



重要事項説明書
様

下記の不動産について宅地建物取引業法第34条、第35条、第35条の2の規定に基づき、次の通り説明いたします。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。

供託所等	宅地建物取引業協会の名称・所在地	(公社)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・所在地	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 北海道本部	札幌市中央区北1条西17丁目1番地
	弁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

[以下該当欄は網掛け、不要欄はすべて斜線で抹消します。]

1.取引態様並びに宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引主任者

[取引態様]	「賃貸」	媒介	・	代理	[取引態様]	「賃貸」	媒介	・	代理
[免許証番号]	北海道知事 石狩 (2)第7796号				[免許証番号]				
[免許年月日]	平成28年2月18日				[免許年月日]				
[主たる事務所]	札幌市白石区平和通1丁目北10番22号				[主たる事務所]				
[商号又は名称]	株式会社 ワイズエステート				[商号又は名称]				
[代表者の氏名]	横手 順哉			印	[代表者の氏名]				印
[取扱店]	同上				[取扱店]				
	(説明をする宅地建物取引士)					(説明をする宅地建物取引士)			
[氏名]	藤田 直樹			印	[氏名]				印
[登録番号]	(石狩)第 20977 号				[登録番号]				

2.建物の表示並びに交通

建 物 の 名 称		号室										
建 物 の 表 示	所 在 地		札幌市中央区（住居表示 3 番 31 号）									
	種 類	一戸建住宅 ・ 共同住宅 ・ 一棟 戸 ・ 事務所 ・ 工 場 ・ 住居表示 ・ 倉庫(住居付き)										
	築 年	平成 24年 8 月完成							間取	2LDK		
	構 造	木造 ・ 鉄骨造 ・ 鉄筋コンクリート造 ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造								61.88 ㎡		
		2 階建										
交 通		地下鉄 ・ 市電 ・ 中バス ・ JRバス ・ じょうてつバス ・ タバス ・ JR										
		停 徒 歩 分					駅 徒 歩 分					
※上記建物の表示につきましては、管理会社への聞き取りにより作成しております。												

3.建物建築の工事完了時の形状・構造等

○	完成物件につき説明は省略します		未完成物件につき別紙図面等を参照 完成時の形状は図面と多少異なる場合があります
---	-----------------	--	--

4.貸主の表示

貸主	所在地：
	氏名または名称：

5.登記簿に記載された事項

登記簿上の所有者	： 1.貸主と同じ	2.異なる (下記住所・氏名又は名称)
住所：		
氏名または名称：		
[所有権にかかる権利(甲区欄)の有無]	有 ・ 無	[所有権以外の権利 (乙区欄)の有無] 有 ・ 無
有の場合その権利	有の場合その権利	
1.仮登記(所有権移転・所有権移転登記請求権)	1. 抵当権 (含む仮登記) 2. 根抵当権 (含む仮登記) 3.質権	
2.仮差押 3.仮処分 4.差押 (含む参加差押)	4. 先取特権 5. 賃借権 (含む仮登記)	
5.買戻特約 6.予告登録 7.	競売される6ヶ月前の明渡し猶予の保護がありますが、以降は立ち退かされる可能性があります。また猶予期間中も賃料支払を怠った場合、直ちに立ち退かされる可能性もあります。敷金はもとの貸主に返還請求することになります。	

6.当該建物の敷地が借地の場合

敷地利用関係の種類	①借地権 (旧法) ②借地権 (新法) ③定期借地権 ④その他 (使用貸借 ・ 一時貸借)
上記③④の場合契約期間は下記の通りです	
契約期間	契約期間は 平成 年 月 まで

7.建物の設備・施設の概要

電 気	[メーター] 専用 ・ 小 ・	洗 面 台	有 ・ 無 [UBの場合] 浴室と (専用 ・ 別)
台 所	専用 ・ 共用	浴 室	有 ・ 無 ・ 専用 ・ 共用 (UB ・)
シャワー	有 ・ 無	ト イ レ	専用 ・ 共用 (水洗 ・ 簡易水洗 ・ 汲取)
排 水	公共下水道 ・ 浄化槽	エレベーター	有 ・ 無 (基)
ガ ス	有 ・ 無 都市 ・ LPG (集中 ・ 個別) [メーター] 専用 ・ 小		
水 道	公営 ・ 簡易ポンプ ・ 井戸 [メーター] 専用 ・ 小 ・ 定額制		
給 湯	有 ・ 無 瞬湯 ・ ボイラー (ガス ・ 灯油) ・ 電気温水器 ・ 給湯制		
暖 房	有 ・ 無 集煙 ・ FF (ガス ・ 灯油) ・ セントラル (ガス ・ 灯油) 2 基		
	電気蓄熱 ・ 集中 月 日 ～ 月 日 月額 円 [油槽] メーター制 ・ 490ℓ ・ 90ℓ ・ 200 ℓ (内 ・ 外)		
駐 車 場	有 ・ 無 (敷地内 ・ 敷地外) 車庫 (独立 ・ 共同) 物置 有 ・ 無 (建物内 ・ 建物外)		
備 考	電気:北海道電力 株式会社 TEL0120-12-6565 水道:札幌市水道局電話受付センター TEL011-211-7770		

8.管理の委託先

所在 名称	☎ 011-
----------	--------

9.契約の種類及び賃貸条件並びに契約の更新、解除等に関する事項

種 類	1. 普通型建物賃貸借			
	2. 不在期間中の期限付賃貸借 （不在理由： 転勤 ・ 療養 ・ 介護 ・ ）			
	3. 建物取壊し予定の期限付賃貸借 （取壊し理由： 都市計画 ・ ）			
	4.			

