

前川 亮 様

重要事項説明書

宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商 号	株式会社アービック	商 号		商 号		商 号	
代 表 者 の 氏 名	代表取締役 加藤 泰寛	代 表 者 の 氏 名		代 表 者 の 氏 名		代 表 者 の 氏 名	
主 たる 事 務 所	千葉県市川市市川南1丁目9番23号 株式会社アービック 千葉県市川市南八幡4丁目6番2号 店長 蛭川 修太郎	主 たる 事 務 所		主 たる 事 務 所		主 たる 事 務 所	
免 許 証 番 号	国土交通大臣(5)第6015号	免 許 証 番 号		免 許 証 番 号		免 許 証 番 号	
免 許 年 月 日	令和2年5月23日	免 許 年 月 日		免 許 年 月 日		免 許 年 月 日	
説 明 する 氏 名	東京都知事 第246018号 久保 秀美	説 明 する 氏 名		説 明 する 氏 名		説 明 する 氏 名	
取 引 登 録 番 号		取 引 登 録 番 号		取 引 登 録 番 号		取 引 登 録 番 号	
業 務 事 務 所	アパマンショップ本八幡南口店 TEL 047-377-8911	業 務 事 務 所		業 務 事 務 所		業 務 事 務 所	
取 引 態 様	媒介	取 引 態 様		取 引 態 様		取 引 態 様	
供託所等に関する説明	(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合	供託所等に関する説明	(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合	供託所等に関する説明	(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合	供託所等に関する説明	(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合
	営業保証金の供託所及び所在地		営業保証金の供託所及び所在地		営業保証金の供託所及び所在地		営業保証金の供託所及び所在地
	(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合		(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合		(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合		(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合
	名 称 (社)全国宅地建物取引業保証協会 所 在 地 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 事 務 所 千葉県宅地建物取引業協会の事務所の所在地千葉県中央区中央港1丁目17番3号 弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地 東京法務局		名 称 所 在 地 事 務 所 の 所 在 地 弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		名 称 所 在 地 事 務 所 の 所 在 地 弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		名 称 所 在 地 事 務 所 の 所 在 地 弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地

物件の表示 東京都千代田区九段南1丁目1番15号

物件の表示	建 物 名 称			レガーム			所 在 地	千葉県市川市鬼高1-13-6			
	室 番 号		201	間取	2LDK		管理会社	名 称		大和リビング株式会社	
	種 類		アパート	専有面積	65.27㎡			住 所		東京都新宿区西新宿6丁目11番3号	
	構 造		軽量鉄骨造 地上3階建					営業所名		市川営業所	電 話
貸主	名 称		大和リビング株式会社 東関東支店					管理業者登録番号	住 所		千葉県市川市八幡1-15-22エターナル市川八幡1・2階
	住 所		千葉県船橋市葛飾町2-340フロントンビル6F						国土交通大臣(2)第4656号		

1. 登記簿に記載された事項

所有権に関する事項（甲区欄）		所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項（乙区欄）
所有者	山野 幸夫		根抵当権の設定有：株式会社京葉銀行
住 所	市川市鬼高1-13-6		

2. 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限及びその概要

新住宅市街地開発法	第32条第1項	該当なし
新都市基盤整備法	第51条第1項	該当なし
流通業務市街地の整備に関する法律	第38条第1項	該当なし

3. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

利用可能施設	整備状況	備考
飲用水 公営	整備済	0570-00-1245
電 気	整備済	小売電気事業者選択が可能
ガ ス 都市ガス	整備済	
排 水 公共下水	整備済	

4. 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）
完成物件につき説明対象外

5. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	無
調査結果の概要	

※空欄は該当事項なし。 貸主欄は、貸主が複数のときはその代表者を表示しています。

6. 建物の設備の整備の状況（未完成物件は設置予定）

台 所 有		洗面台 有	
浴 室 有		トイレ 有	
給 湯 有			
駐輪場、オートロック、室内洗濯機置き場、室内物干し、宅配ボックス、温水洗浄暖房便座、システムキッチン、浴室換気乾燥機、防犯合わせガラス、クローゼット、ウォークインクローゼット、シューズボックス：シューズクローク、バルコニー：有り、エアコン、インターネット対応：D、U-NET、インターホン種別：モニタ付インターホン			

