 戸、高齢者特別設計住宅 29 戸、車いす常用者向特別設計住宅 22 戸）です。本条の規定により、国、地方公共団体に住宅に困窮する者の保護のため努力するよう求められますので、住宅建設の量及び募集戸数が増えていくことが予想されます。

3 用語の説明

(1) 公共賃貸住宅

公共賃貸住宅とは、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います。具体的には、公営住宅や公団住宅などです。

地方公共団体とは、都道府県及び市町村のことです。

都市基盤整備公団とは、従前の住宅・都市整備公団のことです。都市基盤整備公団法により、平成 11 年 10 月から住宅・都市整備公団が都市基盤整備公団に名称が変更されました。

地方住宅供給公社とは、地方住宅供給公社法により認められる法人で、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする公益法人です。

(2) 住宅建設計画法

住宅建設計画法とは、住宅の建設に関し総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした法律です。

(3) 住宅建設 5 箇年計画

住宅建設 5 箇年計画とは、毎 5 箇年を各一期として、前述の住宅建設計画法の目的を達成するために、建設大臣が住宅建設の目標等を示した案を作成し、内閣の決定により

成立する計画であり、国ないし地方公共団体の住宅建設政策の指針となる計画です（住宅建設計画法第4条第1項）。

（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に、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。

1 本条の趣旨

定期借家権が創設された目的は、経済的弱者に対する住居の確保という本来行政が福祉政策の充実によって実現すべき公共目的が、貸家人による低廉な家賃と極端な解約制限の忍従といういびつな形で実現されてきたことを是正することにあります。そして、建物賃貸人の解約制限からの解放は、行政による充実した賃貸住宅の提供を随伴するものでなくてはなりません。本法第3条は、これを実現するものですが、同時に行政が提供する低廉な賃貸住宅に関する情報が潜在的需要者に提供されるのではなくては上記政策目的は達成できません。そこで本条は、国及び地方公共団体に対し、借家に対する潜在的需要者に情報提供を行うための体制整備を義務づけたものです。

2 本条の拘束力

賃貸住宅情報の提供等に関する国及び地方公共団体の体制の整備は、その内容上、多岐に亘り、行政当局の裁量判断に委ねられる部分も大きいものです。又、本条の規定内容も抽象的です。このため、本条は、国又は地方公共団体を法的に拘束する効力までは有せず、政治的責任を負わせた規定であると考えられます。これは、国民に裁判上適用可能な行政に対する法的請求権を与えたものとはいえません。

3 本項に関連する政策的対応

本項に定められた行政上の対応にあたるものは、本法制定前から、地方公共団体が行ってきました。例えば大阪府においては、「府政だより」等の広報誌により、公営住宅等に関する情報を提供してきており、大阪市においても、梅田等ターミナル駅にサ

ービスカウンターを設けて、市民の相談・季刊情報収集に対応する一方、大阪市立住まい情報センターから情報誌季刊「あんじゅ」を発行するなど、賃貸住宅に関する情報提供を行ってきました。

本法制定により、国及び各地方公共団体各々の対応を行っています。

尚、国民への情報提供に関連して、定期借家権の内容について周知徹底を図る問題があります。即ち、従来国民の一部に、本法施行によりすぐに既存の借家人が追い出され得るかのような誤解がありました。そこで、国及び地方公共団体の中には定期借家権の内容及び本法の適用範囲について周知するためのパンフレットの発行等を行ったところもありました。又、国においては、既に本法施行以来、国土交通省のホームページにおいて定期借家権の解説を行っています。

(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。

借地借家法の「期限付建物賃貸借」は、(1)建物所有者が自己の所有する建物につき、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事由のあるときに、一定の期間後に再びその本拠として使用する場合に限り、契約の更新がないことと定めることが出来る場合（借地借家法旧第38条）、又は、(2)法令又は契約により一定の期間経過後に建物を取り壊すことが明らかである場合に、建物を取り壊すこととなる時に契約を終了する場合（同法第39条）といった二つの類型が認められていましたが、いずれも極めて厳しい要件を満たす必要がありました。

ところで、定期借家制度の導入により借地借家法第38条が全面的に改正され、定期借家契約には定期借家制度の施行後に新たに締結する契約といったほかは対象に全く限定がなくなりました。そこで、今後は定期借家契約が更新のない借家契約の基本形となりますので、目次も新たな名称を採用することにしました。

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。

改正前の借地借家法第 23 条は、「建物譲渡特約付借地権」についての定めです。同条では、借地契約締結の際、将来において借地権を確実に解消させるために、予め当事者が定めた将来の一定期間の経過（借地借家法第 2 条により借地権の存続期間が 30 年以上とされていることから、この期間は 30 年以上であることを要するとされています）により、借地権の目的である土地上の建物を、借地権者が借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができるとするものです。

さらに、借地借家法第 23 条第 2 項では、30 年以上の経過により借地権が消滅した場合でも、土地上の建物の使用を継続する者（従前の借地権者又は建物の賃借人）が請求をしたときは、右請求時点において、建物の使用者と建物の所有権を譲り受けた借地権設定者との間で借家契約が成立したものとみなし、その際の借家契約は期限の定めのないものとされています。借地借家法第 23 条第 2 項の規定は、同条第 1 項の建物譲渡特約付借地権により借地権が消滅した場合であっても、なお借地上の建物を現実に使用収益している借地権者ないし建物の賃借人の建物の使用にかかる利益を保護する目的で定められているものです。

ところで、借地権設定者の立場からすれば、せっかく借地借家法第 23 条第 1 項の建物譲渡特約付借地権の設定により、借地権の終了時期を明確化できても、同条第 2 項により建物の使用者が請求すれば借地権消滅後も建物の使用者と借家契約を締結しなければならず、借家の返還時期が明確にならないという欠点がありました。

そこで、本改正により借地借家法第 23 条に第 3 項を追加し、借地権消滅後の地上建物につき借家契約が成立した場合であっても、建物の賃貸人となった借地権設定者と借家人とが合意すれば、定期借家契約を締結することができることにしました。

これにより、建物の賃貸人は、借家の返還時期を確定することが可能になりました。

但し、定期借地契約終了時点における建物の使用者は、「正当事由」の保護のある普通借家を希望するのが通常と考えられますから、本改正によっても既存の定期借地契約においては、期間満了後の定期借家への切り替えは事実上困難と予想されます。

他方、（定期借家制度施行後に）新たに締結される定期借地契約においては、定期借

地契約の際に定期借地契約の期間満了時点を始期とする「定期建物賃貸借予約契約」(例えば、定期借地の終了時から期間を5年間とする定期借家契約)を締結しておけば、予め借地上の建物の返還時期を確定することが可能になると考えられます。

第29条に次の一項を加える。

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。

1 意義

民法第604条は「賃貸借の存続期間は20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は20年とする。賃貸借の存続期間は更新することができる。ただし、その期間は更新の時から20年を超えることができない。」と定め、賃貸借契約の存続期間の上限を20年と定めています。本条項は、建物の賃貸借について、民法第604条の適用を排除し、建物賃貸借契約の存続期間の制限をなくしたものです。

本条項の「建物の賃貸借」には、普通借家契約と定期借家契約の双方を含みます。

2 趣旨

建物の賃貸借契約の存続期間について、契約自由の原則に則り、契約の存続期間の上限を撤廃し、当事者の自由な意思で契約の存続期間を定めることができるようにしたものです。

両当事者の合意がある限り、契約の存続期間を20年を超えるものにしても実質的な弊害はなく、また、定期借家権の導入に伴い、長期間の建物賃貸借契約の必要性もあるからです。

「第三節期限付建物賃貸借」を「第三節定期建物賃貸借等」に改める。

1 趣旨

従来借地借家法においては、賃貸人の不在期間の建物賃貸借と取壊し予定の建物の賃貸借の二種類の形態の期限付建物賃貸借が限定的に認められていた(借地

借家法第 38 条、第 39 条)。

しかし、本改正により、これら 2 種類の形態に限られず、これから締結する全ての建物賃貸借において、期限付の賃貸借契約である定期建物賃貸借が認められました。定期建物賃貸借は、全ての建物を対象とした賃貸借契約の形態です。そこで、表題を変更したのです。

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。

1 本条の趣旨

本条は、一定の存続期間を定めて、新たに建物賃貸借契約を締結する場合において、契約の更新がないことを定めることができる制度を創設しました。この新たに創設された建物の賃貸借契約を定期借家契約または定期借家と総称します。定期借家では、契約の更新が排除され、借地借家法第 28 条の正当事由条項の適用はありません。したがって、定期借家契約では期間の満了により確定的に契約関係が終了します。

定期借家の制度は、従前からの借家契約の更新に関する借地借家法の保護が良質な賃貸物件の供給の阻害要因になっているとの認識に立ち、このような状況を打破して賃貸物件に関する多様なニーズに対応しようとして創設された制度であるといえます。

この制度の創設をめぐるのは、社会的に大きな意見の対立がありました（その詳細は、前記「定期借家法成立とその背景」に記載されているとおりです）が、その対立を乗り越えて、本法により定期借家制度が実定法の制度として確立されました。

2 要件

(1) 概要

定期借家契約が有効に成立するためには次の要件が必要です。

(イ) 存続期間の定めがあること

(ロ)建物の賃貸借契約であること

(ハ)賃貸借契約のときに契約の更新がない旨の定めをすること

(ニ)公正証書による等書面によって契約すること

(ホ)建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、当該建物賃貸借は更新がなく、期間の満了によって終了する旨、書面を交付して説明すること（以下「事前説明」又は「事前説明書面」といいます）。

(2)各要件の解説

(イ)存続期間

法文上必ずしも明らかではありませんが、始期を明示し、終期も原則として確定期限で定めなければならないと解されます。

不確定な存続期間を定めた場合は、賃貸借契約そのものが無効となるのではなく、契約の更新がないこととする定めが無効となり、正当事由条項による存続保証のある普通の借家契約になるものと解されます。

なお、借家人が死亡するまでとする定めは、不確定期限を定めるものとして定期借家が成立しないかどうかについては争いがあります。借家人死亡までとする期間の定めは、借家人を害することが少なく、貸主も相続がないなら安心して貸せるといって、例外的にこのような期限の定めのある場合も定期借家が成立すると解する余地があります。

(ロ)建物の賃貸借契約であること

定期借家契約成立のためには、建物の賃貸借契約でさえあれば、当該建物の用途（業務用か居住用か等）、地域、最低存続期間、最長存続期間、家賃の高低、広さ等の制約は全くありません。

前述のとおり賃貸借契約の最長期間を20年とする旨の民法第604条の規定が建物賃貸借契約に適用されないこととなり、また本条で存続期間が1年未満の建物の賃貸借契約は期間の定めがないとする借地借家法第29条第1項の規定が定期借家契約には適用されないこととなりました。この結果、定期借家契約は1年未満の存続期間の定めのあるものから20年以上の存続期間の定めのあるものまで可能となりました。

(ハ) 賃貸借契約のときに契約の更新がない旨の定めをすること存続期間満了時に賃貸借契約が終了し、更新はない旨の定めを賃貸借契約締結の時にすることが必要です。賃貸借契約を締結したのちにこの定めを追加的に付加しても、その定めは無効です。

(二) 書面性

本条の定期借家契約は書面でなければなりません。その趣旨は、借家人が存続期間満了時に契約が終了し、契約の更新がないことを十分に理解したうえで賃貸借契約に臨むことを確保することにあります。

書面は、公正証書である必要はありません。「公正証書による等」という例示は単に公正証書によることが望ましいという意味に解されます。

定期借家契約が書面によらずに締結された場合については、法文上何らの規定もありませんが、賃貸借契約全体が無効となるのではなく、契約の更新がない旨の定めが無効になると解されます。したがって、書面が作成されなかった場合は、通常の借家契約、つまり正当事由による存続保証のある借家契約になるものと解されます。

(ホ) 事前説明

後述します。

3 効果

(1) 定期借家契約では、存続期間の満了によって契約が確定的に終了します。定期借家契約では契約の更新という概念はありません。存続期間の満了により定期借家契約がいったん終了したのち、貸主と借主が引き続き定期借家契約を継続する場合、これは契約の更新ではなく、あくまで再契約つまり新規の契約ということになります。

(2) 定期借家はその他の点では普通の建物賃貸借と異なるところはなく、建物賃貸借の対抗力（借地借家法第31条）、造作買取請求権（同法第33条）、建物賃貸借終了の場合における転借人の保護（同法第34条）、賃借人の死亡による賃借権の承継（同法第36条）の規定の適用は排除されません。

(イ) 建物賃貸借の対抗力

定期借家の場合も、その旨の登記がなくても建物の引渡が賃借人になされておれば、賃借人は、以後建物について物権を取得した第三者に対抗することができま

す。

(ロ)造作買取請求権

定期借家の場合も、賃借人は賃借人が建物利用のために賃貸人の同意を得て付加した造作がある場合には、存続期間の満了により契約が終了するときに、その造作を時価で買取を請求することができます。

造作とは、判例上「建物に付加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるもの」とされています。

近時の判例上、造作と認められたものとしては、レストラン用店舗の調理台、レンジ、食器棚、空調、ボイラー、ダクト設備一式（新潟地判昭 62.5.26 判タ 667 号 151 頁）、配電設備、水洗便所、シャワー設備（東京高判昭 31.3.22 「民集 7 巻 3 号 721 頁」）などがあります。法文上「畳、建具」が造作として例示されていますが、今日では畳、建具は賃貸建物に標準的に備え付けられ、賃貸建物の一部と見られる場合が多いため、法文が「畳、建具」を例示するのは、今日の実情に合っていないといえます。

なお、造作買取請求権は、当事者の特約で排除することができます。

(ハ)建物転借人の保護

転貸借は、基本となる賃貸借（以下「原賃貸借」といいます）を前提にその範囲で成立しています。原賃貸借が終了したときは、転借人は転借権を原賃貸人に対抗できなくなり、原賃貸人に目的物を返還しなければなりません。

このため、原賃貸借の終了によって影響を受ける立場にある転借人を保護するため、原賃貸人において原賃貸借が終了する事実を転借人に通知しなければ、原賃貸人は原賃貸借の終了の効果を転借人に対抗できません。

借地借家法第 34 条第 1 項、第 2 項によりますと、原賃貸人において原賃貸借が終了する旨の通知を原賃貸借が終了する日の 6 か月以上前に転借人に通知した場合には、原賃貸人は原賃貸借の終了の日に転貸借も終了したとして、転借人に対し目的物の明渡を請求することができることとなります。しかし、原賃貸人において原賃貸借が終了する旨の通知を転借人にしたものの、右通知から 6 か月が経過する日が原賃貸借の終了の日の後である場合には、原賃貸人は右通知から 6 か月が経過するときまでは、転貸借の終了を理由に転借人に対し目的物の明渡を請求することが

できません。

定期借家契約の場合にも借地借家法第 34 条の適用がありますから、上記と同様のことがいえます。

期間が 1 年以上である定期借家契約を原賃貸借として、これに基づいて適法な転貸借がなされている場合、原賃貸人において原賃貸借が 年 月 日に終了する旨の通知を、右終了日の 6 か月以上前に転借人に通知しておかなければ、原賃貸人は、原賃貸借（定期借家）の終了の日に転借人に対し、目的物の明渡を請求することができません。原賃貸借（定期借家）の終了後でも、右転借人に対する通知から 6 か月が経過すれば、原賃貸人は転借人に対し、その時点で転貸借が終了したとして、目的物の明渡を請求することができます。

ところで、期間が 1 年以上である定期借家契約の場合、賃貸人は、期間満了による賃貸借契約の終了を賃借人に対抗するためには、期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に賃借人に対し期間満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をする必要があります（借地借家法第 38 条第 4 項）。したがって、期間が 1 年以上である定期借家契約において適法な転貸借がなされている場合は、右賃借人（原賃借人）に対する通知と同時に転借人に対しても原賃貸借が終了する旨の通知を出しておくのが現実的です。そうすれば、原賃貸借（定期借家）が終了するときに、同時に転借人に対しても転貸借の終了を主張することができます。

期間が 1 年未満の定期借家契約の場合、法文上は明らかではありませんが、賃貸人は定期借家が終了する旨の通知をしなくても、期間満了による賃貸借の終了を賃借人に対抗できると解されます。したがって、期間が 1 年未満の定期借家において、適法な転貸借がなされている場合においては、原賃借人に何らの通知もなしに原賃貸借の終了を対抗できますから、転借人に対しても何らの通知なしに原賃貸借の終了と同時に転貸借の終了を主張することができるかと解せられます。

なお、賃貸人の承諾のない不適法な転貸借契約には、右転借人の保護規定の適用はありません。

(二) 賃借人の死亡による賃借権の承継

定期借家も相続、その他の原因による承継に関しては、一般の借家契約と同様です。したがって、定期借家も相続の対象となることはもちろん、相続人がない場合

に賃借人と同居していた内縁の配偶者または事実上の養親子があるときは、それらの同居者が定期借家の権利義務を承継します。

定期借家では、存続期間の満了によって契約が確定的に終了します。定期借家の貸主は、右定期借家の相続人又はその他の承継人に対し、存続期間の満了による契約の確定的な終了を主張することができます。相続人その他の承継人は、期間満了後貸主と再契約をしない以上、期間満了と同時に当該賃借建物を明渡す必要があります。

