

全 住 協 第 1 4 0 号  
平成 3 0 年 7 月 2 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 I T 活用に関する補足について

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 I T の活用等について (平成 3 0 年 2 月 2 8 日付 国土動第 1 3 3 号及び国住賃第 2 3 号)」について (平成 3 0 年 7 月 1 2 日付 事務連絡)  
(2) 定期建物賃貸借による重要事項説明書 (別添)  
(3) 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 (参考 1)  
(4) 関係条文抜粋 (参考 2)
2. 送付資料 1 の (1) の通知文  
※全住協 H P に別添、参考を含む全文を掲載
3. 参考 H P (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](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html)  
(2) I T 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](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

事務連絡  
平成30年7月12日

各業界団体の長 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ITの活用等について  
(平成30年2月28日国土動第133号及び国住賃第23号)」について

空き家等の有効活用やIT利活用の裾野拡大等の観点から、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ITの活用等について、「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日国土動第133号土地・建設産業局不動産課通知及び国住賃第23号住宅局住宅総合整備課長通知。以下「運用通知」という。)により、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。)及び宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条の規定に基づく重要事項の説明(以下「重要事項説明」という。)をあわせて実施する場合の取扱いを通知したところであるが、当該通知について下記のとおり補足するので、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。

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ITの活用について

事前説明については、借地借家法第38条第2項等により、書面を交付して説明する必要があるとされているところ、従来、電話の説明によることも可能と解されてきたところである。運用通知においては、テレビ会議等のITを活用した場合についても、電話による説明同様に事前説明とするための取扱いを示したものであり、従来の借地借家法等の解釈を変更するものではない。

また、賃貸人の代理人が事前説明を行う場合に委任状等の代理権を証する書面を提示することとしたところであるが、テレビ会議等の場合において、借借人と面識のない代理人が説明を行う場合であってもトラブルを極力防止する必要等から、取引実務においては、代理人から委任状の交付が行われることが多いのが実態であることを踏まえ、代理人であることを確認するための手続の例示として記載したものである。すなわち、民法第99条は、代理行為は本人のためにすることを示してした意思表示により効力を生じるとし、その方法を定めていないところであり、この点も含め、運用通知は代理行為の効力発生に係る民法等の解釈を変更するものではない。

## 2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施する場合の重要事項説明書上の記載について

そもそも事前説明と重要事項説明は、それぞれ別個の説明義務であるとされており（平成12年2月22日建設省経動発第21号経済局不動産課長通知）、いずれか1つがあれば足りるということではなく、両方とも行う必要があるとされている。

これらをあわせて実施する場合であっても、法律上は、当該契約が定期建物賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨が記載されていれば借地借家法第38条第2項の事前説明のための書面としての要件は満たされ、定期建物賃貸借契約は成立するところである。一方、運用通知は、重要事項説明書に事前説明の内容を記載することで事前説明と重要事項説明をあわせて行うことについて借借人との間に誤解が生じないように、同2（2）及び（3）の事項を重要事項説明書に記載し、借借人に交付して説明することにより事前説明書の交付及び事前説明を兼ねる場合における一定の方法を例示したものであり、これによって定期建物賃貸借契約の成立要件に変更を加えるものではないことを申し添える。

なお、運用通知別添に示した「重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例」は、重要事項説明書の一連の記載と併せて記載することを想定したものであり、重要事項説明書と別に別添の書面を用意することを想定するものではない。今般、事前説明書を兼ねる重要事項説明書の例を作成（別添）したので、参考とされたい。

以上

(定期建物賃貸借による重要事項説明書 (参考様式))

重 要 事 項 説 明 書  
(建物の賃貸)  
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称  
代表者の氏名  
主たる事務所  
免許証番号  
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	印
	登録番号	( )
	業務に従事 する事務所	電話番号 ( ) -

取引の態様 (法第34条第2項)	代 理 ・ 媒 介
------------------	-----------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m <sup>2</sup> (登記簿面積 m <sup>2</sup> )
	種類及び構造	
貸主氏名・住 所		

(第二面)

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項(権利部 (乙区))
	名義人 氏 名 住 所	

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備 考
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	
電 気		年 月 日	
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	
排 水		年 月 日	

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要		

(第三面)

6 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

建物の設備	有無	型式	その他
台所			
便所			
浴室			
給湯設備			
ガスコンロ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

(第五面)

5 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		定期借家契約
			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。		

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		
利用の制限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）	
住所（主たる事務所の所在地）	

(第六面)

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

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)

印

記載要領

① Iの1について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Iの2について

「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法
-----------

新都市基盤整備法
----------

流通業務市街地整備法
------------

③ Iの3について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ Iの5について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）

⑤ IIの6について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。



(参考1)

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借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<sup>1</sup>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
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

関係条文 抜粋

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第35条第1項第14号関係（法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について）

9 定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の3第9号関係）

定期借地権を設定しようとするとき、定期建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約をしようとするときは、その旨を説明することとする。

なお、定期建物賃貸借に関する上記説明義務は、借地借家法第38条第2項に規定する賃貸人の説明義務とは別個のものである。また、宅地建物取引業者が賃貸人を代理して当該説明義務を行う行為は、宅地建物取引業法上の貸借の代理の一部に該当し、関連の規定が適用されることとなる。

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賃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。
- 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

（代理行為の要件及び効果）

第九十九条 代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。

- 2 前項の規定は、第三者が代理人に対してした意思表示について準用する。

（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