

(50) 定期建物賃貸借契約の説明書

[貸主 → 借主]
(媒介・管理業者)

本書式の趣旨

定期建物賃貸借契約の場合で、契約締結時に貸主から借主に対し説明をする際に提示する説明書である。
(出典：国土交通省・定期賃貸住宅標準契約書)

解説

- ① 定期建物賃貸借の場合、貸主は、あらかじめ借主に対し、契約の更新がなく、期間の満了により建物賃貸借契約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されている（借地借家法第38条第2項）。
- ② この説明および書面の交付は、貸主が行うとされている点に留意する必要がある。したがって、宅建業者が、重要事項説明とあわせて行うことはできない。上記書面の名義人は貸主であって、重要事項説明とは別に行わなければならない。この説明等がなされないと定期建物賃貸借契約とは認められないことから十分に注意する必要がある。
- ③ ただし、貸主が当該説明につき管理業者に委任することは可能であるから、実際上は、宅建業者が当該事項の委任を受けて、貸主の代理人の立場で説明等を行うことが多いと考えられる。しかしその場合でも、重要事項説明（主体は宅建主任者本人）とは別に、貸主の代理人や使者であることを明示して説明する必要がある。〔参考：書式2—(14)〕

参照条文

借地借家法第38条第2項 前項の規定による建物賃貸借〔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。