

6. 定期借家権について

Q. 定期借家権という賃貸借の形式は、従来の賃貸借とどこが異なるのですか。またこれから借りる場合、どのような注意が必要ですか。

ビルの賃貸借にも、建物の賃貸借として当然借家法の適用があり、これまでは一旦借家契約が成立すると、貸し主は約定の期間が満了しても正当事由が備わらない限り解約出来ませんでした。しかし、借地借家法の一部改正で定期借家制度が実施され、従来型の契約（契約の更新があるもの）に加え、期間の満了で確定的に契約が終了する方式とのいずれも選択できるようになりました。まだ動き出したばかりの制度なので、今後の賃貸オフィスの需給や賃料水準などの推移を見る必要がありますが、これから定期借家制度による賃貸形式が増加するのではないかと予測されます。その場合、借り主にとっては期間満了時に貸し主と再契約が出来ない限り明け渡さなければならなくなるので、あらかじめ期間満了時の対応を想定しておくことが必要です。なお、今後貸し主から更新時などに従来の賃貸借契約を合意解約して定期借家の形式に切り替える申し出がなされることも予測されます。居住用の建物の場合は、そのような切り替えは認められませんが、オフィスビルなど営業用の建物の場合にはこの制限はありませんので、この点要注意です。