

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 ² (登記簿面積 m ²)
	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
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。