

重要事項説明書(定期建物賃貸借)

借主 新潟市長 転借人(入居者) 佐藤 ■■ 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いたします。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。

	A		B	
宅地建物取引業者	商号又は名称	株式会社 ▲▲不動産	商号又は名称	
	代表者の氏名	代表取締役社長 鈴木 ▲▲	代表者の氏名	
	主たる事務所所在地	新潟市中央区古町通▲番町▲-▲ TEL XXX-XXX-XXXX	主たる事務所所在地	TEL
	免許証番号	新潟県知事(5)第XXXX号	免許証番号	
	免許年月日	令和X年X月X日	免許年月日	
説明を する 士 宅 地	氏名	鈴木 ▲▲	氏名	
	登録番号	(新潟)第XXXXXX号	登録番号	
	業務に従事する 事務所名	株式会社 ▲▲不動産	業務に従事する 事務所名	
	事務所所在地	新潟市中央区古町通▲番町▲-▲ TEL XXX-XXX-XXXX	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			
	公益社団法人 ▼▼保証協会 東京都▼▼区▼▼町▼丁目▼-▼			
	所属地方本部の名称及び所在地			
	公益社団法人 ▼▼保証協会 新潟本部 新潟県新潟市中央区白山浦▼丁目▼-▼			
	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				

建物及び貸主等の表示

名称	ハイツ借上	1階	101号	所在地	新潟市中央区新光町●番地●		
構造	木造	2階建	間取り	2DK	床面積	70.5㎡	
種類	<input type="checkbox"/> マンション <input checked="" type="checkbox"/> アパート <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/>			新築年月			
貸主の住所・氏名	新潟市東区●●町●丁目●番●●号			田中 ●●			
管理の 委託先	氏名(商号又は名称)	株式会社 ▲▲不動産					
	住所(主たる事務所の所在地)	新潟市中央区古町通▲番町▲-▲			TEL XXX-XXX-XXXX		
	「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	新潟市東区●●町●丁目●番●●号			田中 ●●
	所有権にかかる権利に関する事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 差押登記	<input type="checkbox"/> 仮処分	<input type="checkbox"/> ()
乙区	所有権以外の権利に関する事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 仮差押	<input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記	
		<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(異なる場合)建物所有者		<input checked="" type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 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	令和6年3月1日	から	令和8年2月28日	まで	(2年 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・借主の合意により再契約することはできます。)				

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:	<input checked="" 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"/> 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、令和 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。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 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、令和 8 年 2 月 28 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】 <input checked="" type="checkbox"/> 中途解約権の内容については、契約書第12条のとおりです。	
	<input type="checkbox"/> 中途解約権の内容については、契約書第12条のとおりです。また、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、建物の入居者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し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、解約の申し入れの日から1ヶ月を経過することにより終了します。	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ペット不可	<input type="checkbox"/> ピアノ不可	<input type="checkbox"/>

自治体のハザードマップ等を

5 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	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 農地法
	<input type="checkbox"/> 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:	<input checked="" type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 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:	<input checked="" type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内	
	宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域:	<input checked="" type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内	
	水防法に規定する浸水想定区域:	<input checked="" type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内	
	津波災害防止対策推進法による津波災害警戒区域:	<input checked="" type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 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:	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内	<input checked="" type="checkbox"/> 未指定	

津波災害警戒区域の該当は新潟県ホームページをご確認ください。

・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	
	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	新潟市中央区新光町●番地●					

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	<input type="checkbox"/> 該当します。(別紙にて説明します。)	<input checked="" type="checkbox"/> 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		月 額		支払い時期・方法
入居者負担部分		新潟市長負担部分		
駐車場使用料(税込)	3,000 円	家賃	70,000 円	入居者負担部分 翌月分を 毎月末日までに ■振込 □(その他支払方法) 新潟市長負担部分 初回支払い 契約成立の翌月末までに振込 第2回以降 当月分を当月末までに振込
町内会費	600 円	共益費	5,000 円	
		管理費	0 円	
合 計 月 額	3,600 円	合 計 月 額	75,000 円	
月額以外の費用 新潟市の負担	仲介手数料 (家賃の0.55ヶ月分以 退去修繕負担金 (家賃の2ヶ月以内)	38,500 円	損害(火災)保険料	別途
損害(火災)保険料 は新潟県負担	その他 (入居時鍵等交換費)	20,000 円	礼金 (家賃の1ヶ月以内)	70,000 円

契約書と整合した内容で記載して

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16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、借主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。

- ① 賃料、共益費、管理費等を支払わなかった場合
- ② 借主の責めにより必要となった修繕費用負担義務を支払わなかった場合
- ③ その他契約書に規定する借主の費用支払い義務を怠った場合

2 貸主は、借主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 入居の申し込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められる場合
- ③ その他借主が契約書に違反した場合（ただし下記3にあたるものを除く）

3 貸主は、借主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、何らの催告を要せず即時本契約を解除することができる。

- ① 借主に自らまたはその役員が反社会的勢力ないしこれらの者の支配下にある者である場合、契約締結後、借主自らまたはその役員が反社会的勢力に該当した場合
- ② 反社会的勢力ないしこれらの者の支配下にある者に借主名義を使用させ、契約を締結する場合
- ③ 借主自らまたは第三者を利用して、相手方に脅迫的な言動または暴力を用いる行為、偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為があった場合
- ④ 本物件の全部または一部について、反社会的勢力に賃借権を譲渡または転貸した場合
- ⑤ 本物件に反社会的勢力ないしこれらの者の支配下にある者を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせた場合
- ⑥ 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合
- ⑦ 借主が、貸主の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡（担保の提供、経営の委任、営業譲渡、合併、会社分割その他これに準ずる一切の行為による借主の変更を含む）し、または転貸（同居、共同使用。その他これに準ずる一切の行為を含む）した場合
- ⑧ 本物件を、危険薬物の販売等の用に供した場合
- ⑨ 本物件を、特殊詐欺の用に供した場合

4 本契約は、本物件の全部が天災、地震、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)

12 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項 ※有の場合は補足資料にも記載

石綿使用調査結果の記録の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有		
	【照会先】	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合）	<input type="checkbox"/> 管理業者（ <input type="checkbox"/> 施工会社（ ）

13 建物の耐震診断に関する事項 ※有の場合は補足資料にも記載

耐震診断の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 該当しません。 <input type="checkbox"/> 該当します。（ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ）		
	【照会先】	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合）	<input type="checkbox"/> 管理業者（ ）

14 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※	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（別添「建物状況調査の結果の概要参照」）		
	【照会先】	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合）	<input type="checkbox"/> 管理業者（ ）

※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に説明

15 建物の敷地が借地の場合（該当する 該当しないので説明を省略します）

借地権の種類	期限	年 月 日まで	※借地権の内容は別添土地賃貸借契約書を参照
(備考)			

16 金銭の貸借のあつせん（ 無 有 ）

あつせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
---------	-----------------

17 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： ）
--------------	---

18 添付書類

1.	2.	3.
4.	5.	6.

19 その他重要な事項

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十分理解しました。

令和 6年 2月 20日

転借人（入居者）（住所）新潟市西区■■町■■丁目■■番■■号

（氏名）佐藤■■

（借主）（住所）新潟市中央区学校町通1-602-1
 年 月 日 （氏名）新潟市長 中原 八一

借主の日付は空欄としてください