



重要事項説明書 (建物賃貸借)

年 月 日

様

本書面記載の不動産について、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、そのうち説明文に□欄のあるものは印をつけた記載内容が、本書面の不動産について該当する説明です。印のない□欄、または線で抹消した説明等は、該当しないことを示します。

大臣免許 神奈川県知事免許		(5) 第24391号	大臣免許 知事免許		() 第 号
免許年月日	平成24年 5月26日		免許年月日	平成 年 月 日	
商号または名称	株式会社 鳴 龍		商号または名称		
代表者氏名	杉崎俊一 印		代表者氏名	印	
主たる事務所	横浜市緑区長津田7丁目14-24		主たる事務所		
電話番号	045-981-7701		電話番号		
■ 説明 建明 物を取 引する 主宅 任地 士	氏名	印	□ 説 明	氏名	印
	登録番号	第 号	□ 説 明	登録番号	第 号
	業務に従事 する事務所	株式会社 鳴 龍	建明 物を取 引する 主宅 任地 士	業務に従事 する事務所	
	所在地	横浜市緑区長津田7丁目14-24	建明 物を取 引する 主宅 任地 士	所在地	
	電話番号	045-981-7701	建明 物を取 引する 主宅 任地 士	電話番号	
説明立会	■有 ・ □無		説明立会	□有 ・ □無	
取引の態様	□貸主 ・ ■代理 ・ □媒介		取引の態様	□貸主 ・ □代理 ・ □媒介	
供 関託 す所 等説 明	宅地建物取引業保証協会 の名称・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		供 関託 す所 等説 明	
	宅地建物取引業保証 協会の事務所・所在地	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会神奈川県本部 横浜市中区住吉町6丁目76番地3			
	非済業務保証金の 供託所・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			
サービス付き高齢者向け住宅事業登録番号			横浜市 浜24(3)004		

建 物 の 表 示	所在地	横浜市緑区長津田7丁目15-8		名称	和楽久シニアレジデンス長津田 階 号室	
	構造	鉄骨造	4階建	種類	共同住宅	新築 24年12月
	間取り	1R	床面積	㎡ (登記簿面積 ㎡)		
	交通	JR・東急田園都市線長津田駅徒歩9分				
	敷地概要	① 敷地面積 516.04㎡ ② 賃貸借 契約期間60年				
	建物概要	① 延床面積 1,018.35㎡ ② 賃貸借 契約期間5年(契約書特約条項6項参照)				

賃貸人 (住所) 横浜市緑区長津田町2365番地 (氏名) 有限会社真全 電話番号 045-989-2266	所有者(氏名) 株式会社 鳴 龍 (賃貸人と異なる理由) 転貸借による
--	---

0801

I. 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1. 建物登記簿に記録された事項(平成24年12月1日現在)

所有権に関する事項 (権利部(甲区))		所有権にかかる権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項 (権利部(乙区))
建	所有者	所有権	根抵当権 万円設定
	株式会社 鳴 龍		
物	住所		
	横浜市緑区長津田7-14-24		

2-(1) 法令に基づく制限の概要 (制限非該当 ・ 制限該当)

法令名	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法 (32条1項)	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法 (51条1項)	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地の整備に関する法律 (38条1項)
制限の概要			

2-(2) 当該宅地の存する区域

造成宅地防災区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内
土砂災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 (内の場合 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域外 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内)
津波災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 (内の場合 <input type="checkbox"/> 津波災害特別警戒区域外 <input type="checkbox"/> 津波災害特別警戒区域内)
備考	造成宅地防災区域・津波災害警戒区域は神奈川県及び横浜市のホームページを参照

3. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	整備状況	備考
飲用水 <input checked="" type="checkbox"/> 公営 ・ <input type="checkbox"/> ()	メーター (<input checked="" type="checkbox"/> 専用 ・ <input type="checkbox"/> 子 ・ <input type="checkbox"/> 共同)	居室は各自水道局と直接契約
電気 <input checked="" type="checkbox"/> 東京電力 ・ <input type="checkbox"/> ()	メーター (<input checked="" type="checkbox"/> 専用 ・ <input type="checkbox"/> 子 ・ <input type="checkbox"/> 共同)	居室は各自電力会社と直接契約
ガス <input checked="" type="checkbox"/> 都市 ・ <input type="checkbox"/> プロパン	メーター (<input checked="" type="checkbox"/> 専用 ・ <input type="checkbox"/> 子 ・ <input type="checkbox"/> 共同)	居室は各自ガス会社と直接契約
排水 <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水 ・ <input type="checkbox"/> 集中浄化 ・ <input type="checkbox"/> 個別浄化 ・ <input type="checkbox"/> 側溝		居室は各自水道局と直接契約

4. 建物等の設備の整備の状況

建物・居室の設備	備考	建物・居室の設備	備考
台 所	有	電気コンロ	有 IHヒーター
浴 室	有	冷暖房設備	有
ト イ レ	有	火災報知器	有 台所・寝室・浴室
収納設備	有	電話・インターネット接続	可
洗面設備	有	地デジ対応	有 地上デジタル・BS・CS
洗濯機置場	有	鍵	有 別途相談
メールボックス	有	1階に設置	

緊急コール	有	各居室(居間、トイレ、浴室) 共用トイレに設置 (夜間は有限会社真全職員及び1階に併設する小規模多機能型住宅介護事業所夜勤職員が対応)	共用設備	居間・食堂・トイレ・機械浴槽
エレベーター	有(1基)	駐車場	■無・□有(□空・□満)月額 円	

