

1. 重要事項説明書 (建物の貸借)

※この説明は契約締結の前に宅地建物取引主任者が借主に対し、宅地建物取引主任者証を提示の上行わなければなりません(業法第35条)。複数の宅建業者が介在する場合は、それぞれの宅地建物取引主任者がこの説明に立会わなければなりません。

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条の規定に基づき、次のとおり説明致します。この内容は大変重要ですので、十分ご理解されるようお願いいたします。

※「代表者名」は、当該業者の免許に係る代表者が原則ですが、当該業者の代表権を有する者あるいは「政令で定める使用人」として宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する者でもよいとされています。多店舗業者の支店については、当該支店が免許された事務所で、支店長が「政令で定める使用人」として宅地建物取引業務に係る契約締結権限を有する場合は、支店長名でも可能です。

宅地建物取引業者			
商号又は名称		代表者の氏名	Ⓜ
主たる事務所	(所在地)	TEL ()	—
免許証番号	大臣 愛知県知事 () 第	号	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	Ⓜ	登録番号	() 第 号
業務に従事する事務所	(事務所) (所在地)	TEL ()	—

取引態様

取引の態様	代理	・	媒介
-------	----	---	----

1. 物件の表示

※名称は「〇〇アパート」「〇〇荘」「〇〇マンション」等のように建物に付けられている名称を記入して下さい。個人住宅等で名称がない場合は、所有者名を「〇〇邸」のように記入して下さい。

※「室番号」は、アパートやマンションのような共同建物の場合に記入して下さい。

※「間取り」LDK→居間と食事室と台所兼用の部屋 DK→台所と食事する場所が同じものなど

建 物	名称	室番号	棟階	号室
	所在地			
	種類	マンション・アパート・一戸建・長屋建		
	構造	木造・鉄骨造・RC造・SRC造/瓦・カラーベスト・陸屋根・その他 ()		
	建築時期	年 月	新築	・ 完成予定
使用面積	. m ²		間取り	↓
貸主	(住所) (氏名) 登記名義人と貸主が異なる場合の理由→転貸借・相続 ※貸主と登記名義人が異なるときは、その原因となる書面(賃貸借契約書、遺産分割協議書等)を提示し説明しなければなりません。 ※(記載例) ・表示変更登記が未了の場合 「貸主と登記名義人とは同一人物ですが、住所及び氏名の変更登記手続等が未了です。」 ・相続による場合 「貸主は、登記名義人より遺産分割により取引対象物件を取得しています。」 ・転貸借の場合 「貸主は、所有者(登記名義人)より原賃貸借に基づく本物件の転貸借の承認を得ています。」			

2. 登記記録に記載された事項

※登記事項証明書(登記簿謄本)の記載事項と現況が異なるときは、その理由を明確に説明して下さい。

※複数のときは別紙に明記して下さい。

建 物	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項
	権利部(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項	権利部(乙区)
	氏名	※仮登記、差押登記がある場合は要注意。	※賃借権に影響を及ぼす恐れのある権利等については詳しく説明して下さい。
	住所		
※既に抵当権が設定されている場合は、特に注意が必要です。記載例としては、以下の文例を参考にして下さい。 「当該物件には、抵当権が設定されています。競売されると6か月の明渡猶予の保護がありますが、それ以後は立退かされる可能性があります。また、この猶予期間中も、買受人に対し賃料相当分の支払いを1か月以上怠ると直ちに立退かされる可能性があります。敷金は、もとの貸主に返還請求することになります。」			

3. 法令に基づく制限の概要

新住宅市街地開発法 (※第32条第1項)	新都市基盤整備法 (※第51条第1項)
流通業務市街地の整備に関する法律 (※第38条第1項)	
(制限の概要)	

4. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況 (未完成物件の時は完成時の整備状況)

飲用水	公営・私営・井戸	電気	() 電力 () アンペア
ガス	都市ガス・プロパンガス (集中・個別)	排水	公共下水・浄化槽 (集中・個別)・側溝

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)

※未完成物件の場合は、完成後の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を借主が十分イメージできるように添付資料で説明して下さい。

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	添付資料で説明します。
---	-------------

6. 建物の設備の整備の状況 (完成物件のとき)

※広さ、フロアの種類を記入して下さい。

建物の設備等	有・無	その内容
台所	有・無	専用・共用
トイレ	有・無	和式・洋式、専用・共用 (水洗・汲取り)
浴室	有・無	専用・共用 シャワー (有・無)
洗面所	有・無	
給湯設備	有・無	
コンロ	有・無	電気・ガス
冷暖房設備	有・無	電気・ガス ※使用の可否、程度を記入して下さい。
共聴設備	有・無	TVアンテナ 有(VHF・UHF・BS・CS・CATV) ・ 無 その他の設備()
電話設置	有・無	()ヶ所
エレベーター	有・無	
駐車場	有・無	
自転車置場	有・無	
物置	有・無	
専用庭	有・無	

7. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

※当該建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された「造成宅地防災区域内」にあるときは、その旨を説明しなければなりません (業法施行規則第16条の4の3第1号)。

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
(備考)	

8. 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

※当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域内	土砂災害特別警戒区域内
	土砂災害警戒区域外	土砂災害特別警戒区域外
(備考)		

