

2025年4月8日

各位

会社名 gooddays ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 小倉 博
(コード番号：4437 東証グロース)
問合せ先 取締役グループ企画本部長 横田 真清
(TEL.03-5781-9070)

空き家の賃貸に便利な電子契約サービスの提供を開始



gooddays ホールディングス株式会社（東京都千代田区 代表取締役社長 小倉博）は、賃貸人が退去日を定めて住宅やオフィスを貸し出す際に利用する定期建物賃貸借契約（以下、定期借家契約）を、人を介さずインターネット上で締結できる日本初の電子契約サービスの提供を 2025 年 4 月 8 日より開始します。

通常、定期借家契約を締結する場合、借地借家法の定めにより事前に賃貸人が契約期間等を賃借人へ口頭で説明する必要があります。そのため、例えば建て替えが決まっている建物では、口頭による説明が漏れたことを理由に退去に応じない賃借人が発生するリスクがあり、賃貸物件として提供することを諦め、空き家となっているケースが散見されます。

先般、弊社の電子契約サービスを用いた場合は口頭による説明が不要であることを、経済産業省の「グレーゾーン解消制度」を通じて、借地借家法を管轄する法務省に照会しました。そのため賃貸人は説明の漏れによる退去日の延長を気にすることなく安心かつ効率的に定期借家契約を活用できます。弊社としましては、もっと多くの空き家が賃貸住宅として供給されることや、退去日が明確だからこそ実現できる魅力的な賃貸プランが提供されることなどを後押ししたいと考えております。

■ サービス提供の背景

定期借家契約とは

定期借家契約は、賃貸人が契約期間を定めて住居やオフィスを賃貸物件として供給するために 2000 年に新設された借地借家法に基づく制度です。従来からの借家契約（普通借家契約）では、賃貸人による解約には特定の条件が必要であることや、賃借人からの契約の更新を拒むことができないなど物件によっては賃貸人の不利益となるケースがあります。そのため、賃貸住宅では入居から退去までの期間が短いワンルームマンションのような単身向け賃貸住宅の供給に偏りが生じることや、空き家等の有効活用の障壁になっていると言われております。



定期借家契約普及の障壁とグレーゾーンの解消

定期借家契約を利用するには、借地借家法 38 条 3 項で定める(1)契約前の書面交付、(2)貸貸人による説明、(3)書面による契約の3つの条件が必要なため、業務負荷の観点から活用が見送られるケースが散見されております。弊社は2020年に内閣官房の「規制のサンドボックス制度」を活用して定期借家契約の電子化の実証実験を行い、2022年よりオンラインでの書面交付や契約締結は認められるようになりました。しかし、定期借家契約活用の広がりは限定的で、口頭による説明がボトルネックであると捉えておりました。

このような背景から、弊社では「口頭による説明」に代替するシステムの開発を進めて参りました。そして先般、経済産業省の「産業競争力強化法に基づくグレーゾーン解消制度」を通じて、借地借家法の規制所管省庁である法務省に貸借人のスマートフォン等に表示する説明機能の適法性を照会したところ、日本で初めて「説明」の手段になりうる旨の回答を得ました。グレーゾーン解消制度の照会内容や規制のサンドボックスについては下記のサイトもご参照ください。

定期借家契約締結の流れ



グレーゾーン解消制度への申請案件（経済産業省） 定期借家契約に係る電子契約サービスの提供

https://www.meti.go.jp/policy/jigyousaisei/kyousouryoku_kyouka/shinjigyo-kaitakusedosuishin/result/gray_zone.html

規制のサンドボックス制度の認定（法務省）

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00123.html

■今後の展望

電子契約サービス事業

弊社が提供する電子契約サービス IMAoS（イマオス）に、人を介さずインターネット上で定期借家契約を締結できる機能を追加し、2025年4月8日より提供を開始します。これにより、例えば定期借家契約を多用するマンション

事業者の大幅な業務効率化を支援して参ります。また、これまでマンスリーマンションとしての扱いが難しかった建て替え計画がある物件や転勤等の理由で一時的に空き家となっている物件を、マンスリーマンションとして供給することの提案も進めたいと考えております。サービスの詳細については下記のサイトをご参照ください。

不動産賃貸業向け電子署名サービス IMAoS

<https://www.imaos.jp/>

マンスリーマンション事業

弊社の子会社グッドルーム株式会社(代表取締役社長:小倉弘之、以下「グッドルーム」)が展開する家具家電付き・敷金礼金ゼロのマンスリーマンション「goodroom residence」の契約手続きにおいても同機能を活用し、「自由な暮らし方」のコンセプトに相応しく、好きな時に好きな場所でスマートに契約手続きを行ってもらえるようにして参ります。「goodroom residence」のサービスの詳細については下記のサイトをご参照ください。

goodroom residence

<https://lp.livingpass.goodrooms.jp/goodroomresidence>

■今後の見通し

本件の連結業績に与える影響は軽微ではありますが、中期的には当社の業績向上に寄与するものと考えております。

広報窓口

報道機関様に関しては、以下までお問い合わせ下さい。

gooddays ホールディングス株式会社 広報担当 河内

住 所：東京都品川区北品川1丁目23-19 goodoffice 品川

電 話：03-5781-9070

メール：gdhir@gooddays.jp

以上