

( 書 式 2 - 4 - 4 )

家主の定期借家人に対する期間経過前の定期借家契約  
の終了通知書

通 知 書

当社は、貴社に対し、平成〇〇年〇〇月  
〇〇日、後記建物（以下「本件建物」とい  
います）を、定期建物賃貸借制度により賃貸  
いたしております（以下「本件定期賃貸借契  
約」といいます）。

賃 料 1 ヶ月金 〇〇万 〇〇〇〇 円

（消費税を含む。）

支払期日 毎月月末に翌月分支払

契約期間 平成〇〇年〇〇月から

平成〇〇年〇〇月まで

当社は、貴社に対し、同契約に際して、本  
件定期賃貸借契約には契約の更新がなく、期  
間満了によって契約が終了することを記載し  
た「定期賃貸借契約書」および同記載のある  
「説明書面」を交付し、さらに同記載につい  
て口頭による説明も行いました。

さて、上記のとおり、賃貸期間は平成〇〇  
年〇〇月までとなっております。

当社としては、期間満了により貴社との賃  
貸借契約を終了させていただきますので、賃

貸借期間満了後，本件建物を明け渡して下さい  
るようお願いいたします。

物 件 の 表 示

所 在 ○ ○ 市 ○ ○ 町 ○ 丁 目 ○ ○ 番 地 ○

家 屋 番 号 ○ ○ 番 ○

種 類 ○ ○ ○ ○

構 造 ○ ○ ○ ○

床 面 積 ○ ○ . ○ ○ 平 方 メ ー ト ル

平 成 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

*Asahi Chuo*

○ ○ 市 ○ ○ 町 ○ 丁 目 ○ ○ 番 ○ ○ 号

甲 株 式 会 社

代 表 取 締 役 ○ ○ ○ ○



○ ○ 市 ○ ○ 町 ○ 丁 目 ○ ○ 番 ○ ○ 号

乙 株 式 会 社

代 表 取 締 役 ○ ○ ○ ○ 殿

## 解説

定期借家制度は、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に借家契約が終了する制度である。

正当事由なく契約を終了できる点で、賃貸人に有利な制度であるが、この制度による終了を主張するには、定期借家契約の成立要件を満たしていることを指摘する必要がある。

要件としては、以下の条文を参照。

### 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

(借地借家法の一部改正)

#### 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3節 期限付建物賃貸借」を「第3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。

- 1 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、建物の賃貸人は、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 建物の賃貸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、建物の賃貸人は、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、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後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あっては、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。

