

様式第七（第4条関係）

新技術等実証計画の認定申請書

2020年7月21日

法務大臣 三好 雅子 殿
経済産業大臣 梶山 弘志 殿

東京都千代田区六番町7番地4
gooddays ホールディングス株式会社
代表取締役社長 小倉 博

生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第11条第1項の規定に基づき、下記の計画について認定を受けたいので申請します。

記

1. 新技術等実証の目標

現在、様々な分野・場面において IT による非対面でのサービス提供や書面の電子化が進んできている。当社グループが行っているマンスリーマンション事業においては、従来より書面を用いた定期建物賃貸借契約の活用が広く普及しているが、郵送ではなくオンライン上で契約手続きを進めたいという入居者のニーズは高く、それに応じる形で IT 技術を活用した事前説明を実施している。

一方で、借地借家法（以下「同法」という）第38条第1項で定めのあるとおり、定期建物賃貸借契約は、形式や体裁は問わないが、書面での契約が必要とされている。現在、IT 技術を活用した事前説明は一部の会社において増加がみられているが、定期建物賃貸借契約においては、この書面での契約が必要であることが運用上の制約ともなっており、IT を活用した形の契約締結形態が普及し始めている中、IT を活用した生産性向上から取り残され始めている。

そこで、本実証では、「マンスリーマンションの契約」に関して、同法が定める定期建物賃貸借契約を、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、同法により保護される賃借人の利益が損なわれないことがないかを実証することとする。IT 活用による事前説明等や契約書作成手続きが完結するサービスが普及・促進されることが期待されることにより、短期的・中長期的に以下のようなメリットが考えられる。また、こうした効果を踏まえて、将来に向けて、書面の電子化が実現することが期待される。

(1) 定期建物賃貸借契約の締結に関する時間的負担の軽減による入居者の利便性の向上

現在、不動産賃貸契約を電子的な手段で締結することが広まり始めているが、定期建物賃貸借契約の場合は従来型の書面を用いた手続きしか行えないため、入居者と貸主であるマンスリーマンション事業者の契約書類のやり取りは郵送を用いて行うケースが大半である。そのため、利用したい物件を選定した後すぐに契約を行いたくても、契約書の到着と返送に時間を要するため、手続きがすぐに完結しない。電子的な手段を用いて作成した書面を用いた契約を活用することで、いままでより短期間に契約を締結することや、在宅勤務を行いながら契約手続きを行うことが容易となる。

また、定期建物賃貸借契約の再契約（期間の満了した同一物件を同一の者が再び契約するもの）を行うには、改めて郵送物でやり取りをする必要があるが、電子的な手段を用いて作成した書面を用いた契約を活用することで、この手続きに関する時間的負担を大きく削減することができる。

(2) 入居者負担の軽減、マンスリーマンション事業者の業務負担の軽減

現在、マンスリーマンションにおける定期建物賃貸借契約の締結に関しては、物件の入居率が高まるほど業務が増加する状況にある。IT を活用した事前説明や賃貸契約書面の作成手続き

が普及することにより、入居者はマンスリーマンション事業者との事務手続きに手間を費やす必要がなくなる。また、マンスリーマンション事業者にとっても、契約書の回収および督促業務が大幅に軽減になるものと考えられる。

(3) 定期建物賃貸借契約活用による不動産賃貸市場の活性化

普通借家契約の場合、貸主から賃貸借契約を終了させることは、正当事由がない限り困難であり、借主にとっては有利である反面、貸主にとっては物件を一度貸し出すと借主の承諾がなければ多くの場合返ってこないリスクがある。そこで、2000年4月から定期借家制度が開始され、マンスリーマンションでも定期借家契約の利用が拡大したが、手続き面での煩雑さから、借主だけでなくマンスリーマンション事業者からも効率化が求められている面がある。将来的には書面の電子化が実現することで、定期建物賃貸借契約が空き家の有効利用にも活用され不動産流通が活性化することに加え、不動産テック等の新しい周辺ビジネスの呼び水となり、さらなる不動産市場の発展に寄与するものと思われる。

(4) IT投資による不動産業界の更なる発展

不動産業は世界的に見てもデジタル成熟度が低いとされており、日本においても例外ではない。既に進行している宅地建物取引業法上の重要事項説明のIT化や本実証を通じて、不動産各社のITへの投資が促進され、同様に低いとされる労働生産性向上が図られ、業界全体の発展が期待される。

2. 次に掲げる新技術等実証の内容

(1) 新技術等及び革新的事業活動の内容

当社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契約における定期建物賃貸借契約について、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。

- ・当社(申請者)：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
- ・マンスリーマンション事業者(参加者)：住宅等の物件をマンスリーマンションとして貸与する者。当社グループのグッドルーム(株)
- ・入居者(参加者)：物件への入居を希望する者

(2) 法第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

当社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期建物賃貸借契約に際して、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。

- ① 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期建物賃貸借契約に限る。対象物件は当社グループのグッドルーム(株)が運営するマンスリーマンションに限る。
- ② 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）をあらかじめ送付する。
- ③ マンスリーマンション事業者は入居者に対して、テレビ会議等のITを活用して借地借家法第38条第2項に定める説明（事前説明）を行う。この場合、以下の点に注意する。
 - ・マンスリーマンション事業者、入居者が事前説明書及び説明の内容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るとともに、双方向でやりとりできる環境において実施すること
 - ・入居者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ること並びに映像及び音声の状況について、マンスリーマンション事業者が事前説明を開始する前に確認すること