7. 造成宅地防災区域に指定されているか否か

否

8. 土砂災害警戒区域に指定されているか否か

否

9. 津波災害警戒区域に指定されているか否か

否

※上記7, 8, 9は現在の指定状況です。

10. 水防法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）上の物件の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 有	雨水 有	高潮 有
--------------	------	------	------

水害ハザードマップ上の物件の所在地

※図面の内容は変更されることがあります。

11. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	無
石綿使用調査の内容	

12. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐 震 診 断 説明対象外（昭和56年建築基準法改正の内容（後着工物件）	

13. 借賃及び借賃以外に授受される金銭の額等

賃料	145,000円
共益費	5,500円
礼金	290,000円
D-roomCardキー料金	16,500円
更新料	更新時新賃料の1ヶ月分
ICカード電池（初回）	2,750円
ルームクリーニング料金	78,870円

※媒介報酬は説明受領欄に記載

14. 契約の解除に関する事項

裏面に記載

15. 損害賠償の予定又は違約金に関する事項

裏面に記載

16. 支払金又は預り金の保全措置の概要

講ずるかどうかわからない
措置の概要

17. 契約期間及び更新に関する事項

2024年7月21日 より 2026年7月20日 2年間	
一般借家契約	本契約は更新拒絶又は条件変更の通知がない限り自動的に更新されます。

18. 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限 居住用以外に使用してはならない。
利用制限 裏面に記載

19. 区分所有建物の場合における
専有部分の制限に関する規約等

20. 契約終了時に精算する金銭に関する事項

裏面に記載

21. 管理の委託先

22. 借地権設定の有無

設定の有無	無	内容	
存続期間			

備考

各種証明書類等が必要な場合、当社に直接お申し込み頂きます。その際の書類発行は有料となります。
口座振替手数料等の送金費用は、入居者負担となります。
借主は貸主に対して少なくとも1か月前に解約の申入れを行うことにより本契約を解約することができます。
賃貸保証会社と保証委託契約を締結し、契約期間中（更新後の期間を含む）は継続して頂きます。
本貸室は、リビング補償制度の適用（管理会社による保険の付保）があります。

