

# 「定期借家権」事始め

## — 定期借家制度は不動産市場をどう変えるか —

平成11年12月15日に制定された

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により、  
本年3月1日、新たに定期借家制度が施行された。

これにより、契約期間の満了をもって建物賃貸借を終了させる方法が加わった。

そして、建物賃貸借契約は、

約1世紀にわたって続いてきた借家人保護のスタンスから、

貸主と借主が対等な立場に立ち、自由な契約を結べる体制へと移行することになるが……

では、今回の法改正は、今後の不動産市場にどのような影響を与えるのだろうか。

今号の特別企画では、定期借家制度の内容を検証するとともに、

不動産市場の将来を考察する。



# 1

# 定期借家制度の 概要

## ① 定期借家制度創設までの経緯

日本の借地借家関係の法体系は、借地人・借家人の権利保護を主眼に、数次の法改正を経て形づくられてきた。しかし、借地人・借家人の権利保護に傾注するあまり、地主や建物賃貸人にかえって酷な内容となり、借地・借家に対する事業意欲を減退させる状況となってしまった。

そこで、借地関係については、平成4年に新設された「借地借家法」において、定期借地制度が創設された。ところが、借家関係については、定期借家制度の導入は時期尚早として実現せず、期限付建物賃

貸借として賃貸人不在期間の建物賃貸借（借地借家法第38条）、取壊し予定の建物の賃貸借（借地借家法第39条）が創設されるにとどまった。しかし、地価高騰により、住宅需要が持家志向から賃貸志向にシフトしてきている社会情勢や、低迷する不動産市場の流動化促進に対応する方策として、定期借家制度の創設を望む声は当時から非常に強かった。そして、平成11年12月15日、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が制定され、本年3月1日から定期借家制度が施行されるに至った。



■表1 定期借家権と普通借家権の比較

項目	普通借家権	定期借家権
賃貸借の用途	居住用・事業用すべて可能	居住用・事業用すべて可能
契約書	書面、口頭による契約とも可能	公正証書等の書面による契約のみ
契約期間	1年以上、20年以下 (1年未満の場合は、期間の定めのない建物賃貸借とみなす)	制限がない
賃料増減額請求権	賃料の増減特約がない限り、賃料増減額請求は可能	賃料改定特約により賃料増減額請求権は排除される
賃借人の中途解約権	期間の定めのない賃貸借は、いつでも解約可能。解約申入れ後、3ヵ月経過して賃貸借は終了  期間の定めのある賃貸借で解約権留保特約がある場合は、特約の期間内に解約することにより賃貸借は終了する。居住用建物では、一般的に1ヵ月前解約告知が多い	原則、認められない  ただし、①居住用建物で延床面積200㎡未満、②やむを得ない事情(転勤、療養、親族の介護等)で、賃借建物が自己の生活の本拠として使用困難な場合は、中途解約が可能で、解約申入れから1ヵ月経過により賃貸借は終了
契約の更新拒絶	賃借人に正当事由が必要	契約の更新がない
建物明渡時期	正当事由制度により不明確	契約期間の終了時
立退料	正当事由の補完材料として、一般的に明渡時期に立退料が必要	契約の更新のない制度であるため、不要

(資料作成：(財)日本不動産研究所)

## ②定期借家制度の特徴

定期借家制度は、事業用・居住用の区別なく、すべての賃貸建物に活用できる。また、20年以上の長期契約または1年未満の短期契約の締結が可能となり、契約期間についても制限がなくなる。そして、期間の満了をもって契約は終了し、貸主の正当事由の有無は関係なくなる。さらに、事業用の建物賃貸借については、テナントからの中途解約も禁止することができる。

これにより、貸主の「貸したら半永久的に建物は戻ってこない」という不安は取り除かれ、賃貸住宅の供給が増えるだろうし、事業用建物は収益が確定することで投資の対象となり、不動産投資市場の活性化につながる事が期待される。

定期借家制度は建物の用途の別なく活用できるが、居住用と事業用の賃貸借契約では、守るべき権利が違ってくると思われる。居住用建物の供給が増えれば、市場原理が働き住宅の質は向上するだろうが、居住用建物の契約で保護すべきは借家人の生活である。一方、事業用建物の契約では、企業対企業の取引の中で互いにメリットを見出せる手段が担保されているかが重要なポイントとなる。良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則第5条には、施行後4年を目途に、居住用建物賃貸借の見直しを行うことが規定されている。建物の用途に即したよりよい運用ができるよう、ぜひ検討してもらいたい。

