

全住協第315号
平成30年3月7日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について
(平成30年2月28日付 国土動第133号、国住賃第23号)
(2) 関係条文 抜粋 (参考)
※各資料は全住協HPに掲載
2. 送付資料 1の(1)
3. 参考HP (1) 定期借家制度について (国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html
(2) ITを活用した重要事項説明等に関する取組み
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第 133 号
国住賃第 23 号
平成 30 年 2 月 28 日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



国土交通省住宅局住宅総合整備課長



定期建物賃貸借に係る事前説明における I T の活用等について

空き家等の有効活用や I T 利活用の裾野拡大等の観点から、今般、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等の I T の活用等について、下記のとおり整理したので、貴団体におかれても、貴団体加盟の会員に対する周知及び指導を行われたい。

なお、テレビ会議等の I T を活用した宅地又は建物の賃貸の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成 29 年 10 月 1 日から可能となっている。

また、本件については、法務省民事局と協議済みであることを申し添える。

記

1 事前説明における I T の活用について

テレビ会議等の I T を活用した借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条第 2 項の規定に基づく事前説明（以下「事前説明」という。）については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合、対面による事前説明と同様に取り扱うことが可能である。

なお、賃貸人は、I T を活用した事前説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

(1) 賃貸人及び賃借人が、事前説明に係る書面（以下「事前説明書」という。）及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が

発する音声

を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること

(2) 事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること

(3) 賃借人が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、賃貸人が事前説明を開始する前に確認していること

(4) 賃貸人の代理人が事前説明を行う場合には、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人が、当該書面を画面上で視認できたことを確認していること

2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

定期建物賃貸借においては、賃貸人が賃借人に対し、事前説明書を交付して、事前説明を行うことが求められるが、重要事項説明書において、次に掲げる事項を記載し、当該重要事項説明書を交付して、賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が重要事項説明を行うことで、事前説明書の交付及び事前説明を兼ねることが可能である。

(1) 本件賃貸借については、借地借家法第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること

(2) 本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること

(3) 賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること

なお、後のトラブルを防止するためには、賃借人から、これらの説明を受けたことについて、記名押印を得ることが望ましい。具体的な記載等については、別添を参考にされたい。

また、賃貸人は、宅地建物取引士に対し、定期建物賃貸借の期間よりも長期にわたって、契約締結に係る業務についての代理権を授与することも可能だが、この場合においては、当初の定期建物賃貸借の期間満了後、再度、定期建物賃貸借の契約を締結することとなったときにも、上記対応が可能となるよう、当該再契約時にも代理権が有効であることを明確にするため、委任状等に代理権が授与されている期間等を明記し、交付しておくことが望ましい。

以上

○重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例

【契約期間及び更新に関する事項】

定期建物賃貸借に係る説明については、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、前記宅地建物取引士が貸主の代理人として行う事前説明を兼ねています。

契約 期間	(始期)	年	月	日	年 月間	一般借家契約
	(終期)	年	月	日		定期建物賃貸借契約
						終身建物賃貸借契約
更新に 関する 事項	本件住宅の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であり、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日を翌日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、本件住宅を明け渡さなければなりません。					

【借主の記名押印欄】

前記宅地建物取引士から宅地建物取引証の提示があり、重要事項説明書を受領し、重要事項について説明を受けました。

あわせて、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理権の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。

平成 年 月 日

借主 (住所)

(氏名)



関係条文 抜粋

借地借家法

(建物賃貸借の期間)

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(強行規定)

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の借借人に不利なものは、無効とする。

(借賃増減請求権)

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増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、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の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、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(定期建物賃貸借)

第三十八条 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、第三十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、第二十九条第一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、建物の借借人に対し、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 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（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、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

- 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。
- 6 前二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 第三十二条の規定は、第一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。

民法

（賃貸借の存続期間）

第六百四条 賃貸借の存続期間は、二十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、二十年とする。

- 2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から二十年を超えることができない。

以上