

重要事項説明書の作成にあたって（貸室、住宅の賃貸借）

〈ポイント〉

- a. この説明書は「居住用建物の賃貸借の媒介」の記入例で、当事者（貸主・借主）は宅建業者ではありません。
- b. ここには、いわゆる重要事項説明の事前説明はありませんが、原則として重要事項説明という大切なことを理解してもらうようにしてください。
- c. 完成しましたら誤字、脱字のほかに記入モレがないかどうか確認し、更に居住用建物賃貸借契約書（案）との照合も必ずしましょう。

d. 説明時に是非理解してもらいたいことを予め決めておきます。

e. 本書に印刷してある項目だけでは足りないときは、項目やスペースを追加してください。

f. 借主の氏名は正しく記入します。

g. 日付は重要事項の説明をした日です。

h. 業者が3以上のときは、このページをコピーしたり、新しいページを追加して使います。

i. 説明を聞く人には、署名・押印の義務はありませんが、後日の証拠のためお願いします。

記入例

宅地建物取引業法第35条に基づく 重要事項説明書		No. ○○	
物件と取引の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 貸室	<input type="checkbox"/> 住宅の賃貸借	
お借りいただく予定の不動産について、本日この書面により重要事項等の説明をさせていただきます。本書の説明のうち、□欄のあるものは☑印又は☒印をつけた記載内容が該当する説明です。ご説明の内容は、次の5つです。			
★ 説明項目			
第1	賃貸借の媒介をする宅地建物取引業者	第4	取引条件に関する事項
第2	賃貸借対象の不動産	第5	その他の事項
第3	対象不動産に直接関係する事項		
ご不明な事項については、ご質問いただき、ご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。なお、説明が終わりましたら、受領欄にご署名と捺印をお願い致します。			
重要事項の説明をした日		平成○○年○○月○○日	

新宿 桜子 様

第 1	賃貸借の媒介をする宅地建物取引業者		
A 宅地建物取引業者			
主たる事務所	所在地	○○市○○二丁目3番4号	
	商号	有限会社じょうばん不動産	
	代表者	常盤 太郎	☑
免許証番号	千葉県知事 (○○) 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	常盤 太郎	☑
	業務に従事する事務所	上記主たる事務所と同じ 電話番号 (○○○) ○○○-○○○	
B 宅地建物取引業者			
主たる事務所	所在地	余白	
	商号		
	代表者		
免許証番号	() 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		☑
	業務に従事する事務所	電話番号 () -	
平成 年 月 日		重要事項説明書を受領し、説明を受けました。 ☑	

記入例(緑) 重説(貸室、住宅の賃貸借) 1/5 ©社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 2011

〈ポイント〉

- a. 使用しない欄には、原則として「以下余白」、「余白」等を記入すると使用していないことがはっきりします。
- b. 不動産の表示について、登記簿の記録と現況が一致しないときは、その違いを分るように記入します。
- c. 備考欄は、いろいろな目的のため十分活用します。

d. 建物の種類の空欄を利用するときは、できるだけ分かりやすくなるように工夫します。

e. 建物の面積にはいろいろなものがあるので誤解のないように記入します。

f. 甲区

- (1) 売主(真の所有者)と登記名義人が異なるときは、その説明
- (2) その他の欄の記入
(例) 買戻しの特約
所有権に関する仮登記
差押え
仮差押え
その他

g. 乙区

- (1) 書ききれないときは、別紙に書きます。「抵当権あり」だけの記入では説明にはなりません。
- (2) 登記簿は重要事項説明書を作成するとき、直近のものを入手して記入します。
- (3) 登記事項証明書を利用する場合、重要事項説明書から分離しないように、しっかりのりづけします。
- (4) 記入事項の意味を法的に説明できるように、十分理解しておきます。

h. 消防法の制限

- (1) 住宅用火災警報器の設置が義務化されていますので注意してください。

第2 賃貸借対象の不動産

1. 建物の表示

所在	山川市東西町1丁目2番地3	家屋番号	2番3
住居表示	東西町1丁目2番5号 ニホンマンション301号		
種類	<input type="checkbox"/> 居宅・ <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅・ <input type="checkbox"/> 店舗・ <input type="checkbox"/> 事務所・ <input type="checkbox"/> ()		
構造等	躯体	<input type="checkbox"/> 木造・ <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造・ <input checked="" type="checkbox"/> 鉄骨造・ <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造・ <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造・ <input type="checkbox"/> ()	
	屋根	<input type="checkbox"/> 瓦ぶき・ <input type="checkbox"/> スレートぶき・ <input type="checkbox"/> 鋼板ぶき・ <input checked="" type="checkbox"/> 陸屋根・ <input type="checkbox"/> ()	
	階数	3階建	
床面積及び用途 <input type="checkbox"/> 登記簿 <input checked="" type="checkbox"/> 現況	階	面積 (㎡)	用途
	3	70.00	住宅
	合計 70.00 ㎡		
附属建物 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	余白		
新築: <input type="checkbox"/> 昭和・ <input checked="" type="checkbox"/> 平成20年10月	<input type="checkbox"/> 増築・ <input type="checkbox"/> 改築: <input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成 年 月		
備考	余白		

