

※それでも最後の「立ち退き問題」は避けて通れません

契約は半永久的に継続される

- 賃貸借期間満了
- 正当事由の有無

■ 賃貸借契約スタート

問題は何か?

従来の借家契約は期限が来た時点で賃貸人側から契約の解除を申し込んでも賃貸人側に「正当事由」がなければ、賃貸借契約は「法定更新」によって法律で更新されてしまいます。しかも更新された後の賃貸借契約は期間の定めのないものとなります。

立ち退き問題は、裁判で争うと貸主側に不利な判決が出やすい為、通常では高額な立ち退き料を退去者に支払うことで問題解決してきました。

このように「正当事由」「法定更新」が従来の借家権の問題点でした!

裁判では「正当事由」は極めてまれにしか認められない

いつまでたっても立退きを求めることが困難な実情

どうしても立退いてほしくば、高い立退き料を支払わざるを得ず

立ち退き費用の相場は、家賃×10～20ヶ月分と言われています。4万円の契約家賃の部屋で、立ち退き費用が40万円～80万円必要です。しかし、こじれて裁判になれば、更に高額です。日本の法律は、世界中から見ると特殊と言えます。

建物オーナーは、計画的な賃貸経営・建て替えが困難なまま、誰もが立ち退き・明け渡し問題を避けて通る悪環境に陥りがち

老朽化・立ち退き問題を放置すると・・・

抜本的な対策が必要です

スラム化

老朽化した物件にはそれなりの人物が集まります。計画的に賃貸しなければ、スラム化するリスク発生。

孤独死

高齢者が集まる傾向があります。高齢者は長く居住する事も関連し、孤独死のリスク発生。

交渉難航

長く居住している賃借人は、その環境に愛着を感じている事が多く見かけられます。交渉難航のリスク発生。

地震・災害

危険建物で有っても、日常では見慣れている為、貸主・借主ともにさほど危険を感じていません。しかし、ひとたび地震や災害が発生し、けが人や死者が出れば建物所有者に賠償責任のリスクが発生します。

良い方法があります!!

定期借家契約の活用

歴史的に見ると、移住権は初めから、現在のような強い権利ではありませんでした。民法の特別法である「借地法」「借家法」が、大正10年(1921年)に制定され、昭和16年(1941年)に改定されるまでの間、借地は最短20年で所有者に返還される「定期借地」であり、借家も契約期間が来れば、家主に返さなくてはならない「定期借家」でした。

それが国家総動員法の公布とともにあらゆる法律が改正され、昭和16年の日米開戦を前に借地借家法も改正されました。(戦時立法)その結果、契約期間満了時に家主に正当な事由がない限り、契約は自動的に更新されることになりました。(法定更新)

開戦前に制定された法律ですが、戻すに戻せず

半世紀以上たってようやくできた法律が

「定期借家法」

普及しない主な理由

入居者にとって「不利益条項」のため避けられる

入居者にとって「不利益条項」のため家賃設定を低くしなくてはならない

仲介会社にとっての利益にならず、不慣れで手間がかかる

再契約の度に、解約手続きが必要になり、業務に煩雑になる

運用ノウハウの無い管理会社・仲介会社が手続きを行うと、ミスが発生し易い(自動的に普通借家になる恐れがある)

入居率に悪影響を及ぼすリスクが高い。



物件の過剰供給による空室の増加。そのため客引き競争が激化し「借り手優位の市場」が誕生しました。普通借家と比べ借り手によるデメリットが大きい事が定期借家の普及の大きな妨げとなっています。

上記のように、難点も多い定期借家解約ですが、賃主・借主双方のメリットをうまく組み合わせることで、活用可能!!

定期借家契約とは

1999年に公布された法律「良質な家賃住宅などの供給の促進に関する特別法措置法」(定期借家権法)にもとづき契約された建物賃借契約で、「契約期間の満了により終了する借家権」のことをいう。

通常の契約(普通借家)との違い

	普通借家	定期借家
契約について	口頭でも可	必ず書面により行われなければならない。 「契約の更新がなく、期間が満了すれば終了する」事を事前に書面を交付し説明しなければならない。
賃主からの解約について	「正当事由」が必要	再契約を拒否する事により可能

大きな違い

再契約を拒否する事が出来る!(特に正当理由は不要)

その他、賃主のメリット

1. 不良入居者を排除出来る
2. 立退きが安易で、計画的な賃貸経営が出来る



確実に退去・明け渡ししてもらう為には、定期借家契約が最も適した方法です
立ち退き料はゼロ

再契約NO



1. 建壊し予定の建物へ

建壊し予定の物件を期間限定で計画的に賃貸しています。

定期借家契約本来の使い道であり、多くの管理者が導入・活用しています。

2. 不良入居者対策(リスクヘッジ)

入居者選定において、与信の点数が低く、良質な申込者であるかどうかの判断が難しい場合があります。

その際、申込者への入居条件として本定期借家契約を使う場合があります。