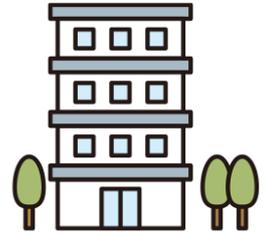


# URBAN-REPORT

## 普通借家契約から定期借家契約への切り替えに関する注意点

私たち管理会社は、オーナー様の不動産運用に関する課題やご要望を伺っております。今回、実際にご相談をよくいただいております「普通借家契約」から「定期借家契約」への切り替えに関して、法的な制約や実務上の限界を踏まえたうえで、慎重に検討すべき事項となりうる事由をご説明させていただきます。



賃貸住宅の管理において、契約形態の選択はオーナー様の資産運用に大きな影響を与えます。特に、将来的な建替えや売却を視野に入れた場合、契約期間が限定される「定期借家契約」への切り替えは有効な手段となります。しかし、既存の「普通借家契約」から「定期借家契約」への変更には、いくつかの注意点が存在します。

注意点をお伝えする前に、普通借家契約と定期借家契約の特徴についてご説明します。

### ■ 普通借家契約の特徴

普通借家契約は、借地借家法に基づき、借主の居住権を強く保護する契約形態です。契約期間満了後も、借主が希望すれば契約は更新され、貸主が契約を終了するには「正当事由」が必要となります。

### ■ 定期借家契約の特徴

定期借家契約は、契約期間が明確に定められ、期間満了により契約が終了します。更新の概念がなく、貸主は契約終了後に物件を自由に使用できます。借主の居住権は限定的であるため、建替えや売却を予定する物件に適しています。



定期借家契約への切り替えにはいくつかの法的制約が存在しており、実務上の限界もございます。まず注意しなければならないことは、借主の合意が不可欠なことです。すでに普通借家契約でご入居されている方との契約を一方的に変更することはできず、「合意解除」を行ったうえで新たに定期借家契約を締結する必要があります。契約満了に伴う更新拒絶には「正当事由」が必要とされますが、建替えや自己使用だけでは認められにくく、立退き料の支払いなどで補完する必要があります。

また、思わぬ落とし穴となりうるのは、契約開始日が2000年3月1日以前の契約であることです。2000年3月1日以前に締結された契約は、定期借家契約制度の対象外となるため、切り替え自体が無効となってしまいます。そして最後に、契約書の形式要件（契約期間の明示、書面による契約、契約終了の説明書面の交付と説明など）といった厳格な要件を満たさなければ、契約が無効となる可能性があります。契約形態を切り替える場合には、今一度入居者様との契約書面をオーナー様にてご確認いただくことが大切な事項となります。

なお、借主が合意解除に応じない場合、管理会社としては契約の切り替えを進めることができません。現契約を継続した場合は、借主が退去するまで、現行の普通借家契約を維持するしかありません。建替えなどの計画がある場合は、立退き料の提示などを含めた交渉を行う必要があります。ただし、管理会社が直接交渉することは「非弁行為」に該当するため、弁護士の関与が必要となります。万が一、交渉が難航した場合は、簡易裁判所への調停申立てなど、法的手段を検討することになってしまう場合もございます。

最も注意すべき点は、借主が合意しない限り、定期借家契約への切り替えは実現できないということです。法的な手続きを踏んでも、裁判所が「正当事由なし」と判断すれば、契約解除は認められません。さらに、契約書の不備や説明不足があれば、定期借家契約自体が無効とされるリスクもございます。

私たち管理会社は、オーナー様の資産運用方針に沿った最適な契約形態をご提案することを使命と考えております。定期借家契約への切り替えは、物件の将来的な活用や収益性の向上に大きく寄与する可能性があります。借主との信頼関係や法的要件を十分に考慮したうえで、慎重に進める必要があります。定期借家契約への切り替えを検討される場合、まずは以下のステップを踏むことが推奨されます。

### ■ 契約状況の確認

対象物件の契約開始日、契約形態、契約期間、更新履歴などを確認し、法的に切り替えが可能かどうかを判断する必要があります。

### ■ 借主との事前相談

借主に対して契約変更の意向を伝え、合意形成に向けた対話を開始することが重要です。

### ■ 契約書の準備と説明資料の作成

定期借家契約に必要な書面を整備し、契約内容や変更理由を明確に伝えるための資料を作成します。

### ■ 弁護士との連携

交渉が難航する場合や法的な判断が必要な場合には、弁護士と連携し、適切な対応を取ることが推奨されます。

最後に

定期借家契約への切り替えは、オーナー様にとって賃貸経営の自由度を高め、将来的な資産活用の選択肢を広げる有効な手段です。しかしながら、法的な制約や借主との合意形成が不可欠であり、最悪の場合は切り替えができない可能性もあることを十分にご理解いただく必要があります。私たち管理会社は、オーナー様のご意向に沿った最適なお提案を行うため、今後も継続的なサポートを提供してまいります。ご不明点やご質問がございましたら、いつでもお気軽にご連絡いただければと存じます。

#### 【参考資料】

公益社団法人 全日本不動産協会

既存アパートの定期借家契約への切替えに関する詳細な法的解説があります。

[https://www.zennichi.or.jp/law\\_faq/既存アパートの定期借家契約への切替え](https://www.zennichi.or.jp/law_faq/既存アパートの定期借家契約への切替え)

東急リバブル 不動産なんでもネット相談室

契約変更に関する実際の相談事例とその回答が掲載されています。

<https://www.livable.co.jp/soudan/kojin-hojin/tatemono-033/>

株式会社クラスイエ

普通借家契約と定期借家契約の違いについて、制度の背景からわかりやすく解説しています。

<https://www.kurasuie.co.jp/fixed-term-lease/>

