重要事項説明書［住宅用建物貸借］

令和      年      月      日

     様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の２の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

　本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の欄に印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。印のない欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 宅　地　建　物　取　引　業　者 | Ａ | | Ｂ | |
| 主たる事務所  所在地・TEL |  | 主たる事務所  所在地・TEL |  |
| 商号又は名称 |  | 商号又は名称 |  |
| 代表者の氏名 | 印 | 代表者の氏名 | 印 |
|  |  |  |  |
| 免許証番号 | （     ）第      号 | 免許証番号 | （     ）第      号 |
| 説明をする宅地建物取引士 | 氏名 |  | 氏名 |  |
| 登録番号 | （     ）　第     号 | 登録番号 | （     ）　第     号 |
| 業務に従事する  事務所名 |  | 業務に従事する  事務所名 |  |
| 事務所所在地  TEL |  | 事務所所在地  TEL |  |
| 取引態様 |  | |  | |
| 供託所等に関する説明 | 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地 | |  | |
| 公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会  東京都千代田区岩本町２丁目６番３号 | |
| 所属地方本部の名称及び所在地 | |
| ※「公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照 | |
| 弁済業務保証金の供託所及び所在地 | |
| 東京法務局  東京都千代田区九段南１丁目１番15号 | |

貸主の表示

|  |  |
| --- | --- |
| 貸主の住所・氏名 | 住所 |
| 氏名  TEL |

建物の表示

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 階     号室 | | | | |
| 所在地 | （住居表示） | | | | |
| （登 記 簿） | | | | |
| 構造 | ／ ／     階建／全     戸 | | | | |
| 種類 | マンション・アパート・戸建・（     ） | | | 新築年月 | 年   月 |
| 間取り | （     ） | 床面積 | m2  （他バルコニー     m2） | | |
| 備考 |  | | | | |

Ⅰ　対象となる建物に直接関係する事項

１　登記記録に記録された事項等(令和      年      月      日現在)　　　　詳細は別添の登記事項証明書等参照｡

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 権利部（甲区） | | 名義人 | 住　　所 |  | |
| 氏　　名 |  | |
| 所有権にかかる  権利に関する事項  （有・無） | | 差押登記  仮差押  仮処分  所有権移転仮登記  （     ） |  |
| 権利部（乙区） | | 所有権以外の  権利に関する事項  （有・無） | | 抵当権  根抵当権  賃借権  （     ） |  |
| 登記名義人と貸主が　同じ・異なる→理由：転貸借・相続・ | | | | | |
| 備  考 |  | | | | |

２　法令に基づく制限の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 法令名  制限　有・無 | 新住宅市街地開発法32条１項の制限 |
|  | 新都市基盤整備法51条１項の制限 |
|  | 流通業務市街地の整備に関する法律38条１項の制限 |
| 制限の内容 |  |

※住宅、その他用途によって別に法令の制限を受けることがあります。その場合は、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になります。

３　当該建物が造成宅地防災区域内か否か

|  |  |
| --- | --- |
| 宅地造成及び特定盛  土等規制法 | 造成宅地防災区域：外・内→説明 |

４　当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

|  |  |
| --- | --- |
| 土砂災害防止  対策推進法 | 土砂災害警戒区域：外・内→説明 |

５　当該建物が津波災害警戒区域内か否か

|  |  |
| --- | --- |
| 津波防災地域づくり  に関する法律 | 津波災害警戒区域：外・内→説明・未指定 |

６　水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における 当該建物の所在地

|  |  |
| --- | --- |
| 水害ハザード  マップの有無 | 洪水　　　　　　有　図面名称：      無　（照会先：     ）  雨水出水（内水）有　図面名称：      無　（照会先：     ）  高潮　　　　　　有　図面名称：      無　（照会先：     ） |
| 水害ハザードマップにおける建物の  所在地 | 該当する図面（ハザードマップ）における当該建物の所在地については別添のとおりです。  なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 備　考 |  |