- ④ マンスリーマンション事業者は、当社が提供する電子契約システムを用いて、事前説明書に記載した事項その他必要な事項を記載した電子的に表示され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する。その後、アップロードした旨及びアップロードした契約データにアクセスできるパスワードが、電子メール等により入居者に通知される。契約データの書面化については、「本契約が成立した証として、本紙を印刷したものを契約書の原本として甲と乙が保管する」旨を記載する。
- ⑤ 電子メール等を受領した入居者は、アップロードされた契約データの内容を確認し、最終ページを閲覧後に表示される電子署名のボタンを押すことによって、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の両者の電子署名が完了すると、双方に署名完了の通知（電子メール等）が届き、双方の署名が完了したことを確認することができる。
- ⑥ 双方の署名が完了すると、電子署名が付され電子的に表示された契約データ（PDF ファイル）を印刷することができる。契約データは、マンスリーマンション事業者が印刷を行うことに加えて、入居者も自ら印刷を行うことができる。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、契約された印刷データを「契約書」という。）、その1部を入居者に送付する。法的な契約成立日は、電子署名後直ちにマンスリーマンション事業者が契約書を印刷した場合にあっては、（ア）入居者が契約書を印刷した時点又は（イ）マンスリーマンション事業者が入居者に送付した契約書が入居者の下に到達した時点のいずれか早い方の時点となる。

（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

本実証では、事前説明書の交付並びに書面での契約締結手続を電子契約システムを活用して行うことが、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ものである。具体的には、定期建物賃貸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する。

また、副次的な効果として、テレビ会議等を活用した事前説明が促進されることで、定期建物賃貸借契約の更なる活用が増えるかどうかについても確認を行う。

<検証項目>

- ・入居者からのクレームのうち、書面記載事項に関するものの有無
- ・入居者へのアンケート調査による利便性の確認
- ・ITによる定期建物賃貸借契約手続と通常の定期建物賃貸借契約手続の実施日時比較
- ・電子契約システムを活用した定期建物賃貸借契約締結におけるマンスリーマンション事業者の生産性向上

3. 新技術等実証の実施期間及び実施場所

認定日から認定日の3ヶ月後の日が属する月の末日

（実証場所）

物件は当社グループのグッドルーム(株)が運営するマンスリーマンションに限る。同社と入居者が定期建物賃貸借契約を契約する電子契約システム。

4. 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

マンスリーマンション事業者については、当社グループでマンスリーマンション事業を運営するグッドルーム(株)を参加者とする。

入居者については、定期建物賃貸借契約にあたって、「契約書の作成ならびに契約当事者双方の契約書への署名を電子契約システムを活用して行い、同システムで生成された契約ファイルを印刷し、原本として書面化する」実証への参加に同意する者を参加者とする。入居者の参

加人数について上限は設定しないが、実証実施オフィスの実情を勘案すると、毎月 10～20 件程度の参加が想定される。

参加者に対しては、書面又は電磁的方法により実証参加に関する同意を取得する。

5. 新技術等実証の実施に必要な資金の額及びその調達方法
とくになし

6. 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

○借地借家法第 38 条第 1 項及び第 2 項

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。

借地借家法第 38 条第 1 項及び第 2 項に定める定期建物賃貸借契約の成立要件は、①書面による契約②期間の定め③更新がないことの合意④事前説明とされており、①書面による契約については、条文上公正証書が例示されているが、必ずしも公正証書による必要はなく、いかなる形式・体裁のものをも問わず、書面によれば足りると解釈されている（「実務解説 借地借家法〔改訂版〕 青林書院」、「新基本法コンメンタール 借地借家法 日本評論社」）。

また、④の事前説明については、一定の条件のもと、テレビ会議等の IT を活用した説明については対面による事前説明と同様に扱うことが可能であるとされている（「定期建物賃貸借に係る IT の活用等について」平成 30 年 2 月 28 日国土動第 133 号・国住賃第 23 号）

本実証は、マンスリーマンション事業者が入居者に対して、あらかじめ送付した事前説明書に基づきテレビ会議等の IT を活用して事前説明を行い、契約書に関しては、契約書の作成ならびに契約当事者双方の契約書への署名を当社が提供する電子契約システムを活用して行い、同システムで生成された契約書を印刷して書面化する。契約書面は、マンスリーマンション事業者が印刷を行うことに加えて、入居者も自ら印刷を行うことができる。また、マンスリーマンション事業者は、2 部印刷した契約書面のうち 1 部を入居者に送付する。電子署名後直ちにマンスリーマンション事業者が契約書を印刷した場合にあっては、（ア）入居者が契約書を印刷した時点又は（イ）マンスリーマンション事業者が入居者に送付した契約書が入居者の下に到達した時点のいずれか早い方の時点で、書面での定期借家契約が成立することとなる。このことから、借地借家法に定める定期建物賃貸借契約の成立要件（上記①～④）を満たしていると考えられる。

7. 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
本実証においては規制の特例措置を申請しないため、該当しない。

8. 連絡責任者の氏名、住所、電話番号及び電子メールアドレス
gooddays ホールディングス株式会社 東京都千代田区六番町 7 番地 4
小野誠人 090-8306-2251 ono.makoto@gooddays.jp

9. その他