

認定新技術等実証計画の内容の公表

1. 認定をした年月日

令和2年8月6日

2. 認定新技術等実証実施者の名称

good daysホールディングス株式会社 代表取締役社長 小倉 博

3. 認定新技術等実証計画の目標

借地借家法において、書面によってしなければならないこととされている定期建物賃貸借契約（以下「定借契約」という。）を、電子的な手段を用いて作成し印刷した書面を用いて行った場合でも、借地借家法により保護される賃借人の利益が損なわれることがないかを実証する。

4. 認定新技術等実証計画の内容

(1) 新技術等及び革新的事業活動の内容

電子契約システムを用いたマンスリーマンション事業に係る定借契約書面の作成に関する実証

(2) 生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項第1号に規定する実証の内容及びその実施方法

申請者はマンスリーマンション事業者に電子契約システムを提供する。マンスリーマンション事業者は、マンスリーマンションの定借契約に際して、入居者（賃借人）に対して事前説明書を交付した上でテレビ会議等を活用した事前説明を行い、書面での契約締結に当たって電子契約システムを活用することについて実証を行う。

実証は、契約当事者が入居者とマンスリーマンション事業者である定借契約に限り、対象物件は申請者のグループ会社が運営するマンスリーマンションに限定して行う。

マンスリーマンション事業者は入居者に対し、借地借家法第38条第2項に定める書面（事前説明書）をあらかじめ送付し、同項に定める説明（事前説明）を行うとともに、電子契約システムにより必要な事項を記載した契約内容に係るデータ（以下「契約データ」という。）を作成し、同システムにアップロードした上で、契約データにアクセスできるパスワードを電子メール等により入居者に通知する。

入居者は、契約データの内容を確認し、表示される電子署名のボタンを押すことにより電子署名を行う。マンスリーマンション事業者及び入居者それぞれの署名が完了すると、電子署名が付された契約データ（PDFファイル）を印刷することができる。

マンスリーマンション事業者は、契約データを2部印刷し（以下、印刷された契約データを「契約書」という。）、そのうち1部を入居者に送付する。なお、契約データは入居者自身が印刷することもできる。

申請者は、参加者等の同意を取得したときはその旨を、実証開始後1か月ごとに実証の状況を、実証終了後に実証結果を、実証の実施に関し事故等があったときはその状況と講じる措置の経過を、それぞれ法務大臣及び経済産業大臣に報告する。

(3) 法第2条第2項第2号に規定する分析の内容及びその実施方法

定借契約において電子契約システムを用いて書面の契約書の原本を生成する場合に、契約手続きを書面だけにより行う場合と比較して、トラブルの増加がないことや、万が一トラブルが発生した場合にも、容易に書面内容を確認できること等により円滑に解決に向けた話し合いが可能であることを確認し、借地借家法第38条にて保護される賃借人の利益が損なわれることがないかを検証する。

5. 新技術等実証の実施期間及び実施場所

(1) 実施期間

認定日から認定日の3ヶ月後の日が属する月の末日

(2) 実施場所

申請者のグループ会社が運営するマンスリーマンション

6. 参加者等の具体的な範囲及び当該参加者等の同意の取得方法

(1) 参加者等の範囲

マンスリーマンション事業者、マンスリーマンション入居者

(2) 参加者等の同意の取得方法

参加者に対しては、書面又は電磁的方法により事前に実証参加に関する同意を取得する。

7. 法第2条第2項第2号に規定する規制に係る新技術等関係規定の条項

借地借家法（平成3年法律第90号）

（定期建物賃貸借）

第三十八条 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、第三十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、第二十九条第一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。

8. 規制の特例措置の適用を受けて新技術等実証を実施する場合には当該規制の特例措置の内容

なし