5. 完成時の形状・構造

形状・構造	<input checked="" type="checkbox"/> 完成物件につき、説明を省略します。 <input type="checkbox"/> 未完成物件につき、別紙により説明します。
-------	---

6. 管理の委託先

氏名(商号または名称) <small>(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ときはその登録番号)</small>	有限会社 真全	住 所 <small>(主たる事務所の所在地)</small>	横浜市緑区長津田町2365番地 電話番号 045-989-2266
備考			

7. 石綿(アスベスト)使用の調査結果の記録について

下記により確認しましたが、記録がありません。

貸主・所有者の告知書

その他

本物件は使用されておりません。

下記の記録があります。

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 使用箇所:

備考

8. 耐震診断の内容について(注)

昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建物であることを、下記書類により確認しましたので、説明は省略します。

建築確認済証(通知書)
 検査済証
 建物登記簿
 家屋(補充)課税台帳
 建築確認関係台帳記載証明書
 その他()

昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建物につき、下記により耐震診断に係る説明をします。

耐震診断の書類 有 ・ 無

書類の名称	<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書等 <input type="checkbox"/> その他
-------	---

(照会の方法)

貸主・所有者の告知書

管理組合 管理業者

その他

--

備考

(注)

1. 新築工事に着手した時期を確認できない場合は、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。
2. 建築確認通知書または検査済証がない場合には以下の通りとなります。
 - (1) 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(補充)課税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。
 - (2) 事業の用に供する建物の場合また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(補充)課税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。

II. 取引条件に関する事項

1. 借賃および借賃以外に授受される金銭の額・目的

1. 賃料	月額	円	3. 敷金	無し
2. 管理費・共益費	月額	20,000円	4. 連帯保証人の極度額	極度額は円 (賃料の12ヶ月分)とする。
5. インターネット	月額	1,000円		

2. 契約期間および更新に関する事項

期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで (2 年 月間)
更新に関する事項	有り

3. 契約の種類および内容

<input checked="" type="checkbox"/> 普通建物賃貸借 <input type="checkbox"/> 契約更新のない定期建物賃貸借(借地借家法38条1項) <input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借	<input type="checkbox"/> 高齢者居住法(56条)の適用のある建物賃貸借 <input type="checkbox"/> 建物取り壊し予定の期限付建物賃貸借(借地借家法39条1項) <input type="checkbox"/> 使用貸借
---	--

4. 用途その他の利用の制限に関する事項

用 途	居住
その他の利用の制限	生活支援サービス契約の締結を条件とする。
区分所有建物の場合、専有部分の用途・利用制限に関する規約等	

5. 敷金・保証金等の金銭の精算に関する事項

敷金に関する精算あり(敷金が0又は無しの場合は適用しない)

6. 解約と予告

契約期間内でも、賃借人は賃貸人に対して、少なくとも...1...ヶ月前に予告することにより解約できる。

契約期間内では、解約できない。

7. 契約の解除に関する事項（別添契約書 [案] により記入し、説明します。）

(該当条文)
 本契約第13条、14条、15条に記載

8. 入居及び退去の要件

入居の要件	概ね入居時60歳以上、身元引受人及び連帯保証人(入居者と連携して利用料等の支払義務を負う)を指定する。
退去の要件	<p>入居者からの解約 解約の申し入れを1ヶ月前に申し入れることにより、本契約解約することができる。</p> <p>貸主からの解約 以下いずれかにかに該当する場合に限り6ヶ月前に書面により解約の申し入を行うことができる。</p> <p>① 件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により家賃の価格その他の事情に照らし、本物件を高齢者居住法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。</p> <p>②乙が本物件に長期にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。</p> <p>ただし、乙の入院等の場合には、合意による。</p>

9. 支払金・預り金の保全措置

支払金・預り金の保全措置 講じない ・ 講じる (保全措置の機関)

10. 報酬額

総額	円 (うち消費税 円)	本書面をもって左の報酬額の支払いを承諾しました。 氏名 印
----	----------------	----------------------------------

III. 特約事項

- 本契約終了時の清掃修繕費用の負担、専門業者の室内清掃(居室、キッチン、バスルーム)及び空調清掃(ルームエアコン、換気扇)費用については借主負担とする。費用は3万円前後の負担とする。
 修繕費用は、通常使用により生じた汚損・破損・摩耗による、床板の補修、クロス・網戸の貼替、塗装の塗替、襖・畳の張替(和室無しの場合除く)、これらの費用は敷金を上限とし、貸主借主の折半とする。
 ただし、故意過失によるものは借主負担とする。
 以上の工事は貸主指定の専門業者が行い、畳の表替・クロス貼替は部屋単位とする。
- 貸主及び借主は、期間満了前(貸主は6ヶ月前、借主は30日前)に相手方に対し本賃貸借契約終了の意思表示をしない場合には、同一条件で期間を2年間更新されるものとし、以後の更新手続きも同様とする。(更新料の授受は無いものとする。)
- 借主は防災防火対策のため、防災物品(燃えにくい性質に改良してある物品)の持込みを使用するものとする。
 例としてカーテン・布製ブラインド・下げ丈が1m以上の布製のれん・布製のアコーディオンカーテン等。

表記の宅地建物取引主任者から取引主任者証の提示があり、本重要事項説明書についての説明を受け、受領しました。

年 月 日
 (賃借人) 住 所

氏 名 印