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。

1 本項の趣旨

定期借家の契約締結にあたり、定期借家契約は契約の更新がなく、存続期間の満了とともに終了する旨を、事前に書面を交付して賃借人に説明する義務を賃貸人に課したものです。

2 要件

(1) 事前説明書面

事前説明書面には、最低限次の記載が必要となります。

(イ) 建物賃貸借契約の骨子 (賃貸物件の特定、居住用・営業用の区別、賃貸人氏名、賃借人氏名、契約期間、賃料)

(ロ) 当該建物賃貸借では、借地借家法第26条及び同法第28条の規定による契約の更新がないこと

(ハ) 期間が1年以上の定期借家においては、賃借人が賃貸人から契約期間満了の1年前から6か月前までの間に期間満了により建物賃貸借が終了する旨の通知を受けた場合には、再契約をしない限り当該賃借建物を明渡さなければならないこと

(2)事前説明書の一例を示すと次のとおりです。

年 月 日

定期建物賃貸借（定期借家）契約についての説明書

住所

氏名

殿

住所

氏名

印

下記の建物賃貸借は借地借家法（以下「法」という。）第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借（いわゆる定期借家）であることを本書面を交付して説明します。

1. この建物賃貸借では、法第 26 条及び第 28 条の規定による契約の更新はありません。
2. このため契約期間満了（すなわち 年 月 日）によってこの建物賃貸借は終了いたします。
3. 本建物賃貸借契約による賃借人は賃貸人から契約期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間（すなわち 年 月 日から 年 月 日までの間）に期間満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知を受けた場合には、改めて賃貸人と賃借人との間でこの建物の賃貸借に関する再契約が締結されない限り、本建物を明け渡さなければなりません。

記

(1) 所在地 〒

(2) 建物名称

(3) 賃貸人

(4) 賃借人

(5) 契約期間 ~

(6) 通知期間 ~

(7) 賃料等 賃料月額 円、 共益費月額 円、 敷金 円

受領書・承諾書

この契約による建物賃貸借は定期建物賃貸借（いわゆる定期借家契約）であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって本建物賃貸借は終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、口頭による説明を受けました。つきましては、この旨を承諾いたします。

年 月 日

住所

氏名

印

(3) 法文上「建物の賃貸人は・・・説明しなければならない」となっています。

実際上は、不動産仲介業者が上記の事前説明を行うことが多い実情に鑑み、不動産仲介業者が事前説明を行う場合には、建物の賃貸人から、借地借家法第 38 条第 2 項の規定による書面を交付して説明する件を委任事項とする委任状を徴しておくことが望ましいといえます。

(4) また、借地借家法第 38 条第 2 項の書面を交付して説明しなければ、当該賃貸借契約には更新がない旨の定めが無効になります（借地借家法第 38 条第 3 項）から、賃貸人は賃借人からこれらの事前説明書面に基づき、定期借家であることの説明を受け、その旨の書面も受領したことを記載した書類をもらっておくことが、後日、説明や書面の交付についての争いを防ぐためにも必要です。

(5) 定期借家では契約の更新はありませんが、再契約が繰り返されることはあります。本項の事前説明は、再契約の都度必要です。最初の定期借家契約の時に事前説明したからといって再契約の際これを省略すると再契約後の賃貸借契約は正当事由条項の適用がある普通の建物賃貸借契約になりますので注意を要します。

3 効果

事前説明がない場合の効果については、借地借家法第 38 条第 3 項に規定がありますので、その説明を参照して下さい。

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。

1 本項は借地借家法第 38 条第 2 項の事前説明がない場合の効果について規定していません。

2 事前説明書面による説明がなかった場合は、契約の更新がないこととする定めは無効となります。

したがって、建物賃貸借契約自体は有効に成立しますが、右賃貸借には借地借家法第 26 条、同法第 28 条の適用があります。

このため、右賃貸借契約の終了には、期間満了、更新拒絶の意思表示のほかに、借地借家法第 28 条に規定する正当事由が必要となります。

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、建物の賃貸人は、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。

1 賃貸人による賃貸借が終了する旨の通知

定期借家契約において契約期間が 1 年以上である場合、賃貸人は、通知期間（期間満了の 1 年前から 6 月前までの間）において、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、その終了を賃借人に対抗することができません。これは、定期借家契約における期間は長期に及ぶこともあり、その場合、賃借人が契約

満了時期を失念している可能性があるため、契約の終了を警告する必要がありますが、他方、6か月程度の猶予があれば、移転先の確保は可能と考えられることから設けられた規定です。

但し、賃貸人が終了通知をしないまま通知期間を経過したからといって、契約期間の満了を全く賃借人に対抗できないとして、賃借人がそのまま居住し続けることができ、あるいは、定期借家権が普通借家権に変化するのでは、契約終了による建物明渡を確実にするという立法趣旨が損われます。他方、賃借人については、本来契約期間が到来すれば建物を明渡すべきものであり、移転先確保のための6か月の猶予期間が確保されていれば、その地位を不当に害することにはなりません。そこで、本項但書は、通知期間経過後においても賃貸人が賃借人に対して終了通知を行えば、終了通知の日から6か月を経過した後（即ち、本来の期間満了時より後の時点）からは期間満了による契約の終了を賃借人に対抗できるものとししました。

又、本項の反対解釈により、契約期間が1年未満の場合は、賃貸人は終了通知を行わなくとも期間満了による賃貸借の終了を賃借人に対抗できると考えられます。1年未満の短期の借家権であれば、契約満了時期を失念することもなく、また契約終了に備えて、移転先の確保も念頭に置いておくべきものであり、このような通知がなくとも、賃借人の地位を不安定にすることはないからです。

以上の規制は、建物の賃貸借終了後、再契約した定期借家契約にも適用されます。

2 賃借人側からの期間満了の主張

終了通知は、賃貸人の賃借人に対する対抗要件として規定されています。このため、賃貸人が終了通知を行っていない場合においても賃借人の側から期間満了による賃貸借の終了を主張することができます。終了通知は、契約期間の満了が賃借人に対する不意打ちにならないよう、賃借人の利益のために設けられた要件であり、賃借人側からその保護を放棄することは自由だからです。

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200㎡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1月を経過することによって終了する。

1 本項の趣旨

借家契約においては、賃貸人は、契約期間の定めがあれば契約期間中の、又、契約期間の定めがない場合にも継続的な賃料収入を期待するのが通常であり、賃借人による不意の一方的解約を認めると、その利益を害します。賃貸人の立場からは契約期間の定めのとおり賃貸が望ましいと言えます。

このため、普通借家契約において、1年以上の契約期間の定めがある場合には賃借人には法律上の解約権は認められていません。又、契約期間の定めがないか、定められた契約期間が1年未満の場合（借地借家法第29条）には、賃借人は3か月の猶予期間を置いて解約申入れをすることができます。この場合には、賃借人は解約申入れ後も3か月間の賃料を払い続けることが必要です。一般的に賃借人が契約の打切りを望む場合、賃貸人は即時に任意の解約に応じるのが通常ですが、これは賃借人の法律上の権利ではありません。賃貸人が解約に応じない場合、賃借人は上記の区別に従い3か月間または契約期間終了まで賃料を払い続けることが必要となります。

しかし、賃借人の側から見ると、何らかの事情により借家が不要となることもあります。そして、借家の目的、建物の大小により類型化すると、事業所としての利用では長期的安定的に継続して賃借するか、ある程度の計画性をもって契約期間を定める場合が多いと考えられます。又、居住用においても、床面積の比較的大きい借家においては世代間同居等を伴う多人数の居住が予定されている場合が多いと考えられ、その中の一部の者に転勤等の事情が生じて、尚居住の必要性が継続するのが通常と考えられます。又、大型の家屋を賃借している家族は経済的負担についても余力があると考えられます。これに対し、床面積の比較的小さい住居の場合、単身又は核家族の居住用である場合が多いと考えられますが、このような賃借人は、急な転勤等による移転により継続して居住する必要がなくなることも少なくなく、賃貸借契約の拘束により賃料の支払いを継続させることは酷だということになります。

そこで、本項は、定期借家契約において床面積200㎡未満の建物を対象とする居住用

定期借家契約の場合には、賃借人側にやむを得ない事情があることを条件として解約申入れの権利を与えました。この場合、賃借人は解約申入れ後1か月分の賃料のみ負担します。

本項は、普通借家契約に比べて、賃借人の保護を一步前進させたものといえます。

本項が適用されない借家において、契約期間の柔軟性を確保しようとする場合には、契約期間を短くした上再契約を繰り返して借家を継続する形を取ることになるでしょう。

2 解約権行使の要件

(1) 概要

建物の賃借人が本項の解約権を行使するためには、

(イ)有効な定期借家契約であること

(ロ)借家の目的が生活の本拠としての住居として使用することであること

(ハ)対象たる建物の床面積（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200㎡未満であること

(ニ)転勤、療養、親族の介護その他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ことが必要です。

(2) 有効な定期借家契約であること

本条第1項に定めた、存続期間の定め、契約の更新がない旨の合意、公正証書等書面による契約、賃借人に対する書面による説明等の要件が満たされ、定期借家契約が有効に成立している場合のみ、賃借人は本項の解約権を行使できます。

いずれかの要件を欠くために定期借家契約として無効な場合には、賃借人は上記1に説明したとおり普通借家契約であることを前提とした解約権しか行使できません。

(3) 借家の目的が生活の本拠としての住居としての使用であること

上記(ニ)の要件が定められていることから、この要件も必要であると考えられます。

借家の目的が、生活の本拠としての住居以外のもの、例えば事業所、店舗、工場、倉庫あるいは別荘等である場合には、本項による解約は認められません。

住居と事業所等他の利用目的が並存している場合には、住居としての使用と認めるべきでしょう。

(4) 対象たる建物の床面積が 200 m²未満であること

ここで床面積の計算について、建物の一部分の賃借である場合には、当該賃借部分のみの床面積であることは括弧書きにより明示されています。

2 階建以上の建物であれば、各階の床面積を合算します。建物が複数であれば、契約が一個である限りその床面積を合算すべきであると解されます。但し、小規模な物置等附属建物の床面積は合算しないことも考えられます。これらの問題は今後の判例に委ねられることとなります。公簿上の床面積と実面積に差がある場合、契約締結後、増築等により床面積が変動した場合にいずれを優先するかについても同様です。

(5) 転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、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こと

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事情は、列挙された転勤、療養、親族の介護に限りません。しかし、それが賃貸人の賃料収入への期待利益に優先するものである以上、列挙されたものと同程度の緊要性があると社会通念上認められることが必要と解すべきでしょう。例えば、建物自体や周囲の環境が自分の趣味に合わないというような主観的事情は「やむを得ない事情」とは言えません。逆に、近隣に高速道路ができ、騒音で安眠できない等の事情があれば、解約権が認められるものと思われます。この要件についても、判例の集積が待たれるところです。

(6) 要件の欠缺

以上の要件のいずれかが欠けている場合、賃借人に解約権はなく、解約申入れをしても法律上無効です。

但し、賃借人の解約申入れが無効であっても、賃貸人が任意の解約に応じることは勿論可能です。

3 解約申入れから契約終了までの期間

賃借人の解約申入れが認められる場合、申入れから 1 か月を経過することによって、賃貸借契約が終了します。これは、賃貸人に対し、契約終了に伴う清算等の処理を行い、

あるいは、次の入居者を募集する等の猶予期間を与えるためです。勿論、賃貸人が解約申入れ後1か月分の賃料請求権を放棄することは自由です。

4 本項の問題点

床面積 200 m²未満の居住用借家で期間が長期になる場合、賃貸人側としては、安定的な借主として賃料を低く設定することもあります。

しかし、本項の適用により契約期間終了前の早い時期に賃借人から解約された場合、賃貸人の期待が裏切られることとなります。

床面積 200 m²未満の居住用借家においては、期間が長期に互る場合も賃料設定に際し、本項による解約もリスクとして計算に入れておく必要があります。

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。

1 本項の趣旨

定期借家は、建物賃貸借契約において、賃貸人、賃借人双方のニーズに応じて契約期間を自由に設定できるようにすると同時に、契約期間終了時に賃貸人が望めば確実に建物を取り戻せるようにしようとするものです。そこでは、契約当事者の自由意思が最大限尊重され、契約内容も当事者が自由に決めるのが原則です。したがって、賃貸人の終了通知の方法や賃借人の解約権の行使の仕方も本来は当事者が決めてよいものです。

しかし、他方、自由契約の名の下に、賃借人が不意に賃貸人から契約の終了を通告されて、住居を失ったり、賃借人が借家での居住が不要であるのに、余分の賃料を払うことになって賃借人の地位が脅かされるようになってはなりません。

このため、本項においては、第38条第4項、第5項の規定に比較して、賃貸人に不利な特約は有効であるが、賃借人に不利な特約は無効であるとしています。

2 具体例

例えば、契約期間3年の賃貸借契約において、賃貸人が終了通知なく賃借人に期間満了を対抗できるとする特約は無効ですが、賃貸人は通知期間内の終了通知以外に期間満了の2年前までにも終了通知をしなければならないとする特約は有効です。

又、床面積 200 m²以上の建物について、賃借人の解約権を定める特約は有効ですが、床面積 200 m²未満の建物について賃借人の解約を全く許さない特約は無効です。

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。

1 定期借家による今後の賃貸住宅供給政策においては、賃貸物件の収益の予測ができることが重要なポイントであると認識されています。本項は、このような認識に基づき、賃料設定につき当事者の合意を優先して尊重し、賃貸物件の収益予想を可能としようとする趣旨の規定です。

2 借地借家法第 32 条第 1 項は次のとおり規定しています。

「建物借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他負担の増減により、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。」

この規定は家賃が不相当となったこと及び不増額の特約がないことの二つの要件が備わっている場合に「契約の条件にかかわらず」増減請求権が発生することを規定しています。

この意味で、借地借家法第 32 条第 1 項は強行規定の性格をもっています。したがって、減額しないという特約（不減額特約）があっても、前記の要件を充たせば右特約は無効となり、賃借人について減額請求権が認められます。また公租公課の変動や物価指数に応じて家賃を自動的に改定する旨の特約（自動改定特約。たとえば、家賃は消費者物価指数の変動にスライドするとの条項、何年ごとに何%増減するとの条項等）が、近年しばしば利用されていますが、この賃料改定特約の効力に関して、判例・学説は、借地借家法第 32 条第 1 項が強行規定であることを前提として、特約の内容が経済的事情の変動がなくても家賃を増減するものであるとか、増減のしかたが経済的事情の変動の程度と著しくかけ離れた不合理なものであるときは無効とし、個別の特約における算定

方式により算出された金額が相当なものである場合には特約を有効としています（改定特約を有効とする近年の裁判例として、東京地判平 1.8.29 判時 1348 頁 119 号ほか）。

- 3 裁判所の判断によって賃料改定の特約が、あるときは有効になったり、あるときは無効になったりしたのでは賃貸収入の収益予測が不明確になるため、本項は定期借家契約において、家賃の改定に関する特約が合意されておれば、その合意を尊重し、強行法規的性質を有する借地借家法第 32 条の規定を適用しないこととしました。

これにより、賃料不減額の特約も有効となり、賃料自動改訂特約も有効となり、家賃収入の予測可能性が飛躍的に高まり、賃貸業が事業としてより安定したものとなる可能性が増大しました。

- 4 前記のとおり、定期借家契約において、家賃の改定に関する特約が合意されておれば、その合意を極力尊重することとしました。しかし、いかなる内容の家賃不減額の特約も、いかなる内容の賃料自動改定特約も、全く無条件にその効力が認められるわけではなく、これらの特約が暴利行為、公序良俗違反に該当する場合には無効となります。したがって、家賃改定に関する特約は、あくまで暴利行為や、公序良俗違反にならないような合理的な内容のものであることが必要であるといえます。

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。

本法のうち、借地借家法の改正を定めた第 5 条については、定期借家という新たな法制度を広く国民に周知させるため、公布から施行までの周知期間を設けることとし、平成 12 年 3 月 1 日からの施行としています。

また、附則第 2 条（附則第 1 条の条文上は「次条」と表されています）及び同第 3 条は、その定める具体的内容につき本法第 5 条の規定が施行されていることが論理的前提となるため、それらの施行についても第 5 条の施行と同一時期としています。

他方、国及び地方公共団体の努力義務を定めた第 1 条ないし第 4 条については、公布と同時に施行することになりました。これは、定期借家制度の導入と車の両輪の関係にある国及び地方公共団体の努力義務については、定期借家制度の施行を待たずともむしろ早急に右義務を国らに課すことが国民全体の福利に適うと判断されることによるものです。

(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も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賃の登記に関しては、なお従前の例による。

1 本法第 5 条の規定が施行されても、施行前に締結された借家契約の更新に関しては、何らの影響も及ぼしません。

すなわち、平成 12 年 2 月末日以前に締結された賃貸借契約については、たとえ賃貸期限の到来が定期借家制度の施行後であっても、その更新に関しては借地借家法第 26 条以下の定めに従うこととなります。