■表2 定期借家権のメリット・デメリット

区分	メリット	デメリット
貸主	<ul style="list-style-type: none"> <li>○確実な家賃収入が確保できる。</li> <li>○契約期間満了により賃貸借終了</li> <li>○賃貸借の約定期間が多様化する</li> <li>○立退料がかからない</li> <li>○建替えが容易となる</li> <li>○賃貸物件の売却が容易になる</li> <li>○遊休住宅が賃貸市場に供給される</li> <li>○二世帯住宅の片方の賃貸化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃貸住宅の大量供給により、需給が緩和し家賃が下落するおそれがある(?)</li> <li>●更新料がなくなる</li> </ul>
借主	<ul style="list-style-type: none"> <li>○賃貸住宅が供給されやすい</li> <li>○需給緩和による家賃の下落(?)</li> <li>○更新料がなくなる。(?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●再契約ができない可能性?(居住の不安定性?)</li> <li>●再契約の際は新規賃料での契約(?)</li> <li>●事業用借家は、中途解約ができない</li> <li>●居住用借家は、床面積200㎡以上は中途解約できない</li> </ul>

注：(?)は、必ずしもメリット・デメリットとはいえない場合があることを意味する。  
(資料作成：(財)日本不動産研究所)



## ① 定期借家制度によりオフィス賃貸借はどのように変わるのか

今回の定期借家制度の導入を、賃貸オフィスビルのオーナーはどのように受けとめているのだろうか。(株)生駒データサービスシステムが、全国のビルオーナーを対象に行った「定期借家制度に関するアンケート」の調査結果によると、3月1日に定期借家制度が導入されることを「知っていた」ビルオーナーは89%に上る(グラフ1)。例えば、消費税が導入された時のように、世の中すべてが新制度に対応しなければならない状況とは違い、新制度の施行後も従来の「普通借家」による契約締結が可能な中、さしあたり何らかの行動が求められているわけではない状況において、9割のオーナーに認知されているのは、非常に高い関心が寄せられているといえる。

では、実際に、今後のオフィス賃貸借契約に定期借家制度は利用されるのだろうか。

三菱地所(株)ビル事業本部ビル統括部参事・古草靖久氏によれば、「定期借家制度の立法化は不動産業

界全体で要望したことなので、オフィス賃貸借に積極的に活用したい」とのこと。森ビル(株)でも同様に「新築ビルはもとより、既存ビルでも新規の契約は、すべて定期借家契約で行う方針」(総務部部長・松河教夫氏)。

定期借家制度を活用することで、ビルオーナーは、契約期間が満了するまでの賃料収入を確定でき、事業の安定化が図れる。また、建替予定時期にかかったオフィスビルの建替計画も、立退交渉が不要になるので迅速に進めることができる。

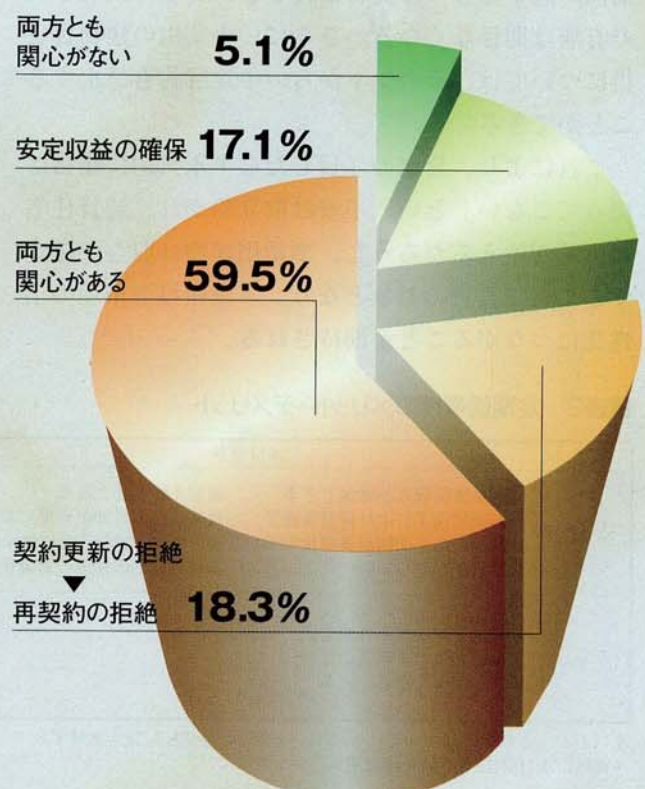
前出の生駒データサービスシステムのアンケート調査でも、「安定収益の確保」と「契約更新の拒絶」の両方に関心が持たれている(グラフ2)。

