

重要事項説明書 [住宅用建物貸借]

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。

	A		B		
宅地建物取引業者	主たる事務所所在地・TEL	仙台市青葉区本町一丁目6番23号 022-224-4501	主たる事務所所在地・TEL		
	商号又は名称	株式会社仙台貸家センター	商号又は名称		
	代表者の氏名	代表取締役 小野 広行 印	代表者の氏名	印	
	免許証番号	宮城県知事(13)第1699号	免許証番号		
説明をする宅地建物取引士	氏名	小野 広行	氏名		
	登録番号	(宮城) 第13084号	登録番号		
	業務に従事する事務所名	株式会社仙台貸家センター	業務に従事する事務所名		
	事務所所在地 TEL	仙台市青葉区本町一丁目6番23号 022-224-4501	事務所所在地 TEL		
取引態様	媒介				
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		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		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 宮城本部 宮城県仙台市青葉区国分町3丁目4番18号				
	弁済業務保証金の供託所及び所在地		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

建物の表示

名称	あけぼのハウス		
所在地	(住居表示) 仙台市青葉区あけぼの町9番18号		
	(登記簿) 仙台市青葉区あけぼの町1番47		
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
種類	<input type="checkbox"/> マンション・ <input checked="" type="checkbox"/> アパート・ <input type="checkbox"/> 戸建	新築年月	1985年02月
間取り	1DK	床面積	26.00m ²
交通	地下鉄南北線 北仙台駅 徒歩13分		

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項等(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 checked="" 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
権利部 (乙)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)		<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権
登記名義人と貸主が <input checked="" 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	※将来、上記担保権が実行され本件建物が競落された場合、建物賃借権は終了し、敷金・保証金を競落人から返還を受けることはできない。この場合、建物賃借人は6か月間、明渡しを猶予されるが、明渡猶予期間中、競落人に対し賃料相当損害金を支払わないときは、競落人から催告の上、直ちに明渡しを請求されることがある。		

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 <input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法 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 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
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

宅地造成及び特定盛土等規制法	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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称： 洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無 (照会先：仙台市) 雨水出水(内水) <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無 (照会先：仙台市) 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" 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 checked="" 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。 ※本物件は洪水ハザードマップにおいて、浸水被害のエリアに該当していません。ただし雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください。「洪水ハザードマップ」参照。 ※参考までに「内水浸水想定区域図」もご参照ください。
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 checked="" 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 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 checked="" 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とおりです】 ・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	調査結果の記録なし：使用されているか不明です。

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 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 checked="" 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	耐震検査：無（貸主に確認）（当建物は昭和56年建築基準法改正後の建物です。）

※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 checked="" type="checkbox"/> 無 【照会先】 <input checked="" 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	有 公営 / [メーター] 有 専用 仙台市水道局 電話 022-748-1111
②	電気	小売電気事業者：東北電力株式会社 （住所）仙台市青葉区本町一丁目7番1号 電話 0120-066-774 [容量] 20 アンペア / [メーター] 有 専用
③	ガス	<input checked="" type="checkbox"/> ガス会社：仙台市ガス局 （住所）仙台市宮城野区幸町5丁目13番1号 （電話）0800-800-8978 有 都市ガス / [メーター] 有 専用
④	排水	公共下水
備考	入居時連絡先	電気 東北電力 0120-066-774 ガス 仙台市ガス局 0800-800-8978 水道 仙台市水道局 022-748-1111

12 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	有 専用 水洗 洋式 バストイレ別室
③	浴 室	有 専用
④	シャワー	有 / [設置場所] 浴室
⑤	洗面所	無
⑥	給 湯	有
⑦	コ ン ロ	無
⑧	エ ア コ ン	有 / 冷暖房1台
⑨	照 明 器 具	有
⑩	電 話 設 置	可
⑪	インターネット	有 J : COM インターネット無料 Wi-Fi
⑫	火災警報器	有
⑬	共 聴 設 備	TVアンテナ] ケーブルテレビ (J : COM) / 地上デジタル対応 済み
⑭	エレベーター	無
⑮	駐 車 場	有 月額5,000円 別途契約が必要
⑯	駐 輪 場	無
⑰	専 用 庭	無
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銭の額及び授受の目的

賃 料	月額33,000円	管理費 (共益費)	月額 円	敷 金	33,000円 (賃料1ヵ月)
家財 保険料	18,000円 (2年)	附 属 施設料	月額 円	礼 金	33,000円 (賃料1ヵ月)
駐 車 料	月額 円	初 回 保証料	16,000円	仲介料	後記のとおり
賃料等の支払時期	翌月分を毎月27日までに		賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/> 振込 <input checked="" type="checkbox"/> 口座引落	
備 考	※賃貸保証に関しては毎月800円の継続保証料が賃料と合わせて口座振替で引き落とされます。また、毎月330円の口座振替手数料がかかります。 ※保険は2年毎更新手続きが必要になり、2年毎に保険料がかかります。 ※2年毎の契約更新の際、更新事務手数料15,000円(税別)。				

2 契約の解除に関する事項

<input checked="" type="checkbox"/>	賃料を2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。
<input checked="" type="checkbox"/>	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、契約を解約することができます。
<input checked="" type="checkbox"/>	借主が、別添契約書第11条に該当したとき、契約を解除されることがあります。
<input checked="" type="checkbox"/>	本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができます。
<input checked="" type="checkbox"/>	入居者を無断で変更した場合、契約を解除されることがあります。
<input checked="" type="checkbox"/>	貸主は、正当事由があり、且つ解約日前6ヶ月以上の猶予期間を設けて申入れを行うことにより、契約を解約することができます。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
<ul style="list-style-type: none"> 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。 契約期間開始後1年未満の解約の場合、乙は違約金として賃料、共益費、駐車料の1ヶ月分を甲に支払うこととする。 	