具体的には、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知等をしなければ、賃貸借契約は従前の契約と同一の条件で更新されたものとみなされ、契約期間は期間の定めのないものとされます（借地借家法第26条第1項）。また、賃貸人が賃貸借契約を終了させるために解約を申し入れるには、「正当の事由」が必要になります。なお、借地借家法施行前に締結された借家契約の更新についても同様であり（借家法第2条、第1条ノ2参照）、本法の施行により従前の取扱に変更はありません。

また、第2項では、旧借地借家法第38条第1項（賃貸人の不在期間の建物賃貸借）の定めのある借家契約について、賃借権の設定又は賃借物の転賃の登記に関する事項についても、本法の施行により何ら影響はないものとしています。

2 趣旨

本条は借家契約の当事者に対し契約締結時に予測し得なかった不測の損害が発生することを未然に回避するため（とりわけ契約更新に対する借家人の合理的期待を保護するため）に設けられた規定です。

すなわち、本法施行前の借家契約においては、「第1 定期借家法成立とその背景」で既に述べましたように、法文上も判例法上も賃貸人からの解約が著しく制限されており、賃貸借期間の定めがあっても事実上当然に契約が更新されるという運用がなされておりました。これを借家人の立場からみれば、仮りに契約期間の定めがあっても、将来の期間満了時において契約が更新されることを当然に期待しており、現に借家人のうち相当部分の者は上記期待の下で当該借家における永続的な居住を前提とした居住環境作りに勤しんでいる事例が多く見受けられます。

そこで、本条では定期借家制度の導入の反作用として従来からの借家契約の当事者の利益を損なうことのないよう、定期借家制度の導入がその施行前に締結された借家契約に影響を及ぼさない旨を定めているのです。

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

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。

本条は、改正法施行前から存続する従来型の建物賃貸借契約について、貸主借主がその従来型の建物賃貸借契約を合意解除して、同一建物につき、定期借家契約に切り替えることの可否に関する条項です。

建物の賃貸借契約を居住用建物の賃貸借契約と事業用建物の賃貸借契約に区分して、事業用建物の賃貸借契約の場合は、当事者の自由な意思により、定期借家契約へ切り替えることが可能ですが、居住用建物の賃貸借契約の場合は、当分の間、定期借家契約への切り替えはできません。ただし、居住用建物の賃貸借契約でも、賃貸人の不在期間だけに期限が付けられた建物賃貸借契約の場合（旧法第38条第1項）は、定期借家契約への切り替えが可能です。

これは、居住用建物の賃貸借契約の場合、通常借主は一般人であることが多く、法律の知識に乏しく、新しく導入された定期借家契約の内容を理解することは難しいと考えられ、従来の借家契約における正当事由による保護を自らの意思によらず失うおそれがあることから、借主保護のために、当分の間、居住用建物の賃貸借契約の定期借家契約への切り替えを制限したものです。それゆえに、賃貸人の不在期間の建物賃貸借（旧法第38条第1項）の場合は、そもそも従来の賃貸借契約自体が、正当事由制度の適用のない定期借家契約類似のものであることから、前述のような弊害はなく、当事者の合意による切り替えが認められたのです。「当分の間」の意義については、立法趣旨から考えて定期借家契約の社会への定着度、一般大衆の理解度等諸般の事情を考慮して決められるべきものですが、附則第4条において施行後4年を目途に見直す旨定めていることから、4年間でひとつの目安となると考えられます。

他方、事業用建物の賃貸借契約の場合、借主は事業用に建物を賃借している事業者であり、事業者であれば法律の知識を当然備えるべきであり、定期借家契約締結時に賃貸人に書面による説明義務が課されている以上、切り替えの意義を十分に理解できると考えられるため、施行と同時に定期借家契約への切り替えが認められたのです。

(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。

本法は、良質な賃貸住宅等の供給の促進のために、従来の正当事由制度をみなおし、定期借家権制度を導入したものでありますが、定期借家権制度に関しては、低所得高齢者、障害者などの経済的弱者にとって酷となるとか、家主が不当に利するのみで、良質な住宅の供給には結び付かないなどの批判があり、政治家、法律家などの間で激しい見解の対立がありました。そのような状況の中、定期借家権の導入こそ、良質な賃貸住宅の供給に最善の策であるとの判断のもと、今回の法改正に至ったわけですが、依然としてその当否には争いがあります。

そこで、本法施行後4年を目途として、定期借家権の導入に伴う居住用建物賃貸借の状況の変化、定期借家権制度の運用の実態を調査した上で、良質な賃貸住宅の供給の促進が実現できているか、社会的弊害が生じていないかなど、定期借家権の社会的経済的影響を把握し、国が本法の維持、修正を検討することを定めたものが本条項です。

また、定期借家権制度について、未だ全てが整備されているわけではなく、未知数なところが多いのも現実です。そして、本改正においても、附則第3条のように留保規定もあります。これらについても、前述の調査の結果をもとに判断して、適宜必要な措置をとる必要があります。

第3 定期借家参考モデル契約

1 居住用定期建物賃貸借参考モデル契約

定期建物賃貸借契約書 (イ)

賃貸人 (以下甲という。) と賃借人 (以下乙という。) は、別紙物件目録記載の建物 (以下本件建物という。) に関し、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を次のとおり締結する (以下本契約という。)

(定期建物賃貸借)

第1条 甲は、本件建物を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本契約には、更新がないものとする。但し、甲乙は、協議の上、再契約をすることができる。 (ロ)

3 甲は、本契約の締結に際し、予め乙に対し、本契約には更新がなく期間の満了により本契約が終了する旨を記載した書面を交付した上、その内容を説明し、乙は右書面の交付及び説明を受けた。 (ハ)

(使用目的)

第2条 乙は、本件建物を住居として使用し、その他の目的に使用してはならない。

(賃貸期間)

第3条 賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで満 年間とする。 (ニ)

(賃料)

第4条 賃料は、月額金 円也と定め、乙は、毎月末日までに翌月分を甲の指定する場所に持参または甲の指定する金融機関に振込して支払うものとする。

但し、1か月に満たない月の賃料は日割計算とする。

(賃料の改定)

第5条 前条の賃料は、満 年ごとに %相当額の増額を行うものとする。

(ホ)

(保証金) (ヘ)

第6条 本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、乙は本契約締結と同時に金 円也を保証金として甲に預託するものとする。

2 上記保証金に利息は付さない。

3 本契約が終了し、乙による本件建物の明け渡しが完了したときは、甲は保証金額から金 円也を差し引き、残額を乙に返還する。

4 本契約終了時において、賃料滞納等の債務不履行その他乙が甲に対して負担すべき債務がある場合は、甲は保証金から当然に差し引くものとする。

(諸経費の負担)

第7条 本件建物に対する公租公課その他の賦課金を除き、電気、ガス、水道、電話等の料金、その他本件建物の使用により生ずる諸経費は、すべて乙の負担とする。

(修繕費の負担)

第8条 本件建物の本体の維持保全に必要な修繕費は、甲の負担とする。

2 本件建物内の造作、建具、照明器具等、本件建物の通常の使用に伴い、損耗する部分の修繕費は乙の負担とする。

(禁止事項)

第9条 乙は、次の行為をしてはならない。

(1) 第2条の使用目的以外の使用をすること。

(2) 甲の事前の承諾を得ず、賃借権を第三者に譲渡すること及び本件建物を第三者に転貸すること。

(3) 甲の事前の承諾を得ず、本件建物及び本件建物の内装、造作等に変更を加えること。

(契約の解除)

第10条 乙に次の各号の一に該当する事由が生じたときは、何らの催告を要せずして甲は本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払いを3か月以上怠ったとき。
- (2) 前条の規定に違反したとき。
- (3) その他本契約の条項に違反したとき。

(期間内解約) (ト)

第11条 乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本件建物を自己の生活の本拠として使用することができなくなったときは、本契約の期間内であっても解約の申入れをすることができる。

- 2 前項の場合、本契約は、解約申入れの日から1か月を経過した日に終了する。

(期間満了に伴う契約終了通知) (チ)

第12条 甲は、本契約の期間満了の1年前から6か月前までの間に、書面により平成 年 月 日本契約が期間満了により終了する旨の通知（以下通知という）を乙に対し行う。

- 2 万一、甲が前項の期間内に通知をしなかった場合、乙は、第3条の期間経過後も本契約が終了していない旨甲に対し主張することができる。
但し、甲が通知をした日から6か月を経過したときは、本契約は終了する。

(原状回復、明渡)

第13条 乙は、平成 年 月 日限り（前条第2項の場合は、甲が通知をした日から6か月を経過した日限り）、自己の所有物を収去し、原状に復したうえ、本件建物を甲に対し明け渡す。

- 2 前記の期間経過後、乙が本件建物内に残置した物件は、乙がその所有権を放棄したものとみなして、甲は任意にこれを処分することができるものとし、乙は何ら異議を述べることができない。

(連帯保証人)

第14条 連帯保証人は、本契約に基づき、乙が甲に対して負担すべき一切の債務につき保証し、乙と連帯して履行の責めを負う。

(規定外事項)

第15条 本契約に記載していない事項につき疑義を生じたときは、甲乙は、民法、借地借家法その他関係法規、慣習、条理に従って誠実に協議し善処する。

以上のとおり契約が成立したので、本書面二通を作成し、甲乙各記名捺印の上、甲乙各一通を保有する。

平成 年 月 日

貸主 (甲) 住所
氏名 印

借主 (乙) 住所
氏名 印

連帯保証人 住所
氏名 印

物 件 目 録

物件所在地

物 件 号室

構 造

床 面 積

契約内容の説明書 (リ)

殿

住所

氏名

印

後記物件目録記載の建物について、貴殿と締結しようとしている賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）です。契約を締結する前に、以下の事項を十分理解して下さい。

- 一 貴殿と当方との建物賃貸借契約には、契約の更新がありません。
従って、契約で定めた期間が満了すれば契約が終了し、貴殿は理由のいかんを問わず、賃借物件を当方に明け渡す必要があります。
- 二 貴殿と当方との建物賃貸借契約は、平成 年 月 日 期間満了となります。
- 三 当方は、貴殿に対し、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの間に、平成 年 月 日に期間が満了し、契約が終了する旨の通知を書面で行います。
- 四 貴殿は、契約で定めるやむを得ない事由があるときを除いて、契約期間の途中で解約をすることはできません。
- 五 賃料は、年ごとに % の割合で自動的に増額されることとなります。
これに対して、貴殿が異議を述べることはできません。
- 六 貴殿と当方は、契約終了後、双方が合意した場合に限り、再契約をすることができ、当方には再契約をする義務はありません。再契約をする場合は、新たに定期建物賃貸借契約書を作成する必要があります。

以上

確 認 書

私は、貴殿から以上の内容を記載した書面の交付を受けました。また、貴殿から説明を受けて、本契約に更新がなく、期間満了により契約が終了すること、その他の契約内容を十分理解しました。 (又)

平成 年 月 日

(住所)

(氏名)

印

(注)

(イ)従来からの普通建物賃借契約と定期建物賃借契約は、併存しますので、その違いを明確にするため、契約書のタイトルも「定期建物賃借契約」とする方がよいと思われます。

(ロ)契約の更新がないというのが、定期建物賃借契約の最大の特徴ですから、契約書では必ず明記する必要があります。また、再契約をする場合には、改めて契約内容の通知、契約書作成を行う必要があります。

なお、旧建設省の定期賃貸住宅標準契約書（以下「住宅標準契約書」といいます。）では、再契約に関する条項（第14条）を設けていますが、ここで注意すべきことは、賃借人に再契約に対する過度の期待を抱かせないということです。再契約に対する過度の期待を抱かせることは、かえって、後日、再契約できないことを理由としたトラブルを惹き起こすことになりかねません。このような誤解に基づくトラブルを少なくするため、再契約に関する条項を置かず、契約終了の際の明渡義務の猶予、原状回復義務の猶予や敷金、保証金に関する取り扱い等については、賃貸人賃借人間で後日再契約が現実化した時点で協議することにしておくというのも一つの方策かと思われます。

(ハ)借地借家法第38条第2項により、定期建物賃借契約をしようとするときは、賃貸人は予め賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することを記載した書面を交付して、説明しなければならないことになっています。この手順を履践したことを契約書上でも確認した条項です。

(ニ)賃貸借期間は必ず定める必要があります。期間は当事者間で自由に定めることができ、1年未満でも20年以上でも構いません。

(ホ)定期建物賃貸借の場合、賃料の改定に関する特約は有効です。

第5条のような定率による賃料増額特約のほか、改定時において総務庁統計局から公表されている直近の年平均消費者物価指数を、従前の改定時において採用した同指数で除した数値を変動率として賃料改定の算式とすることなども考えられます。

$$\text{(例) 月額賃料} = \{(\text{従前の賃料の年額} - \text{従前の賃料決定時の公租公課の年額}) \times \text{変動率} + \text{賃料改定時の公租公課の年額}\} \div 12 \text{月}$$

(ヘ)従来の借家契約においては、契約に際して礼金、権利金、敷金、保証金などの金銭の授受がなされることが一般的です。

不返還の約束のもとに授受される金銭(礼金、権利金)は、従来の借家契約において貸した建物が返ってこない等の不透明性、不確実性を事前に担保する性質を有しますから、一定期間経過後確実に明渡を受けることができる定期建物賃貸借契約において、このような性質の金銭の授受は控えるべきといえます。

これに対し、賃料の支払いその他の債務の履行の担保としての性質を有する敷金、保証金は、定期建物賃貸借契約においても従来どおり授受されることは何ら問題はないと考えられます。

なお、住宅標準契約書では、原則として敷金全額を返還することとしていますが、関西地方ではいわゆる敷引という慣行が存在するため、参考モデル契約ではそれに添った条項を記載しています。

(ト)定期建物賃貸借契約では、契約期間内に当事者から中途解約を申し入れることは原則としてできません。但し、居住用の定期建物賃貸借で、賃貸物件の床面積が200㎡未満である場合において、転勤、療養、親族の介護、その他やむを得ない事情により賃借人が自己の生活の本拠として使用することができなくなったときには、賃借人からの解約が認められます(借地借家法第38条第5項)。この場合、解約申入れから1か月を経過した日に契約が終了します。特約によって、解約の要件を緩和することなどは可能ですが、賃借人に不利な特約は無効です。

(チ)期間が1年以上である場合、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に、期間満了により終了する旨の通知を賃借人に行う必要があります

(借地借家法第38条第4項)。万一、賃貸人が上記期間内に通知をしなかった場合、賃借人は、契約期間満了後も賃貸借契約が終了していないことを主張することができます。この場合、賃貸借契約が存続していることになりまますから、当然賃借人はその間の賃料を支払わなければなりません。無論、これは賃借人保護の規定ですから、賃貸人からの契約終了通知が来なかったとしても、期間満了時に賃借人から契約終了を主張することは可能です。

また、上記期間内に通知しなかった場合でも、賃貸人が通知した日から6か月を経過したときは、賃貸借契約は終了します。この期間満了の通知につき、法律上は、書面による通知は要求されていませんが、書面による方がよいでしょう。

これに対し、期間が1年未満である場合には、本条の定めは不要です。

(リ)(ハ)で述べたとおり、定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人は予め、賃借人に契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付しなければなりません。「契約内容の説明」のうち、一項が法律上要求されている事項で、この内容が遺漏していると契約の更新がないという定めが無効となってしまいます。

これに対し、二項から五項までは法律上要求されているものではありませんが、契約上のトラブルを少なくするためには、記載しておいた方が望ましいといえます。

(ヌ)後日、賃借人との間で、法律が要求している説明義務を履行したか否かが争いとなった場合を想定し、賃借人に交付した書面(契約内容の説明書)と同じものとその書面の交付及び説明を受けたことの確認書を、賃貸借契約書とともに保管しておく必要があります。

参考モデル契約では、賃貸人が「契約内容の説明書」と「確認書」が一枚の書面となったものを保管しておく書式を掲載しています。なお、住宅標準契約書第6の「定期賃貸住宅契約についての説明」では、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けたことの確認のみを記載していますが、同条項は単なる説明のみならず、契約の更新が無く、期間満了により賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付して説明することまで要求しています。従って、参考モデル契

約のように書面を交付したことの確認まで行っておいた方がよいと思われます。

2 事業用定期建物賃貸借参考モデル契約

定期建物賃貸借契約書

賃貸人 (以下甲という。) と賃借人 (以下乙という。) は、別紙物件目録記載の建物 (以下本件建物という。) に関し、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を次のとおり締結する (以下本契約という。)

(定期建物賃貸借)

第 1 条 甲は、本件建物を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本契約には、更新がないものとし、第 3 条の期間満了時に終了する。
但し、甲乙は、協議の上、再契約をすることができる。

3 甲は、本契約の締結に際し、予め乙に対し、本契約には更新がなく期間の満了により本契約が終了する旨を記載した書面を交付し、その内容を説明した。

4 乙は前項の書面の交付及び説明を受け、内容を理解した上で、本契約の締結を了承した。(イ)

(使用目的)

第 2 条 乙は、本件建物を飲食店店舗として使用し、その他の目的に使用してはならない。

(賃貸期間)

第 3 条 賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで満 年間とする。(ロ)

(賃料)

第 4 条 賃料は、月額金 円也と定め、乙は、毎月末日までに翌月分を甲の指定する場所に持参または甲の指定する金融機関に振込して支払うものとする。

但し、1 か月に満たない月の賃料は日割計算とする。

(賃料の改定)

