

公益社団法人 東京共同住宅協会

 YouTube 「大家さん大学」

定期借家法 ～契約の基本～

講師 東京共同住宅協会 谷崎憲一

借地借家法の背景

■ 大正10年 借地借家法 誕生
借主を保護するための法律制定

■ 昭和16年 借地借家法 改正
正当事由条項が追加
戦時の住宅難から居住者を守るため

■ 昭和27年 最高裁の解釈にて正当事由が確立
立ち退き料を提供するならば正当事由を補完する

借地借家法
~~貸地貸家法~~

正当事由

契約を終了させるためには、家主には「正当事由」が必要
正当事由とは・・・「もっともな理由」

裁判や調停などで、判決に影響を与える要因

A：貸主において自分がその家屋を使用する必要性

- 家屋の老朽化
- 土地の高度利用
- **立退き料の申し出**
- 代替え家屋の提供
- 債務不履行
(賃料不払い・建物無断変更・無断権利譲渡)

B：借主においてその家屋を使用する必要性

- 借家の構造・規模
- 入居期間
- 家族数
- 資力・職業
- 転居先の有無

法定更新

「2年契約」=「2年で契約終了」ではない
更新できないと貸主が求めても借主が更新し
たいといった場合、**法的に更新が保護**



供託制度

大家さんが家賃を受け取らなくても、
借主が、法務局に供託することにより
家賃を払っていると同等の効果が認められる制度

特約条項

将来建て替えを予定しているため、
貸主からの3か月前からの申し出により
立ち退き料を請求することなく明け渡しこととする

借主に不利な条項として「無効」

グローバル化の推進・・・海外投資家が日本の不動産業界に進出・・・**借地借家法が障害に**

良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法

平成11年12月9日成立

借地借家法の一部改正により定期借家制度が創設

平成12年3月に施行

定期借家権制度は
昔からの借地借家法に捕らわれず
必ず出て行ってもらえる契約スタイル



面倒と捉えて定期借家を
やりたがらない不動産会社も多い

定期借家契約を 効果的に活用する場面

空室対策で大家さんがリスクを感じる
ターゲットの範囲をひろげる場合に有効

近い将来の土地活用、売却、大規模な
リノベーションに備える場合に有効

サブリースや事業用賃貸の場合、将来的
な賃料相場の変動への備えに有効