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

また、契約成立時には媒介報酬として下記の仲介手数料を支払うことを承諾しました。

仲介手数料（税込）	79,750 円
-----------	----------

西暦 年 月 日

住所 広島県広島市南区東雲本町3-8-10シェエッテ102

氏名

印

重要事項説明書記載事項についての説明（建物賃貸借用）

- 登記簿に記載された事項について（所有権にかかる権利に関する事項・所有権以外に関する事項）
既に抵当権、根抵当権、差押等の登記がされている場合、これらの実行により物件の表示欄に記載の物件（以下「本物件」といいます。）が競売されたときは、賃貸借契約は終了しますが新たな所有者が買い受けたときから6ヶ月間は明け渡しの猶予が認められます。ただし、競売開始決定の登記がされている場合、新たな所有者が買い受けたときに賃貸借契約は終了しますので建物から退去しなければなりません。また、これらの場合には、預け入れた敷金について新たな所有者に返還請求することはできません。
 - 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限について
 - 新住宅市街地開発法第32条1項が該当するとき
事業地の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等である宅地の上に建築された建築物に関する賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。
 - 新都市基盤整備法第51条1項が該当するとき
換地処分公告の日の翌日から起算して10年間は、開発誘導地区内の土地（工業団地造成事業を施行すべき土地を除きます。）の上に建築された建築物に関する賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。
 - 流通業務市街地整備法第38条1項が該当するとき
事業地の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成敷地等である敷地の上に建設された流通業務施設又は公益的施設に関する賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。
 - 契約解除に関する事項
 - 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を解除することができます。
 - 賃料等支払義務
 - 修繕費用負担義務
 - 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができます。
 - 本重要事項説明書【18.用途その他の利用制限に関する事項】に規定する本物件の用途制限遵守義務
 - 借主は、貸主の事前の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはいけません。
 - 借主は、貸主の事前の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはいけません。
 - 借主は、本物件の使用に当たり、以下に掲げる行為を行ってはいけません。
 - 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性、有毒性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
 - 排水管を腐食、劣化させるおそれのある液体を流すこと。
 - 大音量でテレビ、ラジオ、ステレオ等の視聴、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること及び本物件並びに建物、諸設備及び敷地等（以下「本建物」といいます。）に持ち込むこと。
 - 敷地内に看板、ポスター等の広告物を掲示し、又は工作物を設置すること。
 - 管理規定、賃貸ライフガイド等で禁止されている行為をすること。
 - 共同生活の秩序を乱し、本建物の他の入居者（借主が指定しかつ貸主が本物件の使用を承諾した者をいいます。）、近隣住民その他関係者の迷惑となるおそれのある行為をすること。
 - 団体的な行動又は交渉をすること。
 - 反社会的な行為をすること。
 - 借主は、貸主の事前の書面による承諾を得ることなく、以下に掲げる行為を行ってはいけません。
 - 階段、廊下等の共用部分に物品を置いたり、放置すること。
 - 近隣に迷惑をかけるおそれのない小鳥、魚又は犬猫等の動物を飼育すること及び本建物に持ち込むこと。
 - 本建物の増改築、模様替えその他の本建物の現状を変更すること。
 - 連帯保証人を変更すること。
 - 本契約書顔書に記載する入居者に新たな入居者を追加（出生を除く。）又は変更すること。
 - 借主は、本物件の使用に当たり、以下に掲げる行為を行う場合には、貸主に通知しなければいけません。
 - 借主の勤務先、電話番号若しくはメールアドレスに変動があったとき又は入居後電話を設置するとき。
 - 1ヶ月以上不在になる又は現に不在であるとき。
 - 借主又は連帯保証人の住所又は氏名（借主又は連帯保証人が法人の場合、商号又は所在地）に変更があったとき。
 - 借主又は連帯保証人が、制限行為能力者となったとき又は銀行取引停止、破産手続、民事再生手続、特別清算手続、会社更生手続（以下総称して「破産等手続」といいます。）開始の申立その他資力が不十分となったとき。
 - 出生により入居者の概要欄に記載する者以外が本物件を使用するに至ったとき。
 - 本物件の損傷又はそのおそれなど本物件又は本建物の使用に支障がある又はそのおそれがあるとき。
 - その他、本契約に影響を及ぼす事項又は貸主が指定する事項に該当するとき。
 - 貸主は、法人である借主について破産等手続開始の申立があったときは、何等の催告を要せず直ちに本契約を解除することができます。
 - 貸主、借主いずれが、次に掲げる各号のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができます。
 - 貸主及び借主がそれぞれ相手方に対して確約する次の各号の事項に反する事実が判明したとき。
 - 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。借主については、入居者も反社会的勢力ではないこと。
 - 自らの役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
 - 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
 - 貸主は、借主が次の(1)に掲げる義務に違反した場合又は次の(2)から(4)に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができます。
 - 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本建物の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、若しくは転貸し、又は使用させてはいけません。
 - 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - 本建物又は本建物の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、貸主、他の借主、入居者、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
 - 本物件を反社会的勢力に占有させ、又は本物件に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
 - 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができます。
 - 貸主は、正当な事由があるときは、借主に対して少なくとも6ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができます。
 - (1)借主は、貸主に対して申し入れ日の翌日から起算して少なくとも1ヶ月後を解約日とする解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。
 - 借主は、前項の規定にかかわらず、解約申し入れの日の翌日から起算して1ヶ月分の賃料及び共益費（本契約解約後の賃料及び共益費相当額を含みます。）を貸主に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時本契約を解約することができます（契約開始日前の解約についても同様とします。）。
 - 第1項及び第2項の解約の申し入れは、貸主若しくは貸主の代理人が指定するウェブサイトその他のインターネットを用いたサービス又は貸主指定の解約通知書をもって行うものとします。
- 損害賠償の予定又は違約金に関する事項
借主は、賃料、共益費、敷金、契約終了後の使用損害金等その他本契約上の金銭債務の一部でも支払いを遅延したときは、借主は遅延した日から完済した日までの日数に応じ、年利14.6%の割合（1年を365日とした日割り計算）による遅延損害金を付して、貸主に支払うものとします。
- 用途その他の利用の制限における利用制限に関する事項
14.2.(4)、(5)及び5)の記載に反してはいけません。
- 契約終了時に精算する金銭に関する事項
貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で借主に返還しなければいけません。ただし、貸主は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができます。その際、貸主は、敷金から差し引く債務の額の内訳を借主に明示しなければいけません。
- 借地権設定の有無について
 - 普通借地権が設定されているとき
本物件の敷地には普通借地権が設定されており、借地権設定契約の終了時に借地権者が本物件の買取を請求したときは、借地権設定者が賃貸借契約を承継することになります。ただし、当該買取請求がされなかったときは、賃貸借契約は終了しますので建物から退去しなければなりません。
 - 一般定期借地権が設定されているとき
本物件の敷地には借地借家法第22条による定期借地権が設定されており、本物件は借地権設定契約の終了時に取り壊しが予定されています。この場合、賃貸借契約は終了しますので建物から退去しなければなりません。
 - 建物譲渡特約付借地権が設定されているとき
本物件の敷地には借地借家法第24条による建物譲渡特約付借地権が設定されており、本物件は借地権設定契約の終了時に借地権設定者への譲渡が予定されています。この場合、建物譲渡の仮登記等がされていないときは借地権設定者が賃貸借契約を承継することになります。また、既に仮登記等がされているときは、賃貸借契約は終了しますが、請求をしたときは借地権設定者との間で新たに期間の定めのない賃貸借がされたものとみなされます（ただし、借地権設定者と定期建物賃貸借契約による旨の合意をしたときはその定めに従うことになります。なお、既に仮登記等がされているときは、預け入れた敷金はいったん精算されます。

