

事 務 連 絡  
令和4年5月18日

賃貸住宅関係団体 御中

国土交通省住宅局参事官

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行並びにそれに伴う借地借家法施行令及び借地借家法施行規則の制定について（依頼）

国土交通行政の推進について、平素より格段のご配慮を賜り厚く御礼申し上げます。

令和3年5月19日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号。以下「整備法」といいます。）において、行政や民間の各種手続における押印・書面に係る制度の見直しのため、48の法律が一括改正されることとなり、整備法における借地借家法（平成3年法律第90号）及び大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成25年法律第61号）の改正規定が、令和4年5月18日に施行されました。

また、借地借家法の改正に伴い、借地借家法施行令（令和4年政令第187号）及び借地借家法施行規則（令和4年法務省令第29号）が制定され、令和4年5月18日に施行されたところです。

今般、以上に関する別添1～4の資料について、法務省より別紙のとおり関係団体に周知していただきたい旨、依頼がありました。

つきましては、貴団体の所属会員企業等の皆様に対する周知をいただくようお願い申し上げます。

以上

# 電磁的記録も書面と同じ扱いに / 借地借家法改正 (定期借地権、定期建物賃貸借関係)

(改正前) 一般定期借地権の特約をしようとする場合

## 一般定期借地権の「特約」は、書面に限定

一般定期借地権・・・借地権の存続期間が50年以上の借地権においては、特約で、法定更新や建物買取請求権などの制度の適用を排除することが可能  
→ **特約は、書面**で行うものとされている ※ **書面に電磁的記録は含まれない**

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	×
----	---	----------------------	---

(改正前) 定期建物賃貸借をしようとする場合

## 定期建物賃貸借の「事前説明書面」と「契約」は、書面に限定

定期建物賃貸借・・・特約で、法定更新の制度の適用がない建物の賃貸借が可能  
→ 契約に当たっては、次の要件を満たす必要  
・事前に、契約の更新がない旨等を記載した**書面**を、借借人に**交付**して説明  
・**書面**で契約 ※ **交付に電子メール等の電磁的方法は含まれない**

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 × 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 × 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

デジタル社会形成整備法 (令和3年法律第37号) により、借地借家法を改正。政令・省令を制定。

施行日 令和4年5月18日

## 一般定期借地権の特約が電磁的記録でも可能に

借地借家法第22条の改正により、電磁的記録による特約も、書面による特約と同様の扱いに  
※ 被災地借地借家法上の被災地短期借地権の設定も、電磁的記録によってすることが可能に

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	○
----	---	----------------------	---

遠隔地からでも契約しやすく

## 電子契約システム等を利用したオンラインでの契約が可能に

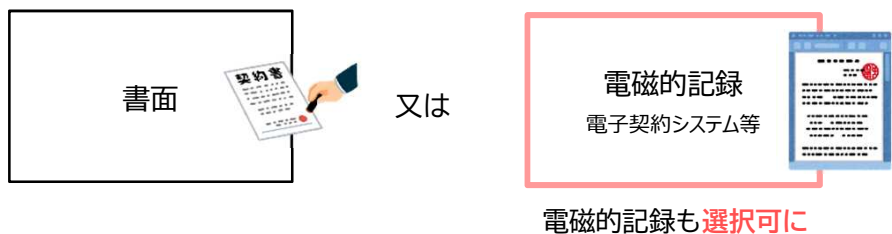
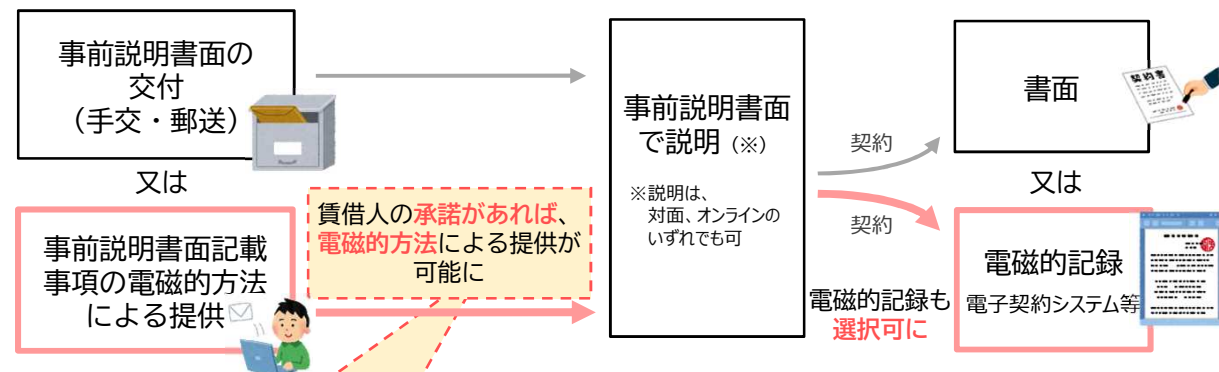
## 定期建物賃貸借に係る事前説明書面の交付等が電磁的方法等でも可能に