第5条 前条の賃料は、満 年ごとに %相当額の増額を行うものとする。

(八)

(保証金)

第6条 本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、乙は保証金として本日金 円也を甲に預託し、甲はこれを受領した。

2 上記保証金に利息は付さない。

3 本契約が終了し、乙による本件建物の明け渡しが完了したときは、甲は保証金額から金 円也を差し引き、残額を乙に返還する。

4 本契約終了時において、賃料滞納等の債務不履行その他乙が甲に対して負担すべき債務がある場合は、甲は保証金から当然に差し引くものとする。

(諸経費の負担)

第7条 本件建物に対する公租公課その他の賦課金を除き、電気、ガス、水道、電話等の料金、その他本件建物の使用により生ずる諸経費は、すべて乙の負担とする。

(修繕費の負担)

第8条 本件建物の本体の維持保全に必要な修繕費は、甲の負担とする。

2 内壁、床、本件建物内の造作、建具、照明器具、給配水設備等、本件建物の通常の使用に伴い、損耗する部分の修繕費は乙の負担とする。

(禁止事項)

第9条 乙は、次の行為をしてはならない。

(1) 第2条の使用目的、用途以外の利用をすること。

(2) 甲の事前の承諾を得ず、賃借権を第三者に譲渡すること及び本件建物を第三者に転貸すること。

(3) 甲の事前の承諾を得ず、本件建物及び本件建物の内装、造作等に変更を加えること。

(契約の解除)

第10条 乙に次の各号の一に該当する事由が生じたときは、何らの催告を要せ

ずして甲は本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払いを3か月以上怠ったとき。
- (2) 前条の規定に違反したとき。
- (3) その他本契約の条項に違反したとき。

(期間内解約) (二)

第11条 乙は、事業の継続が困難となった等やむを得ない事情により、本契約の継続ができなくなったときは、本契約の期間内であっても解約の申入れをすることができる。

2 前項の場合、本契約は、解約申入れの日から1か月を経過した日に終了する。

3 前2項の場合、甲は乙に対し、第6条の保証金を本契約が存続した期間に応じて減額した下記金額を返還するものとする。

- (1) 存続期間が 年未満であった場合
保証金の %相当額を返還する。
- (2) 存続期間が 年以上 年未満であった場合
保証金の %相当額を返還する。
- (3) 存続期間が 年以上 未満であった場合
保証金の %相当額を返還する。

(期間満了に伴う契約終了通知) (ホ)

第12条 甲は、本契約の期間満了の1年前から6か月前までの間に、書面により平成 年 月 日本契約が期間満了により終了する旨の通知（以下通知という）を乙に対し行う。

2 万一、甲が前項の期間内に通知をしなかった場合、乙は、第3条の期間経過後も本契約が終了していない旨甲に対し主張することができる。

但し、甲が通知をした日から6か月を経過したときは、本契約は終了する。

(原状回復、明渡)

第13条 乙は、平成 年 月 日限り（前条第2項の場合は、甲が通知をした日から6か月を経過した日限り）、自己の所有物を収去し、原状に復し

たうえ、本件建物を甲に対し明け渡す。

- 2 前記の期間経過後、乙が本件建物内に残置した物件は、乙がその所有権を放棄したものとみなして、甲は任意にこれを処分することができるものとし、乙は何ら異議を述べることができない。

(連帯保証人)

第14条 連帯保証人は、本契約に基づき、乙が甲に対して負担すべき一切の債務につき保証し、乙と連帯して履行の責めを追う。

(規定外事項)

第15条 本契約に記載していない事項につき疑義を生じたときは、甲乙は、民法、借地借家法その他関係法規、慣習、条理に従って誠実に協議し善処する。

(合意管轄裁判所)

第16条 本契約について紛争を生じた場合、甲の住所地を管轄する地方裁判所を第一審管轄裁判所とすることを甲、乙は予め合意する。

以上のとおり契約が成立したので、本書面二通を作成し、甲乙各記名捺印の上、甲乙各一通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人 (甲) 住所
氏名 印

賃借人 (乙) 住所
氏名 印

連帯保証人 住所
氏名 印

物 件 目 録

物件所在地

物 件

構 造

床 面 積

契約内容の説明書

貴殿（社）と締結しようとしている賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）です。契約を締結する前に、以下の事項を十分理解して下さい。

- 一 貴殿と当方との建物賃貸借契約には、契約の更新がありません。
従って、契約で定めた期間が満了すれば契約が終了し、貴殿は理由のいかんを問わず、賃借物件を原状回復の上、当方に明け渡す必要があります。
- 二 貴殿と当方との建物賃貸借契約は、平成 年 月 日 期間満了となります。
- 三 当方は、貴殿に対し、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの間に前項記載の日に期間が満了し、契約が終了する旨の通知を書面で行います。
- 四 貴殿は、契約で定める場合を除き、契約期間の途中で解約をすることはできません。
- 五 賃料は、年ごとに %の割合で自動的に増額されることとなります。
これに対して、貴殿が異議を述べることはできません。
- 六 貴殿と当方は、契約終了後、双方が合意した場合に限り、再契約をすることができ、当方には再契約をする義務はありません。再契約をする場合には、新たに定期建物賃貸借契約書を作成する必要があります。

以上

確 認 書

私（当社）は、貴殿から以上の内容を記載した書面の交付を受けました。また、貴殿から説明を受けて、本契約に更新がなく、期間満了により契約が終了すること、その他の契約内容を十分理解しました。

平成 年 月 日

(住所)

(氏名)

印

(注)

(イ)居住用の定期建物賃貸借同様、賃借人が企業、法人であっても、このような書面の交付及び説明が必要です。

(ロ)事業用の定期建物賃貸借の場合、居住用と比べて契約期間が長くなることも考えられます。

従来、建物賃貸借の期間は20年を超えることはできませんでしたが、今回の改正により、上限がなくなりました。

(ハ)居住用の定期建物賃貸借同様、賃料の改定に関する特約は、有効です。

(ニ)期間内の中途解約は、居住用の定期建物賃貸借で、賃貸物件の床面積が200㎡未満であって、しかも転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が生活の本拠として使用できなくなったときに限り認められています。

従って、事業用の定期建物賃貸借の場合、原則として中途解約は認められません。

但し、特約により中途解約を認めることは可能です。この場合、解約を認める事由を限定したり、第11条第3項のように、存続期間に応じて保証金の返還額に差異を設けることなどが考えられます。

(ホ)事業用の定期建物賃貸借の場合も、期間が1年以上の場合には、このような通知をする必要があります。

3 期間満了による定期建物賃貸借終了の通知書

ご 通 知 (イ)

殿

貴殿との後記物件目録記載の建物（以下本件建物といいます）に関する賃貸借契約（以下本契約といいます）につき、以下のとおりご通知申し上げます。

- 1 本契約は、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約です。
従って、本契約は来たる平成 年 月 日期間満了により終了致しますので、右期間満了日までに、自己の所有物を全て撤去させた上、本件建物を明け渡して下さい。（ロ）
- 2 具体的な明渡日が決まりましたら、直ちに後記連絡先宛ご連絡下さい。
その上で、明渡立会日を決定させていただきます。（ハ）
- 3 明渡立会日には、本件建物の鍵（マスターキーを含む）を返還して下さい。
また、電気、ガス、水道料金の精算領収証を提示して下さい。
- 4 貴殿から預り保管中の保証金は、明渡立会確認後、本契約で定められた金額及び本契約に関する一切の債務額を控除して、貴殿の指定する金融機関に振込送金致します。但し、振り込み手数料は貴殿の負担とさせていただきます。
- 5 貴殿がこの通知書を受け取られましたら、ご面倒ですが本書面末尾の「受領書」に署名・押印して、直ちに下記連絡先まで郵送もしくはファクスして下さい。

(物 件 目 録)

物件所在地
物 件
構 造
床 面 積

号室

(当方連絡先)

住所 〒
名称
TEL
FAX

以上のとおり、ご通知致します。

平成 年 月 日

賃貸人住所
氏名

印

受領書 (二)

賃貸人 殿

私は、平成 年 月 日、貴殿から平成 年 月 日に貴殿との建物賃貸借契約が期間満了により終了するため、右期間満了日までに賃借物件を明け渡すべきことを記載した平成 年 月 日付通知書を受け取りました。

後日明渡日等が決まりましたら、直ちに貴殿にご連絡致します。

平成 年 月 日

賃借人住所
氏名

印

(注)

(イ)定期建物賃貸借の場合、期間満了の1年前から6か月前までの間に契約終了の通知をする必要があります。契約内容の説明と異なり、法律上書面による通知は要求されていませんが、通知は書面で行うべきでしょう。

(ロ)万一、賃貸人として再契約を希望するのであれば、その旨も記載して通知すればよいと思います。その際には、次のように記載すればよいでしょう。「万一、貴殿が本契約期間満了後、本件建物について再契約を希望される場合には、早急に当方宛ご連絡下さい。再契約条件等につき、貴殿と別途協議させていただきます。

なお、本契約期間満了前3か月を経過しても貴殿から再契約の申入れがなかった場合には、貴殿に再契約の意思がないものとさせていただきます。」

なお、住宅標準契約書第3「定期賃貸住宅契約終了についての通知」(以下「住宅標準契約書の終了通知」といいます)では、再契約を締結する意向がある場合、その旨を明らかにするにとどまっていますが、賃貸人の再契約の意向に対し、賃借人が再契約をするかしないか、いつまでも明らかにしない場合、賃貸人としては契約終了後、他の第三者と新たな契約を締結する機会を失うおそれがあります。そこで、賃借人に再契約の意向の有無を表明させる期限を設定した方がよいと思われます。

(ハ)契約期間満了日は明らかであっても、実際には具体的な明渡日は賃借人の引越等の都合により様々です。従って、明渡日がいつになるのかを確認し、明渡立会日のスケジュール調整をする必要があります。

住宅標準契約書の終了通知には、その旨の記載がありませんが、記載しておいた方がよいと考えられます。

(ニ)賃借人が通知を受け取ったことを確認するために、このような受領書を送り返してもらおうとよいでしょう。

また、直接賃借人に通知を受け取ったか否か電話で確認しておくとうれしいです。

なお、住宅標準契約書の終了通知には、受領書が添付されていないので、後日通知の有無について紛争が起こらないように配慮する必要があります。

4 旧建設省作成「定期賃貸住宅標準契約書」及び関連書類書式

定期借家制度の創設にあたり、建設省において「定期賃貸住宅標準契約書」と関連書類の書式を作成しているため、参考資料として以下に掲記しておきます。

資料の内容は、

- 第1． 定期賃貸住宅標準契約書
- 第2． 記載要領
- 第3． 定期賃貸住宅契約終了についての通知
- 第4． 承諾書（例）
- 第5． 定期賃貸住宅標準契約書コメント
- 第6． 定期賃貸住宅契約についての説明

となっています。尚、比較の便のため、第7として旧建設省作成にかかる普通賃貸借契約標準契約書式並びに関連書類を添付しました。

第 1 . 定期賃貸住宅標準契約書

(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	工 事 完 了 年	
				非木造		年
戸 数	戸	〔 大 修 繕 等 を () 年 実 施 〕				
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				
	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			
		給 湯 設 備	有・無			
		ガ ス コ ン ロ	有・無			
冷 暖 房 設 備		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					
附属施設	駐 車 場	含む・含まない				
	自 転 車 置 場	含む・含まない				
	物 置	含む・含まない				
	専 用 庭	含む・含まない				
		含む・含まない				
		含む・含まない				

(2) 契約期間

始 期	年 月 日から	年 月 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	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人：
敷 金	賃料	か月相当分 円	持参先：	
附属施設使用料				
そ の 他				

(4) 貸主及び管理人

貸 主 (社名・代表者)	住所〒 氏名	電話番号
管 理 人 (社名・代表者)	住所〒 氏名	電話番号

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		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、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。

(禁止又は制限される行為)

第7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。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、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9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、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7条各項に規定する義務
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

- 第10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。

(明渡し)

- 第11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9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。この場合において、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 乙は、前項前段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。
- 3 甲及び乙は、第1項後段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12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できない。
- 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13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14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11条の規定は適用しない。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15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16条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

--

別表第 1 (第 7 条第 3 項関係)

一 鉄砲、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。

別表第 2 (第 7 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 観賞用の小鳥、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 7 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 8 条関係)

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、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

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。

年 月 日

貸主（甲） 住所

氏名 印

借主（乙） 住所

氏名 印

連帯保証人 住所

氏名 印

媒介 免許証番号〔 〕知事・建設大臣（ ）第 号

業者

代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 印

宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事第 号

氏名 印

第 2 . 記載要領

〔頭書関係〕

以下の事項に注意して記入してください。なお、該当する事項のない欄には「 」を記入してください。

(1)関係

- 「名 称」 建物の名称 (マンション、 荘など) を記入してください。
- 「所在地」 住居表示を記入してください。
- 「建て方」 該当するものに をつけてください。

〔用語の説明〕

- イ 共同建・・・1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共用しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。
- ロ 長屋建・・・2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。
- ハ 一戸建・・・1つの建物が1住宅であるもの
- ニ その他・・・イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。
- 「構 造」 木造、非木造の該当する方に をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか。）を記入してください。

〔用語の説明〕

- イ 木 造・・・主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの
- ロ 非木造・・・木造以外のもの
- 「戸 数」 建物内にある住戸の数を記入してください。

「工事完了年」 (記載例)

昭和60年建築、
大修繕等の工事は未実施

昭和60年
〔大修繕を
()年
実 施〕

昭和60年建築、平成11年に
大修繕等の工事は未実施

昭和60年
〔大修繕を
(平成11)年
実 施〕

「間取り」 (記載例)

3DK (3) LDK (DK)・K / ワンルーム /

ワンルーム () LDK・DK・K (ワンルーム) /

2LDKS (2) (LDK)・DK・K / ワンルーム /

(サービスルーム有り)

〔用語の説明〕

イ K . . . 台所

ロ DK . . . 1つの部屋が食事室と台所とを兼ねているもの

ハ LDK . . . 1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

「面積」 バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。

バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

(記載例) バルコニーを除いた専用面積 50 m²

バルコニーの面積 10 m²

50 m² (それ以外に、バルコニー10 m²)

「設備等」 各設備などの選択肢の該当するものに をつけ、特に書いておくべき事項(設備の性能、損耗状況など)があれば右の空欄に記入してください。

「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。

選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの(例:照明器具、電話)があれば、「冷暖房設備」の下の余白を利用してください。

「附属施設」 各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に をつけてください。また、特に書いておくべき事項(施設の概要、庭の利用可能面積など)があれば右の空欄に記入してください。

各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。

選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。

(2)関係

「始 期」 契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。

「契約終了の通知をすべき期間」 「終期」の1年前から6月前までの間を記入してください。

契約期間が1年未満の契約については、記入は不要です。

(3)関係

「支払期限」 当月分・翌月分の該当する方に をつけてください。

「支払方法」 振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。

「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に をつけてください。

「附属施設使用料」 賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。

「その他」 「賃料」、「共益費」、「敷金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合(例:専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者を支払う場合)は、この欄にその内容、金額などを記入してください。

(5)関係

「同居人」 同居する人の氏名と人数を記入してください。

「緊急時の連絡先」 勤務先、親戚の住所など、貸主や管理人が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。

〔第2条(契約期間)関係〕

契約期間が1年未満の契約については、第3項及び第4項は不要であるため、削除してください。削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

〔第4条(賃料)関係〕

法第38条第7項に基づき「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、第3項を変更してください。変更する場合は、第3項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

(記載例)

【契約期間内に賃料改定を予定していない場合】

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、法第32条の適用はないものとする。

【契約期間内に賃料改定を予定している場合】

賃料は、 年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、法第32条の適用はないものとする。

(算定式) (例) ・改定賃料 = 旧賃料 × 変動率

〔第7条（禁止又は制限される行為）関係〕

甲が第5項に規定する通知の受領を管理人に委託しているときは、第5項の「甲に通知しなければならない。」を「甲又は管理人に通知しなければならない。」又は「管理人に通知しなければならない。」に変更することとなります。

別表第1、別表第2及び別表第3は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

一戸建の賃貸借に係る契約においては、別表第2第一号と第二号は、一般的に削除することとなります。

同居人に親族以外が加わる場合を承諾事項とするときには、別表第3第一号を「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族を追加（出生を除く。）すること。」に変更し、別表第2に「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族以外の者を追加（出生を除く。）すること。」を追加することとなります。

〔第10条（乙からの解約）関係〕

乙からの解約につき別の定めをする場合は、本条を変更してください。変更する場合は、本条第1項及び第2項を二重線等で抹消して次のような内容を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

（記載例）

乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本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は、甲に対して本契約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、本契約は、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。

*この場合、併せて、賃借人の保護のために、賃借人の転貸等の制限に

ついて以下のように緩和する規定を置く（第7条第1項の次に次の条項を追加）ことが考えられます。

(記載例)

甲は、乙による前項の承諾の申請があった場合は、正当な理由がない限り、承諾をしなければならない。

〔第16条（特約条項）関係〕

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

主要な特約条項として、次の事項を挙げることができます。

賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容

(記載例)