2. 登記簿に記録された事項

建物	所有権に関する事項 (甲区)		所有権以外の権利に関する事項 (乙区)	説明資料
	所有者	その他		
氏名大正 太郎 住所山川市南北町1丁目2番2号	余白		抵当権が設定されています。	別紙「登記事項証明書」

貸主と同じ・異なる → 説明

* 乙区に抵当権が設定されている場合、競売にて所有権が第三者に移転したときは、明け渡しを命ぜられ、かつ敷金等が返還されないことがあります。

3. 借地、借家関係

<input type="checkbox"/> 借地・ <input type="checkbox"/> 建物転貸借・ <input type="checkbox"/> その他占有	説明余白
---	------

第3 対象となる建物に直接関係する事項

1. 法令に基づく制限の法律 (該当する号をチェックした法律については、本書又は資料で説明します。)

該当(号)	法律名	該当(号)	法律名
<input type="checkbox"/> 7	新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 11	流通業務市街地の整備に関する法律
<input type="checkbox"/> 7の2	新都市基盤整備法		
<input type="checkbox"/> 消防法の制限			
<input type="checkbox"/> その他の法令制限			

記入例(緑) 重説(賃貸、住宅の賃貸借) 2/5 ©社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 2011

〈ポイント〉

a. 石綿使用調査

- (1)調査結果の記録の有無を選択します。
 (2)内容の欄は、次により記入します。

ア. 調査結果の記録の項目とその内容を記載

①調査の実施機関 ②調査の範囲 ③調査年月日 ④石綿使用の有無 ⑤石綿使用の箇所

イ. 関係者等から情報を収集しても上記の内容が判明しない項目については、その旨を書面に記載

ウ. 調査結果の記録から容易に石綿の有無を確認できるときは、そのことを記録した書類を添付することでも可

エ. 関係者等に照会等しても調査結果の記録が存在しないことが確認されたときはその旨を書面に記載

オ. 必要により図面等を書面に添付

b. 耐震診断

- (1)耐震診断の有無を選択します。

- (2)内容の欄は、次により記入します。

ア. 耐震診断の項目、内容等を書面に記載

イ. 住宅性能評価書の写し、耐震基準適合証明書の写し、又は耐震診断結果評価書の写しを添付し、その旨を書面に記載

ウ. 関係者等に照会等しても調査結果の記録が存在しないことが確認されたときはその旨を書面に記載

- (3)昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建物については、説明を略してよいことになっています。

- (4)確認済証・検査済証がある場合

確認済証の交付年月日をもとに昭和56年5月31日以前に確認を受けた建物かどうかを調べます。

- (5)確認済証(確認通知書)・検査済証がない場合の調査

建物登記簿、家屋(補充)課税台帳により、建築年月日を調べます。

次に該当するときは説明を要します。

ア. 居住用建物

昭和56年5月31日以前着工の新築工事・・・建物の表示登記によるときは、昭和56年12月31日以前の新築とする。

イ. 区分所有建物、事業用物件

昭和56年5月31日以前着工の新築工事・・・建物の表示登記によるときは、昭和58年5月31日以前の新築とする。

- (6)宅建業者には、耐震診断の実施自体は義務付けられてはいません。

c. 供給処理施設のポイントは次の通りです。

- (1)飲用水

水道管の口径

- (2)ガス

カロリー数に注意

- (3)排水施設

排水の種類(汚水、雑排水、雨水等) 処理方法の確認

d. 区域指定

都道府県の担当窓口にて確認します。

2. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

施設の種別	飲用水(水道)	電気	ガス	下水		
	<input checked="" type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 私営 (管径○mm) <input type="checkbox"/> 井戸	東京電力(株)	<input type="checkbox"/> 都市 <input checked="" type="checkbox"/> プロパン	汚水	雑排水	雨水
施設の整備予定時期と特別負担金	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 公共 (<input type="checkbox"/> 公設管、 <input type="checkbox"/> 私設管) <input checked="" type="checkbox"/> 浄化槽	<input type="checkbox"/> 公共 (<input type="checkbox"/> 公設管、 <input type="checkbox"/> 私設管) <input checked="" type="checkbox"/> 浄化槽	<input type="checkbox"/> 公共 <input checked="" type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透
施設関係図等の添付	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 → <input type="checkbox"/> 水道・ <input type="checkbox"/> ガス・ <input type="checkbox"/> 下水					

3. 建物の工事完了時における形状、構造

<input checked="" type="checkbox"/> 未完成物件ではない	<input type="checkbox"/> 未完成物件である → 説明資料
---	--

4. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
<input checked="" type="checkbox"/> 記録の調査	<input type="checkbox"/> 石綿使用調査の内容	石綿使用の記録は見つかりませんでした。

5. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input checked="" type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以降着工の新築工事	(耐震診断の内容)	
<input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前着工の新築工事	平成20年10月新築につき本項の説明は省略。	
◆区分所有建物でない場合 (注)昭和56年5月31日以前着工の新築工事・・・原則として建物表示登記によるときは、昭和56年12月31日以前の新築とする。		
◆区分所有建物の場合 (注)昭和56年5月31日以前着工の新築工事・・・原則として建物表示登記によるときは、昭和58年5月31日以前の新築とする。		