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	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません。・ <input type="checkbox"/> 講じます。(保全措置を行う機関：)
--------------	---

5 契約の種類・期間・更新等に関する事項

種 類	普通借家契約(居住用)
期 間	2024年9月20日 から 2026年9月19日まで (2年間)
目的物件の鍵等引渡時期	2024年9月20日
更 新	<input checked="" type="checkbox"/> 普通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す)。
備 考	

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	<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、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。</p> <p><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。</p> <p>[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。</p> <p><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。</p>	
	備 考	

7 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	居住用
利用の制限	<input checked="" type="checkbox"/> 禁止又は制限される行為については、別添契約書第8条のとおりです。 <input checked="" type="checkbox"/> ペットの飼育（不可） <input checked="" type="checkbox"/> 重量物の搬入（不可） <input checked="" type="checkbox"/> ピアノの使用（不可） <input checked="" type="checkbox"/> 楽器演奏（不可）

8 敷金等の清算に関する事項

<p>契約条項第6条のとおり。</p>

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)	Tel
	住所(主たる事務所の所在地)	
	「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)	株式会社仙台貸家センター 仙台市青葉区本町1-6-23 Tel.022-224-4501
	住所(主たる事務所の所在地)	
	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
	「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」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
	(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	()

10 建物敷地が借地の場合（該当する・しない）

賃貸借契約書の有無		
借地権の内容	種類	
	期限	令和 年 月 日迄
	その他	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約書参照 <input type="checkbox"/> ()
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	<input checked="" type="checkbox"/> 3. 内水浸水想定区域図
<input checked="" type="checkbox"/> 2. 洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 4.

2 特約事項(貸主を「甲」という。借主を「乙」という。)

1. 本契約における入居者は頭書(4)記載のとおりとし、入居者を無断で変更した場合、甲は本契約を解除することができるものとする。
2. 退去時、入居年数及び汚損破損の程度、残存価値にかかわらず、乙はハウスクリーニング費用及び床のワックスがけ費用を負担するものとする。
3. 壁紙に乙が負担すべき汚損破損がある場合で、かつ、汚損破損箇所のある壁紙の1枚単位のみ張替だと面全体の壁紙の統一性が失われてしまう場合は、乙は残存価値にかかわらず、当該汚損破損箇所のある壁紙を含む壁一面全体の壁紙張替費用を負担するものとする。
4. タバコやお香、アロマオイル等による壁紙の汚損または臭気の付着がある場合、乙は天井・床・壁の部屋全体のクリーニング又は天井・壁の壁紙の部屋全面の張替の費用を残存価値にかかわらず全額負担しなければならない。この場合、乙はエアコンの内部洗浄費用も全額負担しなければならない。
5. フローリングに乙が負担すべき傷がある場合、乙は残存価値にかかわらず、補修費を全額負担するものとする。また、フローリング全体に乙が負担すべき汚損破損がある場合で、張替が必要な場合は、乙は残存価値にかかわらず張替費を全額負担するものとする。
6. 乙の故意・過失・善管注意義務違反による設備等の汚損破損がある場合、乙は補修費及び清掃費を設備等の残存価値にかかわらず全額負担しなければならない。なお、補修または清掃では対応できない場合は、乙は設備等の残存価値にかかわらず、同等品への交換費用を全額負担しなければならない。
7. 特約事項2、3、4、5、6の乙が負担する費用は敷金から差し引くものとする。なお、敷金で不足が生じた分は、乙が費用負担をしなければならない。
8. 乙または丙が住所、氏名、勤務先、電話番号、商号、代表者等の変更をした場合、乙は直ちに甲または管理会社に通知しなければならない。
9. 契約期間開始後1年未満の解約の場合、乙は違約金として賃料、共益費、駐車料の1ヶ月分を甲に支払うこととする。
10. 乙は、本契約期間内、乙が所持する家財、備品等の動産総額相当分に、甲の指定した火災保険(借家人賠償保険・個人賠償保険特約付)に、加入しなければならない。
11. 本物件においてペット飼育は禁止とする。
12. 解約月の賃料及び共益費等は日割り計算しないものとする。
13. 契約条項第12条の乙からの解約申入れは書面で行わなければならない。
14. 冬期は水道管及び給湯器等が凍結する恐れがあるため、水道凍結防止等も乙の管理下においてこれをおこない、凍結が生じた場合の修繕も乙の費用負担でおこなうものとする。なお、水抜栓がある場合、必ず乙は数ヶ月に一度作動させ、冬季に使用できるよう事前に確認するものとする。
15. 甲は、正当事由があり、且つ解約日前6ヶ月以上の猶予期間を設けて申入れを行うことにより、契約を解約することができる。
16. 本物件内で灯油ストーブは使用禁止とする。
17. 本契約締結時に支払う礼金がある場合、乙は本契約期間中及び終了時に返還されないことを予め確認した。

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。なお、契約成立時には、媒介報酬額_____円(内消費税_____円)を支払うことを承諾しました。

令和 年 月 日

借主 (住所)

(氏名)

印