

様式第九（第4条関係）

新事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定に係る照会書

令和7年2月25日

法務大臣 鈴木 馨祐 殿
経済産業大臣 武藤 容治 殿

東京都千代田区有楽町2丁目10番1号
gooddays ホールディングス株式会社
代表取締役社長 小倉 博

産業競争力強化法第7条第1項の規定に基づき、実施しようとする新事業活動及びこれに関連する事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈並びに当該新事業活動及びこれに関連する事業活動に対する当該規定の適用の有無について、確認を求めます。

記

1. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の目標

弊社は2017年より電子契約サービスを提供し、多くのマンスリーマンション事業者に当該サービスをご利用いただいております。

現在、マンスリーマンションの契約形態の多くが借地借家法第38条で定める定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」という。）であるところ、定期借家契約の成立要件の一つである、賃借人に対する定期賃貸借である旨の書面による事前説明（以下「本事前説明」という。）（同条第3項第4項参照。）が、物件の利活用を阻害し空き家が増加する要因の一つとなっているという課題があります。すなわち、建て替えが決まっている物件においては、効率的な物件の利活用のため、定期借家契約を前提に建替までの期間で入居者を募集する需要があるところ、本事前説明が漏れた場合には普通賃貸借契約となり、それを理由に退去しない入居者が発生することで建替計画に支障をきたすといったリスクが想定されるため、あえて賃貸人が空き家状態を維持するケースが散見されます。

そこで、今回新たに、弊社の電子契約サービスに本事前説明を漏れなく正確に行うことができるシステムを導入した改良版の電子契約サービス（以下「本サービス」という。）を提供することで、上記課題を解消したいと考えています。

2. 新事業活動及びこれに関連する事業活動により生産性の向上又は新たな需要の獲得が見込まれる理由

「新商品の開発又は生産」に該当する。

借地借家法第38条で定める定期借家契約は、本事前説明の実施がネックとなり、活用されていないケースが散見されます。そのため、効率的かつ安全に定期借家契約を締結する手段が提供されれば、空き家が短期貸しで有効活用される事例も増えるものと思われます。

仮に空き家の10%が定期借家契約の活用により短期貸しされた場合の経済効果

空き家1,000万戸×短期貸し活用率10%=100万戸

平均賃料80,000円×(12ヶ月-空室期間2ヶ月)×100万戸=年間8,000億円
マンスリーマンションの設備投資や人件費 20,000円×100万戸=2,000億円
→年間1兆円程度の経済効果が期待

3. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の内容

(1) 事業実施主体

サービス提供事業者：弊社

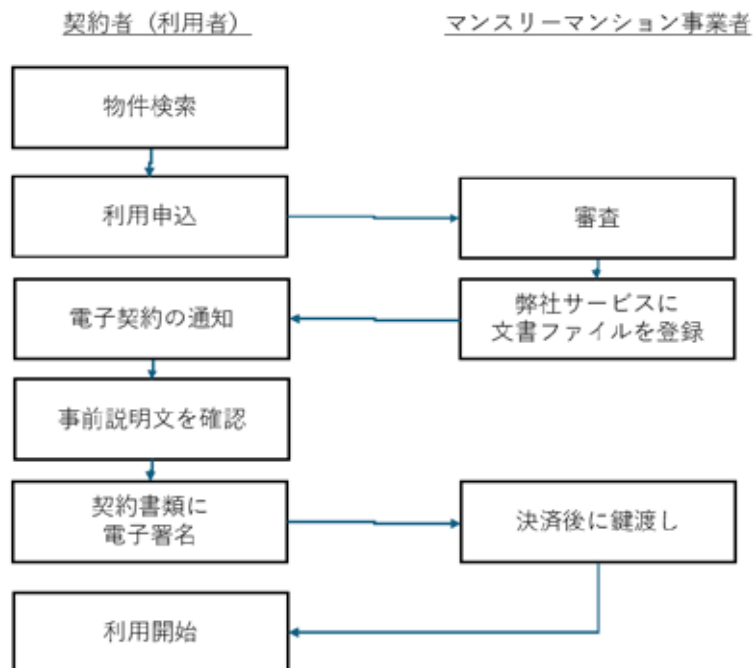
サービス利用者：マンスリーマンション事業者（以下「本サービス利用事業者」という。）

(2) 事業概要

【事業の流れ】

- ① 弊社は、本サービス利用の利用規約等の利用条件に同意した本サービス利用事業者に対して本サービスを提供する。
 - ② 本サービス利用事業者は本サービスを利用して賃借人との間で定期借家契約を締結する。（当該契約締結までの一連の流れは図1のとおり。）
 - ③ 本サービス利用事業者は、弊社に対して、月末締めで本サービス利用料金を支払う。
- ※弊社は、本サービスを本サービス利用事業者に提供するに留まり、本サービス利用事業者と賃借人との間のやり取りに一切関与しない。

(図1) マンスリーマンション契約までの流れ



【本サービスにおける本事前説明の概要】

- ① 本サービスにおいては、契約対象となる建物の賃貸借契約について契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借が終了する旨を記載した書面（以下「本事前説明書」という。）（借地借家法第38条第3項）について、賃借人の同意を条件に、電子交付される。