- 1 頭書(3)に記載する敷金の額は、第4条第3項に基づき賃料が改定された場合には、当該敷金の額に、改定後の賃料の改定前の賃料に対する割合を乗じて得た額に改めるものとする。
- 2 前項の場合において、敷金の額が増加するときは、乙は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を甲に支払わなければならない。
- 3 第1項の場合において、敷金の額が減少するときは、甲は改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を乙に返還しなければならない。

* 本規定により敷金の額が変更された場合には、頭書(3)に記入してある敷金の額を書き換えたうえ、その上に甲と乙とが押印する必要があります。

営業目的の併用使用を認める場合、その手続き

(記載例1)

- 1 第3条の規定にかかわらず、乙は、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさない範囲内であれば、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて、
等の営業目的に使用することができる。
- 2 乙は、本物件を、
等の人の出入りを伴う営業目的に使用

する場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を書面により甲に通知しなければならない。

- 一 営業の内容
- 二 営業目的に使用する日及び時間帯
- 三 営業目的の使用に伴い本物件に出入りする人数

3 乙は、第1項に基づき本物件を営業目的に使用する場合は、常時、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさないように本物件を使用しなければならない。

(記載例2)

1 第3条の規定にかかわらず、乙は、甲の書面による承諾を得て、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて営業目的に使用することができる。
駐車場、自転車置場、庭などがある場合、その使用方法など
契約期間満了後の乙の不法な居住の継続に対し違約金を課す場合、その内容

甲が本物件を第三者に譲渡しようとする場合には、乙が本物件を購入する等により居住の安定を図ることができるよう、売却情報を乙に優先的に提供することとする場合、その内容

第3 . 定期賃貸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

定期賃貸借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	日まで	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)の欄は、それぞれ頭書(1)及び(2)を参考にして記載してください。

第4. 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〕を下記(2)の者に譲渡
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) 譲受人	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。

(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〕を下記(2)の者に転貸
したいので承諾願います。
〔一部〕

記

(1) 住宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 転借人	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 借借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸貸人に2通提出してください。貸貸人は、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通を借借人に返還し、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。

(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	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 「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、改築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。

(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で、承諾願います。

記

(1) 住宅	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通を賃借人に返還し、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。

第5 . 定期賃貸住宅標準契約書コメント

定期賃貸住宅標準契約書コメントは、本標準契約書の性格、内容を明らかにする等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

全般関係

定期賃貸住宅標準契約書は、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による民間住宅の賃貸契約書の標準的な雛形として作成されたものであり、その使用が望まれるところであるが、使用を強制するものではなく、使用するか否かは契約当事者の自由である。また、使用する場合も、当事者の合意により、本標準契約書をそのまま使用してもよいし、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用してもよい。なお、本標準契約書は、建て方、構造等を問わず、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く。）を対象としている。

定期賃貸住宅契約は、地域慣行、物件の構造や管理の多様性等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものである。全国を適用範囲とする契約書の雛形としての本標準契約書は、定期賃貸住宅契約において最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものである。したがって、より具体的かつ詳細な契約関係を規定するため、特約による補充がされるケースもあると想定されることから、本標準契約書は、第16条において特約条項の欄を設けている。

なお、本標準契約書については、定期賃貸住宅契約の普及状況等を踏まえ、必要な見直しを行うものである。

頭書部分

礼金等の一時金（敷金を除く。）については、定期賃貸住宅契約には一般的になじまないため、それを記載する欄については設けていない。

第2条（契約期間）関係

法第38条第1項において定期建物賃貸借の要件として「契約の更新がないこと」を

書面によって契約することが規定されていることから、その旨を契約書に明記する必要がある。

定期賃貸住宅契約は、その性格上、期間の満了により正当事由の有無にかかわらず契約の更新がなく、契約が終了するものであることから、当事者間の合意によっても定期賃貸住宅契約を更新することはできない。更に、契約の終了後賃借人が本物件の占有を継続し、賃貸人が異議を述べないような場合でも、民法第 619 条の「黙示の更新」の規定の適用はない。

定期賃貸住宅契約は、契約期間の満了で確定的に終了するが、当事者間で賃貸借関係を継続させることも少なからず生じることと考えられるため、その場合、当事者間で新たな賃貸借契約(再契約)を締結することができる旨を記するとともに、再契約の際の賃貸借契約の関係について第 14 条において規定している。なお、再契約は定期賃貸住宅契約に限らず、従来型の賃貸住宅契約でも差し支えない。

定期賃貸住宅契約は契約期間の満了とともに終了するが、賃貸人が第 3 項（法第 38 条第 4 項）に基づく通知をしなかった場合においては、当初の定期賃貸住宅契約と同一の条件（ただし期間については賃貸人の通知後 6 月を経過した日に終了する）による賃貸借契約が継続しているものと扱われる。したがって、賃貸人は本物件を賃借人に使用収益させる義務を負うとともに、賃借人は家賃の支払い等の義務を負うこととなる。なお、賃借人が賃貸借契約を継続する意思がない場合は、特段の手続きを経ることなく当該契約を終了させることができる。

第 3 項の通知は、当該通知を通知期間内に行ったことが明らかになるよう、内容証明郵便等の方法によって行うことが望ましい。

第 4 条（賃料）関係

第 3 項による当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものであるが、法第 32 条の適用を排除するものではない（すなわち本項は法第 38 条第 7 項の「借賃の改定に係る特約」に該当しない）。

「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、本条に関する記載要領を参考に、第 3 項に替えて記載するものとする。

第 10 条 (乙からの解約) 関係

法第 38 条第 5 項においては、一定の住宅について、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なときに、賃借人による中途解約を法律上認めているが、本項では民法第 618 条 (解約権の留保に関する規定) 及び法第 38 条第 6 項 (賃借人に不利でない特約は有効とされている) の趣旨に基づき、当事者間の合意による賃借人の中途解約を認めたものであり、法律上認められた上記事情がある場合はもちろん、上記事情の有無にかかわらず賃借人による中途解約を認めたものである。

長期の契約を前提に賃料の割引をする場合等で本項に比べ賃借人の解約権を限定する場合等は、本条に関する記載要領を参考に、本条に替えて記載するものとする。

第 13 条 (連帯保証人) 関係

連帯保証人が賃借人と連帯して負担すべき債務は、原則として本契約の期間内に生じる賃借人の債務であるが、本契約の期間が満了した後に賃借人が不法に居住を継続した場合における賃料相当額、損害賠償金等の賃借人の債務についても対象となるものである。他方、賃貸人が第 2 条第 3 項の通知を怠った結果、本契約の期間が満了した後も賃借人が居住を継続することによって生じる債務については、賃貸人の原因で生じた債務まで連帯保証人に追加的に負担させることは適当でないため、連帯保証人の保証債務の対象としていない。

再契約する場合においては、本契約は確定的に終了することから、新たな連帯保証契約の締結が必要となる。

第 14 条 (再契約) 関係

第 2 条第 3 項の通知をする場合において、賃貸人に再契約の意向がある場合においては、当該賃貸人の再契約の意向を賃借人に伝えることが、当事者間の合理的な賃貸借関係の形成に資することから、第 1 項の規定を置いている。

再契約をした場合においては、居住が継続することを考えると、本契約が終了するとしても明渡し義務・原状回復義務を履行させることは適当ではないため、第 11 条の規定を適用しないこととしている。

ただし、原状回復義務については、再契約が終了した場合（更に再契約をする場合は最終的に賃貸借契約が終了する場合）に、本契約における（更に再契約をする場合は当初の契約からの）原状回復の債務も併せて履行すべきものであることから、その旨を規定した。

なお、再契約においては、例えば第 11 条の規定を以下のようにすることにより、上記趣旨を担保する必要がある。

第11条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に定め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9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。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、年 月 日付けの定期賃貸住宅契約に基づく原状回復の債務の履行と併せ、本物件を原状回復しなければならない。

他方、敷金の返還については、再契約をした場合においても、（例えば賃料等の不払いがある場合にその時点で清算する等）本契約終了時に返還・清算をとする取扱いで不合理ではないと考えられることから、その旨を規定している。なお、実際の運用においては、清算後の敷金について、再契約による敷金に充当する等の取扱いをすることも考えられる。

第 6 . 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	日まで
			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

第7 . 普通賃貸借契約書

(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	工 事 完 了 年	
				非木造		年
		戸 数	階建	〔 大 修 繕 等 を () 年 実 施 〕		
			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				
	設 備	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			
給 湯 設 備		有 ・ 無				
分 等	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				
附 属 施 設	駐 車 場	含 む ・ 含 ま ない				
	自 転 車 置 場	含 む ・ 含 ま ない				
	物 置	含 む ・ 含 ま ない				
	専 用 庭	含 む ・ 含 ま ない				
		含 む ・ 含 ま ない				
		含 む ・ 含 ま ない				

(2) 契約期間

始 期	年 月 日から	年 月間
終 期	年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃 料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人：
敷 金	賃料	か月相当分 円		
附属施設使用料				
そ の 他				

(4) 貸主及び管理人

貸 主 (社名・代表者)	住所〒 氏名	電話番号
管 理 人 (社名・代表者)	住所〒 氏名	電話番号

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		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 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(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、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。

(禁止又は制限される行為)

第7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。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、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9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、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7条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも30日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 30 日分の賃料（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 30 日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。

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日までに（第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、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 乙は、前項前段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。
- 3 甲及び乙は、第1項後段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12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できない。
- 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13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を負担するものとする。

(協議)

第14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15条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

--

別表第 1 (第 7 条第 3 項関係)

一	鉄砲、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。

別表第 2 (第 7 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	観賞用の小鳥、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 7 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 8 条関係)

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、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

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。

年 月 日

貸主（甲） 住所

氏名

印

借主（乙） 住所

氏名

印

連帯保証人 住所

氏名

印

媒介 免許証番号〔 〕知事・建設大臣（ ）第 号

業者

代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

印

宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事第 号

氏名

印

住宅賃貸借契約書 <記載要領>

〔頭書関係〕

以下の事項に注意して記入してください。なお、該当する事項のない欄には「 」を記入してください。

(1) 賃貸借の目的物

「名称」 建物の名称（ マンション、 荘など）を記入してください。

「所在地」 住居表示を記入してください。

「建て方」 該当するものに をつけてください。

〔用語の説明〕

イ 共同建・・・1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共用しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。

ロ 長屋建・・・2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。

ハ 一戸建・・・1つの建物が1住宅であるもの

ニ その他・・・イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。

「構造」 木造、非木造の該当する方に をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか。）を記入してください。

〔用語の説明〕

イ 木造・・・主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの

ロ 非木造・・・木造以外のもの

「戸数」 建物内にある住戸の数を記入してください。

「工事完了年」 (記載例)

昭和60年建築、
大修繕等の工事は未実施

昭和60年
〔大修繕を
()年
実施〕

昭和50年建築、平成元年に
大修繕等の工事は未実施

昭和50年
〔大修繕を
(平成元)年
実施〕

「間取り」 (記載例)

3DK (3) LDK・DK・K / ワンルーム /

ワンルーム () LDK・DK・K / ワンルーム /

2LDKS (2) LDK・DK・K / ワンルーム /

サービスルーム有り

〔用語の説明〕

イ K . . . 台所

ロ DK . . . 1つの部屋が食事室と台所とを兼ねているもの

ハ LDK . . . 1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

「面積」 バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。

バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

(記載例) バルコニーを除いた専用面積 50 m²

バルコニーの面積 10 m²

50 m² (それ以外に、バルコニー10 m²)

「設備等」 各設備などの選択肢の該当するものに をつけ、特に書いておくべき事項(設備の性能、損耗状況など)があれば右の空欄に記入してください。

「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。

選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの(例:照明器具、電話)があれば、「冷暖房設備」の下の余白を利用してください。

「附属施設」 各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に をつけてください。また、特に書いておくべき事項(施設の概要、庭の利用可能面積など)があれば右の空欄に記入してください。

各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。

選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。

(2) 契約期間

「始 期」 契約を締結する日と入居が可能となる日とが異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。

(3) 賃料等

「支払期限」 当月分・翌月分の該当する方に をつけてください。

「支払方法」 振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。

「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に をつけてください。

「その他一時金」 敷金以外のその他一時金について特約をする場合は、第15条の特約条項の欄に所定の特約事項を記入するとともに、この欄に、その一時金の名称、金額などを記入してください。

「附属施設使用料」 賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。

「その他」 「賃料」、「共益費」、「敷金」、「その他一時金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合(例:専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者を支払う場合)は、この欄にその内容、金額などを記入してください。

(5)借主及び同居人

「同居人」 同居する人の氏名と人数を記入してください。

「緊急時の連絡先」 勤務先、親戚の住所など、貸主や管理人が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。

〔条文関係〕

第7条 (禁止又は制限される行為)

甲が第5項に規定する通知の受領を管理人に委託しているときは、第5項の「甲に通知しなければならない。」を「甲又は管理人に通知しなければならない。」又は「管理人に通知しなければならない。」に変更することとなります。

別表第1、別表第2及び別表第3は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に甲と乙とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に甲と乙とが押印してください。

一戸建の賃貸借に係る契約においては、別表第2第一号と第二号は、一般的に削除することとなります。

同居人に親族以外が加わる場合を承諾事項とするときには、別表第3第一号を「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族を追加(出生を除く。)すること。」に変更し、別表第2に「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族以外の者を追加(出生を除く。)すること。」を追加することとなります。

第 15 条 (特約条項)

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載の上に甲と乙とが押印してください。

主要な特約条項として、次の事項を挙げることができます。

賃料を一定の期間ごとにあらかじめ合意した算定式 (例：改定賃料 = 旧賃料 × 変動率) に基づいて自動的に改定する旨を約定する場合、その内容

敷金以外のその他一時金について約定する場合、その内容

賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容

(記載例)

- 1 頭書(3)に記載する敷金の額は、第 4 条第 3 項に基づき賃料が改定された場合には、当該敷金の額に、改定後の賃料の改定前の賃料に対する割合を乗じて得た額に改めるものとする。
- 2 前項の場合において、敷金の額が増加するときは、乙は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を甲に支払わなければならない。
- 3 第 1 項の場合において、敷金の額が減少するときは、甲は改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を乙に返還しなければならない。

* 本規定により敷金の額が変更された場合には、頭書(3)に記入してある敷金の額を書き換えたうえ、その上に甲と乙とが押印する必要があります。

営業目的の併用使用を認める場合、その手続き

(記載例 1)

- 1 第 3 条の規定にかかわらず、乙は、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさない範囲内であれば、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて、
、
等の営業目的に使用することができる。
- 2 乙は、本物件を
、
等の人の出入りを伴う営業目的に使用する場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を書面により甲に通知しなければならない。
 - 一 営業の内容
 - 二 営業目的に使用する日及び時間帯
 - 三 営業目的の使用に伴い本物件に出入りする人数

- 3 乙は、第1項ただし書に基づき本物件を営業目的に使用する場合は、常時、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさないように本物件を使用しなければならない。

(記載例2)

第3条の規定にかかわらず、乙は、甲の書面による承諾を得て、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて営業目的に使用することができる。

駐車場、自転車置場、庭などがある場合、その使用方法など

ご注意

頭書部分「(3) 賃料等」の「その他一時金」の欄は、敷金以外の一時金の授受の慣行がない場合には、記入する必要はありません。

平成5年6月1日発行

住宅賃貸借契約書第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〕を下記(2)の者に譲渡
 したいので承諾願います。
 〔一部〕

記

(1) 住宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 譲受人	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。

住宅賃貸借契約書第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〕を下記(2)の者に転貸
したいので承諾願います。
〔一部〕

記

(1) 住宅	名 称	
	所在地	
	住戸番号	
(2) 転借人	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 借借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、貸貸人に2通提出してください。貸貸人は、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通を借借人に返還し、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。

住宅賃貸借契約書第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	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 「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、改築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。

住宅賃貸借契約書第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で、承諾願います。

記

(1) 住 宅	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通を賃借人に返還し、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。

第4 定期借家の活用方法

1 はじめに

定期借家は契約期間が満了すると確定的に当該建物の返還を受けられる制度であり、賃貸人、賃借人、その他関係当事者にとってそれぞれにメリットがあります。このメリットに着目しますと、定期借家は以下に述べるとおり様々な活用方法を見出すことができます。

2 貸す立場からの定期借家の活用方法

(1) 遊休不動産から収益を得るための定期借家

駅前の一等地の青空駐車場、高級住宅街の未利用邸宅、製薬会社の不要となった研究施設や従業員寮など、様々な遊休不動産が存在しています。

仮りにこのような不動産から少しでも収益を得ようとして、ひとたびこれを賃貸に供すると、契約期間満了時に、法的に明渡を求めるのが困難であるのが実情です。このような理由から、土地建物が遊休状態となっているケースが数多く見受けられます。

定期借家制度により、このような遊休土地に賃貸用建物を建築したり、遊休建物をリフォームして、定期借家で賃貸して収益を上げることが現実に可能となります。

このように、建物が一定の収益を生み出せば、その建物及び敷地を売却することも可能になってきます。買主にとっても、将来の一定の時期に明渡が確実に受けられ、かつ賃貸期間中は収益が得られるということから、このような建物やその敷地が現実に投資の対象となってくるわけです。