ストレス耐性が弱い大家さんが、入居者
を選別したいとき、リスク回避に有効

例えば、大家さんがリスクを感じて お断りする傾向のある入居者

单身
高齢者

外国人

LGBT

障害者

ペット
飼養者

日雇い

生活保護

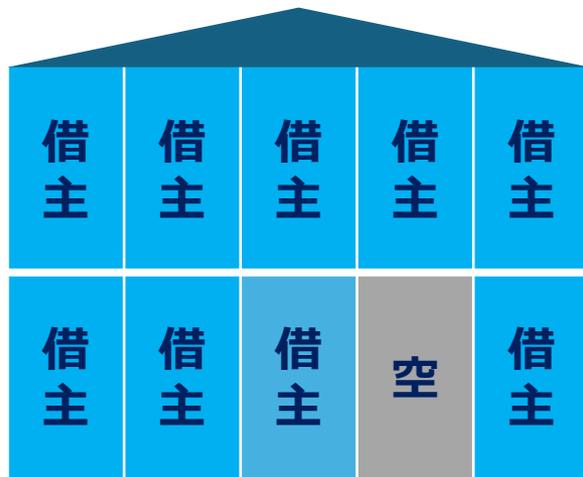
水商売

臨時雇い

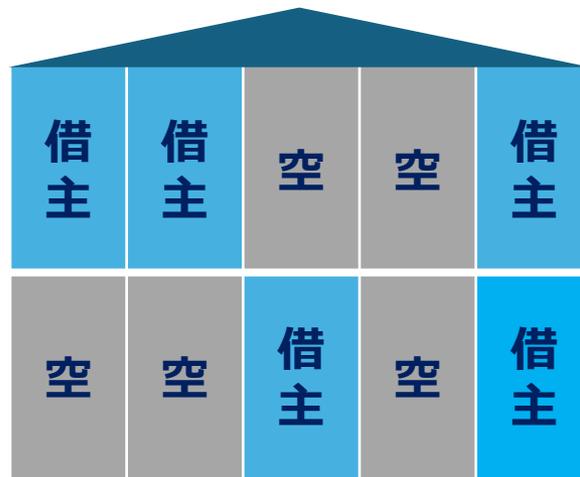
マーケットは大きく、優良入居者も多数いる

普通借家契約・・・

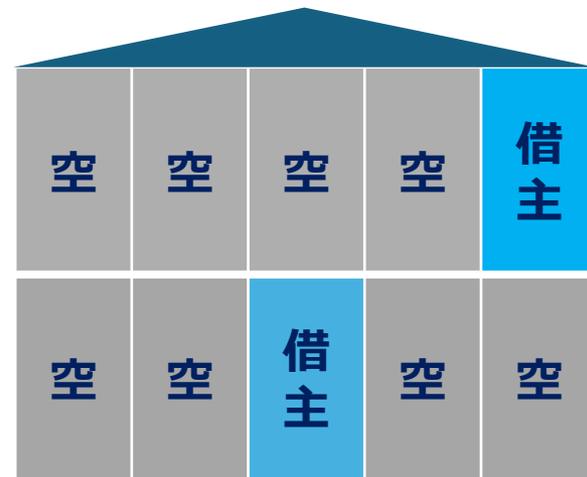
自然減・受動的な管理体制



初期



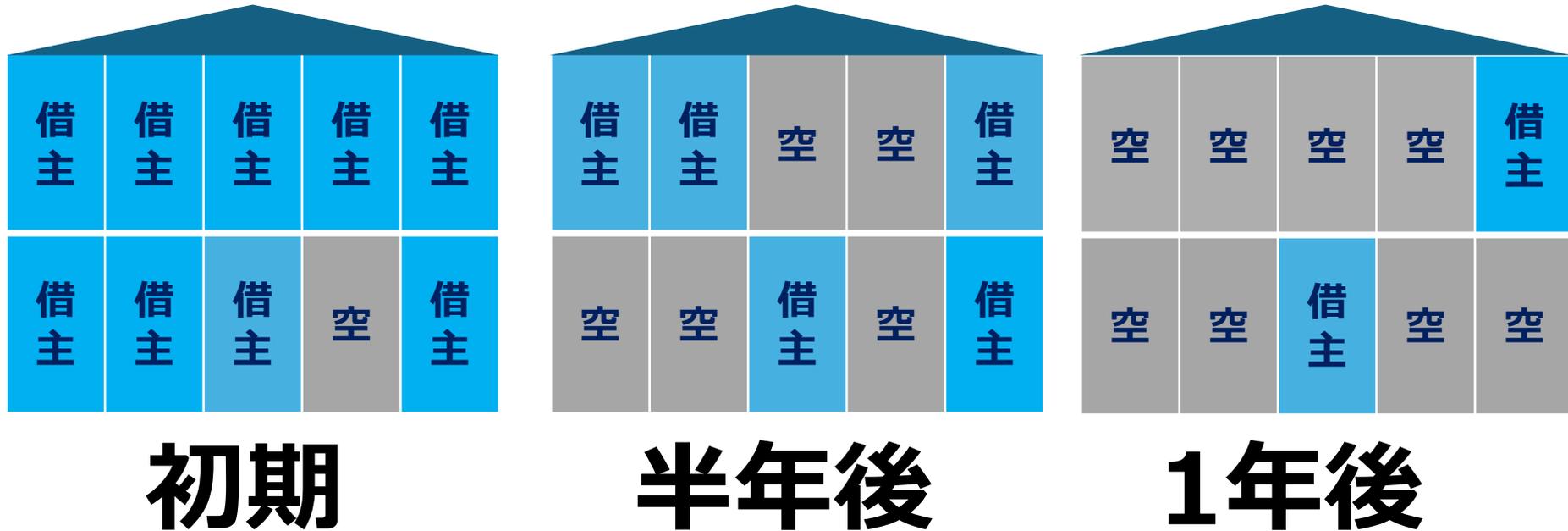
5年後



10年後

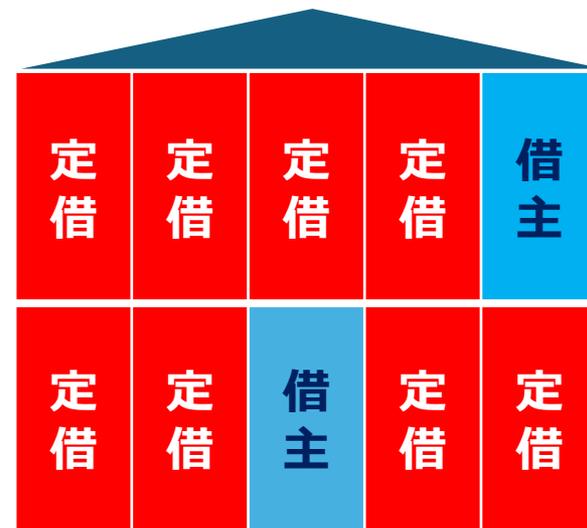
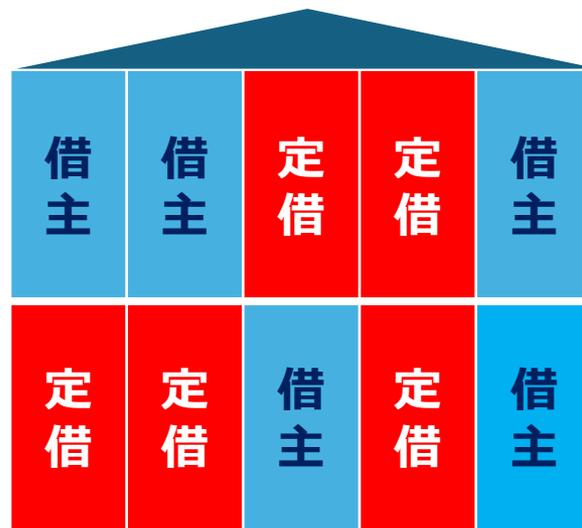
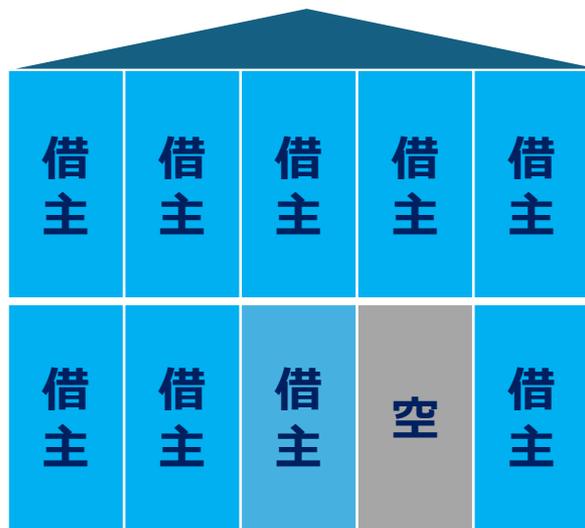
長期にわたって空室抱えながら待つスタイル
・・・収益面で 大きなダメージ
(完全退去の保証がない)

