



## 定期借家契約とは？

(定期建物賃貸借契約)



国土交通省 HP参考

近年の家賃上昇を背景に、定期借家契約への関心が高まっています。オーナー様・入居者様それぞれのメリットとデメリットをご紹介します。

### 定期借家契約とは？

#### 「期間満了で終了する」賃貸契約

更新が前提の普通借家契約と違い、契約で定められた期間で、確定的に賃貸借契約が終了します。

#### 活用事例



- ▶ 将来の建替えや大規模修繕、売却予定に合わせた貸し出し
- ▶ 転勤期間中の留守宅の貸し出し
- ▶ 高齢者世帯の一戸建からの住替え
- ▶ 良好な居住環境を保ちたい (不良入居者に悩まされない)

	普通借家契約 (普通建物賃貸借契約)	定期借家契約 (定期建物賃貸借契約)
契約方法	書面でも口頭でも契約可能	① 必ず書面による契約が必要 ② 貸主は「更新がなく、期間満了により終了する」ことを契約書等とは別に <b>予め書面を交付して説明</b> しなければならない
契約更新	正当事由がない限り更新	期間満了により終了 <b>更新がない</b> 、再契約は可能
契約期間	1年未満の場合、期間の定めのない賃貸借とみなされる	<b>1年未満の契約も有効</b>
賃料改定	特約にかかわらず、借主は賃料の減額を請求可	増減請求は特約の定めに従う 減額禁止特約も有効

**注意** 定期借家制度施行2020年(H12)3月1日より前に結ばれた居住用建物の普通借家契約は、現在のところ、貸主・借主双方の合意があったとしても定期借家契約への切り替えが認められていません。

### 貸主(オーナー)

#### メリット

- 退去時期が明確  
将来の計画(建替・売却など)が立てやすい
- トラブルを回避しやすい  
更新や立退交渉のリスクを軽減
- 柔軟な運用が可能  
短期契約や条件設定など自由度が高い

#### デメリット

- 借主へ終了通知する義務がある  
契約期間1年以上の場合、1年～6カ月前までに契約が終了がする旨を通知する義務がある
- その都度、入居者募集が必要  
契約終了ごとに新たな入居者を探す手間が発生

### 借主(入居者)

#### メリット

- 家賃が比較的安い場合がある  
相場より低めに設定される場合がある
- 短期間の利用に向いている  
転勤や仮住まい等、期間限定の方に便利
- 希少な物件に入居できる可能性  
定期借家契約だからこそ借りられる物件もある

#### デメリット

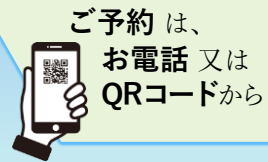
- 原則として更新できず再契約の保証なし  
住み続けたくても一度契約は終了  
再契約は合意が必要で、条件変更の可能性も
- 条件変更や中途解約が難しい  
契約内容を変更したい場合、柔軟性に欠ける

# 『個別相談会』

☑ 相続 ☑ 遺言 ☑ 民事信託

要予約

初回  
60分  
無料



開催時間	2026年	
9:00~16:00 ※1時間単位予約制	5月予定	6月予定
浜松会場	鴻池元城ビル 3階 浜松市中央区元城町216-11	毎月第3土曜 <b>5/16</b> · <b>6/20</b>
	JAやよい支所 掛川市弥生町234	毎月第3日曜 <b>5/17</b> · <b>6/16</b> 毎月第3火曜 <b>5/19</b> · <b>6/21</b>
掛川会場	JA西南郷支所 掛川市亀の甲1丁目21-15	毎月第3月曜 <b>5/18</b> · <b>6/15</b>
	さくらぎマルシェ 掛川市富部4-1(JA桜木支所)	毎月第3水曜 <b>5/20</b> · <b>6/17</b>
	JA東山口支所 掛川市千羽100-1	毎月第3木曜 <b>5/21</b> · <b>6/18</b>

主催 一般社団法人 **しずおか民事信託推進協会** (協賛) KONOIKE Co. 株式会社



税理士法人タックスサポート掛川支社内平日9~16時受付  
 <<予約電話番号>> **0537-61-2102**

## よろず相談会 毎月月末

2026年 **5/28** · **6/25**  
(木) (木)

時間 **10:00~16:00**  
※1時間単位予約制

場所 **蒲協働センター**  
浜松市中央区区安町309-1



よろず相談会 予約電話番号  
**053-454-3723**

## 先月の個別相談実例ご紹介



**Q.** 遠方に住む親が亡くなった  
「実家を売却したいが解体しないといけないの？」

離れて暮らす親御様が亡くなられ「管理ができない」と売却に関するご相談でした。

弊協会からの助言・回答！

**A.** 必ずしも“建物を解体”する必要はありません。  
 但し購入される方が“解体して新築する”前提であれば、相続された土地所有者が解体されると“譲渡税の控除”が受けられます。  
 また耐震診断を受け“中古住宅”として売却なされた場合でも控除が受けられる場合があります。



しずおか民事信託推進協会理事  
山本邦博

相談実績 **294** 組  
(2026年4月23日現在)

# KONOIKE Co. 株式会社

守る、活かす、育てる  
-地域のくらしにあたりし価値を-



営業部	〒430-0946 浜松市中央区元城町216-11	TEL(053)454-3723	FAX(053)454-9584
浜松店	〒430-0946 浜松市中央区元城町216-11	TEL(053)450-5517	FAX(053)452-5222
静岡支店	〒422-8036 静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL(054)269-5104	FAX(054)269-5103
掛川支店	〒436-0028 掛川市亀の甲1丁目18-14	TEL(0537)64-3361	FAX(0537)64-3362