特約・特記事項（建物賃貸借用）

本契約の特約特記事項は次のとおりです。（甲＝貸主、乙＝借主）
乙の希望により、各種証明書類の発行・事務手続き等が必要なときは、有料にて甲又は管理会社
が交付・事務手続きを行うものとする。
本貸室の鍵はすべて乙にお渡しします。甲及び管理会社は本貸室の管理キーを保管しないため、
附属の鍵、錠前の維持管理は乙の責任で行い、甲及び管理会社は乙からの開錠要請には
応じられません。乙の不注意により開錠が必要な場合（電池切れ等も含む）には提携鍵業者にて
有料で対応します
乙が退去した際には乙の費用により甲指定の専門業者によるルームクリーニングを実施するものとし、
乙は、入居時に当該ルームクリーニングの費用金78,870円を甲に預け入れるものとする。
乙は、結露を予防するために室内換気を十分に行うものとし、乙の室内換気が不十分であったり乙が
24時間換気システムのスイッチを切るなどの過失がある場合は、乙は結露による損害を賠償するものとする。なお、結露により乙所有の衣類・家具その他が汚損又は使用できなくなっても、甲は賠償の責を負わないものとする。
乙は、賃貸借契約期間中、乙又は入居者の負担により借家人賠償責任特約付保険に加入しなければなら
ない。ただし、乙が大和リビング株式会社指定の機関保証（管理会社がリビング補償制度α又は指定の補償制度を付保する商品に限る）に加入している間は、管理会社が入居者を被保険者とする借家人賠償責任補償付火災保険（地震保険なし）を付保するものとする。
乙は、別途甲の指定する賃貸保証会社と保証委託契約を締結し、契約期間中（更新後の期間を含む）は継続することとする。
乙が本特約に定める保証委託契約を継続しなかったときは、甲は何等の催告を要せず直ちに本契約を解除することができるものとする。
建物設備としてインターネット接続サービスが附帯している場合、そのインターネット接続サービスはベストエフォート方式にて提供されており、その速度・可用性は一切保証するものではありません。
またインターネット接続サービスは開通工事完了後に提供されるものとし、賃貸借契約時に開通工事が完了していない場合があります。インターネット接続については使用できない等に対して返金等補償の対象となりません。