

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