

## ■借地借家法（下線部が改正箇所）

### （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の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

3 第 1 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。

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

5 建物の賃貸人が第 3 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。

6 第 1 項の規定による建物の賃貸借において、期間が 1 年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 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 6 月を経過した後は、この限りでない。

7 第 1 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 2 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 1 月を経過することによって終了する。

8 前 2 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。

9 第 32 条の規定は、第 1 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。

## ■借地借家法施行令

- 1 事前説明事項を電磁的方法により提供しようとする建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならないこととする。
- 2 1による承諾を得た建物の賃貸人は、建物の賃借人から書面又は電磁的方法により電磁的方法による事前説明事項の提供を受けない旨の申出があったときは、建物の賃借人に対し、事前説明事項の提供を電磁的方法によってしてはならないこととするとともに、建物の賃借人が再び1による承諾をした場合は、事前説明事項の提供を電磁的方法によってすることができることとする。

## ■借地借家法施行規則

- 1 借地借家法第38条第4項に規定する電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものは、次に掲げる方法とするものとする。また、これらの方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならないものとする。
  - (1) 電子情報処理組織を使用する方法のうち、
    - ① 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
    - ② 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えたファイルに当該情報を記録する方法
  - (2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法
- 2 借地借家法施行令の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げるものとする。
  - (1) 電磁的方法の種類  
次に掲げる方法のうち、送信者が使用するもの
    - ① 電子情報処理組織を使用する方法のうち、送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
    - ② 電子情報処理組織を使用する方法のうち、送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供

を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

- ③ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

(2) 電磁的方法の内容

ファイルへの記録の方法

- 3 借地借家法施行令に規定する電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものは、次に掲げる方法とするものとする。また、これらの方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならないものとする。

(1) 電子情報処理組織を使用する方法のうち、

- ① 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
- ② 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

- (2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法