しかし、契約を締結するにあたっては、テナントにも定期借家制度の趣旨を十分に理解してもらうことが前提となる。オーナーは、テナント誘致策として、フリーレントや内装工事費用の負担なども行い

■グラフ1 ビルオーナーにおける定期借家制度の認知度



■グラフ2 定期借家制度の特性に対する関心度





# 不動産市場の今後

やすくなる。つまり、テナントとしても、交渉次第で有利な条件で契約することができる。テナントとしては、長期契約を結ぶことで、その間の必要な賃貸スペースの増減にどう対処するかという問題が出る場合がある。これに対しては、増床権、転貸権、一部解約権などをオプションとして付けることが考えられる。また、再契約の優先交渉権を設ければ、引き続きそのオフィスを使用する道が開ける。つまり、定期借家制度の導入により、オーナーとテナントの間で、対等な立場で、自由に契約内容を決められる余地が広がったわけである。また、老朽化したビルに替わり、設備水準の高い新築ビルが供給されることも、テナントサイドの大きなメリットであろう。森ビル株の営業部課長・久下正則氏によれば、定期

借家制度に関する小冊子をテナント各社に配るなどして、啓蒙活動を進めているそうだ。

また、ある大手不動産会社では、アンカーテナントとの契約に用いるなど活用を検討する一方、定期借家契約をオフィス賃貸借契約のスタンダードにするためにも、導入間もない现阶段では、ケースバイケースで地道に実績を積み上げることが重要としている。



## ②外資系オーナーの動向

契約期間が確定している契約がスタンダードな海外のビルオーナーは、日本の定期借家制度をどのように見ているだろうか。

ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンのリアルエステート・アセット・マネージメント部シニア・アセット・マネージャー・ケリー・T・宮下氏によれば、定期借家制度が普及するためには、日本の不動産業界全体で推進する必要がある。外資系オーナーだけががんばっても、貸室面積の絶対量が少ないので、瞬間風速的な話題にはなっても、定着するまでには至らないと予測する。しか

し、定期借家契約の土壌が醸成されれば、ノウハウは豊富にあるので、積極的に活用したいと考えている。

「オーナーとしてもそうだが、投資家としても強い関心を持っている」と語るのは、同社アセット・マネージャーの貝塚裕康氏。日本の賃貸オフィスビルは、投資商品としてみた場合、テナントがいつ退去するか分からず、収益性が不安定なため、海外の投資家は日本の投資物件に不安を感じている。定期借家制度が活用されれば、投資家は先の見える物件に投資でき、不動産市場の流動化にもつながる。

## ③不動産投資市場に与える影響

定期借家制度が導入されたことで、不動産投資市場は大いに活性化されることが期待できる。明治生命保険(相)の不動産投資部部長・山内正教氏によれば、定期借家契約を用いることで、オフィスビルの収益は今まで以上に安定し、予測の精度も上がるという。それにより、投資家の不動産に対する信頼は高まる。

不動産投資をしようとする人たちの平均像は、完

璧なりリスク回避型ではないが、かといってハイリスクを許容できるわけではないという人たち。そのような人たちにとって、すべてのテナントが定期借家契約で入居しているオフィスビルは、格好の収益安定性がある投資対象である。

今年中に解禁が予定されている不動産投資信託の投資先としても、定期借家ビルは注目されている。



# 3

# 定期借家契約

建物賃貸借を定期借家制度を用いて行う場合、契約締結前に必ず、賃貸人は賃借人に対し、契約は期間の満了をもって終了し、更新がないことを書面を交付し説明しなければならない。これを怠り契約しても、その契約は定期借家契約とはならず、普通借家契約が締結されたことになる。もし、不動産仲介

会社に代わりに説明させる場合は、委任状付きの書面で行うのが望ましい。

また、契約は、口頭ではなく公正証書等による書面をもってしなければならない（必ずしも公正証書である必要はない。契約内容を書面に記し保存することが目的）。

■表3 定期借家契約の流れ ..... 契約期間(1年未満、20年超でもよい) .....

