

重要事項説明書（建物の賃借）

齋藤 太郎 殿 2018 年 12 月 21 日

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第 35 条の規定に基づき、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。

商号又は名称 GGG株式会社

代表者の氏名 大谷 新 印

主たる事務所 100-0001 東京都 港区 麻布十番 2-2-1

免許証番号 12345678

許年月日 6/1/1980

説明をする宅地建物 取 引 士	氏 名	大谷 翔時	印
	登録番号	〒12345678910	
	業務に従事する事務所	100-0001 東京都 港区 麻布十番2-2-1	
		電話番号	03-(1111-1111)

取引の態様（法第34 条第 2 項）	<div>代理</div> ・媒介
--------------------	-------------------

建 物	名 称	The Post Place		
	所 在 地	333 Post Street, San Francisco, California, 94108		
	室 番 号	201		
	床 面 積	50	m ² （登記簿面積	51 m ² ）
	種類及び構造	SRC (鉄骨鉄筋コンクリート)		
貸主氏名・住所		田中 太郎 100-0001 東京都 港区 麻布十番 1-1-1		

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

所有権に関する事項 (権利部（甲区）)		所有権以外の権利に関する 事項（権利部（乙区））
名義人 氏 名 田中 太郎	所有権に係る権 利に関する事項	
住 所		

2 法令に基づく制限の概要

法令名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備 考
飲用水	公営・ <u>私営</u> ・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	
電 気	add column	年 月 日	
ガ ス	<u>都市</u> ・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	
排 水		年 月 日	

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）

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

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	<u>有</u>	無
建物状況調査の結果の概要		

6 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有無	型式	その他
台 所			
便 所			
浴 室			
給湯設備			
ガスこんろ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	<u>造成宅地防災区域外</u>
-----------	------------------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

<u>土砂災害警戒区域内</u>	土砂災害警戒区域外
------------------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

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 ず る ・ 講 じ な い
保全措置を行う機関	

5 契約期間及び更新に関する事項

契 約 期 間	(始期) 2019 年 01 月 01 日 (終期) 2019 年 01 月 31 日	年 1 月間	- 般 借 家 契 約
			定期借家契約
			終身建物賃貸借契約
更新に関する事項			

6 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	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	その他
利用の制限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名（商号又は名称） (マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 46 条第 1 項第 2 号の登録番号又は賃貸住宅管理業者登録規程第 5 条第 1 項第 2 号の登録番号)	The Big Management Company
住所（主たる事務所の所在地）	

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第 35 条の 2）

（1）宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

（2）宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物 取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	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		

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 について

「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法
-----------	----------	------------

③ I の 3 について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ I の 6 について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）

⑤ II の 5 について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【木造・鉄骨造】

			作成日			
建 物	建 物 名 称	様邸				
	所 在 地	333 Post Street, San Francisco, California, 94108			<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番	
	(共同住宅の場合)	マンション 等の名称		部屋番号	201 号室	
	構 造 種 別	<input type="checkbox"/> 木 造 <input type="checkbox"/> 鉄 骨 造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）				
	階 数	地上 5 階・地下 1 階		延床面積	50 m ²	
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日					
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 （ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input checked="" type="checkbox"/> 住棟型 ）				
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	各部位の劣化事象等の 有無 ※調査対象がない部位 は二重線で隠すこと	< 構造耐力上主要な部分に係る調査部位 >		< 雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位 >		
		劣化事象等 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 土台及び床組 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 外壁及び軒裏 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 (蟻害) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (腐朽・腐食) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (配筋調査) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (コンクリート圧縮 強度 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 軒裏 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調 査 実 施 者 の 氏 名	John Wayne				
	調査実施者への講習の 実施講習機関名及び修 了 証 明 書 番 号	Tranining Co.			12345678	
	建 築 士 資 格 種 別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造				
	建 築 士 登 録 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 第 123456789 号 <input type="checkbox"/> 知事登録				
	所 属 事 務 所 名	Architect Name株式会社				
	建築士事務所登録番号	知 事 登 録 第 12345678910 号				

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成 29 年国土交通省告示第 82 号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

The Post Place

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をする ~~333~~ Post Street, San Francisco, California, 94108 X
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の~~程度~~²⁰¹を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か~~X~~、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

5

1

50

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

- 1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
- 2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。~~X~~
- 3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去の~~X~~メンテナンスの実施状況等により異なります。
- 4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
- 5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
- 6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。~~X~~
- 7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（~~X~~仲介・媒介およびリフォーム工事等）に~~X~~係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合~~X~~は、その内容と本調査結果と~~X~~は関係ありません。~~X~~
- 8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。~~X~~

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

John Wayne

Tranining Co.

12345678

X

X

123456789

Architect Name株式会社

12345678910

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【鉄筋コンクリート造等】

				作成日	
建 物	建 物 名 称	様邸			
	所 在 地	□ 住居表示 □ 地名地番			
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室
	構 造 種 別	□ 鉄筋コンクリート造 □ 鉄骨鉄筋コンクリート造 □ その他（混構造等）			
	階 数	地上	階・地下	階	延床面積 m ²
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日				
	調査の区分	□ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等 (□ 住 戸 型 □ 住 棟 型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)			□ 有 □ 無
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	< 構造耐力上主要な部分に係る調査部位 >		< 雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位 >	
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調 査 実 施 者 の 氏 名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建 築 士 資 格 種 別	□ 一級 □ 二級 □ 木造			
	建 築 士 登 録 番 号	□ 大臣登録 第 号 □ 知事登録			
	所 属 事 務 所 名				
	建築士事務所登録番号	知 事 登 録 第 号			

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成 29 年国土交通省告示第 82 号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。