(2) 収益を確定させるシステムとしての定期借家

(イ) 定期借家契約では、家賃の改定に関する特約を付した場合は、その特約は法律上尊重され、当事者は相互に家賃の増減額請求を行うことができないこととなります(良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(定期借家法)第5条、借地借家法第38条第7項)。賃貸人から見ると、これにより、賃料不減額の特約や賃料の自動増額特約も有効となり、家賃収入の予測可能性が飛躍的に高まります。

(ロ) 事業用建物や、賃貸対象部分の床面積が200㎡以上ある居住用建物を定期借家とする場合は、定期借家法第5条、借地借家法第38条第5項が適用されない結果、借家人からの途中解約(期間内解約)は認められておりません。

(ハ) 上記(イ)(ロ)により、事業用建物又は床面積200㎡以上の居住用建物で、家賃を減額しない旨の特約を付した定期借家は、賃貸期間中の家賃総額を計算上確定することができ、投資商品としての適格性を有するようになってきます。したがって、このような定期借家権付きのテナントビルを購入したり、このような定期借家契約を行うことを目的としてテナントビルを一括借上げする事業者が増加しています。さらに、不動産特定共同事業法を活用し、不動産特定共同事業者が、多数の投資家から資金を集め、立地条件のよい土地を購入し、その土地の上にテナントビルを建設

してこれを定期借家で運営し、収入家賃の一部を投資家に配当するという方式が定着していけば、増々、良好なテナントビルが市場に供給されるようになるものと思われる。

(3) 相続税対策のための定期借家

(イ) 更地を所有している個人が、相続税を軽減する方法として、その土地上に借入金により賃貸マンションを建築するという手法があります。

しかし、従来の借家制度のもとでは、土地に賃貸マンションを建築し、これを現実に借家人に賃貸しますと、賃貸人は将来借家人に対し明渡しを請求しても、正当事由が備わらない限り、その請求は認められません。

このような賃貸マンションは、賃貸人にとって、将来の一定の時期に明渡を受けて取り毀すこと（更地化すること）も、また、満足な価格で他人に売却することも現実的には極めて困難で、甚だ始末に負えないものとなってしまいうリスクがあります。しかも、これらの賃貸マンションは、将来の一定時期に明渡しを受けられるかどうか不明確であるため、国はこれを物納の対象財産と認めてはおりません。

(ロ) このような事情により、不動産を多数所有されている資産家の中には、有効利用に適する土地について、相続税軽減対策の必要を感じながらも、これを更地のまま遊休地にしておいたり、せいぜい駐車場としての利用にとどめるという方々が多数おられます。

(ハ) 定期借家法の施行により、定期借家制度を選択すれば上記のようリスクは基本的になくなります。また、近い将来、定期借家型の賃貸マンションは物納対象財産と認められる可能性が高いと思われます。したがって、立地条件の良好な土地については、相続税軽減対策としての賃貸用建物の建築を安心して進めることができます。

例えば、一棟の賃貸マンションの全戸について、賃貸期間を10年とする定期借家にしておけば、相続税の軽減となることはもとより、相続発生後、相続税の納税のために当該マンションを第三者に売却したり、物納に供しうる可能性が高くなってきます。このように、定期借家型賃貸物件は、貸主側にとって相続税に強い資産となります。

(4) 自宅から収益を得るための定期借家

(イ) これまでの普通借家制度においては、いったん自宅を賃貸しますと、契約期間が満了しても、正当事由がない限り返還を受けることができません。平成4年8月1日に施行された現行の借地借家法は、その第38条において、

(a) 転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により

(b) 建物を一定期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり

(c) その期間の経過後は生活の本拠として使用することとなることが明らかである場合は、その一定期間に限って建物を賃貸し、契約の更新がない旨を定めることができるものと規定し、限られた要件のもとに貸主の自宅につき定期借家制度を設けていました。

(ロ) 定期借家制度の施行により、このような限定的な要件は取り除かれ、貸主と借主の合意によって自由に様々な種類の建物について定期借家権を設定できるようになりました。

これにより、今まで自宅（生活の本拠）として使用していた建物を、定期借家として賃貸し、貸主は別に住居を賃借するということが行われるようになりました。

貸主としては、一定期間経過後はもとの自宅が確実に戻ってきますので、安心して自宅を賃貸に出すことができるわけです。

(ハ) 自宅を賃貸に出す動機としては、様々なものが考えられます。例えば、子供が皆独立し、広い自宅を持て余している老夫婦が、自宅を賃貸に供し、自分たちは好きな場所（例えば自然豊かな山村など）で一戸建を賃借して、潤いのある余生を過ごし、もとの自宅の家賃収入は、生活費の一部に充てるというケース。また、広い自宅の一部分を定期借家で賃貸して、家賃収入を生活費やローンの返済資金に充てたりするというケース。さらに、自宅を売却しようとする場合において、買い手が見つかるまでの間、家賃収入を得る目的で定期借家として賃貸するケース。このケースでは、仮りに賃貸期間中に買い手が見つかった場合、買い手としては明渡しを受けられる時期が確定しているため、借家人が居住しているままの状態建物を買受けることが現実的に可能となりました。

(5) 中古賃貸マンション等の空室対策としての定期借家

賃貸マンションや賃貸ビルが老朽化し空室率が高くなっている場合に、空室解消策と

して、既存の借家人から収受している家賃よりも低い家賃で空室を賃貸し、定期借家期間満了時に需要を見ながら適正な家賃に改訂するという方法が考えられます。

(6) 計画的修繕、計画的リフォームを実現するための定期借家

賃貸マンションやテナントビルは、供給が多くなればなるほど競争力を高めていく必要があることは論を待たないところです。そして、競争力を高めるためには、きめ細かな修繕計画をたて、これを実行することはもちろん、その時代の感性に合ったリフォームを機動的に行っていく必要があります。

旧来の借家(普通借家)においては、修繕のために当該貸室を一時的に退去してもらおうとしても、借家人の同意がない限り、容易に退去させることができず、計画的に修繕を実行することが困難となっているケースが殆どです。

計画的に修繕やリフォームを実行するためには、一定期間ごとに必ず明渡しを受る必要があります。契約期間満了時に、確定的に明渡しを受けられる定期借家は、この要請を満足するシステムであると言えます。

(7) 旧来の貸家の明渡交渉期間中の定期借家

例えば、集合型賃貸アパートが老朽化し、半数以上の貸室が空家となっている場合、家主としては、残った借家人全員に明渡してもらい、新しい賃貸用建物を建てたいという場合があります。

この場合、家主としては入居中の借家人全員と明渡交渉を行い、場合によっては正当事由にもとづく明渡請求訴訟を行っていくこととなります。

ところが、全借家人の明渡しを実現するまでに2～3年を要する場合があります、その場合、2～3年間建物の大部分が収益を生まないという状態が続くこととなります。そこで、明渡交渉ないし訴訟が解決するまでの間、空室を順次定期借家として入居者を入れ、少なからず収益を上げるということが可能になりました。

3 借りる立場からの定期借家の活用方法

(1) ライフスタイルに合わせた主体的な選択

定期借家制度は、家主と借家人が対等な立場で合意により契約期間を設定し、その合意を尊重して、契約期間満了による賃貸借契約の終了を保証したものです。これを借家人の立場から見ると、借家人は契約期間満了までに、自己の責任で住み替えの目途をたてておかなければならず、不断に自己のライフプランを設計していくという主体的な態度が要求されます。とは言っても、定期借家制度が普及しますと、様々なスタイルの借家が市場に供給されます。したがって、借家人にとっては選択の幅が広くなり、多種多様なメニューから自分のライフスタイルに合った借家を選択することが可能になりました。

(2) 適正な家賃と各種負担の軽減

定期借家が普及しますと、借家の供給が増えることから、家主としては家賃や敷金を合理的な水準にしておかなければ、入居者が入らないということになりかねません。従って、家賃や敷金は、総じて抑制的になることが予想されます。

また、これまで権利金や礼金あるいは更新料の授受が慣行となっていた地方でも、これら権利金、礼金、更新料の授受の慣行は、次第に姿を消していくものと予想されます。

(3) 高齢者や身障者のための定期借家

旧来の普通借家制度においては、高齢者や身障者の居住する借家は、家主からの解約申入れに必要な正当事由が具備されにくく、明渡請求は一般に困難とされてきました。

そのため、高齢者や身障者向けの借家は極度に不足していたのが実情です。しかし、定期借家制度は、契約期間満了時の賃貸借の終了が保証されますので、家主は安心して高齢者や身障者に家屋を賃貸することができます。

高齢者や身障者にとっても、比較的長期の期間の定期借家を選択すれば、安心して暮らすことができます。

4 その他の定期借家の活用方法

(1) 借地権買取交渉の局面における定期借家

旧来から建物所有目的の貸地を所有している地主が、当該借地人（その土地の上に建物を建てて居住している者）に対し、地上建物と借地権の買い取りを求めて交渉する場面を想定します。地主の借地権買取要求に対して、借地人はこの建物に死ぬまで住みたいと主張したとします。この場合、交渉の妥結点として、地主が借地人から建物と借地権を買い取り、建物を定期借家方式で一定期間相手方（もとの借地人）に賃貸するという案が考えられます。この場合、相手方としては、比較的長期の定期借家契約にしておけば一応安心です。

(2) 定期借地権の存続期間満了に際しての定期借家

(イ) 事業用定期借地権の存続期間満了に際しての定期借家

事業用定期借地権は、存続期間を10年以上20年以下とし、もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地権です（借地借家法第24条第1項）。

この借地権の存続期間が満了しますと、借地人は地上建物を収去して土地を地主に返還しなければなりません。しかし、借地人が期間満了後も建物を使用したいと考え、地主も土地の返還を受けた後適当な土地利用の方法を見出していないような場合は、双方の協議により、地上建物を地主が買い取り、定期借家方式で建物を一定期間賃貸するという案が現実的なものとなってきます。

(ロ) 建物譲渡特約付定期借地権の存続期間満了に際しての定期借家

建物譲渡特約付定期借地権は、存続期間を30年以上とし、存続期間満了時に借地権を消滅させる方法として、地主が当該土地上の建物を相当の対価で買い取る旨の特約を付した借地権です（借地借家法第23条第1項）。この特約により、借地権が消滅した場合に、引き続き借地人又は建物の賃借人が当該建物の使用を継続しているときは、その者が請求をすれば期限の定めのない建物賃貸借が成立したものとみなされます（借地借家法第23条第2項）。

しかし、定期借家制度が普及すれば、そのような事態となる前段階において借地人と地主との合意により、定期借家方式で当該建物を一定期間賃貸するという方法が現実的に選択可能となります。

(八)一般定期借地権の存続期間満了に際しての定期借家

一般定期借地権は、存続期間を50年以上とし、更新されることのない借地権です(借地借家法第22条)。

この借地権の存続期間が満了しますと、借地人は地上建物を収去して、土地を地主に返還しなければなりません。

しかし、この借地権の存続期間満了時において、地上建物がまだ十分使用可能な状態であれば、地主と借地人の交渉、協議により、例えば地主が借地人から建物を無償で譲り受け、定期借家方式で建物を一定期間賃貸することが現実的に可能になりました。

第5 定期借家の各方面への影響

1 住宅

旧来の借地借家法の正当事由による解約制限は1941年戦時緊急立法として導入され、戦時下及びこれに続く混乱の時代に一定の役割を果たしました。しかし、当時と住宅・経済事情が全く異なる今日においては、借主の保護に傾きすぎており、このことがむしろ健全な賃貸住宅の供給を阻害しています。また、借主にとってもライフスタイルに応じた円滑な借り替えを阻害し、望む時に望むタイプの住居が得られることを阻害しています。市場の機能を有効に働かせ、それぞれに特徴があり、ゆとりある賃貸物件が市場に豊富に供給されるよう、供給阻害の要因を取り払う必要があります。このような賃貸市場の歪みを是正するために、定期借家法は立法化されましたが、この定期借家権の成立により、賃貸物件の供給、需要の状況が正常化され、賃貸物件の供給者や物件の多様化がすすむとともに、需要者も多様化し、賃貸物件に対する意識も大きく変化してきています。

貸主側の変化として、

- (イ) 賃貸住宅の供給を阻害していた借家権の発生がなくなることにより、遊休不動産や、青空駐車場等に供されていた土地が大量に賃貸住宅市場に供される。
- (ロ) 大企業も含めた法人が、本格的に住宅賃貸事業に参画してくる。
- (ハ) 多様な賃貸物件が市場で流通するようになり、賃貸経営の幅が広がる。
- (ニ) 貸家の物納が可能となる。
- (ホ) 賃貸物件の賃借人居付きのままでの転売が容易となる。
- (ヘ) 自宅を、賃貸物件として供給する動きが加速される。
- (ト) 賃貸住宅の寿命に合わせて、借家契約期間を決められるので、建物取壊し、建替えが容易となる。
- (チ) 不良入居者を、再契約しないことにより排除できる。
- (リ) 高齢者が入居者として有望なマーケットになる。
- (ヌ) 実勢経済に合わせた賃料水準による賃貸事業が要求される。
- (ル) 賃貸経営上、付加価値（設備、サービス等）をどのようにつけるかが、ポイントになってくる。

(フ)賃貸事業での競争が激化する。

などが挙げられます。

又、借主側の変化として、

(イ)良質の賃貸物件を割安の賃料で借りられる。

(ロ)様々な物件から選択できるようになる。

(ハ)広い賃貸住宅が供給されるようになる。

(ニ)再契約時の貸主との家賃交渉が厳しくなる。

などがあります。以下、それぞれの項目について説明します。

(1)貸主側の変化

(イ)賃貸住宅の供給を阻害していた借家権の発生がなくなることにより、遊休不動産や、青空駐車場等に供されていた土地が大量に賃貸住宅市場に供される。

旧来の借地借家法による借主保護偏重のため、多くの土地所有者は多額の明渡料や明渡し時期の不透明さを恐れ、できるだけ権利のつかない形での活用をしてきました。したがって、多額の固定資産税を負担しながら、全く収益を生まない遊休地のままであったり、せいぜい青空駐車場による活用に留めていたわけです。

しかし、定期借家法の施行により契約した期間が満了すれば、確実に明渡料負担なしに貸家が戻ってきますので、自由に期間を設定し、その間有効に貸家経営をすることが可能となりました。そこで、多くの土地所有者が今まで活用していなかったり、青空駐車場程度の活用であった土地を一斉に賃貸住宅の用に供し始めると予想されます。大量に供給が増加すると、借主にとっては、多様な貸家の中から自分にもっとも合った良いものを選択できるというメリットが発生しますが、貸主側から見れば、賃料が下がり、競争が激化することが予想されますので、自己の計画する貸家建築、既に所有する貸家について、他の物件との差別化を図り、競争力を高めなければ、競争に打ち勝ってゆくことができません。従って、高度な専門知識と高いコンサルティング能力を持った信頼できる専門家に、市場調査から建築賃貸管理まで委ねることが必要不可欠となります。

(ロ)大企業も含めた法人が、本格的に住宅賃貸事業に参画してくる。

今まで、大企業も含めた法人は、賃貸事業、特に住居の賃貸には殆ど進出していません。これは、旧来の借地借家法による権利が借主保護に片寄りすぎていること

と、大規模修繕や建替等のための明渡し期日、費用等の予測が不可能なことが主な要因でした。ところが、これらの阻害要因が定期借家法の対象となる借家で完全に取り払われたため、今後は豊富な資金力を持つ法人や、広大な遊休地を持つ法人、好立地に遊休地を持つ法人が、本格的に住宅賃貸事業に参画してくると予想されます。

(八)多様な賃貸物件が市場で流通するようになり、賃貸経営の幅が広がる。

定期借家法の対象となる借家の場合、自由な市場競争が可能になるため、借主の様々なニーズに合わせて多様な賃貸物件が市場に出回るようになると予想されます。例えば、高齢者対応住宅として、バリアフリーの設備を備えたもの、通路幅が車イス対応のものや、バス・トイレ・キッチンが高齢者対応の設備を備えたものは、人生の終末期の一時期だけ必要なものですが、その設備コストは非常に大きく、壮健な世代からそれを持ち家で準備しておくことは無駄であると言えます。従って、高齢になった人が人生の終末期を快適にすごすための高齢者対応賃貸住宅は大きなニーズがあり、今後はそれを前面に打ち出した賃貸物件が出てくると予想されます。また、郊外の農園付き住宅やセカンドハウスなども、定期借家権対象の住宅として供給されると予想されます。

(二)貸家の物納が可能となる。

不動産が相続財産の大きな部分を占める資産家にとって、多額な相続税をいかにして納税するかという納税問題が、近年の主要な悩みとなっております。現金預金等換金性の高い資産が少ない場合、相続した不動産を処分して現金納付をする方法が考えられますが、納税期限までの限られた期間内で不動産を相続税評価額以上で処分することは不動産市況が低迷している現状では大変に困難で、ましてや権利が付いている貸地、貸家を処分して納税に充てることは、極めて難しい状況です。そこで物納による納税が資産家の関心を集めておりますが、旧来の借地借家法の適用を受ける借家及びその敷地は、ほとんど物納不適合となっていました。なぜなら、収納する国側としては、借家は修繕等の管理義務が発生するということと、一般への処分が容易でないということの2点を理由として、物納をほとんど認めておりません。このため、不動産が相続財産の大きな部分を占める資産家のうち多くの方々が、物納のためにわざわざ有効利用に適する土地を更地として残しておいた