※電子交付される本事前説明書の文例としては図2のとおり（（出典）全宅連（定期借家推進協議会）<https://teishaku.jp/contract-form/>）。

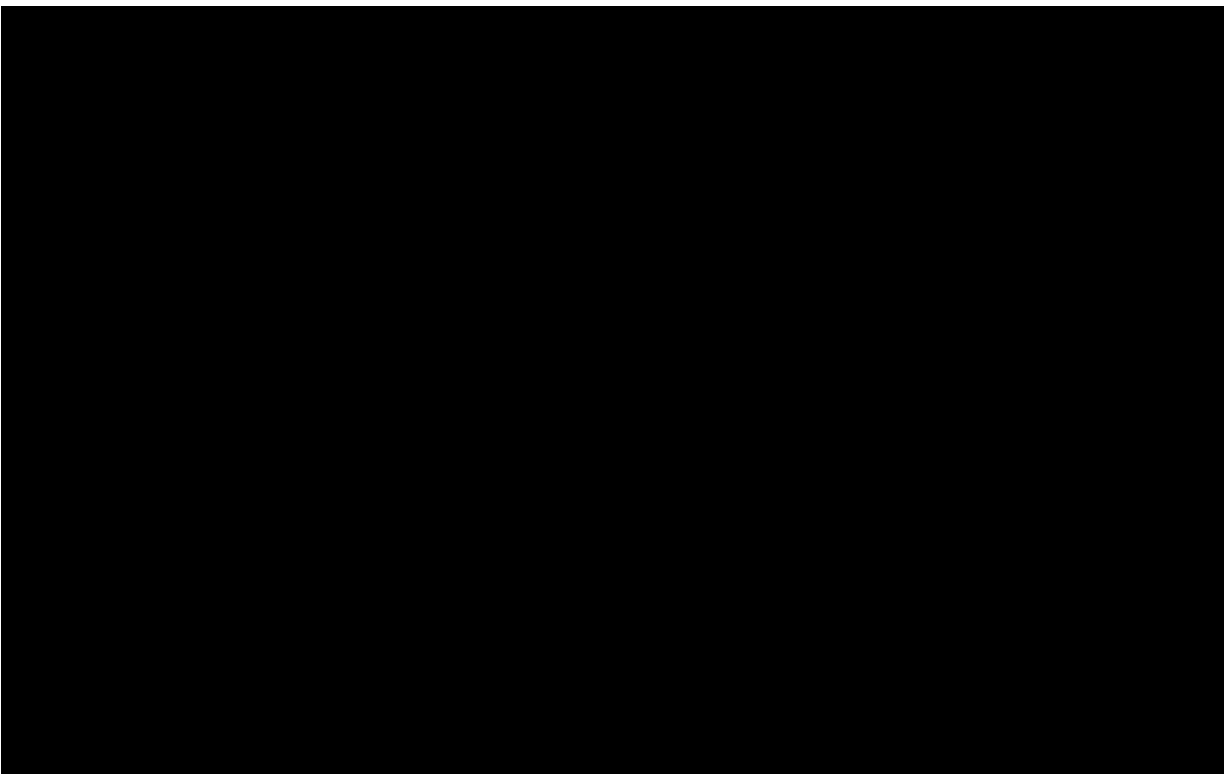
（図2）全宅連（定期借家推進協議会）が公開する事前説明書の文例

		年 月 日	
定期建物賃貸借契約についての説明			
		(貸主住所)	
		(氏名)	
		(代理人住所)	
		(氏名)	
下記物件について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第3項に基づき、次のとおり説明します。 下記物件の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記物件を明け渡さなければなりません。			
記			
(1) 物件	名 称		
	所 在 地		
	部 屋 番 号		
(2) 契約期間	始期	年 月 日から	年 月 間
	終期	年 月 日まで	
上記物件につきまして、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。 年 月 日 借主住所 氏名			

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



(3) 新規事業を実施する場所
日本国内のマンスリーマンション事業者の利用を想定

4. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の実施時期

令和7年4月 弊社にて説明機能リリースを発表し、サービス提供を開始予定

5. 解釈及び適用の有無の確認を求める規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定
借地借家法（平成三年法律第九十号）

(定期建物賃貸借)

第三十八条

- 3 第一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つ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。

6. 具体的な確認事項並びに規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈及び当該規定の適用の有無についての見解

本照会書3.（2）記載の弊社が提供を予定している本サービスが、借地借家法第38条第3項に規定する「書面を交付して説明」に該当することを確認したい。

<弊社の考え>

- ① 令和4年の法改正により「書面の交付」に関しては、借地借家法第38条第4項に「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により提供することができる。」との条文が追加されたことで、電子交付の同意画面と電子書面のダウンロード機能の提供により法定要件を満たしているものとする。
- ② 「説明」については、
つまり契約者へ説明がなされた状態と同等、もしくは同等以上の効果があるものとする。

7. その他