



定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について教えてください。

テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸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ます。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、下記の通り整理し、平成30年2月に通知が発出されました。

1. 事前説明におけるITの活用について

テレビ会議等のIT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）については、次の(1)～(4)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す。

なお、賃貸人は、IT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取り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しています。

- (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）及び説明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、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り、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ますが、重要事項説明書において、次の(1)～(3)までの事項を記載し、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（以下、宅建士）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す。

- (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建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とされています。（文責：鈴木晟吾）