定期借家の説明および説明書交付

定期借家契約の成立(書面による)

居住用建物の中途解約権  
(床面積200㎡未満)

事前説明書面

平成 年 月 日

借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面

賃貸人 住所  
商号  
代表者氏名

印

下記建物について、定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明いたします。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了いたしますので、賃借人は期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。なお、私が、貴社と新たに定期建物賃貸借契約の締結(再契約)を希望する場合は、期間満了6箇月前までに文書にて通知いたします。

(1) 建 物	建物の名称	
	所在地	
(2) 賃 室	構造・規模	
	階数・面積	
(3) 契約期間	始 期	平成 年 月 日から
	終 期	平成 年 月 日から
		年 ヶ月間

上記建物につきまして、借地借家法第38条第2項(定期建物賃貸借を締結する場合の、契約締結前の貸主の通知義務)に基づく書面の交付と説明を受けました。

平成 年 月 日

賃借人 住所  
商号  
代表者氏名

印



# の実務上の留意点

さらに、賃貸人には、契約期間満了の1年前から6カ月前の間に、契約終了の通知を書面をもって行う義務がある。これは、賃借人に契約終了日を喚起し、再契約の交渉あるいは移転の準備を行う時間が確保できるようにするためである。



期間満了による定期借家契約の終了  
(契約更新はなく再契約が必要)



(資料作成: (財)日本不動産研究所)

期間満了1年前

賃貸人の賃貸借終了の通知

期間満了6カ月前

契約終了通知 (再契約する場合)

定期建物賃貸借契約終了についての通知

平成 年 月 日

賃借人 殿

賃貸人 住所 商号 代表者氏名 印

上記代理人 住所 商号 担当者氏名 印

私が賃貸している下記建物については、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、下記建物については、後記、再契約内容に記載の条件にて期間満了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。貴殿において、再契約の締結をご希望になる場合は、平成 年 月 日までにご連絡ください。

● 現契約内容

(1) 建物	建物の名称	
	所在地	
(2) 貸室	構造・規模	
	階数・面積	
(3) 契約期間	始期	平成 年 月 日
	終期	平成 年 月 日

● 再契約内容

(1) 契約期間	始期	平成 年 月 日	終期	平成 年 月 日
(2) 賃料等	賃料月額	円	共益費月額	円
(3) 仲介費額	保証金	円		円

(4) 再契約をした場合は、現契約における原状回復の債務は再契約に引き継がれ、その履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに履行するものとし、現契約締結時 (平成 年 月 日締結時の当初契約) の原状に復するものとします。

・再契約時において、賃借人の賃貸人に対する残債務がある、または、再契約における賃貸条件の変更があるなどの理由により、旧契約 (現契約) に基づいて預託された保証金の額が再契約時に決められた保証金の額に不足する場合は、賃借人はその差額を充当するものとし、超過する場合は、賃借人はその差額を賃借人に返還するものとします。