７　建物建築の工事完了時における形状・構造等（未完成物件のとき）

|  |
| --- |
| 本物件は未完成物件に　該当します。（※資料にて完成時の形状を説明します。）　　　該当しません。 |

８　建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

|  |  |
| --- | --- |
| 石綿使用調査結果  の記録の有無 | 石綿使用調査の内容 |
| 無  不明  有 | 【照会先】※所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理業者、管理組合及び施工会社にも問い合わせております。  所有者  管理業者（     ）管理組合（区分所有建物の場合）施工会社（     ） |
| 【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】  ・石綿使用調査結果の記録（調査年月日      年      月      日）   * 調査の実施機関　     　・調査の範囲   ・石綿使用の有無　　　　　有　　無  （石綿の使用が有る場合）石綿が使用されている箇所 |
| 備　　　　　考 |  |

９　建物の耐震診断に関する事項

|  |  |
| --- | --- |
| 耐震診断の有無 | 耐震診断の内容 |
| 無  有 | 【照会先】※所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理業者及び管理組合にも問い合わせております。  所有者  管理業者（     ）管理組合（区分所有建物の場合） |
| 【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】  地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し  住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する「住宅性能評価書」の写し（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表２－１の１－１耐震等級に係る評価を受けたもの）  指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し |
| 備　　　　　考 |  |

※当該建物の建築確認通知書(確認済証)又は検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年５月31日以前である場合に説明します。

建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和56年12月31日以前である場合に説明します。

・事業の用に供する建物の場合若しくは区分所有建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和58年５月31日以前である場合に説明します。

10　建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

|  |  |
| --- | --- |
| 建物状況調査の実施の有無  （※参照） | 有（別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照）  無 |
| 【照会先】  所有者  管理業者（     ）管理組合（区分所有建物の場合） |
| 備　　　　　　考 |  |

※ 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあっては2年)以内に実施したものがある場合、説明します。

11　飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ① | 飲用水 | ／　［メーター］ |
| ② | 電　　　　気 | 小売電気事業者：  　（住所）     　（電話）  ［容量］     アンペア　／　［メーター］ |
| ③ | ガ　　　　ス | ガス会社：  　（住所）     　（電話）  　     　／　［メーター］ |
| ④ | 排　　　　水 |  |
| 備　　　　　考 | |  |

12　建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ① | 台　　　　所 |  |
| ② | トイレ | ／　　／　［ユニットバスの場合］ |
| ③ | 浴　　　　室 | ／ |
| ④ | シャワー | ／　［設置場所］ |
| ⑤ | 洗面所 | ／　［ユニットバスの場合］ |
| ⑥ | 給　　　　湯 | ／　［設置場所］　     　／　使用 |
| ⑦ | コンロ | ／ |
| ⑧ | エアコン | ／　冷暖房  台（使用）／冷房  台（使用）／暖房  台（使用） |
| ⑨ | 照明器具 | ／　居室（   ）・・・・ |
| ⑩ | 電話設置 | ／　  ヶ所 |
| ⑪ | インターネット回線 |  |
| ⑫ | 火災警報器 | ／　  ヶ所 |
| ⑬ | 共聴設備 | ［ＴＶアンテナ］　　（　     ）／地上デジタル対応 ／ ［その他の設備］ |
| ⑭ | エレベーター | ／　  基 |
| ⑮ | 駐車場 | ／　空：　／　月額     円（内消費税等相当額     円） |
| ⑯ | 駐輪場 | ／　空：　／　月額     円（内消費税等相当額     円） |
| ⑰ | 専用庭 | ／月額     円（内消費税等相当額     円） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 備　　　　　考 | |  |

（注）　消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

Ⅱ　取引条件に関する事項

１　借賃・借賃以外に授受される金銭の額及び授受の目的

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 賃　　料 | | 月額　     円 | | 管 理 費  (共益費) | 月額　     円 | | 敷　　金 | 円  （賃料     ヵ月） |
| 家　財 保 険 料 | | 円 | | 附　属  施設料 | 月額　     円 | |  | 円 |
|  | | 円 | |  | 円 | |  | 円 |
| 賃料等の支払時期 | | | 翌月分を毎月    日までに | | | 賃料等の支払方法 | 持参　振込　口座引落 | |
| 備  考 |  | | | | | | | |