り、せいぜい駐車場としての活用にとどめるというマイナス思考の納税対策を行っておりました。

今回の定期借家法の成立により、借家の契約期間を例えば1年間に定めれば、1年後には明渡し料等の負担なしにすべての契約が終了し、土地は借家権のない更地になりますので、物納物件として十分その要件を満たすものとなります。また、国側としても、定期借家権の対象となる借家であれば、期限がくれば明渡しのトラブルや明渡し料の負担なしに権利関係を終了できるので、いつでも一般に処分できる物件ということになり、入居人付きのままでの物納も認める可能性が高くなると予想されます。

(ホ) 賃貸物件の賃借人居付きのままでの転売が容易となる。

定期借家法の対象となる借家の場合、借主との契約期間が過ぎれば、明渡料の負担なく退去してもらうことができますから、貸主が再契約をしなければ、いつかはすべての借主は退去してしまうこととなります。

例えば、契約期間がすべて2年であれば、今後2年の間にすべての借主は退去してしまうわけです。従って、賃借人居付きのままであっても、その賃貸物件の購入者は数年間待つことにより、賃貸物件を更地にしたり、他目的に転用ができることとなりますので、売買されることとなります。

又、長期の定期借家契約のついた物件の場合は、一定期間における収益が確実に予測できますので、投資対象として売買されることが多くなると予想されます。このように、定期借家法の対象となる賃貸物件の売買は、今後ますます活発になると予想されます。

(ヘ) 自宅を、賃貸物件として供給する動きが加速される。

これまでの日本の社会では、旧来の借地借家法の影響もあって、良質な広い賃貸物件が合理的な家賃でほとんど供給されていません。そのためもあって、持ち家指向が強く、世界的に見ても持ち家の全世帯に対する比率は非常に高くなっています。持ち家は未来にわたってずっと自分の所有物ですから、大変に良い資産といえますが、持ち家にもいくつかの欠点があります。

その1は、ライフスタイルに合わせて簡単に家に移れないこと、その2は、年齢の経過による家族構成の変化に容易に対応できないことなどです。

例えば、郊外に 150 m²を超えるような持ち家を持って、そこに高齢の夫婦又は独居老人が住まいしている状況は、あまり快適なものとは言えず、むしろ、そのような家は働き盛りの多人数家族に賃貸に出し、その賃料収入の一部で都心の利便性の良い賃貸マンションに住むほうがより快適な生活が営まれると言えます。

しかし、旧来の借地借家法のもとでは、貸してしまうと戻ってこない可能性がありますし、立退いてもらいたい時に多額の立退料がかかるかもしれないということで、自宅を貸家として供給するという選択が困難な状況にありました。今後は定期借家法の対象となる借家として契約することにより、確定的に決められた日に何の負担もなく戻ってくることになりましたので、自宅が今の生活にミスマッチであると感じている人々の多くが自宅を賃貸物件として供給し、自分は他の賃貸物件に住むか、新たな住宅を購入して居住するようになると予想されます。

(ト) 賃貸住宅の寿命に合わせて、借家契約期間を決められるので、建物取壊し、建替えが容易となる。

定期借家法の対象となる貸家の場合、契約期間を決めて、その期限が到来すれば立退料等の負担なしで明渡しができますので、賃貸住宅の物理的寿命や、経済的寿命に合わせて、契約期間が終わるように契約を結んでおけば、取壊し建替えや他の用途への転用が自由にできることとなります。

このことにより、賃貸建物への投資と回収、再投資がビジネスとしてはっきり計算予測できることとなります。土地所有者や金融資産所有者で投資対象を求めている人にとって、明渡し時期がはっきりと決まり、立退料等がいないということは大変なメリットです。

また、建替えが合理的な時期に行えることになると、危険な老朽化した貸家が残り続けるということも少なくなり、借主の安全面からも良い効果をもたらすと考えられます。

(チ) 不良入居者を、再契約しないことにより排除できる。

旧来の借地借家法では、継続して貸し続けることが原則となっていましたので、質の悪い入居者を排除することはとても困難であり、退去させることができたとしても、その手続きに高額のコストがかかるということが多くありました。このことのために逆に入居者の選別が過剰に厳しくなり、特に問題がない借主であっても、勤

務先や保証人によって入居を拒否されるということが多く起きていました。しかし、定期借家権の対象となる借家の場合、例えば1年の契約期間にすれば、1年経過後に質の悪い借主とは再契約をしないことにより退去させることができます。又、勤務先や保証人等で若干疑念のある借主であっても、契約をして一定期間その入居状況を観察できることとなります。不良入居者の排除ができるということは、借主側に緊張感を与えるという副次的効果もあり、建物を大切に扱ったり、近所とのトラブルが減少したり、賃料の滞納が減少するという良い効果が生まれると予想されます。

(リ)高齡者が入居者として有望なマーケットになる。

これまでは高齡者の場合、社会的弱者ということで、明渡しにおいても正当事由が認められにくく、明渡しが困難なため高齡者が借主として敬遠されがちであるという状況になっていました。

しかし、定期借家契約の場合、賃貸期間を例えば2年とすれば、高齡者であっても2年ごとに再契約か退去かを貸主と借主の間で協議することになりますので、高齡者であるが故の入居拒否は起きないこととなります。高齡者側も自立能力のある人は、定期借家で再契約を繰り返すことにより、貸主側から見て、借り続けてほしい借主となりますし、自立能力のない高齡者の場合は社会福祉の面でサポートを受けることとなります。このように、高齡者一般ということで閉ざされていた貸家への入居が、正常化することになると予想されます。

(ヌ)実勢経済に合わせた賃料水準による賃貸事業が要求される。

定期借家法の対象となる貸家の場合、契約書で例えば2年間を賃貸期限と定めると、2年後には、再契約をするか、退去するかを選択となります。再契約の場合、貸主と借主の間で改めて賃料、期間等契約条件を協議することになりますので、貸主側としては、貸主の希望する賃料で借主が借り続けるか、退去するかを借主に提案し、決めてもらうこととなります。この場合、市場競争原理が働くこととなります。

貸家の需要と供給の関係では、貸家の供給が多くなれば、貸主は満室経営を目指し、賃料を下げてでも再契約を図ろうとします。一方、借主は供給が十分あれば、安い賃料で且つ質の高い所に移ってゆくこととなります。貸家の供給が少なければ、

貸主は賃料を高めを設定して、強気の経営を行い、借主はそれを呑んでも再契約に応じることとなります。

また、世間の景気が良ければ、借主は少々高い家賃を払っても良好な借家を求めますし、景気が悪くなれば借主は安い賃料の所を選択する傾向が強まりますので、貸主は賃料を下げないと空室を埋めることができなくなります。

このように、市場競争原理がリアルタイムに働いてきますので、実勢経済に合わせた賃料水準による賃貸事業が要求されることとなります。

(ル)賃貸経営上、付加価値（設備、サービス等）をどのようにつけるかが、ポイントになってくる。

下記の(ヲ)のような競争激化の状況になると予想されますので、貸主にとっては自己の所有する賃貸物件の差別化が大変に重要となりますが、それは賃貸物件の立地、建物のグレードなども大事ですし、それ以外に設備、サービス等でどのような付加価値をつけられるかも、今後の賃貸経営では大事になってきます。様々な入居者のニーズを把握し、入居者が快適と思うサービスを提供していく努力が一層求められます。

(ヲ)賃貸事業での競争が激化する。

旧来の借地借家法の抱えていた非常に大きな供給阻害要因である「正当事由制度による強力な解約制限」と「継続賃料抑制制度」が、定期借家権の対象となる借家では、完全に取り除かれますので、賃貸事業が魅力を増し、供給が大幅に増え、競争の激化が起こると予想されます。その競争激化の中で自己の所有する賃貸物件の差別化を図り、競争に打ち勝ってゆく必要があります。このため、賃貸経営にも事業センスと社会経済の動向を読む能力が必要になってくると考えられます。

(2)借主側の変化

(イ)良質の賃貸物件を割安の賃料で借りられる。

定期借家権の対象となる借家の供給が増加すると予想され、家賃は低下傾向になると予想されます。貸主側としても、明渡しコストや長期間の賃貸に伴う賃料抑制の心配がなくなりますので、今までの賃貸物件より低賃料で貸して十分採算が合うこととなります。このため借主としては今までより良質の賃貸物件を割安の賃料で借りることができるというメリットが発生します。

(ロ)様々な物件から選択できるようになる。

定期借家権の対象となる借家の場合、自由な市場競争が可能になるため様々な賃貸物件が供給され、それぞれの借主のニーズに合わせた賃貸物件を選ぶことができるようになると予想されます。

例えば、

- ・床面積がワンルーム（20 m²程度）から広大な屋敷（300 m²～500 m²）まで様々なもの
- ・都心の高層マンションから郊外の戸建貸家まで様々なもの
- ・高齢者対応住宅、介護施設付住宅、保育施設付住宅、医療施設付住宅など様々なもの
- ・農園付き住宅、セカンドハウスなど様々なもの

などです。

今後、これ以外にも多くの特徴を持った住宅が供給されると予想されます。

(ハ)広い賃貸住宅が供給されるようになる。

旧来の借地借家法のもとでは、例えばファミリー系のように10年を超えるような長期間、特定の借主が借り続けることは、貸主側としてデメリットが多く、従ってそのような借主向けの住宅がほとんど民間で供給されていないということでしたが、定期借家法の対象となる借家では、一定の契約期間の終了する度に条件を決め直して再契約するか、退去するかということになりましたので、貸主側の供給意欲が高まり、広い賃貸住宅の供給が増加すると予想されています。また、自宅を賃貸に出す人が増えるため、広い一戸建て住宅が賃貸物件として供給されると予想されます。

(ニ)再契約時の貸主との家賃交渉が厳しくなる。

以上のように借主にとっても自由な競争原理が賃貸市場に持ち込まれることにより、広い住宅を安い賃料で借りることができるようになりますが、貸主側はこれと引き換えに再契約を拒否する法的な根拠を手に入れたことになり、再契約の時に家賃などの賃貸条件の交渉が厳しくなることが予想されます。しかし、契約期間の長短についても、賃料の水準にしても、これからは市場原理が働くことになり、一方だけが不利になるのではなく、双方対等な立場で契約を結んでいくことになるわけです。旧来の借地借家法では借主はいわば何も考えなくても保護されていましたが、

これからは十分に経済的常識を持ち、賃貸市場の情報にも敏感になる必要があります。逆に過保護のもとで結果的に大きな不利益を受けていたのも借主であり、十分な知識と情報を持てば、今後は自分のニーズにあったより快適な借家を見つけることができるようになります。

2 都市

定期借家権の施行により、賃貸市場が活発になることで、都心部での賃貸ビジネスのための土地の売買も盛んとなり、都市の再開発・活性化が図られ、都市の状況も今後大きく変化してゆくと考えられます。具体的な変化としては、

- (1) 都心部で賃貸用の中高層集合住宅が増加する。
- (2) 都市部や都市近郊部の、企業の遊休地が定期借家契約による賃貸住宅として開発され、街づくりもあわせた大規模な都市再開発、都市中心部の再生が図られる。
- (3) 賃貸事業が事業として成り立つようになるため、不動産の証券化事業が活発となる。
- (4) 商店街などの中の遊休店舗が賃貸物件として供給されることで、商店街の活性化・再生につながる。
- (5) ライフスタイルに合わせて、住居の場所、住居の広さを選択し、移動することが加速され、新しい型のコミュニティーが発生する。

などがあります。以下それぞれの項目について説明します。

- (1) 都心部で賃貸用の中高層集合住宅が増加する。

都心部の土地は土地の単価が高く、高度利用も可能な土地であっても、旧来の借地借家法のもとで集合住宅、特に一戸当りの床面積の広いファミリー系の集合住宅の用に供することは、殆ど検討されなかったといえます。それは、正当事由制度による解約制限と、継続賃貸家賃抑制主義が原因で、将来の明渡しの見通しが立たないことと、明渡費用が多額になること、そして、賃借人の居住期間が長ければ長いほど、市場の実勢賃料から低いほうにかい離してしまうため、事業として成り立ちにくいためでした。従って、都心にできるのはオフィスビルか分譲マンションまたはワンルームマンションばかりという状況になっています。

しかし、定期借家権の対象となる借家の場合、上記の問題が全て解消しますので、オフィスビルより景気に左右されない住宅で、しかも長期間安定的な借主であるファミリー系をターゲットとした中高層集合住宅が増加すると予想されます。このことにより、都心への人口の回帰、職住接近、商業施設の活性化が図られます。また、高齢者にとっても、都心の賃貸マンションは様々な施設への利便性が高いので好まれ、高齢者の都心回帰も加速されると予想されます。

(2)都市部や都市近郊部の、企業の遊休地が定期借家契約による賃貸住宅として開発され、街づくりもあわせた大規模な都市再開発、都市中心部の再生が図られる。

現在の都市部、都市近郊部には、企業が所有する土地が沢山あります。工場等の広大な土地もあれば、好立地の狭い土地もあります。企業は自己の本来の目的のためにその土地を保有し、利用するわけですが、時代の変化の中で、企業の本来の目的のためにはいらなくなった土地が遊休地と言われるもので、保有コストとしての固定資産税の負担に悩みながら、その活用方法を模索している企業が非常に多くあります。これらの土地が定期借家契約による賃貸住宅として開発されることになると予想されています。小規模（一戸当りの敷地面積 200 m²以下）住宅用地の場合、固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1になりますので、賃貸住宅の敷地にしただけで、土地の保有コストが劇的に減少することになります。

また、定期借家契約の場合、賃料が経済の実勢にほぼ連動して動くことや、明渡しトラブルがないことなどから、企業が事業として取り組みやすい有効活用の手段となるわけです。

特に広大な工場跡地などは、街づくりもあわせた大規模な再開発になり、コンビニエンスストアやショッピングセンター、医療施設、娯楽施設も含めた魅力ある競争力のある街づくりが行われると予想されます。

(3)賃貸事業が、事業として成り立つようになるため、不動産の証券化事業が活発となる。

旧来の借地借家法における2つの大きな問題点である正当事由による解約制限と継続賃料抑制主義が、定期借家権の対象となる借家では解消されますので、住宅賃貸事業は非常に魅力のあるものとなります。そのため、資金力を持って投資先を捜している人や企業と、土地は持っているが有効活用する資金力がない人や企業がお互いに補完し合っ、て、事業化する不動産特定共同事業法やSPC法や会社型投信などの不動産証券化による有効活用が住宅賃貸事業で大きく成長すると予想されます。

(4)商店街などの中の遊休店舗が賃貸物件として供給されることで、商店街の活性化・再生につながる。

商店街内の遊休店舗が賃貸物件として供給されると、利便性や顧客へのアクセスの良さから、新しいタイプのビジネスを展開する企業が、借り手としてあらわれてくると

予想されます。これらの動きは、旧来の商店街の活性化や再生につながるものと予想されます。

(5) ライフスタイルに合わせて、住居の場所、住居の広さを選択し、移動することが加速され、新しい型のコミュニティが発生する。

日本の社会は、農耕民族の社会であり、定住性の生活をこれまで原則として行ってきたと言われていています。これが村社会であったり地縁というコミュニティだったのですが、大都市が形成され、全国から人々が都市やその近郊に移動しはじめた時から既に、地域のコミュニティというものは大幅に薄められてきました。定期借家権の対象となる借家が普及し、様々な種類の借家が提供されるようになりますと、今より以上に多くの方が簡単に居を転ずることになると予想されます。この結果、全く新しいタイプのコミュニティが発生してくると予想されます。それは地縁に基づくコミュニティではなく、住みやすさ、環境の良さ、利便性の良さ、文化度の高さなどが判断の基準となるコミュニティだと予想されます。

3 住宅政策

(1) 規制緩和の一環

定期借家権は住宅に関する規制緩和推進計画の一つとして浮上してきました。

借地借家法という社会的規制を撤廃することにより、自由に立ち退きを行える制度を確立することを目的としています。

旧来の借地借家法のもとでは、借家は健全な市場とは言えず、大変に片寄った需要供給の形になっています。借家の供給拡大、市場の活性化のためには、契約自由、自由な取引に公共が不必要に関与すべきでなく、価格メカニズムに委ねることが必要です。この点で定期借家権は住宅に関する規制緩和の重要なステップと言えます。

(2) 住宅政策の方向性

戦後日本の住宅政策は、低所得者及び中堅勤労者を対象とし、公団・公庫等により大きな財政支出が行われてきました。定期借家権が導入されますと、中堅勤労者でも良質なファミリー賃貸住宅に入居することが可能となり、公団・公庫等による住宅対策による財政支出が節約される可能性があります。その節約された財政支出が低所得者のための公共住宅の建設や家賃補助の財源をつくりだしていくと予想されます。

(3) 現在契約し、入居されている方に対するセーフティネット

セーフティネットとは、「弱者保護」という意味ですが、定期借家権という制度が過去 50 年以上続いた旧来の借家の制度と全く違ったものになるため、いわゆる「社会的弱者」と、「定期借家権の意味・影響を十分理解できない借主」、そして「貸主に対して力関係の劣る借主」が不利益を受けないように配慮されています。具体的には、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の第 8 条により、現在入居中の方が賃貸借を合意により終了しても、当面は同一の建物を目的とする賃貸借をするときは定期借家契約にはなり変わりません。つまり、契約を解消し、明渡しをしない限り、定期借家契約にはならないこととされています。なお、この規定は 4 年後に見直しされることとなっています。

