

事前説明文書 解説

※根拠条文について

借地借家法の改正（令和4年5月18日施行）により、本書面を規定する条文が借地借家法第38条第3項に変更となったことにもなう変更を行った。

※1（上段部分）について

上段部分は、事前説明文書として賃貸人が賃借人に交付するものである（交付する文書は、この上段部分のみとなる）。

賃貸人（又は賃貸人から代理権を付与された仲介業者）が、賃借人となろうとする者に対し、このような事前説明文書を作成・交付し、かつ、対面（口頭）で説明をしなければならない。

具体的には、この文書を読み上げることになる。

その年月日は、定期借家契約書よりも事前でなければならない。日付としては、両者は同日付でも差し支えないが、物理的に定期借家契約書の作成の前に作成されなければならないので注意を要する。

※2（下段部分）について

下段部分も含んだ書面は、上記※1の事前説明文書の「写し」について、賃借人となろうとする者から説明を受けたことを証明する文書として署名・押印をもらうためのものである。

後日、賃借人から事前説明を受けていない等を主張されることを防ぐためには、賃借人となろうとする者自身に、事前説明文書の「写し」に付加した下段部分に氏名を自署（サイン）してもらい、かつ、日付欄についても賃借人となろうとする者に自ら記入してもらう方が良い。

日付欄・氏名欄まで、わざわざパソコン等で打ち出し、認印だけを押してもらっているようなケースが見受けられるが、そのような書面は誰でも作れるのであるから、サービスと考えているかもしれないが、そのようなことまでサービスする必要はない。説明のための文書であり、後日の証明のために用いるものなのであるから、本人に「手書き」をしてもらうことこそが重要となるのである。