・再契約をする場合は、賃借人は改めて連帯保証人を指定することが必要です。

● 連絡先



## ① 借地借家関係を規定する法律体系の変遷

### ② 定期借家制度の活用例

### ③ 「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」のポイント

#### ① 借地借家関係を規定する法律体系の変遷

時期	事案	背景
1909(明治42)年	「建物保護に関する法律」施行 ・借地権による土地利用権者の保護を図る ・借地権による地上権・土地賃借権が未登記でも、借地権者が借地上に所有する建物の登記を具備していれば、建物の所有権を第三者に対抗できる。	日露戦争による産業興隆と都市への人口流入が、土地需要を増大させた。そのような状況下、対抗要件を具備していない借地権者に対し、地主が不当に高額な地代の改定を迫るなどの弊害が多発し、民法の一般規定だけでは対処しきれなくなった。
1921(大正10)年	「借地法」「借家法」施行 借地法:借地権の存続期間の長期化と安定化、建物買取請求権の保障、建物の朽廃・滅失による借地権の法律関係について強行規定を設ける地代増減請求の制度化 借家権:借家権の対抗要件の拡張(建物の引渡し)賃借期間、造作買取請求、家賃増減請求権等に強行規定を設ける	第1次世界大戦の軍需景気により、都市部では労働者による人口集中が起こり、住宅事情は逼迫していた。地主・家主の強権的要求から、借地人・借家人を擁護する必要があった。
1939(昭和14)年	「地代家賃統制令」施行 ・地代や家賃の最高限度額を規制	太平洋戦争へ向かう中、都市部での住宅不足が深刻となり、地代家賃が上昇する中で、ほぼすべての地代家賃を統制した。
1941(昭和16)年	借地法および借家法の一部改正 ・正当事由制度の制定 ・期間の満了だけでは契約関係は当然に終了しない	地代家賃統制令下、解約申入れなどをして家賃等の値上げをはかるような事態や権利金などを要求する事態などの借家争議が頻発した。
1986(昭和61)年	「地代家賃統制令」廃止 ・契約自由の原則に基づく地代、家賃の決定が可能	本来、地代家賃統制令の対象となる借地や借家は限られていたが、実際には、適用対象外の物件にも、地代や家賃の値上げを制限する状況だった。そのため、地主・家主の事業収支が成立しなくなっていた。
1992(平成4)年	「借地借家法」施行 ・建物保護に関する法律、借地法、借家法の旧三法を廃止し、借地借家関係の特別法の整備を行う 借地権:建物の種類による借地権の存続期間の区別を排除 未登記借地権の対抗力の拡張は、建物保護に関する法律から継承 定期借地権制度の新設 借家権:造作買取請求権の任意規定化、ほとんどは借家法の規定が流用される	それまでの法改正で、借地人や借家人の立場が強くなり、地主・家主の事業意欲が減退していく。しかし、地下高騰により、借地・借家の需要は逆に増大する。そのような中、借地・借家の供給を増やすため、貸主と借主のより合理的で公平な関係を築けるよう法改正を行った。
2000(平成12)年	「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」施行 ・定期借家権制度の制定	平成4年の法改正時に、低所得者層の賃貸住宅利用権に不測の不利益が及ぶのを懸念して、見送られた定期借家制度だったが、社会経済的実情から必要性が強まったため、制定された。

#### ② 定期借家制度の活用例

① 定期借家契約の賃貸条件 (一般テナントの場合)	契約期間:10年程度 最初の5年間は解約不可、6年目以降はテナントにのみ解約権を与える(ただし、大型テナントについては、全期間解約不可) テナント側の解約オプション:5年後に行使可能 賃料:当初5年毎年数%ずつ増額 6年目以降その時点での市場相場
② 増床オプション (大型テナント用)	・例えば、3フロア借りるテナントが、5年後もう1フロア借りる予定がある場合 ・5年後のために用意しておくスペースを、期間5年の定期借家契約で、他のテナントに賃貸する
③ 減床オプション	・大型テナントについては、一定期間の経過後、契約期間中でも、テナントからのスペースの一部返還を認めることがあり得る
④ テナントのサブリース権	・将来余剰スペースができた場合、一定の条件によりテナントにその余剰スペースの転賃を認める ・テナントの定期借家契約の残余期間を、転賃借契約の契約期間として、定期借家契約で契約してもらうことが必要
⑤ フリーレント・オーナーの内装工事費用の一部負担	・契約期間が明確なので、テナント誘致のための投資として、契約期間に応じた提案が可能



