

様式第十三（第4条関係）

新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日
令和7年2月25日

2. 回答を行った年月日
令和7年3月18日

3. 新事業活動に係る事業の概要

照会者は、次のようなシステムを導入した建物賃貸借契約のための電子契約サービス（以下「本サービス」という。）をサービス利用事業者に対して提供する（サービス利用事業者は、本サービスを利用して建物の賃借人との間で建物賃貸借契約を締結するが、照会者は、本サービスを提供するのみで、本サービス利用事業者と賃借人との間のやり取りに関与しない。）。

① 「事前説明」画面において、建物の賃借人に対し、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。）が電子交付される。

※ 建物の賃借人は、本事前説明書を画面上で確認し、その電磁的記録をダウンロードしなければ以後の契約締結のプロセスを進めることができない。

② 建物の賃借人は、「説明内容の確認」画面において、契約期間が満了する日を表示されるカレンダーから選択し、説明内容の確認のための質問に対して回答する。

※ 建物の賃借人は、正しい内容の回答を所定の回数以内に選択しない限り、以後の契約締結のプロセスを進めることができない。

※ 「質問や不明点はありますか？」との設問に「ある」と回答した場合には、本サービスを用いた契約締結のプロセスは中断し、サービス利用事業者はその旨が通知されて、サービス利用事業者は、対面、電話、テレビ会議等、従来と同様の方法により、本事前説明書に記載されている内容についての説明を行う。

4. 確認の求めの内容

本サービスを利用して締結される建物賃貸借契約において、借地借家法（以下「法」という。）第38条第3項の「説明」が行われているといえるか確認したい。

5. 確認の求めに対する回答の内容

法第38条第3項は、「第一項の規定による建物の賃貸借（注・定期建物賃貸借）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。」と規定しているところ、書面の交付については、同項の書面の交付に代えて、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をもって、当該書面を交付したものとみなされるものとされているものの（同条第4項）、一般に、同条第3項において賃貸人の説明義務が尽くされたというためには、書面を交付しただけでは足りず、書面を交付した上での「説明」を行うことが必要であると解されている。

ここで、法第38条第3項の「説明」とは、定期建物賃貸借には契約の更新がなく、期間の更新により建物の賃貸借が終了することを伝えることをいい、その方法について、一般的には、書面を交付した上での口頭の説明をいうと解されているが（口頭の説明は、対面で行うほか電話等によることも可能である。）、法文上特段の定めはなく、書面による説明もできると解す

ることが否定されるわけではない。そして、「説明」の程度については、定期建物賃貸借には契約の更新がなく、期間満了によって終了することが建物の賃借人に理解できるよう分かりやすく伝える必要があるものと考えられている。

もっとも、賃貸借契約をめぐる各事情は、契約ごとに様々であるところ、賃貸借契約をめぐる当事者間で紛争が生じた場合等において、当該賃貸借契約が定期建物賃貸借の要件を充足しているか（法第38条第3項の建物賃貸人の説明義務が尽くされているかどうか）否かの判断は、個別具体的な事情を総合考慮の上、司法によってなされるところであり、このことはいわゆる口頭の説明があった場合でも変わることはない。

本照会書においては、本サービスの仕様として、まず「事前説明」画面において、「契約の内容説明」として、締結しようとする賃貸借契約には更新がなく、期間の満了により終了する旨などの表示がされ、建物の賃借人は、その表示に係る電磁的記録をダウンロードしなければならないこと、その上で、「説明内容の確認」画面において、建物の賃借人に対し、説明内容の確認のための質問に対して回答することが求められ、所定の回数以内に正しい回答をすることができなければ、契約締結のプロセスを進めることができないこと、建物の賃借人が質問に所定の回数以上間違え、又は質問や不明点がある旨の回答をしたときには建物の賃貸人にその旨が通知され、建物の賃借人は、建物の賃貸人から対面、電話、テレビ会議等の方法で説明を受けた後、契約締結のプロセスを進めることなどが示されている。

このような本サービスにおける上記一連のプロセスは、建物の賃借人に対する質問の内容や構成、建物の賃借人に求められる回答の方法等が適切に設定されているとの前提において、いわゆる口頭の説明が適切にされる場合と同程度に建物の賃借人の理解に資するものと評価され、法第38条第3項の「説明」が行われたと司法で判断されることはあり得ると考えられる。