

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 14 回

借地借家法（借家）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 借家権とは
3. 存続期間と更新
4. 造作買取請求権
5. 建物賃貸借の対抗要件
6. 賃料増減額請求権
7. 定期建物賃貸借
8. 取壊し予定の建物の賃貸借
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 借家権の存続期間・更新拒絶の要件（正当事由）を理解する
- 造作買取請求権の内容と特約による排除の可否を理解する
- 定期建物賃貸借の成立要件（書面性・事前説明義務）を説明できる
- 普通建物賃貸借と定期建物賃貸借の違いを整理できる

2. 借家権とは

借地借家法が適用される建物の賃貸借を借家権といいます。居住用・事業用を問わず、建物の賃貸借であれば借地借家法の適用対象となります（借地権とは異なり「建物所有目的」という限定はない）。

3. 存続期間と更新

存続期間

- 上限：借地借家法が適用される建物賃貸借には、民法のような 50 年の上限はなく、当事者が自由に定めることができる
- 下限：1 年未満の期間を定めた場合、期間の定めのない賃貸借とみなされる（1 年未満の合意自体が無効になるわけではなく、期間の定めなしとみなされる点に注意）

更新

期間の定めがある建物賃貸借において、当事者が期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に相手方に対して更新拒絶の通知等をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（法定更新）。賃貸人からの更新拒絶通知には、借地権と同様に「正当の事由」が必要です。

期間の定めのない建物賃貸借の場合、賃貸人が解約を申し入れるには正当事由が必要で、申入れの日から 6 か月を経過することで契約は終了します。賃借人からの解約申入れの場合は、民法の原則（申入れから 3 か月経過）によります。

4. 造作買取請求権

建物の賃借人は、賃貸人の同意を得て建物に付加した造作（畳、建具、エアコン等）がある場合、賃貸借が期間満了または解約申入れによって終了するときに、賃貸人に対しその造作を時価で買い取るべきことを請求できます（借地借家法 33 条 1 項）。

- この規定は任意規定であり、特約により排除することができる（「造作買取請求権を放棄する」特約は有効）

- 借地権の建物買取請求権とは異なり、造作買取請求権は特約による排除が明文で認められている点が大きな違い

5. 建物賃貸借の対抗要件

建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、それ以後その建物について物権を取得した者に対抗することができます（借地借家法 31 条）。

賃借権の登記には賃貸人の協力が必要で実務上困難なことが多いため、「引渡し（＝入居）」という簡易な方法で対抗力を認めている点が借家人保護の重要な仕組みです。借地権の対抗要件（登記された建物の所有）と混同しないよう注意しましょう。

6. 賃料増減額請求権

建物の借賃が、土地・建物の租税等の負担の増減、土地・建物の価格の変動その他の経済事情の変動により、または近傍同種の建物の借賃と比較して不相当となったときは、当事者は、将来に向かって借賃の増減を請求することができます（借地借家法 32 条 1 項）。

- 一定の期間、借賃を増額しない旨の特約：有効（賃借人に不利にならないため）
- 一定の期間、借賃を減額しない旨の特約：無効（賃借人に不利な特約のため。ただし定期建物賃貸借では両方の特約が有効とされる特則がある）
- 増減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、裁判が確定するまでは、相当と認める額の借賃を支払え（または請求でき）ば足りる。ただし後に裁判で確定額との差額が生じれば、年 1 割の利息を付して精算する

7. 定期建物賃貸借

定期建物賃貸借（定期借家契約）は、契約の更新がなく、期間満了により確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借です（借地借家法 38 条）。

成立要件

- 公正証書等の書面（または賃借人の承諾を得た電磁的記録）によって契約すること
- 契約書とは別個独立の書面（または賃借人の承諾を得た電磁的方法）を交付（提供）して、あらかじめ「契約の更新がなく、期間満了により賃貸借は終了する」旨を説明すること（事前説明義務）

事前説明を怠った場合、更新がない旨の定めは無効となり、普通建物賃貸借（更新のある契約）として扱われます。書面の作成に加えて「別個独立の書面での事前説明」が必須という 2 段構えの要件を正確に覚えることが頻出のポイントです。

その他の特徴

- 床面積 200 m²未満の居住用建物については、転勤・療養・親族の介護等のやむを得ない事情により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、賃借人から中途解約の申入れができる（申入れから 1 か月で終了）
- 定期建物賃貸借では、借賃の減額をしない旨の特約も有効（普通建物賃貸借と異なる特則）