6. 表記建物の区域指定

造成宅地防災区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内	説明資料
土砂災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内	説明資料

7. 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

<input checked="" type="checkbox"/> 照明器具	玄関、廊下、各室に器具のみ設置
<input type="checkbox"/> エレベーター	なし
<input checked="" type="checkbox"/> エアコン	居間1台
<input checked="" type="checkbox"/> 給湯	台所、浴室(シャワー付)、洗面所
<input type="checkbox"/> 電話設備	○○○○
<input type="checkbox"/> 共聴設備	なし
<input checked="" type="checkbox"/> トイレ	
<input checked="" type="checkbox"/> 火災警報器	2ヶ所
<input checked="" type="checkbox"/> 地上デジタル放送対応	
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット利用	
<input checked="" type="checkbox"/> ガスコンロ	プロパン
<input type="checkbox"/>	

8. 駐車場及び駐輪場

<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場	1台
<input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場	

記入例(緑) 重要事項(貸室、住宅の賃貸借) 3/5 ©社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 2011

〈ポイント〉

a. 家賃以外に授受される金銭の額

(1)授受の目的を記入します。

(2)使用しない欄には、原則として「以下余白」、「余白」等を記入すると使用していないことがはっきりします。

b. 契約解除に関する事項

(1)契約に関する事項はすべて記載する、契約書の該当条項を抜すいします。

なお、契約書(案)をもって説明するときは、添付した契約書の条項と見出し項目を記載し、契約書案で説明する旨を記載します。

(2)どんな理由による解除が契約に定められるか。

ア. 賃料不払による解除

イ. 借主からの中途解約による申入れによる解除

ウ. その他の理由による解除

(3)説明は、正確にします。

c. 損害賠償の予定または違約金に関する事項

契約書に記載すべき事項を記載し、契約書の該当条項を抜すいします。

d. 更新に関する事項

更新時に更新料を支払わなければならないときは、この欄を利用します。

e. 用途及び利用の制限

より具体的に記載します。

第 4		取引条件に関する事項	
1. 賃料並びに賃料以外に授受される金員の額及び目的			
賃料		金 70,000 円	
賃料以外の金額		授受の目的	時期
1	金 140,000 円	敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 有→説明 <input type="checkbox"/> 無	居住用建物賃貸借契約にもとづく債務不履行になるとき担保として預かるものです。
2	円		
3	円		
4	円		
5	円		
備考			
2. 賃貸借契約の解除に関する事項			
<input type="checkbox"/> 賃料を()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(3)ヵ月前迄に書面により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 type="checkbox"/> その他、添付の賃貸借契約書(案)第 条で説明します。			
3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害賠償額・ <input type="checkbox"/> 違約金		説明資料契約条項第6条及び第10条第2項による。	
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 type="checkbox"/> 講ずる ・ <input checked="" type="checkbox"/> 講じない	
保全措置を行う機関			
5. 金銭の貸借のあつせん			
金銭貸借のあつせんの有無		<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
あつせんの内容			
金銭の貸借が成立しないときの措置			
6. 契約期間及び更新に関する事項			
契約期間	(始期) 平成〇〇年〇〇月〇〇日 (終期) 平成〇〇年〇〇月〇〇日	2年0月間	<input checked="" type="checkbox"/> 一般借家契約 <input type="checkbox"/> 定期借家契約 <input type="checkbox"/> 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	更新することができます。		
7. 用途その他の利用の制限に関する事項			
	建物及びその他の敷地	賃貸借契約書、規約、覚書等	
用途制限	居住用(契約条項第1条)とします。	居住用建物賃貸借契約書	
利用の制限	契約条項第5条による。	同上	

〈ポイント〉

a. 敷金の精算

紛争の多い項目なので誤解のないように記載します。

8. 敷金等の精算に関する事項

契約条項第3条による。

9. その他の賃貸借条件

余白

10. 管理の委託先 有・無（自主管理）

氏名（商号又は名称）
（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） 余白

所在地（主たる事務所の所在地）

第 5

その他の事項

1. 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

（1）A業者は、次の保証協会の社員です。

宅地建物取引業保証協会 及び所属地方本部	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二丁目6番3号） 千葉本部 千葉市中央区中央港一丁目17番3号
弁済業務保証金を供託し ている供託所	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号

（2）B業者の供託所等に関する説明です。

A業者と同じ保証協会の社員です。

2. 第2～第4の各事項の追加説明とその他説明

環境について、この建物から約50m先に交通量の多い県道があり、夜間にはときどき騒音が聞こえることがあります。

第 6

添付資料

書類	名称	書類	名称
契約書	居住用建物賃貸借契約書（案）	資料 その他	余白
地図等	建物平面図		
	余白		

ご説明をお聞きいただき有難うございました。

ご説明した場所	〇〇〇事務所
---------	--------

b. 添付書類

重要事項説明書の内容となるものについては、本書と一体となるように製本し、参考資料として別途渡すものについては、本書に割印などしておくといです。