

重要事項説明書 [建物貸借用]

平成 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。

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。

	A		B	
宅地建物取引業者	商号又は名称	御社記入	商号又は名称	
	代表者の氏名	御社記入 印	代表者の氏名	印
	主たる事務所所在地・TEL	御社記入	主たる事務所所在地・TEL	
	免許証番号	御社記入 () 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主任者	氏名	御社記入 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	御社記入	業務に従事する事務所名	
	事務所所在地 TEL	御社記入	事務所所在地 TEL	
取引態様	媒介			
供託等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地			
	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			
	「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	サンコー土地建物株式会社 神戸市中央区二宮町三丁目11番10号 TEL 078-230-7577
----------	--

建物の表示

名 称	サンコーラフィーネ三宮		
所 在 地	(住居表示)神戸市中央区二宮町3-11-10 (登記簿)神戸市中央区二宮町三丁目360		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造/陸屋根/9階建		
種 類	マンション・アパート・戸建・()	新築年月	昭和62年 8月
間 取 り	2LDK	床面積	50.0㎡(登記簿面積 ㎡)

対象となる建物に直接関係する事項

1 登記簿に記載された事項等(平成 年 月 日現在)

権利部(甲区)	名 義 人	住 所	神戸市中央区二宮町三丁目11番10号
		氏 名	サンコー土地建物株式会社
	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)		根抵当権
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 の 内 容	別添補足資料参照

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 外 内 資料15参照
----------	------------------------

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: 外・内
-------------	---------------

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 該当します。(資料18にて完成時の形状を説明。) 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
無 不明 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>所有者 管理業者() 管理組合(区分所有建物の場合) 施工会社()</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 有 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
無 有	<p>【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。</p> <p>所有者 管理業者() 管理組合(区分所有建物の場合)</p> <p>【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】</p> <p>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(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) 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</p>
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

飲用水	公 営 / [メーター] 専
電 気	関西電力 / [容量] _____アンペア / [メーター] 専
ガ ス	都市ガス / [メーター] 専
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）

台 所	有（専用）
ト イ レ	専用 / 水洗 / [ユニットバスの場合] 浴室と別
浴 室	有 / 専用
シャワー	有 / [設置場所] 浴室
洗面所	有 / [ユニットバスの場合] 浴室と別
給 湯	有（使用可） / [設置場所] _____ / ガス
コ ン ロ	有 / ガス
エ ア コ ン	無 / 冷暖房 台（使用可） / 冷房 台（使用 _____） / 暖房 台（使用 _____）
照 明 器 具	無 / . . .
電 話 設 置	可 / 1ヶ所
共 聴 設 備	[TVアンテナ] 有（ _____ ） / [その他の設備] ケーブルTV
エレベーター	有 / 1基
駐 車 場	無 / _____ / 月額 _____ 円（内消費税等相当額 _____ 円）
駐 輪 場	無 / _____ / 月額 _____ 円（内消費税等相当額 _____ 円）
専 用 庭	無 / 月額 _____ 円（内消費税等相当額 _____ 円）
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。

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 御社記入 円 〔内消費税等相当額 円〕	管理費 (共益費)	月額 御社記入 円 〔内消費税等相当額 円〕	支払い時期・方法	毎月指定日までに翌月分を 持参 振込 口座引落
敷金	御社記入 円		円 〔内消費税等相当額 円〕		円 〔内消費税等相当額 円〕
	円 〔内消費税等相当額 円〕		円 〔内消費税等相当額 円〕		

2 契約の解除に関する事項

<ul style="list-style-type: none"> ・賃料を(20)日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(2)カ月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。 <p>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。</p>
--

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	一般借家契約
期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで(2年間)
更新	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)、定期借家契約は更新のない借家契約です(合意により再契約することはできます)。
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:
契約の内容	<p>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 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。</p> <p>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。</p> <p>〔中途解約について〕</p> <p>中途解約権の内容については、契約書(案)の通りです。</p> <p>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。</p>
備考	

8 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	住居専用()
利用の制限	ペットの飼育(可 但し、別途契約。事前許可要。) ピアノの使用(不可) その他()

9 敷金等の精算に関する事項

敷金・礼金に関しては契約書第5条の1に記載。礼金が無い場合、契約書記載の家賃より25000円上がり解約が1年間でできません。解約する場合は、1年未満の場合、残月数の未払い家賃を払って解約することができます。借主は、当契約に関しては敷金および礼金の制度を理解し、当契約方式を選択したものです。
 損料に関しては、自然損耗に関しては、貸主負担です。故意、過失や、通常の使用に反する使用の復旧は借主負担となります。また、たばこの喫煙でクロス等の黄ばみは、あまりにも激しい場合には、損料がかかることに同意します。(損料紛争防止の為、貸主はバルコニーでのみ借主がタバコを吸うことを許可します。)

10 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)	サンコー土地建物株式会社 神戸市中央区二宮町三丁目11番10号 TEL078-230-7577
賃貸不動産管理業協会会員番号	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 賃貸不動産管理士・賃貸不動産経営管理士登録番号() 賃貸不動産管理士または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	国土交通大臣()第 号

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	平成 年 月 日迄	内容	賃貸借契約書参照
備考				

その他の事項

1 添付書類

1. 賃貸借契約書	4.
2.	5.
3.	6.

2 その他

1.	火災保険料	21,000円(2年間)
2.	鍵交換代	12,600円 要

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