２　契約の解除に関する事項

|  |
| --- |
| 賃料を（     ）ヵ月以上滞納した場合は、催告のうえ、相当期間経過したのちに契約を解除されることがあります。  　借主は、貸主に対して少なくとも（     ）日前に申入れを行うことにより、契約を解除することができます。  　借主が、別添契約書(案)第（     ）条に該当したとき、契約を解除されることがあります。    ※定期借家契約の場合の中途解約については後記「６　定期借家契約の場合」のとおりです。 |

３　損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

|  |
| --- |
| 有（     ）  　無 |

４　支払金又は預り金の保全措置の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 保全措置を講ずるかどうか | 講じません。・講じます。（保全措置を行う機関：     ） |

５　契約の種類・期間・更新等に関する事項

|  |  |
| --- | --- |
| 種類 |  |
| 期間 | 令和      年      月      日　から　令和      年      月      日まで  （             ） |
| 目的物件の  鍵等引渡時期 | 令和      年      月      日  　未定 |
| 更新 | 普通借家契約では更新することができます（貸主の更新拒絶に正当事由があるときは更新できません）。  定期借家契約は更新のない借家契約で期間の満了により終了します（合意により再契約することはできます）。 |
| 備考 |  |

６　定期借家契約の場合

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建物賃貸借契約の種類 | | 居住用 |
| 契約の方式 | | 公正証書に：しません。・します。→公正証書の費用負担： |
| 契約の内容 | | 本件建物について借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約を締結するものであるので、令和      年      月      日に本契約は、法第26条及び第28条の規定による更新なくして終了します。 |
| 本契約は、期間１年以上であるので、貸主から期間満了の１年から６ヵ月前までに定期建物賃貸借終了通知がない場合には、借主は貸主から同通知があった日から６ヵ月を経過した日まで本件建物を契約期間中と同一条件で賃借することができます。 |
| 〔中途解約について〕  　中途解約権の内容については、別添契約書（案）第     条のとおりです。  　本契約は、床面積200㎡未満の居住用目的であるため、借主において、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、建物の借主が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは解約の申入れをすることができます。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から１ヵ月を経過することによって終了します。 |
| 備　考 |  | |

７　用途その他の利用の制限に関する事項

|  |  |
| --- | --- |
| 用途制限 | （     ） |
| 利用の制限 | 禁止又は制限される行為については、別添契約書（案）第     条のとおりです。  ペットの飼育（     ）  ピアノの使用（     ）  その他規約等の定め（     ） |

８　敷金等の清算に関する事項

|  |
| --- |
|  |

９　管理の委託先

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 取引対象物件が区分所有建物の場合、その建物一棟の管理の委託先 | 氏名(商号又は名称)  ・  住所(主たる事務所の所在地) | ℡ |
| 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録を受けている場合はその番号 | 国土交通大臣（     ）第          号 |
| 貸主等が取引対象部分の管理を委託している場合、その委託先 | 氏名(商号又は名称)  ・  住所（主たる事務所の所在地） | ℡ |
| 管理担当者 | 氏名  賃貸不動産経営管理士登録番号（     ）  ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載 |
| 「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」による登録を受けている場合はその番号 | 国土交通大臣（     ）第          号 |
| (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員の場合はその会員番号 | （     ） |

10　建物敷地が借地の場合（該当する・しない）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 賃貸借契約書の有無 |  | |
| 借地権の内容 | 種　類 |  |
| 期　限 | 令和    年    月    日迄 |
| その他 | 賃貸借契約書参照　　（    ） |
| 備　　　　　考 |  | |

Ⅲ　その他の事項

１　添付書類

|  |  |
| --- | --- |
| １．賃貸借契約書（案） | ６． |
| ２． | ７． |
| ３． | ８． |
| ４． | ９． |
| ５． | 10． |

２　その他

|  |
| --- |
|  |

　頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

　　　　　令和　　年　　月　　日

　　　　　　借主　（住所）

　　　　　　　　　（氏名）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印