

重要事項説明書
及び
賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明

東邦目黒マンション
号室

重要事項説明書

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。

宅地建物取引業者	商号又は名称	東邦モーターズ株式会社	
	代表者の氏名	代表取締役 大森 一 男 ㊞	
	主たる事務所所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号 TEL 03-3784-8800	
	免許証番号	東京都知事 (3) 第86219号	
	免許年月日	平成28年7月28日	
説明をする宅地建物取引主任士	氏 名	鳥海 岳 夫 ㊞	
	登録番号	(東京) 第144287号	
	業務に従事する事務所名	東邦モーターズ株式会社 本店	
	事務所所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号 TEL 03-3784-8800	
取引態様	代 理		
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		
	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		
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京本部 東京都千代田区富士見2丁目2番4号		
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	東京都港区六本木3丁目3番22-202号 東邦地所株式会社
--------------	----------------------------------

建物の表示

名 称	東邦目黒マンション	階	号室
所 在 地	(住居表示) 東京都目黒区東山2丁目1番21号		
	(登記簿) 東京都目黒区東山2丁目1071番地1、1072番地1、1072番地9		
構 造	鉄筋コンクリート造 / 陸屋根 / 地上6階建		
種 類	マンション	築 年 月	1981年10月
床 面 積	38.5㎡ (他バルコニー5.0㎡)	備 考	

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（平成25年11月11日現在）

権利部 甲区	名義人	住所	東京都港区六本木3丁目3番22-202号
		氏名	東邦地所株式会社
	所有権にかかる権利に関する事項		無
権利部 乙区	所有権以外の権利に関する事項		無
備考	登記名義人と貸主は同じです。		

2 法令に基づく制限の概要

制限	無（住居専用賃貸借契約の場合）
法令名	
制限の内容	

※住宅、店舗、事務所、倉庫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

宅地造成等規正法	造成宅地防災区域外
----------	-----------

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
-------------	-----------

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	津波災害警戒区域外
-----------------	-----------

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	無
石綿使用調査の内容	建築図面上、石綿使用の記載はありません。

7 建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

※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。（確認番号：第1204号・確認年月日：昭和56年2月23日）

8 建物状況調査の結果の概要

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※）	無
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年以内に実施した物がある場合に説明します。

9 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	公営 / 東京都水道局 / 専用メーター
②	電気	東京電力株式会社 / 30A / 専用メーター
③	ガス	都市ガス / 東京ガス株式会社 / 専用メーター
④	排水	公共下水 / 東京都下水道局
備考		

10 建物の設備の整備状況

①	台所	専用
②	トイレ	専用
③	浴室	専用
④	シャワー	有 / [設置場所] 浴室
⑤	洗面所	有
⑥	給湯	有 / ガス / [給湯箇所] 台所・浴室・洗面所
⑦	コンロ	無 / ガス / 台所設置可能
⑧	エアコン	無 / 2台設置可能
⑨	照明器具	有 / 全室
⑩	電話設置	可 / 1ヶ所
⑪	火災警報器	有 / 3ヶ所
⑫	共聴設備	CATV (イツ・コム) / TVアンテナ無
⑬	エレベータ	有 / 1基
⑭	駐輪場	有 (1台・敷地内)
⑮	インターネット	NTTフレッツ光NEXTマンションタイプ2 / イツ・コム (何れも個別契約)
備考		

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	円	共益費	月額	7,000円	支払い時期・方法	毎月27日・口座振替
敷金		円 (賃料の1ヶ月分)	礼金		円 (賃料の1ヶ月分)	損害保険	
備考		口座振替サービス会社：リコーリース株式会社 口座振替手数料：200円(税別) 利用手数料負担者：借主					

2 契約の解除に関する事項

<ul style="list-style-type: none"> ・賃料を2ヶ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。 ・借主は、貸主に対して少なくとも2ヶ月前に申し入れを行うことにより、契約を解除することができます。 ・借主は、住宅賃貸借契約書第11条に違反したとき、契約を解除されることがあります。 ・貸主は、借主に対して少なくとも6ヶ月前に申し入れを行うことにより、契約を解除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

住宅賃貸借契約書 第13条の5及び18条

4 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	年 月 日 から 年 月 日 (2年間)
更新	2年毎更新可。但し、貸主の更新拒絶に正当事由あるときは更新できません。
備考	更新料は不要です。

5 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
利用制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットの飼育（観賞用の小型魚類は除く） ・ピアノの搬入・使用 ・近隣迷惑となる映像音響機器等の使用・楽器等の演奏

6 敷金の清算に関する事項

明渡しまでに生じた一切の債務及び原状回復費用を控除し、明渡し後30日以内に無利息にて返還する。

7 管理の委託先

商号又は名称	東邦モーターズ株式会社
主たる事務所所在地	東京都品川区戸越5丁目14番22号 アーレア戸越公園1階 TEL 03-3784-8800
全国賃貸不動産管理業協会 会員番号	05183

Ⅲ その他の事項

1 添付書類

1	建物現在事項証明書（写し）		

2 その他

<ul style="list-style-type: none"> ・2009年6月19日に、501号室にて火災が発生し、同室の入居者のうち2人が亡くなっています。
--

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

1	経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされています。 (例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ
2	賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされています。 (例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかきキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考> 判例等によれば、賃借人に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

ルームクリーニング費用

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

1	住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。 (例) 給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合等
2	入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。 (例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空だきによる故障等

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされています。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

電球、蛍光灯、LED、ヒューズ、給水・排水栓パッキンの取替

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号
東邦モーターズ株式会社	東京都品川区戸越5-14-22	03-3784-8800

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、重要事項説明書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

年 月 日

借受予定者 (住所)

(氏名)

印