

重要事項説明書(定期建物賃貸借用)

借主 千葉市長 転借人(入居者) 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同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。ただし、☒ 印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係のないことを示します。

宅地建物取引業者	A		B	
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名		代表者の氏名	
	主たる事務所所在地	TEL	主たる事務所所在地	TEL
	免許証番号		免許証番号	
	免許年月日		免許年月日	
説明を 取 引 す る 土 宅 建	氏 名		氏 名	
	登 録 番 号		登 録 番 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				

建物及び貸主等の表示

名 称	階		号	所在地			
構 造			階建	間取り		床面積	
種 類	☐ マンション ☐ アパート ☐ 戸建 ☐				新築年月		
貸主の住所・氏名							
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）		TEL				
		「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					

1 建物登記簿に記載された事項等(年 月 日 現在)

甲区	名義人の住所氏名						
	所有権にかかる 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有 ☐ 差押登記 ☐ 仮処分 ☐ () ☐ 仮差押 ☐ 所有権移転仮登記					
乙区	所有権以外の 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有 ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()					
登記名義人と貸主が (異なる場合)建物所有者	☐ 同じ ☐ 異なる→理由：						
	住所						
	氏名						

※抵当権に対抗することができない賃借権については、抵当権の実行による競売がなされた場合、賃借人は競落人の買受の日から6か月に限り、当該不動産の明渡しを拒むことができます。なお、敷金は競落人に引き継がれません。

2 建物賃貸借契約の種類・期間・更新等

種 類	定期借家契約	
期 間	から	まで (間)
更 新	定期借家契約は更新のない借家契約のため、期間満了により終了します。(貸主・入居者の合意により再契約できる場合もあります。)	

3 定期建物賃貸借契約について

建物賃貸借契約の種類	居住用定期建物賃貸借契約
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	☐ 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であり、 年 月 日に、賃貸借契約は、法第26条及び第28条の規定により更新なくして終了します。 ただし、期間満了の1年から6ヶ月前までに貸主からの定期建物賃貸借契約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ヶ月を経過するまでのあいだ、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。 ☐ 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であり、 年 月 日に、賃貸借契約は、法第26条及び第28条の規定により更新なくして終了します。 【中途解約について】 ☐ 中途解約権の内容については、契約条項第15条及び第16条のとおりです。 ☐ 入居者は、契約期間の途中で退去しようとする場合は退去日の40日前までに借主へ申出る必要があります。 また、借主は貸主に対して1か月前までに解約の申入れを行うことにより契約を終了することができるほか、 入居者の契約違反等により契約の継続が困難な場合又は1か月分の賃料若しくは賃料相当額を支払った場合 には契約を終了することができます。
備考	

4 用途その他の利用の制限

用 途 制 限	住宅専用		
利用の制限	☐ ペット不可	☐ ピアノ不可	☐

5 法令に基づく制限の概要

法令名	☐ 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	☐ 農地法
	☐ その他（法令名： 制限の内容： ）			
	土砂災害防止対策推進法による土砂災害警戒区域：	☐ 外	☐ 内	
	土砂災害防止対策推進法による土砂災害特別警戒区域：	☐ 外	☐ 内	
	宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域：	☐ 外	☐ 内	
	水防法に規定する浸水想定区域：	☐ 外	☐ 内	
	津波災害防止対策推進法による津波災害警戒区域：	☐ 外	☐ 内	
津波災害防止対策推進法による津波災害特別警戒区域：	☐ 外	☐ 内		

・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)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

6 工事完了時における形状・構造等(未完成物件の場合)

本物件は未完成物件に ☐ 該当します。(別紙にて説明します。) ☐ 該当しません。

7 定期賃貸借に伴い借賃及び借賃以外に授受される金額

月 額				支払い時期・方法 翌月分を 毎月 日までに □振込 □(その他支払方法)
入居者負担部分		千葉市負担部分		
駐車場使用料(税込)	円	家賃	円	
		共益費	円	
		管理費	円	
合 計 月 額	円	合 計 月 額	円	
月額以外の費用 千葉市の負担	仲介手数料 (家賃の0.55か月分以内)	円	損害(火災)保険料	別途
	退去修繕負担金 (家賃の2か月分以内)	円	礼金 (家賃の1か月分以内)	円
	その他 ()	円		

8 退去修繕負担金の精算等に関する事項

本契約において借主は、災害救助法第4条に定める応急仮設住宅の供与事業の実施主体としての立場で賃借人となるものであり、借主による本物件の使用収益は予定されていないことに照らし、原状回復の範囲及び程度、退去修繕負担金の精算について以下のとおり定める。

借主は、貸主に対し、契約書-契約条項第17条の原状回復に要する費用として、「7 定期賃貸借に伴い借賃及び借賃以外に授受される金額」に記載する退去修繕負担金を初回賃料支払時に合わせて支払うものとし、退去修繕負担金の返還請求は行わない。

また、借主は、転借人の故意又は過失による損壊の有無にかかわらず、退去修繕負担金を超える原状回復義務を負わない。

転借人は自らの故意又は過失による損壊に係る原状回復費用が退去修繕負担金を超える場合に限り、超えた部分の費用を負担する。

9 契約解除に関する事項

1 貸主は、入居者が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、相当の期間を定めてその履行を催告したうえで、その期間内に当該義務が履行されないとき、契約を解除することができます。