普通借家契約・・・ 立ち退きを断行するスタイル



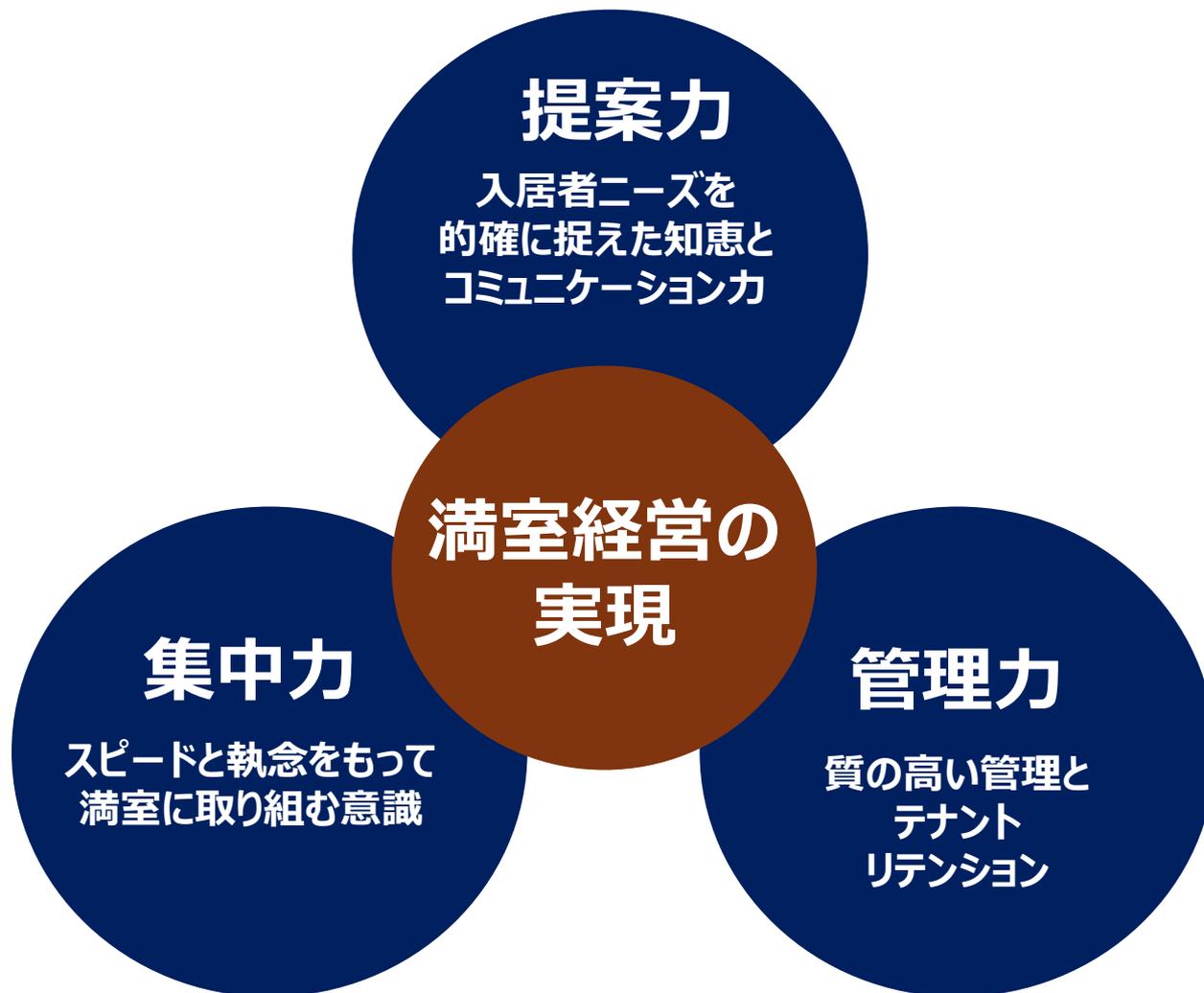
立ち退き料の予算を相当みななければならない
最後の方は金銭解決で済まず
裁判になるケースも

定期借家契約を導入...



- 立ち退き料の予算が大幅に軽減
- 立ち退きによる精神的なストレスが大幅に軽減
- 他の入居者に立ち退きを悟られずに進められる
- 期間中も空室による収入減が回避できる

定期借家への切り替え、成功の法則



質の良いプロパティマネジメントの会社に管理を委託する

定期借家にするための条件

- ① 募集は定期借家であることを明記
- ② 書面により契約をすること
- ③ 契約期間を定めること
- ④ 契約書に更新がなされないと明記
- ⑤ 契約前に更新がないことを説明
(怠ると要件満たさない)