

定期建物賃貸借契約について

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。

期間を限定のうえ賃貸する「定期建物賃貸借契約（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、更新がない契約制度です。「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。

※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》

定期建物賃貸借契約		普通賃貸借契約
● 1年未満でも契約可。期間は無制限のため、自由に設定できる。 ● 借主様は期間満了時に退去する（合意があれば再契約も可）。 ● 契約の終了後、貸主様は再び居住したり、売却も行える。	メリット	● 家賃は相場に応じて設定しやすい。
■ 期限付きのため、家賃が相場よりも低く設定されやすい。 ■ 「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。 ■ 貸主様からの中途解約はできない。 ■ 契約が1年以上の場合、期間満了の6ヶ月前までに借主様へ契約終了を通知する義務がある。	デメリット	■ 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。 ■ 1年未満の短期の契約はできない。

法律行為の非実施について

賃貸借契約に関し、貸主様と借主様の間で法的な紛争が発生した場合、弁護士法により非弁護士の法律事務が禁止されているため、当社が直接仲裁を実施することはできません（弁護士法第72条非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）。

当社主催の「弁護士による無料法律相談」（P.9「check!」参照）をお受けいただくことが可能です。

