

## ■ 定期建物賃貸借契約(定期借家契約)について

今回募集する空家住宅の契約は、借地借家法第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約(定期借家契約)となります。以下のとおり、一般のUR賃貸住宅(都市機構の賃貸住宅)の契約(普通借家契約)と異なる点がございますので、あらかじめご了承ください。

### 「定期建物賃貸借契約(定期借家契約)」

- ・契約期間は入居開始可能日から起算して3年を経過した日の属する月の末日までです。
- ・契約期間の満了により、賃貸借契約は更新されることなく確定的に終了します。
- ・契約期間の満了日までに住宅を明渡していただくこととなります。(※)

上記以外の契約内容は他のUR賃貸住宅と同様です。このため、退去時には、都市機構が定めるところにより査定を行い、住宅の使用状況に応じた補修費用をお支払いいただきます。

また、契約期間満了日までに住宅を明け渡していただくこととなりますが、転出先住宅のあっせん及び引越し等の費用のお支払いは一切ありませんので、あらかじめご承知おきください。

なお、UR賃貸住宅の定期借家の家賃は普通借家として設定する家賃に比べ割安となっています。また特約を設け、定期借家の契約期限前であっても2週間以上の予告期間をもって借主様が自由に契約解除できる契約内容となっています。

(※)契約期間満了の1年前から6ヶ月前までに、契約期間満了の通知を送付します。原則として、契約期間満了日までに住宅を明け渡していただくこととなります。

万一、当団地の用途転換事業の進捗状況等により、新たな定期借家契約の締結(再契約)ができる場合は、契約期間満了の通知に併せて、都市機構からその旨をお知らせいたします。なお、当該住宅の再契約ができた場合、住宅を明け渡していただく期日は新たに締結し直した契約書に定める期日となります。

[参 考]借地借家法(平成3年法律第90号 平成12年3月1日改正)

(定期建物賃貸借)

第38条 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。

(中 略)

- 5 第一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)が二百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一月を経過することによって終了する。

(後 略)