

高齢者世帯の戸建てからの住み替えに！

子どもが独立した後、戸建てを賃貸し、高齢者にとって住みやすく、世帯人数に合ったマンション等に住み替えることは、高齢期の居住の快適性を向上させる一つの方法となります。

定期建物賃貸借であれば、契約期間の満了後に住みなれた土地に戻る事が可能です。

賃貸人

自宅を賃貸してしまうと、相続された後に相続人が住宅を売却して、資産を分配することが困難になるのではないのでしょうか。

宅建業者

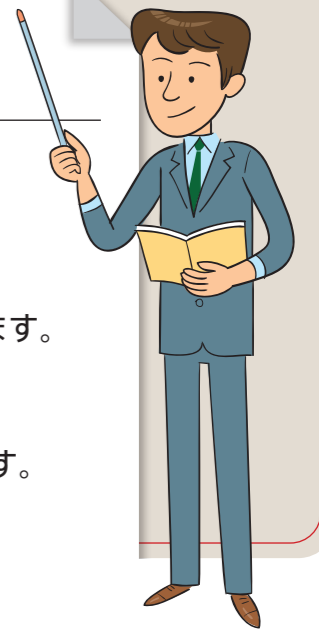
定期建物賃貸借契約を利用することで、契約期間が満了した時点で、賃貸を続けるか、売却するか、相続人が自ら居住するかなど選択肢が広がり、その時の状況に応じて柔軟に決めることが可能となるでしょう。



定期建物賃貸借契約

定期建物賃貸借契約とは

定期建物賃貸借契約では、
 契約で定めた期間が満了することにより、
 更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了します。
 契約期間や収益の見通しが明確になり、
 経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となります。



定期建物賃貸借契約と普通建物賃貸借契約の比較

	定期建物賃貸借契約	普通借家賃貸借契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可（口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい）
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない（ただし、再契約は可能）	<u>正当事由</u> がない限り更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力1年	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
賃借料の増減請求権の排除の可否	増額請求権、減額請求権のいずれも特約で排除可能	増額請求権のみ特約で排除可能
貸借人からの中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能（申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了） ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う



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

「正当事由」の判断は…

- 建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む）が建物の使用を必要とする事情
- 建物の賃貸借に関する従前の経過
- 建物の利用状況及び建物の現況
- 建物の賃貸人が建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して判断されます。

●国土交通省では、定期建物賃貸借契約の締結の際に参考にしていただける、契約書のひな形（定期賃貸住宅標準契約書）を作成しています。

URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL:03-5253-8111(内線39365)

1 契約の締結

契約締結にあたり、賃貸人は賃借人に対し、「この賃貸借契約は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を(契約書とは別に)書面を交付して説明＝「事前説明」をする必要があります。



契約締結にあたり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、宅地建物取引業者が賃貸人の代理として「事前説明」を行うことができます。

その際、重要事項説明書の中に「事前説明」を併せて記載し、同時に説明することができます。 ※別途、宅地建物取引業者としての、重要事項説明における定期建物賃貸借契約である旨の説明も必要です。



必ず書面により契約書を作成する必要があります。



2 入居



床面積が200㎡未満の居住用の建物については、賃借人に、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情がある場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能です。

申入れの日から1か月後に賃貸借契約が終了します。

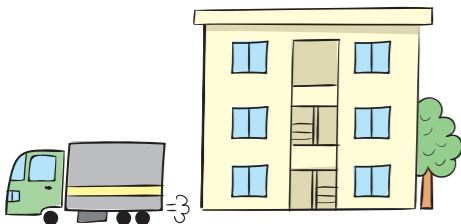


契約期間

期間満了の1年前
↑
期間満了の6ヶ月前

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

4 契約終了



3 期間満了

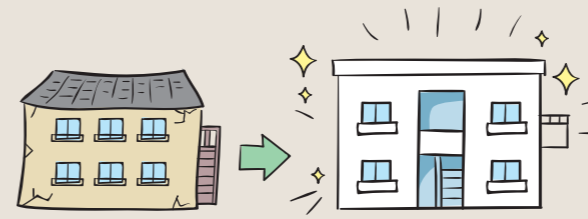
賃貸人・賃借人双方が合意すれば、再契約することも可能です。

4 再契約へ



建替えを計画している賃貸住宅の空室活用に！

建て替え時期を契約の終期とする定期建物賃貸借契約であれば、建て替え時期までの短期間でも入居者を募集できるため、空室の有効活用が可能です。



賃貸人

建て替え計画が決まったとしても、部屋の明渡しが進まないと困りますね。

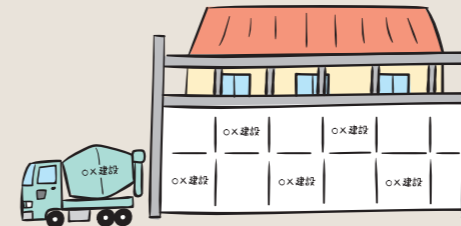
宅建業者

建て替え時期に合わせて契約期間の満了時期を設定し、スムーズな明渡しが可能になると思います。



長期修繕計画をスムーズに進める一つの手法として活用！

長期修繕計画に基づく適切な維持管理は、安定した賃貸住宅経営のために大変重要です。定期建物賃貸借契約であれば、入居者の入替えに合わせて、短期間に集中的に工事を進めることが可能です。



賃貸人

長期修繕計画を作成しても、入居者の入替えが進まない困りますか…。

宅建業者

具体的な工事の実施に合わせて、契約期間の満了時期を設定できます。



転勤期間中に留守の自宅を賃貸活用に！

転勤することになった場合、自宅を留守にしたままでは手入れがされずに傷みが加速してしまいます。また、住宅ローン返済中であれば、転勤先での住居費と住宅ローンの二重の負担が生じます。

定期建物賃貸借契約であれば、自宅に戻る時期に合わせて契約の期間を設定できますし、その賃料を住宅ローンの返済に充てることも可能です。

賃貸人

転勤から戻る時期がはっきりしない場合は、契約期間をどのように設定すればよいでしょうか。

宅建業者

契約期間を短めに設定し、期間が満了した時点で、再契約するか、再契約の期間を変更するかなど、改めて話し合うことにすればいいと思います。再契約する場合の契約期間は、最初の契約期間と異なって構いません。

