

定期建物賃貸借（定期借家）は、契約期間が満了する約期間が満了すること、更新することなく終了する賃貸借契約です。

借契約の一般的な普通賃貸借契約とは異なっており、貸主は「正当な事由がなくとも契約更新を拒めることができる」、確実に建物物の返還を受けることができません。

もともと、定期借家契約を結んでいる場合でも、家主と賃借人の双方の話し合いで合意すれば、再契約をすれば、現住居に住み続けることは可能ですので、柔軟な処理もできます。

かように、定期借家は、オーナーにとつては便利な契約といえます。

ただし、定期借家契約を締結する際は、貸主は借主に對し、契約が更

新されず期間満了で終了することを記した書面を交付して事前に説明する義務があります(借地借家法38条2項)。

この説明がなければ、契約の更新がないとする定めは無効となり、普通借家契約とみなされます。

この説明書面については「契約書とは別個独立の書面であること」を要する¹との最高裁判例²があります(最判平成24年9月13日)。

また、説明書面は、借主が定期借家であることを内容で認識できる内容に認識する必要があります。

賃借人に不意打ちにならないように、更新がないことをきちんと説明することを求めたものです。

説明は、「あらかじめ」することが必要です。事前の説明が必要です。契約後の説明ではないですね。ただし、説明は貸人から委任を受けた代理人が行ってもよいことになっています。

なお、居住用の建物については平成12年3月1日より前の借家契約の場合には、その借家契約を双方の合意により終了させ、引き続き賃貸借する場合に定期借家契約を締結すること（いわゆる定期借家契約への切替え）は禁止されていますので、注意が必要です。

弁護士 久保 孝一
相模原法律事務所
弁護士 伊藤 信吾
裁判所前 主事務所
〒226-0263
相模原市中央区土居6-1-6
0426-6506911



伊藤信吾弁護士
の

法律なんでも相談室

定期借家契約の基本と注意点

相模原法律事務所の伊藤信吾です。

賃貸住宅を経営されているオーナー様のお悩みを
法的観点に向けてアドバイス致します。

今回のテーマは「定期借家契約の基本と注意点」についてです。

今回のテーマは「定期借家契約の基本と注意点」についてです。

ダイワホーム
からのお知らせ

マイカホーム 各店舗のご紹介

株式会社ダイワホームは、相模ダイワグループの募集部門として
相模原周辺に4店舗を構えています。

満室経営を目指し、日々、入居希望者様に
最適なお部屋を提案しております。

橋本支店 支店長 高橋

橋本駅周辺
旧城山エリア
旧津久井エリア
八王子市
稲城市
町田市北部

中央支店 支店長 杉澤

JR横浜線・JR相模線の中央区エリア中心

海老名支店 支店長 山岸

海老名市
座間市西部
大和市・愛甲郡
厚木市南部
伊勢原市
茅ヶ崎市・藤沢市
綾瀬市・平塚市

本店 支店長 林

相模原市南部
座間市東部
町田市南部
横浜市
大和市（一部）
川崎市


 弁護士法人 **相模原法律事務所** 検索

市内各区3カ所！信頼と実績の創立30年！

離婚・養育費・慰謝料・相続遺言・債務
整理・不動産関係・交通事故ほか

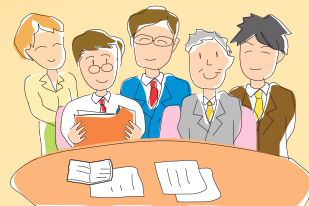
《中央区》裁判所前主事務所
相模原市中央区富士見6-6-1-204
(市役所そば。駐車場4台有り。)

《南区》相模大野駅前弁護士事務所
相模原市南区相模大野8-10-4-201
(相模大野駅南口徒歩3分)

《緑区》橋本駅前弁護士事務所
相模原市緑区橋本3-19-17-702
(橋本駅徒歩4分)

**法律相談
ダイヤル** (042) 756-0971
法律相談 1時間 5,500円(税別)

法律相談 1時間 5,500円（税別）
法テラス無料相談あります！



弁護士 伊藤平信 弁護士 伊藤信吾
 弁護士 片倉亮介 弁護士 中山峻介
 《 横浜弁護士会所属 》



賃貸経営セミナーを開催

賃貸経営に役立つ知識を学ぶ「賃貸経営セミナー」を
8月30日、海老名市文化会館で開催しました。物件オーナー様を中心に
多くの方が参加され、会場は和やかな雰囲気になりました。

8/30(±)

海老名市文化会館

テーマ

- ◆ 高齢入居者の課題
- ◆ 身近なトラブル事例
- ◆ リスクヘッジの選択肢
- ◆ 定期借家契約の有効性
- ◆ 建物メンテナンスサイクル



01 高齢入居者の課題

近年、単身高齢者の入居希望が増えています。
一方で、

入居中の体調不良や要支援状態、室内での死亡
といったケースが現場では増えています。

処分費用や近隣対応など、オーナー様に負担が発生することもあるため、早めの備えが重要です。

02 身近なトラブル事例

高齢者対応だけでなく、入居者同士や敷地内でも様々なトラブルが発生します。

- ・騒音（子供の足音・大きな物音・夫婦喧嘩など）
- ・精神的トラブル（近隣との関係悪化など）
- ・駐車場のトラブル（無断駐車・接触事故・窃盗）
- ・ゴミ出しルール違反

こうした問題は長期化すると解決が難しくなり、オーナー様の経営にも影響します。

03 リスクヘッジの選択肢

オーナー様のリスクを軽減する方法としては、

- ・借上げサブリース
- ・賃貸保証会社の利用
- ・定期借家契約の活用

中でも定期借家契約は、更新のたびに条件を見直すことができるため、将来的なトラブルを未然に防ぐ有効な方法として注目されています。

05 建物メンテナンスサイクル

建物の寿命を延ばす経営手法についても触れ、詳細は次号で紹介予定です。



講師 小山常務

入居者様ご負担で、費用は月額5,000円。ドアの開閉、電気の使用がない場合には管理会社へ報告が入るため、発見が早まります。単身で65歳に到達している入居者様が対象となります。

【弊社の審査基準】
高齢者だけでなく、外国人やその他の他に関しても、厳正な審査を行っています。

次号は