9. 石綿使用調査の内容

※当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を記入して下さい（業法施行規則第16条の4の3第3号）。

調査結果の記録の有無 (有・無)	照会先	所有者 ()
		管理組合 ()
		管理業者 ()
		施工会社 ()
所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問合せております。		
調査結果の内容	石綿使用調査結果の記録	調査年月日：昭和 ・ 平成 年 月 日
	調査の実施機関	
	調査の範囲	
	石綿使用の有無	有 石綿が使用されている箇所： 無
(備考)		

<注意> 「無」とは、所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者、施工会社に問合せて上、その存在が判明しない場合も含みます。

- 石綿の使用の有無の調査結果について【業法の解釈・運用の考え方】
- ① 石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあつては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。
 - ② 調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問合せて上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。
 - ③ 本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。
 - ④ 紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。

10. 耐震診断の内容

耐震診断の有無 (無・有)	照会先	所有者 ()
		管理組合 ()
		管理業者 ()
		所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問合せております。
添付書類	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（当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）	
	地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類（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）	
	租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する書類（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）	

	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建築物の耐震診断結果報告書の写し
(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。

建物賃貸借において、建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には、

- ・居住用の場合（区分所有建物を除く）は、建物登記事項証明書（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
- ・事業用又は区分所有建物は、建物登記事項証明書（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。

建物の耐震診断の結果について【業法の解釈・運用の考え方】

本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理者にも問合わせたと、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。
なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

11. 賃料等授受される金銭

項目	金額	摘要
賃料	月額 円	毎月 日までに翌月分を支払う。
共益費 (管理費)	月額 円	
消費税	円	
駐車場	月額 円	
敷金	円	※敷金ではなく保証金とした場合は、敷金の欄を抹消し、保証金として下さい。この場合、賃貸借契約書の標記及び契約条項も、保証金に変更して下さい。 また、保証金を償却する場合は、賃貸借契約書の標記及び契約条項にもその旨を記載して下さい。
※保証金の償却	有 (%)	※保証金を償却する場合は記入して下さい。
		※礼金・権利金がある場合は、記入して下さい。この場合、賃貸借契約書の標記及び契約条項にも、記載して下さい。
媒介報酬	円	※(例)借主が賃料の1か月相当分を支払う。

※居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の2分の1に相当する金額以内です。

12. 契約の解除に関する事項

中途解約	※定期建物賃貸借契約で中途解約の内容について、契約書案等に基づいて記入して下さい。
契約解除	※契約書案等に基づいて記入して下さい。

13. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

※(例)借主が契約の終了又は解除により直ちに明渡さない場合は、直近賃料の2倍に相当する額の使用損害金を貸主に対し支払わなければならない。

14. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置	1. 講じます	2. 講じません
保全機関名		

15. 金銭の貸借のあつせん

あつせんの有無	有	・	無
あつせんの内容			
金銭の貸借が成立しないときの措置			

16. 契約期間及び更新に関する事項

※定期建物賃貸借契約の場合には、定期建物賃貸借に○をつけ、更新に関する事項欄は「更新しない」に○をつけるようにして下さい。
 また備考欄に下記の内容などを記載することが望ましいです。
 ・本契約は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借です。
 ・本契約の期間は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日までであり、期間の満了により終了し、更新はありません。
 ・本契約は、貸主から期間満了の1年前から6か月前までの間に借主に対して期間満了により終了する旨の通知がなされなければ、借主はその通知を受けた日から6か月を経過する日まで賃借することができます。
 ※取壊し予定の建物賃貸借（借地借家法第39条）や終身建物賃貸借（高齢者の居住の安定確保に関する法律第56条）については特殊ですので、備考欄にその内容を詳細に明記して下さい。

契約の種類	普通建物賃貸借
	定期建物賃貸借
	取壊し予定の建物賃貸借
	終身建物賃貸借
契約期間	平成 年 月 日～平成 年 月 日（ 年 月間）
更新に関する事項	更新する ・ 更新しない
(備考)	

17. 用途その他の利用の制限に関する事項

	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
用途制限	※居住用途に限ります。	
利用の制限	※「ペット飼育の禁止」「ピアノ使用の禁止」などと記入して下さい。	

18. 敷金等の精算に関する事項

※この欄には、次に記載する内容などを明記して下さい。
 ・貸主は本物件の明渡し完了し、借主の債務が完済されたときには、敷金の残額を借主に返還します。
 ・本契約が終了したときに、保証金のうち〇〇%に相当する金額は償却し、貸主がこれを取得し、借主に返還しません。
 ・権利金（礼金）は返却しません。

19. 管理の委託先

商号又は名称	電話番号	()	—
所在地			
マンション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ときの登録番号			

20. 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	(社)全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2-6-3	TEL (03)5821-8121
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	(社)全国宅地建物取引業保証協会愛知本部 愛知県名古屋市西区城西5-1-14	TEL (052)524-1124
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15	

21. その他

※何を説明するかについては、取引ごとに個別に検討する必要があります。

宅地建物取引主任者より取引主任者証提示の上、以上の重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

※実際に説明し、交付した日を記入してもらってください。

平成 年 月 日

※自筆で署名してもらってください。

住 所

氏 名

㊞

電 話