

国土動第 133 号
国住賃第 23 号
平成 30 年 2 月 28 日

各業界団体の長あて

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聞き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。

○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 | 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)