### ③「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」のポイント

条文	ポイント
<p><b>(目的)</b> 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。</p>	<p>正当事由制度により、賃貸借関係が半永久的に継続することが、賃貸事業への投資意欲を減退させることにに対し、定期建物賃貸借制度を導入し、自由競争の中で、良質な賃貸建物の供給を促進する。また、良質な賃貸建物を供給するには多額の資金が必要なため、賃料が高額となり、低所得者層への賃貸住宅の供給が減少していることにに対し、国や地方公共団体が良質な賃貸住宅を整備し提供する。</p>
<p><b>(良質な賃貸住宅等の供給の促進)</b> 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。</p>	<p>国や地方公共団体に対し、政策目標として居住環境の整備を含めて、良質な賃貸住宅等の供給を実現するため施策を策定し実施することを求めている。</p>
<p><b>(住宅困窮者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進)</b> 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、前項の趣旨を参照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。</p>	<p>国や地方公共団体は、住宅困窮者に対して、良質な賃貸住宅を建設し供給することに努力するよう定められている。また、入居者の選定にあたっては、住宅困窮の程度と入居の必要性を加味して決定する。</p>
<p><b>(賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備)</b> 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。</p>	<p>国や地方公共団体は、賃貸住宅等に関する情報の提供や相談について、行政機関として体制整備を進めなければならない。</p>
<p><b>(借地借家法の一部改正)</b> 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条に次の一項を加える。 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条に次の一項を加える。 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。 「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。 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、建物の賃借人は、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 建物の賃借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、建物の賃借人は、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ならない。この通知は、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おいては、当該一部分の床面積)が200平方メートル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。 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。</p>	<p>本条により、借地借家法に新たに定期借家の制度が導入された。従来は、建物賃貸借の更新拒絶には正当事由が必要で、契約更新がない旨を定めても無効であった。定期借家制度の導入により、正当事由の有無を問わず、契約更新のない建物賃貸借も認められるようになった。</p> <p>① 法定借家権の適用除外(改正借地借家法 第23条第3項) 建物譲渡特約付借地権による借地上の建物の賃貸借が定期借家である場合には、借地借家法第23条第1項は適用されない。建物賃貸借は期間の満了により終了。期間の定めのない賃貸借にも切り替わらない。</p> <p>② 建物賃貸借の存続期間の撤廃(改正借地借家法第29条第2項) 建物賃貸借には、民法第604条に定める存続期間を20年以下に制限する規定を適用しないことになった。これにより、20年以上の長期契約の締結が可能となった。また、改正借地借家法第38条第1項により、1年未満の短期契約も可能となり、契約期間は自由に設定できるようになった。</p> <p>③ 公正証書等の書面による契約が必要(改正借地借家法第38条第1項) 公正証書等の書面をもって契約する場合に限り、契約の更新をしない旨を定めることができる(建物賃借人に不利な特約は無効とする借地借家法第30条は適用されない)。公正証書等の書面を用いるのは、契約の更新がないことを十分に理解したうえの契約締結であることを明確にするためである。書面は公正証書に限らず、私署証書でもよい。また、1年未満の期間を定めた契約も、定期借家契約の場合は、期間の定めのない契約とはならず、その契約期間は有効である。</p> <p>④ 書面の交付および説明義務(改正借地借家法第38条第2項・第3項) 建物の賃借人は、賃借人に対してあらかじめ、建物賃貸借の更新がなく、期間満了により賃貸借は終了することを記載した書面を交付し、説明しなければならない。この説明がない場合、契約の更新がない約定は無効となり、賃貸借契約は普通借家契約となる。</p> <p>⑤ 賃貸借終了の通知(改正借地借家法第38条第4項) 契約期間が1年以上の場合、賃借人は、期間満了の1年前から6月前までの間に、賃借人に対して期間満了により賃貸借が終了する旨を通知しなければならない。この通知が遅れた場合、通知日から6月間は、賃貸借の終了を賃借人に対抗することができない。</p> <p>⑥ 居住用建物の中途解約権(改正借地借家法第38条第5項) 床面積200㎡未満の居住用建物で、転勤、療養、親族の介護等の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困難となったとき、賃借人は賃貸借契約の解約を申し入れることができる。この場合、解約申し入れから1月を経過することにより賃貸借は終了する。これは居住利益の保護に配慮したもので、中途解約権は賃借人にも認められている。また、業務用の建物賃貸借の場合、賃借人と賃借人の間で合意し、契約書に明記していれば中途解約は認められるが、記載されていなければ中途解約はできない。</p> <p>⑦ 賃料改定特約による賃料増減額請求権の排除(改正借地借家法第38条第7項) 定期借家権において賃料の改定特約を設定することで、契約期間中の賃料を定めることができる。この場合、契約に定めのない賃料の増減額の請求は、賃借人、賃借人双方とも行えない。</p>
<p><b>&lt;旧条文&gt;</b> <b>(賃借人の不在期間の建物賃貸借)</b> 第38条 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を一定の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、かつ、その期間の経過後はその本拠として使用することとなる場合において、建物の賃貸借をするときは、その一定の期間を確定して建物の賃貸借の期間とする場合に限り、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条の規定を適用しない。 2 前項の特約は、同項のやむを得ない事情を記載した書面によってしなければならない。</p>	

〔参考〕「平成12年改正 借地借家の法律知識」三和総合研究所発行