

重要事項説明書 [住宅用建物賃借]

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いたします。

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。

・宅建業者が宅地建物等を媒介（仲介）等する場合、宅建業者は、宅地建物取引士をして、契約締結前に借主等に対して重要事項説明書を交付し、説明することが義務付けられています。

・重要事項説明をする際に、宅地建物取引士は、必ず宅地建物取引士証を提示して説明することとされています。

・取引態様は、宅建業者が取引にどのように関わるかを示すもので、自ら売主なのか、売主の代理なのか、媒介（仲介）なのか、といった説明がされます。

・取引に関与する宅建業者が宅地建物取引業保証協会の会員（社員）の場合は、保証協会の会員である旨、保証協会の名称、所在地、保証金を供託している供託所とその所在地が説明されます。また、保証協会の会員でない場合、営業保証金を供託している供託所とその所在地が説明されます。

		A		B	
宅 地 建 物 取 引 業 者	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
	免許年月日	平成 年 月 日		免許年月日	平成 年 月 日
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名		印	氏 名	印
	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	<input type="checkbox"/> マンション・ <input type="checkbox"/> アパート・ <input type="checkbox"/> 戸建・ <input type="checkbox"/> ()		新築年月	年月	
間取り	()	床面積	m ² (他バルコニー m ²)		
備考					

・取引する建物の概要が説明されます。

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記載された事項等(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 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()	
登記名義人と貸主が <input type="checkbox"/> 同じ・ <input type="checkbox"/> 異なる→理由： <input type="checkbox"/> 転貸借・ <input type="checkbox"/> 相続・ <input type="checkbox"/>			
備考			

・登記記録（登記簿）に記載された事項が記載されます。
 ・権利部（甲区）は、所有権に係る権利に関する事項が記載されます。また、権利部（乙区）は、所有権以外の権利に関する事項が記載されます。

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法 32 条 1 項の制限
制限 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 新都市整備基盤整備法 51 条 1 項の制限 <input type="checkbox"/> 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

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域： <input 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 type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明・ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先：） 雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先：） 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先：）
水害ハザードマップにおける建物の所在地	<input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【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。</p> <p><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（ ）</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録（調査年月日 年 月 日）</p> <p>・調査の実施機関 _____ ・調査の範囲 _____</p> <p>・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 _____</p>
備 考	

・造成宅地防災区域は、造成された一団の宅地のうち、地震等によって地盤の滑動などの災害が発生する恐れが大きいとして指定される区域をいいます。

・土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定される土地の区域をいいます。

・津波災害警戒区域は、津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあり、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域をいいます。

・水害ハザードマップにより、対象物件の水害リスク等が説明されます。

・対象建物について、所有者等が行った石綿（アスベスト）使用調査結果の記録の有無等が説明されます。

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
<input 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しております。 <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）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 （1年以内に実施している場合※）	<input type="checkbox"/> 有（別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照） <input type="checkbox"/> 無 【照会先】 <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）
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	<input type="checkbox"/> 小売電気事業者： _____ （住所） _____ （電話） _____ [容量] _____ アンペア / [メーター]
③	ガ ス	<input type="checkbox"/> ガス会社： _____ （住所） _____ （電話） _____ / [メーター]
④	排 水	
備 考		

・ 対象建物の所有者等による耐震診断の記録の有無等が説明されます。

・ 対象建物が既存住宅の場合、建物状況調査（インスペクション）の実施の有無が説明されます。

・ 飲用水・電気・ガスのインフラの整備状況が説明されます。

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	(賃料 ヵ月)	円
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	<input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 口座引落			
備考								

・賃料、賃料以外に授受される金銭（敷金、保証金、礼金、権利金、更新料等）の額とその授受の目的が説明されます。

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。

・どのような場合に、どのような手続きで契約の解除を行うのか、解除するとどのような効果が生じるか等が説明されます。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め 無・有（ ）

・損害賠償額の予定や違約金に関する定めがある場合には、その額及び内容が説明されます。

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：)

・宅建業者が取引物件に関して支払金又は預り金を受領する場合には、その金銭の保全措置を講ずるかどうか及びその措置を講ずる場合の概要が説明されます。

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 (年 月間)
目的物件の 鍵等引渡時期	<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 未定
更新	<input 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はできません)。 <input type="checkbox"/>
備考	

・契約の種類、期間、更新等の内容が説明されます。

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： <input type="checkbox"/> しません・ <input type="checkbox"/> します。→公正証書の費用負担：
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、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。 <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、別添契約書（案）第 条のとおりです。 <input type="checkbox"/> 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	

・契約の種類が定期借家契約の場合、その内容等が説明されます。

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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> ペットの飼育 () <input type="checkbox"/> ピアノの使用 () <input type="checkbox"/> その他規約等の定め ()

・用途その他の利用の制限に関する事項が説明されます。

8 敷金等の清算に関する事項

--

・契約終了時における敷金等の金銭の精算に関する事項が説明されます。

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) 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	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) TEL	
	管理担当者	氏名 賃貸不動産経営管理士登録番号() ※(一社)賃貸不動産経営管理士協議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
	「賃貸住宅管理業者登録規程」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	()

・管理の委託がなされている場合は、管理の委託先等が説明されます。

10 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	令和	年	月	日迄	内容	賃貸借契約書参照
備考							

Ⅲ その他の事項

1 添付書類

<input type="checkbox"/> 1. 賃貸借契約書（案）	<input type="checkbox"/> 6.
<input type="checkbox"/> 2.	<input type="checkbox"/> 7.
<input type="checkbox"/> 3.	<input type="checkbox"/> 8.
<input type="checkbox"/> 4.	<input type="checkbox"/> 9.
<input type="checkbox"/> 5.	<input type="checkbox"/> 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