(4) 住宅弱者保護に関する決議

参院国土・環境委員会で採択された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法に対する付帯決議」の要旨は次の通りです。

- (イ)国は財政、税制、政策金融の分野で、これまで以上に賃貸住宅に配慮した施策を展開する。
- (ロ)定期建物賃貸借の内容に関して、十分な周知徹底を早急を実施する。
- (ハ)住宅建設五カ年計画の策定に当たって、公共賃貸住宅などの具体的な居住水準目標を設定し、その計画的な達成に努める。
- (ニ)賃貸建物の性能を宅地建物取引業法上、説明すべき重要事項として追加することを検討する。
- (ホ)従前の賃貸借か定期賃貸借かの種別、家賃情報などの提供、各種の相談が可能となる体制を整備。
- (ヘ)国の主導で標準約款を作成。賃借人に対する書面の交付・説明義務に関し、その事実を証明する書類を契約書に添付することなどを検討し、賃借人が不当な不利益を受けないよう万全の措置を講じる。
- (ト)賃貸借に伴う紛争の早期解決のため、国民生活センター、自治体の住宅相談窓口、消費者センターでの対応を強化。総合的な紛争処理機関の在り方について検討する。
- (チ)低所得高齢者、障害者、病気入院者などが、定期賃貸借で不当な差別を受けることのないよう、特段の配慮をする。公共賃貸住宅では、これらの者の入居がより容易になるような制度運用を図る。

4 ライフスタイル

定期借家権制度の導入により、賃貸住宅の数、種類、賃料は非常にバラエティに富んだものが供給されるようになりますので、借主のそれぞれのライフステージに合致した賃貸物件の選択が可能となり、借家に居住する人のライフスタイルは今後、大幅に変わると予想されます。具体的には、

- (1) 持ち家重視から賃貸指向へ
 - (2) 自己の持ち家を賃貸物件に提供する動きの加速
 - (3) 自宅の買換えにおける定期借家権の活用
- などがあります。

以下、それぞれについて説明します。

(1) 持ち家重視から賃貸指向へ

1 住宅の(1)貸主側の変化の(へ)で示したように、持ち家は簡単に売却して新たな物件に買い換えることができないため、どうしても居住者が不便・不利を承知の上で住み続けることとなりますが、定期借家の場合は、住み替えが非常に簡単なためにその人のライフステージ、ライフスタイルに合わせてどんどん住居を変えてゆくことができます。例えば、

- (イ) 転勤により一時的に家を借りたい人
- (ロ) 家族に介護を必要とする人がいて、より設備の整った家に住まなければならない人
- (ハ) 高齢になったため「駅近」などの生活のし易い場所に移りたい人
- (ニ) 自然豊かな郊外に一時的に住みたい人
- (ホ) 多人数なので、広い家に住みたい人

など、それぞれの借主のニーズに合わせた賃貸住宅が供給されることとなります。このため、持ち家のデメリットである多額の借入金を長期間負うことや、簡単に転居できないことが問題となり、賃貸指向が強くなると予想されます。

このように、定期借家権が普及すると、貸家市場は活発となり、貸家の供給が増え、借り手市場となることが予想され、借り手のライフスタイルやニーズに合った物件が市場に出回り、いわゆるコンセプトマンション（例えばペットが飼えたり、

防音設備のあるマンションや高齢者向けマンションなど)が増えることと予想されます。

(2) 自己の持ち家を賃貸物件に提供する動きの加速

現在までの持ち家重視の住宅事情が変化してゆく中で、既存の持ち家の所有者もライフステージやライフスタイルの変化により、その時々状況に合わせた住居を求めるようになり、自分が他の物件の借主となるとともに、自己の持ち家を賃貸物件に提供する動きが加速されます。具体的には、

(イ) 転勤により自宅を空けなければならない人

(ロ) 家族に介護を必要とする人がいて、より設備の整った家に住まなければならない人

(ハ) 高齢になったため「駅近」など生活し易い場所に移りたい人

(ニ) 自然豊かな郊外に一時的に住みたい人

(ホ) 相続により親の自宅を取得したが、自分にも持ち家があるため、親の自宅が空屋になった人

(ヘ) セカンドハウスや別荘を一時的に貸したい人

などが考えられます。

確かに、自宅を売却してしまえば事は簡単ですが、当然のこととして売却すればその家は手渡すこととなります。これは大切な財産を処分してしまうことになるわけです。また、親の自宅なども、自分が生まれ育った家でもあり、手渡すのは忍びない、などの理由により、自宅を売却することに踏みきれない人は少ないと思います。

このように、「従来の借家法による契約で貸すのはダメ」「売却するのもダメ」という人が、定期借家権制度に基づいて自宅やセカンドハウス、別荘を積極的に貸し、自分のライフスタイルに合った生活をする人が増えていくことが予想されます。

(3) 自宅の買換えにおける定期借家権の活用

定期借家権制度の導入は自宅の売り方、買い方にも影響を与えると考えられます。それは自宅の試用販売という方法が普及するのではないかということです。

特に自宅を買う側にとって、仮に1年間試用期間を設けてもらって、気に入れば買うということが出来れば、自分にとって本当に必要なものを見極めて購入できますので、メリットが大きいと言えます。もちろん試用期間は家賃を支払うこととなりますが、そ

れでも1年間試しに住めば、その生活環境などが自分に合っているかどうかを確認でき、納得のうえ購入できることとなります。

また、自宅を売却して、次の住宅を買換える場合、購入物件が先に見つかって、売却先が見つからない場合がよく発生しますが、この場合資金的な負担が厳しくなるため、せっかく良い物件が見つかっても断念せざるを得ないということがあります。ところが、定期借家権制度のもとでは、売却予定物件を限られた期間だけ運用できますので、購入物件が見つかった時点で、元の自宅は定期借家で短期間運用し、最良のタイミングで売却をすることが可能となります。

5 不動産事業

定期借家権制度の導入が、ライフスタイルや社会現象などに大きな影響をもたらすことはこれまで検討してきたとおりですが、これらが定期借家に関連する種々の事業や事業者にも大きな変化をもたらすと予想されます。それは一面では新たなビジネスのチャンスを作り出すことにもなりますし、又、貸し方での工夫が必要とされる場合もあるでしょうし、又、一面では賃貸物件市場での供給過剰により、魅力のない賃貸物件の淘汰がすすむことも予想されます。新しいビジネスのチャンスが生まれる局面は次のように予想されます。

- (イ) 新しいタイプの賃貸物件の出現
- (ロ) サブリース事業の新たな展開
- (ハ) 不動産証券化事業の発展に寄与
- (ニ) P.F.I.での定期借家の活用

次にこれまでとは違う賃貸契約での様々の工夫の可能性として、

- (イ) 賃貸物件のライフサイクルを計画し、リニューアル工事を見込んだ賃貸期間の設定を行う。
 - (ロ) 短期の賃貸契約
 - (ハ) 空室対策に活用
- などが挙げられます。

(1) 新しいビジネスのチャンス

- (イ) 新しいタイプの賃貸物件の出現

(a) 定期借家契約を活用したコンセプトマンション

コンセプトマンションとは、次のようなテーマやコンセプトにニーズを絞り込み、そのニーズに積極的に対応することを目指した「専用」マンションと意義づけられます。

- ・ ペットと同居用
- ・ 防音設備が十分完備した音楽愛好家用
- ・ バリアフリーを整備した高齢者用
- ・ 外国人用
- ・ 受験者用 など

こうしたコンセプトマンションは現代社会の多様なニーズに応えるために必要となってきたものですが、これらのコンセプトマンションに定期借家制度を活用することで不良入居者を排除でき、マンション全体の質の向上を図ることが可能になると予想されます。

(b) スケルトン方式によるマンションや一戸建て賃貸住宅

一般定期借地権での土地賃貸は期間50年以上と長すぎるため、事業に踏みきれない多くの土地所有者がおられます。このような土地所有者の土地活用の一方法として、スケルトン方式での賃貸物件の提供と定期借家権の活用を組み合わせた方法が出現すると予想されます。この方法によりオーナーは一定期間の安定収入が可能になると予想されます。

また、賃借人は長期（20～30年）の定期借家契約により、内部造作等を自ら行うことで、自分の好みやライフスタイルに合わせた住居に居住が可能となります。

(ロ) サブリース事業の新たな展開

定期借家権制度の導入により、サブリース事業はこれまで以上に発展する可能性が考えられます。大きな要因として、賃貸物件の供給過剰などにより、一般のオーナーが賃貸事業を行うことの困難性が増大することがあげられます。家賃収入を確保するため、サブリース業者に定期借家契約により一括して賃貸するケースが増加すると予想されます。サブリース業者はできるだけより大きな収益が得られるよう、創意工夫をこらして転貸先と定期借家契約を結んでいくと予想されます。

(ハ) 不動産証券化事業の発展に寄与

一定期間内における収益の確定と、賃貸期間の終期を予想し得る定期借家契約は、不動産証券化にも大きく寄与し、不動産証券化事業が大きく発展する基礎となると予想されます。

不動産証券化事業では、投資家に収益や安全性においていかに魅力のある商品を提供できるかがキーポイントになりますが、定期借家制度の導入により、そのうちの重要な収益性と投資回収期間について予測可能となり、不動産証券化事業の発展が期待されます。

(二)P.F.I.に定期借家を活用

P.F.I.とは簡略化して述べると、民間資金を公共施設の設置や維持管理に導入し、公共サービスの充実を図ることと言えます。

例えば、地方自治体等が所有している土地に P.F.I.により公共施設を設置し、その施設を定期借家契約により事業者に賃貸し、運営を任せるといったような方法が、きわめて容易になったと考えられます。

このように、P.F.I.の普及に定期借家権制度が大きく寄与すると考えられます。

(2)賃貸契約の工夫の可能性

(イ)賃貸物件のライフサイクルを計画し、リニューアル工事を見込んだ賃貸期間の設定を行う。

賃貸物件をテナントにとって魅力ある物件として維持するためには、リニューアル工事は欠かせません。物件のライフサイクルを想定し、小規模修繕、大規模修繕、建替の時期を定め計画し、この計画に沿って定期借家契約によりテナントとの賃貸期間を定めると、スムーズに計画の実行が可能となります。

(ロ)短期の賃貸契約

定期借家契約では短期間の賃貸契約も可能ですので、短期間しか賃貸できない事情のある場合にも賃貸物件とすることができます。

(ハ)空室対策に活用

定期借家契約では、空室対策として短期間のみいったん家賃を下げるとか、当初1年のみ家賃を下げ、2年目以降は通常の家賃を再契約の条件とするといった様々の工夫が可能となります。

(3)まとめ

定期借家権制度の導入・普及により、不動産賃貸事業もこれまでとはうってかわって、鋭いビジネス感覚が要求される時代が到来すると予想されます。

一方では、持家指向が薄らぎ、それぞれのライフスタイルに合った賃貸物件に対しての需要が大きく増加すると予想されますが、他方では、それらの需要にジャストフィットした賃貸物件の供給が増加すると予想されます。

このような時代や社会の動きの中で、これまで賃貸事業を行ってきたオーナーにあっては、自己の賃貸物件を借り手にとってより魅力的にするための努力が不可欠となります。

す。今後、賃貸事業を始めるか、新たに賃貸物件を建築しようとしている土地所有者は、対象地の立地分析を十分に行い、どんなテナントのニーズにし、どれくらいの需要が見込まれ、競合物件との関係でどうなるかを十分に予測したうえで、事業や建築をすすめるかどうか、どのようなニーズに合致した物件を供給するか等の判断をすることが必要と言えます。

6 定期借家の評価と税務

(1) 相続税や固定資産税の基となる評価

定期借家制度の導入によって、相続税や固定資産税の基となる土地等や建物の評価の考え方や方法が大きく変化すると予想されます。予想される変化としては、

(イ) 収益還元価格による評価のウエイトが高くなる。

(ロ) 相続税の評価において、路線価による一律評価は意味を持たなくなり、個別の不動産の鑑定価格による評価が原則になる。

(ハ) 土地建物一体としての評価が主流となる。

等が考えられます。

(イ) 収益還元価格による評価のウエイトが高くなる。

旧来の借地借家法上の借家の評価については、賃料が明渡し時期と明渡費用の不確実性と継続賃料抑制主義により、市場経済原理より大きくはずれていたため、そのような賃料に基づく収益還元価格は正しくその土地や建物の価値を表していないものとなっていました。このため、不動産鑑定評価においては、取引事例比較法が大きなウエイトを占め、参考程度に積算価格や収益還元価格が用いられる状況でした。定期借家の導入により、居住用、事業用を問わず、多様な借家が自由な競争原理のもとで流通することになり、明渡費用の不確実性と賃料抑制主義も完全に取り除かれて、賃料がその不動産の価値を正しく反映する尺度になりますので、収益還元価格による評価のウエイトが著しく高くなると考えられます。収益還元価格の算定は、まず、その不動産が生む賃料収入から経費を差引いた年間純収益を計算し、将来の期間に係るものについて、還元利回りにより現在価値に計算し直したうえで、一定の期間の純収益の総和を計算します。これに、一定期間後の土地の価額と建物の減価償却後の価額とを加えて行います。

(ロ) 相続税の評価において、路線価による一律評価は意味を持たなくなる。

(イ)でも述べましたように、借家の価値は賃料を基準に評価され、売買されることが一般的となりますので、例えば、隣り合った土地で同一路線に同じように面していても、収益性の高い不動産と収益性の低い不動産では、不動産としての価格が違ってきますので、その敷地としての土地の価値が異なってきます。従って、路線価による一律評価は相続税の評価においても意味を持たなくなると予想されます。

今後は、個別の不動産の鑑定価格による評価が相続税の基となる評価においても原則になっていくと考えられます。これは担税力の面からもこのように変化せざるを得ないと考えられます。

(八)土地建物一体としての評価が主流になる。

(イ)でも述べましたように、土地建物一体でいくらの収益を生むかということが、その不動産の価値を決めることとなりますので、土地と建物を切り離して論ずることは意味がなくなると予想されます。

(2)相続税法上の借家権の評価

相続税法上の借家権の評価は、現行の借地借家法の適用対象の借家においては、借家権割合は大阪国税局管内の市制地及び路線価地域のみ 40%で、他の地域はすべて 30%となっております。例えば、借地権割合 60%、借家権割合 30%の地域においては、借家の底地となる土地の評価は、更地評価額 $\times (1 - 60\% \times 30\%)$ となり、更地評価額に対して 18% ($= 60\% \times 30\%$) 評価減となります。また、借家である建物の評価額は、固定資産税評価額 $\times (1 - 30\%)$ となり、固定資産税評価額に対して、30%評価減となります。

定期借家契約による借家の場合、契約期間が満了すれば、必ず金銭等の負担なしに建物が戻ってくるので、契約期間中の借家権の存在は否定できないものの、30%もしくは40%という固定的なものではなく、契約期間の長短、契約期間の満了までの残存期間の長短により、借家権割合が変化すると考えられます。これは、相続税法上の評価にも大きく影響してくると予想されます。契約期間が短いほど、また契約期間満了までの残存期間が短いほど、借家権割合が低くなるように定められるようになると予想されます。現行の土地上の権利評価においても、地上権の評価方法や定期借地権の評価方法において類似した考え方が用いられています。但し、国税当局は、通常このような新たな制度についての評価方法を決める場合は、しばらくの期間、実際の取引等の状況や影響を分析し、そのうえで決定するのが通例ですので、当面は現在の借家権割合が定期借家制度による借家についても適用されると予想されます。

平成 15 年末時点では、相続税法上、定期借家権についての特段の規定はなく、通常の借家権の評価方法が適用されています。

(3) 所得税法上及び法人税法上の権利金の償却

現在の税法上は、資産を賃借するための権利金は繰延資産として資産に計上し、その繰延資産に係る支出の効果及び期間を基礎として償却することとし、その償却期間を下記のように定めています。

所得税法第 50 条第 1 項、法人税法施行令第 137 条第 1 項、所得税基本通達 50-3、法人税法第 32 条第 1 項、法人税法施行令第 64 条第 1 項、法人税基本通達 8-2-3

建物を賃借するために支出する権利金等	(一) 建物の新築に際しその所有者に対して支払った権利金等で当該権利金等の額が当該建物の賃借部分の建設費の大部分に相当し、かつ、實際上その建物の存続期間中賃借できる状況にあると認められるものである場合	その建物の耐用年数の 70% に相当する年数
	(二) 建物の賃借に資して支払った(一)以外の権利金等で、契約、慣習等によってその明渡しに際して借家権として転売できているものである場合	その建物の賃借後の見積残存耐用年数の 70% に相当する年数
	(三) (一)及び(二)以外の権利金等である場合	5 年(契約による賃借期間が 5 年未満であり、かつ、契約更新に際して再び権利金等の支払を要することが明らかであるものについては、その賃借期間の年数)

定期借家契約による借家の場合、契約期間が満了すると、明渡料等の負担も一切なく、建物が戻ってくるので、契約期間の年数によって均等に償却することになると予想されます。