

## 定期建物賃貸借契約をご希望の方へ

### 定期建物賃貸借契約とは

一般的な「普通賃貸借契約(以下、普通借家)」は原則として借主様が希望する限り、契約が更新されます。期間を限定して貸す「定期賃貸借契約(以下、定期借家)」は原則として期間満了をもって契約終了とし、更新はない契約制度です。「定期借家」は期限付きで入居者が集まりにくい傾向があるため、賃料等は周辺の相場よりも割安となりがちです。ただし、滞納などのトラブルが発生したときには確実に退去が促せる「定期借家」のほうが対応しやすいとも言えます。

普通借家契約	内容	定期借家契約
<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃は相場に応じて設定しやすい。</li> </ul>	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>1年未満でも契約可。期間は無制限なので自由に設定できる。</li> <li>借主様は期間満了時に確実に退去する(合意があれば再契約も可)。</li> <li>契約の終了後、貸主様は再び居住したり売却したりもできる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>契約は借主様が自主的に退去するまで更新され、貸主様の都合による解約は求めにくい。</li> <li>1年未満の短期の契約はできない。</li> </ul>	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>期限付きのため、家賃が相場よりも低く設定されやすい。</li> <li>「賃貸借契約書」とは別に、契約更新のない旨を明記した書面を借主様に交付し、説明する必要がある。</li> <li>貸主様からの中途解約はできない。</li> <li>契約が1年以上の場合、期間満了の前に借主様へ契約終了を通知する義務がある。</li> </ul>

※普通賃貸借契約の場合、貸主様よりの解約につきましては借地借家法上、正当と認められる事由がない限り借主様に対して解約のお申し出を行っても、建物の明渡しは受けられません。

※正当事由と認められない例……ご売却のため。ご子息様等が結婚のために住む。等

賃貸依頼に際し、貸主様のご希望により、定期賃貸借として入居者募集・斡旋をいたします。

契約は当社指定の「定期建物賃貸借契約書」にて行い、

- ・期間の満了により更新しない契約であること
- ・期間満了の際、貸主様借主様の合意により再契約できること
- ・賃料は、公租公課の増減等に応じて協議の上改定することができること
- ・借主様からの中途解約は1ヶ月前の解約予告によること

などの内容となっています。また、その他貸主様借主様の合意事項は特約で締結することができます。

### 貸主様が注意しなければならない定期借家制度 3つのポイント

#### Point 1 ■ 期間を定めた契約であることの説明義務

貸主様は借主様に「この賃貸借は更新がなく期間満了により終了する契約である」ことを書面により説明する義務があります。当社は貸主様の依頼により、契約前の借主様への説明義務を代行することができます。(別途委任状が必要となります。担当者へお申出ください。)

#### Point 2 ■ 契約終了時の通知義務

貸主様は1年以上の契約の場合、期間満了の1年前～6ヶ月前までに借主様に終了の通知をしなければなりません。もし、この期間が過ぎてから通知した場合、通知の日から6ヶ月間は、貸主様側からの定期建物賃貸借契約を終了させることはできません。

#### Point 3 ■ 普通賃貸借契約からの切替について

居住用の普通賃貸借契約については貸主様・借主様の合意があれば定期建物賃貸借契約へ切り替えることが可能です。