借地借家法第38条の改正により、  
・電磁的記録による契約も、書面による契約と同様の扱いに  
・事前説明書面の電磁的方法による提供も、書面の交付と同様の扱いに  
※ 建物取壊し時に賃貸借が終了する旨の特約も、電磁的記録によってすることが可能に

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 ○ 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 ○ 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

遠隔地からでも契約しやすく

## 事前説明書面の交付・説明から契約までオンラインで可能に



- 〈事前説明書面を電磁的方法で提供しようとする際の手続〉
- 1 貸借人が、借借人に、利用する電磁的方法の種類・内容を示す  
※ 右の①～③から選択+ファイルの記録方式 (例: PDFファイルなど)
  - 2 借借人は、書面又は電磁的方法で承諾する

- 電磁的方法とは・・・次の①～③の方法であって、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるもの
- ① 電子メール等を送信する方法
  - ② アップロードしたファイルをダウンロードさせる方法
  - ③ 情報を記録した媒体 (USBメモリ、DVD、CD-ROM等) を交付する方法

※ 承諾を得た場合でも、借借人から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、書面での交付となる (再び承諾を得た場合を除く)

改正案	現行
<p>(定期借地権) 第二十二條 (略)</p> <p>2  前項前段の特約がその内容を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第三十八條第二項及び第三十九條第三項において同じ。）によつてされたときは、その特約は、書面によつてされたものとみなして、前項後段の規定を適用する。</p> <p>(定期建物賃貸借) 第三十八條 (略)</p> <p>2  前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によつてされたときは、その契約は、書面によつてされたものとみなして、同項の規定を適用する。</p> <p>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</p>	<p>(定期借地権) 第二十二條 (略) (新設)</p> <p>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</p> <p>(定期建物賃貸借) 第三十八條 (略) (新設)</p>

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。

5| 建物の賃貸人が第三項の規定による説明をしなかつたときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

6| 9| (略)

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 (略)

2 (略)

3| 第一項の特約がその内容及び前項に規定する事由を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、同項の書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

い。

(新設)

3| 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかつたときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4| 7| (略)

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 (略)

2 (略)

(新設)

○ 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成二十五年法律第六十一号）（抄）（第五十八条関係）

（傍線部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（被災地短期借地権） 第七条（略） 2・3（略）</p> <p>4 第一項の定めがある借地権の設定を目的とする契約がその内容を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）によつてされたときは、その契約は、書面によつてされたものとみなして、前項の規定を適用する。</p>	<p>（被災地短期借地権） 第七条（略） 2・3（略） （新設）</p>

政令第百八十七号

借地借家法施行令

内閣は、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第四項の規定に基づき、この政令を制定する。

- 1 借地借家法第三十八条第四項の規定による承諾は、建物の賃貸人が、法務省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る建物の賃借人に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該建物の賃借人から書面又は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（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

- 2 建物の賃貸人は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る建物の賃借人から書面等により借地借家法第三十八条第四項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該建物の賃借人から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

附 則

この政令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）第三十五条の規定の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。

○法務省令第二十九号

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）の施行に伴い、並びに借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第四項及び借地借家法施行令（令和四年政令第八十七号）第一項の規定に基づき、借地借家法施行規則を次のように定める。

令和四年五月十八日

法務大臣 古川 禎久

借地借家法施行規則

（電磁的方法）

第一条 借地借家法第三十八条第四項に規定する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は、次に掲げる方法とする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法



ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

(借地借家法施行令に係る電磁的方法)

第二条 借地借家法施行令第一項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げるものとする。

一 次に掲げる方法のうち、送信者が使用するもの

イ 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

(1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通

じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

(2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を

通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

二 ファイルへの記録の方式

(情報通信の技術を利用する方法)

第三条 借地借家法施行令第一項に規定する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は、次に掲げる方法とする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

#### 附 則

この省令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律第三十五条の規定の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。