2 貸主は、入居者において次のいずれかの事由が生じた場合、相当の期間を定めてそ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ず、当該義務違反により本契約の継続が困難であると認めるに至ったとき、契約を解除することができます。

- ①本物件の使用目的遵守義務に違反した場合
- ②貸主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た場合
- ③鉄砲、刀剣類又は爆発性若しくは発火性を有する危険な物品等を製造又は保管した場合
- ④大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入又は備え付けた場合
- ⑤排水管を腐食させるおそれのある液体を流した場合
- ⑥大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作又はピアノ等の演奏を行った場合
- ⑦猛獣、毒蛇、鳴き声が大きい、異臭がする等明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育した場合
- ⑧借主及び貸主の承諾なしに、第三者を同居させ、若しくは当該者に本物件を使用させ、又は入居者を変更した場合
- ⑨その他法令又は条例に違反する行為を行った場合
- ⑩貸主の書面による承諾を得ることなく、犬、猫その他小動物等ペットを飼育し、又は階段、廊下等共用部分への物品の設置及び看板、ポスター等の広告物の掲示を行った場合
- ⑪その他契約書に規定する入居者の義務に違反した場合

3 貸主は、入居者において本物件を使用するにあたり、次のいずれかの事由が生じた場合、入居者及び借主に何ら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。

- ①入居者又はその同居人が暴力団員であることが判明した場合
- ②入居者又はその同居人が暴力団員を同居させ、又は暴力団員に本物件を使用させた場合
- ③入居者が本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせた場合
- ④入居者が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度又は言動により第三者に不安感、不快感又は迷惑を与えた場合
- ⑤その他前各号に準ずる事情が生じた場合

4 本契約は、本物件の全部が天災、地変、火災等による滅失、あるいは都市計画事業等による収用若しくは使用制限その他の事由により使用できなくなった場合には、当然に終了します。

10 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め □ 有 ・ □ 無
(定めがある場合はその内容)

11 施設・設備の状況(完成物件の場合)

1. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

区分	直ちに利用可能な施設	施設の整備予定及び負担金等	備考
①飲用水	☐ 1. 公営水道 ☐ 2. 私営水道 ☐ 3. 井戸 ☐ 4. 無	☐ 無 年 ☐ 有 月頃 円	
②電気	(小売電気業者名)	☐ 無 年 ☐ 有 月頃 円	
③ガス	☐ 1. 都市ガス ☐ 2. 個別プロパン ☐ 3. 集中プロパン ☐ 4. 無	☐ 無 年 ☐ 有 月頃 円	
④排水	☐ 1. 公共下水 ☐ 2. 個別浄化槽 ☐ 3. 集中浄化槽 ☐ 4. 汲み取り式 ☐ 5. 無	☐ 無 年 ☐ 有 月頃 円	

2. その他設備の状況

・ トイレ	☐ 専用(浴室と別・別一・別二) ☐ 共用／水洗・水洗・汲取	・ 冷暖房	☐ 有(使用可) 台 ☐ 無(設置可・不可)	共用部分の設備・施設などについて	
・ 電気 形式・内容等	☐ 有・ ☐ 無 アンペア・メーター ☐ 専用 ☐ 子メーター ☐ 割当	・ 浴室	☐ 有・ ☐ 無	・ エレベーター	☐ 有・ ☐ 無
・ ガス 形式・内容等	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 都市ガス ☐ プロパンガス メーター ☐ 専用 ☐ 子メーター ☐ 割当	・ シャワー	☐ 有・ ☐ 無	・ オートロック	☐ 有・ ☐ 無
・ 上水道 形式・内容等	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 水道本管より直結 ☐ 受水槽 ☐ 井戸水	・ 洗面所	☐ 有・ ☐ 無	・ メールボックス	☐ 有・ ☐ 無
・ 下水道 形式・内容等	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 公共下水道 ☐ 浄化槽	・ 洗濯機設置場	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 室内 ☐ パルコニー ☐ 廊下 ☐ その他()	・ 宅配ボックス	☐ 有・ ☐ 無
		・ 給湯	☐ 有(使用可)・ ☐ 無	・ トランクルーム	☐ 有・ ☐ 無
		・ 台所	☐ 専用・ ☐ 共用	・ 駐車場	☐ 有・ ☐ 無
		・ コンロ	☐ 有(使用可)・ ☐ 無		(月額 円)
		・ 電話設置	☐ 可(ヶ所)・ ☐ 不可	・ 駐輪場	☐ 有・ ☐ 無
		・ 照明器具	☐ 有 ☐ 無		(月額 円)
		・ インターネット	☐ 有 ☐ 無	・ バイク置場	☐ 有・ ☐ 無
		・ CATV対応	☐ 有 ☐ 無		
		・ 鍵	鍵番号 本		
		・			

【補足資料】

建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査の内容	【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 _____） ・ 調査の実施機関 _____ ・ 調査の範囲 _____ ・ 石綿使用の有無 ☐ 有 ☐ 無 （石綿の使用がある場合） ・ 石綿が使用されている箇所 _____
備 考	

建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の内容	【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（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を含みます。） ☐ 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。