

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 2 回

賃貸借契約の基礎（普通借家・定期借家）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 普通借家契約と定期借家契約の比較
3. 定期借家契約の成立要件
4. どちらの契約類型を選ぶべきか
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 普通借家契約と定期借家契約の違いを説明できる
- 定期借家契約の成立要件（事前説明・書面交付）を理解する
- オーナー・入居者双方の意向に応じた契約類型の提案ができる

2. 普通借家契約と定期借家契約の比較

	普通借家契約	定期借家契約
更新	原則、更新される（貸主からの更新拒絶には正当事由が必要）	期間満了で確定的に終了。更新には再契約が必要
契約期間	1年未満の期間は期間の定めのない契約とみなされる	1年未満の期間設定も有効
中途解約	特約による	床面積 200 m ² 未満の居住用建物は、転勤等やむを得ない事情があれば借主から解約申入れ可能（法定）
成立要件	特になし（口頭でも成立し得るが、書面が一般的）	公正証書等の書面による契約＋事前の書面での説明が必須

3. 定期借家契約の成立要件

定期借家契約は、通常の借家契約より貸主に有利な性質を持つため、成立には厳格な要件が定められています。

- 契約は公正証書等の書面によって締結すること
- 契約の締結前に、貸主が借主に対し、契約の更新がなく期間満了により終了する旨を記載した書面を交付して説明すること（事前説明書）
- 事前説明を怠った場合、契約の定期借家としての効力が否定され、普通借家契約とみなされるリスクがある

事前説明書の交付・説明は、契約書とは別個の書面で行う必要があるとされています（判例上の考え方）。契約書に定期借家である旨を記載しているだけでは不十分な場合がある点に注意が必要です。

4. どちらの契約タイプを選ぶべきか

状況	向いている契約タイプ
長期の安定入居を重視するオーナー	普通借家契約
将来的に自己使用・建替えの予定があるオーナー	定期借家契約（期間満了で確実に契約を終了できる）
転勤等で一時的に賃貸に出したいオーナー	定期借家契約
民泊・短期利用を見込む物件	定期借家契約（短期の契約期間設定が可能）

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 定期借家契約の場合、事前説明書を契約書とは別の書面で作成し、契約締結前に交付・説明したか
- ☐ 契約書が公正証書等、書面要件を満たしているか
- ☐ オーナーの将来計画（建替え・自己使用の予定等）を踏まえて契約タイプを提案したか
- ☐ 入居者に対し、更新の有無について誤解のない説明をしたか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：定期借家契約を入居者に説明するとき

「こちらの物件は定期借家契約となっており、契約期間の満了により契約が終了し、更新はございません。引き続きお住まいをご希望の場合は、貸主様との合意により再契約いただく形になります。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 定期借家契約なら必ず退去してもらえますか？

A. 期間満了により契約は終了しますが、賃貸人は期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、期間満了により契約が終了する旨の通知をする必要があります（1年以上の契約の場合）。この通知を怠ると終了を対抗できなくなる点に注意が必要です。

Q. 事前説明書を渡し忘れたらどうなりますか？

A. 定期借家契約としての効力が否定され、普通借家契約とみなされるリスクがあります。事前説明の実

施記録（受領サイン等）を必ず残してください。

Q. 普通借家契約でもオーナーの都合で解約できますか？

A. 貸主からの更新拒絶・解約には『正当事由』が必要とされ、単なる都合だけでは認められにくいのが実務上の実情です。

8. ケーススタディ

ケース：事前説明書の交付漏れで定期借家が否定された

状況：定期借家契約として賃貸していたが、契約書内に説明文言を含めただけで、独立した事前説明書を交付していなかったため、契約終了時に借主から『普通借家契約である』と主張された。

原因：事前説明書を契約書とは別個の書面として作成・交付する要件を理解していなかった。

教訓：定期借家契約では、事前説明書を契約書とは別の書面として作成し、受領サインを取得して保管する運用を徹底する。

9. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

10. チェックテスト

問1. 定期借家契約の成立に必要な要件はどれか。 ①口頭合意のみ ②書面による契約＋事前説明書の交付 ③公証人の立会いのみ

問2. 事前説明書の交付を怠った場合の効果はどれか。 ①契約が無効になる ②普通借家契約とみなさ

れるリスクがある ③特に影響はない

問3. 将来の建替え予定があるオーナーに向いている契約類型はどれか。 ①普通借家契約 ②定期借家契約 ③使用貸借契約

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

11. 今日のまとめ

- 普通借家契約は更新が原則、定期借家契約は期間満了で確定的に終了する
- 定期借家契約は公正証書等の書面＋事前説明書の交付が成立要件
- 事前説明書の交付を怠ると、普通借家契約とみなされるリスクがある
- オーナーの将来計画に応じて契約類型を使い分けることが提案の基本

次回予告：第3回「賃貸住宅管理法（登録制度・管理受託契約重要事項説明）」－管理業者の法的義務を扱います。