

重要事項説明書 [建物貸借用]

住居契約者 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口欄に☒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。☒印のない口欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A	B
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号又は名称	株式会社エレメントシステム
	代表者の氏名	代表取締役社長 茂木 聖仁 ☒
	主たる事務所 所在地・TEL	千葉県船橋市山野町63-1 ライオンズマンション西船橋駅前405 047-433-4334
	免許証番号	国土交通大臣(10)第33333号
	免許年月日	平成12年10月5日
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 主 任 者	氏名	テスト主任者 ☒
	登録番号	千葉県知事第123123号
	業務に従事する 事務所名	株式会社エレメントシステム
	事務所所在地 TEL	千葉県船橋市山野町63-1 ライオンズマンション西船橋駅前405 047-433-4334
取引 態様	<input type="checkbox"/> 代理 ・ <input type="checkbox"/> 媒介	
供 託 所 等 に 関 する 説 明	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	
	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区富士見2丁目2番4号	
	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	千葉県船橋市山野町 ライオンズマンション テストオーナー
----------	---------------------------------

建物の表示

名 称	テストマンション		階 203号室
所 在 地	(住居表示) 千葉県船橋市山野町1-2-3 (登記簿)		
構 造	鉄筋コンクリート/亜鉛メッキ鋼板 地上10階建/全50戸		
種 類	マンション	新築年月	平成24年 月
間 取 り		床面積	0 m ² (登記簿面積 m ²)

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記簿に記録された事項等 (平成22年 7月25日現在)

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)		
権 利 部 乙 区	所有権以外の権利に関する事項 (□有・☒無)		
登記名義人と貸主が ☒同じ・□異なる→理由: □転貸借・□相続・□			

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限(無)	
制 限 の 内 容	

※住宅、店舗、事務所、倉庫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 宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
-----------------	--

5 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 <input type="checkbox"/> 該当します。(※資料にて完成時の形状を説明します。) <input checked="" type="checkbox"/> 該当しません。
--

6 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
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者（ ） <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合） <input type="checkbox"/> 施工会社（ ）
	【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】 ・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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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	

7 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
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者（ ） <input type="checkbox"/> 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】 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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） <input type="checkbox"/> 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）また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）または検査済証がない場合には以下の通りとなります。

- ・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または家屋課税（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または家屋課税（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。

8 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	公営/[メーター] 専用
②	電気	[容量] 30A/[メーター] 専用
③	ガス	都市/[メーター] 専用
④	排水	公共下水
備考		

9 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

①	台所	有(専用)
②	トイレ	専用/水洗/
③	浴室	有/専用
④	シャワー	有/[設置場所] 浴室
⑤	洗面所	有/
⑥	給湯	有(使用可)/[設置箇所] 浴室・台所・洗面所/ガス使用
⑦	コンロ	無
⑧	エアコン	有/
⑨	照明器具	有/
⑩	電話設置	可(1ヶ所)
⑪	火災警報器	有(2ヶ所)
⑪	共聴設備	[TVアンテナ] 有/VHF UHF /その他設備 その他設備
⑫	エレベーター	有/(2基)
⑬	駐車場	有/空有/月額 4,200円 (内消費税相当額 200円)
⑭	駐輪場	有/空有/月額 2,100円 (内消費税相当額 100円)
⑮	専用庭	無
⑯	せつび 1	有/せつび1びこう
⑰	せつび 2	有/せつび2びこう
⑱	せつび 3	有/せつび3びこう
⑲	せつび 4	有/せつび4びこう
⑳	せつび 5	有/せつび5びこう
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額等

賃料	月額 30,000円 内消費税等相当額 円	管理・共益費	月額 2,000円 内消費税等相当額 円	その他	月額 19,800円 内消費税等相当額 918円
支払い時期・方法	毎月 末日 までに翌月分 を□持参 □振込 □口座引落	敷金	30,000円 (賃料 1ヶ月)	仲介手数料	15,000円 (賃料 0.5ヶ月) 内消費税等相当額 714円
		礼金	30,000円 (賃料 1.05ヶ月)		
保証料	15,000円	保険料	15,000円	その他費用	192円
備考					

2 契約の解除に関する事項

□賃料を(1)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(30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。
 □借主は、別添契約書第7条に違反したとき、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「7 定期借家契約の場合」の通りです。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め □無・□有 ()

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 金銭の貸借のあっせん(□無・□有)

あっせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
---------	-----------------

6 契約の種類・期間・更新等に関する事項

種類	
期間	平成23年 4月20日から平成25年 4月19日まで(2年間)
更新	<input checked="" type="checkbox"/> 一般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)。 <input type="checkbox"/> 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ができます)。 <input type="checkbox"/>
備考	

7 定期借家契約の場合

建物賃貸借契約の種類	
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(□貸主・□借主・□折半)
契約の内容	<input type="checkbox"/> 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ため、平成 年 月 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。 <input type="checkbox"/> 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] <input type="checkbox"/> 中途解約権の内容については、契約書(案)の通りです。 <input type="checkbox"/> 本契約は、床面積200㎡未満の居住目的であるため、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、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	

8 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	<input type="checkbox"/> ペットの飼育 () <input type="checkbox"/> ピアノの使用 () <input type="checkbox"/> その他 ()

9 敷金等の清算に関する事項

--	--

10 管理の委託先

氏名(商号又は名称)	広島県竹原市中央 Kマンション101		
住所(主たる事務所の所在地)	テスト管理者	TEL 090xxxx	
全国賃貸不動産管理業協会会員番号	101010	※全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載	
管理担当者	氏名 かんりたんとうしゃ	賃貸不動産経営管理士登録番号()	010101
	※全国賃貸不動産管理業協会の認定資格である賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載。		
「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	100100		

11 建物敷地が借地の場合(該当□する・□しない)

借地権の種類	期限	内容	賃貸契約書参照
備考			

III その他の事項

1 添付書類

<input checked="" type="checkbox"/> 1. 賃貸借契約書(案)	<input type="checkbox"/> 4.
<input type="checkbox"/> 2.	<input type="checkbox"/> 5.
<input type="checkbox"/> 3.	<input type="checkbox"/> 6.

2 その他

--

頭書宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示があり、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。

平成 年 月 日

借主 (住所)

(氏名)

印