8. 取壊し予定の建物の賃貸借

法令または契約により一定期間経過後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができます。この特約は建物を取り壊すべき事由を記載した書面（または賃借人の承諾を得た電磁的記録）によってしなければなりません（借地借家法 39 条）。

9. 重要ポイント整理

- 建物賃貸借の存続期間に上限なし。1 年未満の定めは期間の定めなしとみなされる
- 更新拒絶通知は期間満了の 1 年前～6 か月前の間に行い、正当事由が必要
- 造作買取請求権は特約で排除できる（任意規定）
- 建物賃貸借の対抗要件は引渡し（登記不要）
- 定期建物賃貸借は書面＋別個の事前説明書面の交付が必須。怠ると普通建物賃貸借になる
- 賃料の減額をしない特約は普通建物賃貸借では無効、定期建物賃貸借では有効

10. 出題パターンと注意点

定期建物賃貸借の「事前説明義務」は、書面の作成方法（契約書とは別の書面）まで問われる細かい出題が多い頻出テーマです。また、借賃減額請求権を排除する特約の有効性が、普通建物賃貸借と定期建物賃貸借で異なる点は横断的な比較問題として繰り返し出題されています。

11. 一問一答

Q. 賃貸人が、賃借人から造作買取請求権を放棄する旨の特約を結んでいた場合、賃借人は造作の買取りを請求できるか。

A. 請求できない。造作買取請求権は任意規定であり、特約による排除（放棄）が認められる。

Q. 定期建物賃貸借契約を締結する際、契約書に「更新がない」旨を記載しておけば、別途の事前説明は不要か。

A. 不要ではない。契約書とは別個独立の書面（または賃借人の承諾を得た電磁的方法）を交付し、あらかじめ更新がない旨を説明する必要がある。これを怠ると契約は普通建物賃貸借として扱われる。

Q. 普通建物賃貸借において、一定期間借賃を減額しない旨の特約は有効か。

A. 無効である。借賃減額請求権を排除する特約は賃借人に不利であり、普通建物賃貸借では無効とされ

る（定期建物賃貸借では有効）。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が管理する物件で、賃貸人 A が定期建物賃貸借契約を結ぼうとしているが、契約書のみを賃借人 B に交付し、更新がない旨の別個の説明書面は用意していなかった。

原因

定期建物賃貸借の成立には、契約書とは別個独立の書面による事前説明が必須であるが、これが行われていないため、更新がない旨の定めは無効となり、通常の更新のある賃貸借（普通建物賃貸借）として扱われるリスクがある。

教訓

宅建業者が定期建物賃貸借の契約事務を担う場合、契約書とは別に「本契約は更新がなく、期間満了により終了する」旨を明記した説明書面を必ず用意し、賃借人への交付・説明を徹底することが、契約類型をめぐる紛争を防ぐ実務上の要諦である。

13. 学習メモ

□ 定期建物賃貸借の成立要件を 2 つ書き出す：

□ 借地権の対抗要件（登記された建物）と借家権の対抗要件（引渡し）の違いを整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 建物賃貸借の存続期間の上限は 50 年である。

問 2 期間の定めのある建物賃貸借の存続期間を 6 か月と定めた場合、その定めどおり 6 か月で終了する。

問 3 造作買取請求権は特約により排除することができる。

問 4 建物の賃貸借は、引渡しがあれば登記がなくても対抗力を有する。

問 5 定期建物賃貸借では、賃料を減額しない旨の特約は有効である。

【解答】問 1：×（借地借家法が適用される建物賃貸借に存続期間の上限はない） 問 2：×（1 年未満の定

めは期間の定めのない賃貸借とみなされる） 問 3：○ 問 4：○ 問 5：○

15. 今日のまとめ

- 建物賃貸借に存続期間の上限はなく、1 年未満は期間の定めなしとみなされる
- 造作買取請求権は特約で排除可能（借地権の建物買取請求権との違いに注意）
- 建物賃貸借の対抗要件は引渡し（登記不要）
- 定期建物賃貸借は書面＋別個の事前説明が必須。怠ると普通建物賃貸借となる

次回第 15 回は「相続・区分所有法・不動産登記法」を学習します。第 1 章の総仕上げとなる横断的なテーマです。