賃 貸 条 件				
敷 金	80,000円	契約期間	(始期) 平成 30 年 10 月 13 日	
家 賃 (月額)	80,000円		(終期) 平成 32 年 10 月 12 日	
共 益 費 (月額)	込	賃料等の支払時期及び方法	毎月 27 日までに翌月分を	
町 内 会 費 (月額)	実費		(振込 ・ 口座振替)	
駐 車 料 金 (月額)	込	※振替手数料は借主の負担。		
24 時 間 管 理 費 (月額)	500円(税別)	契約更新に関する事項 (有 ・ 無)	別添契約書 第 2 条 記載の通り	
ロ ー ド ヒ ー テ ィ ン グ 料 (12月～翌3月)	1,500円(税別)	違約金に関する事項 (有 ・ 無)	別添契約書 第 19 条 記載の通り	
火災保険料 (2 年間)	15,000円	契約の解除及び家賃等に関する事項 (有 ・ 無)	別添契約書 第 10、11 条 記載の通り	
水 廻 消 毒 料 (退去時払い)	35,000円(税別)	修繕費・損害金に関する事項 (有 ・ 無)	別添契約書 第 5、9、12、16 条 記載の通り	
		契約終了時の敷金精算に関する事項 (有 ・ 無)	別添契約書 第 6 条 記載の通り	
特 約 事 項	※本契約は甲・乙の両者間合意により平成30年10月13日～平成30年10月31日分の家賃を無料とする。			
	※乙は甲に対して水廻消毒料35,000円(税別)を退去時に支払うものとする。			

10.用途その他利用の制限に関する事項

指 定 用 途	居 住 用 限 定	事務所 ・ 店舗 ・ 工場 ・ 倉庫
		(種 類)
ペットの飼育	不可	

私は本書記載物件につき取引主任者証提示のもと、以上の重要事項について説明を受け重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

住 所

氏 名 印

●精 算 内 訳

項 目	金 額	消 費 税	添 付 書 類
敷 金	80,000		
火災保険料(2年間)	別 途 御 支 払	(2 年 間)	
家 賃	10月分 0	フ リ ー レ ン ト	
共 益 費	10月分 込		
24 時 間 管 理 費	10月分 500	40	
駐 車 料 金	10月分 込		
水 廻 消 毒 料	退 去 時 払 い	35,000円(税込)	
合 計	80,540		
備 考			残額支払い時まで下記書類等をご用意の上、ご来店ください。 ※書類が不備の場合、鍵の引渡しができませんので、予めご了承下さい。 [入居者] ① 住民票(省略のないもの) ② 健康保険証(写し) ③ 車両登録証(写し) ④ 顔写真(入居者全員) ⑤ 運転免許証(写し) [保証人] ① 住民票(省略のないもの) ② 健康保険証(写し) ③ 印鑑登録証明書 ④ 運転免許証(写し) [法 人] 1 法人登記簿謄本 2 会社概要 3 法人印鑑登録証明書 [その他] ① 契約書等一式 (印鑑登録証明書は発行後3ヶ月以内のもの) [持参の場合] 支払い日時 月 日 前・後 時迄 [振込の場合]

2

重要事項説明書

(建物賃貸借・居住用)

No. 作成日 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します。

商号又は名称		宅地建物取引士	
代表者の氏名		登録番号	
主たる事務所		担当者	店
免許証番号	()第 号	取引の様様 (法第34条2項)	
免許年月日		代理 ・ 媒介	

供託所等に関する説明	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2-6-3)
	事務所の所在地	札幌市中央区北1条西17丁目 (北海道不動産会館)
	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)

物件の表示

建 物	名 称		所 在 地	
	部屋番号		間取り・面積	m ²
	構 造			

賃貸人の表示

氏名・住所	氏名	住所
-------	----	----

I 対象となる建物に直接関係する事項

1. 登記簿に記載された事項

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	抵当権 (有 ・ 無) 抵当権を実行された場合(差し押え→競売等)、賃借人は新所有者に対して賃借権を主張できない場合があります。

2. 法令に基づく制限の概要

制限 (有 ・ 無)	
--------------	--

3. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域	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

土砂災害警戒区域	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

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

6. 完成時における形状・構造等 (未完成物件の時)

該当する (別資料参照)	該当しない
--------------	-------

7. 石綿 (アスベスト) 使用調査に関する事項

有 (別資料参照)	無
-----------	---

8. 建物の耐震診断に関する事項

対象外／有 (別資料参照) ・ 無

9. 建物状況調査に関する事項 (既存の建物の時)

有 (別資料参照)	無
-----------	---

10. 飲用水・電気・ガスの供給状況と建物設備の整備状況

項 目	内 容	項 目	有・無	内 容
飲 用 水	公共 ・ 私营 ・ その他	台 所	有・無	コンロ (有・無) ・ 換気口 (レンジフード・換気扇・無)
電 気		ト イ レ	有・無	洋式・和式
ガ ス		浴 室	有・無	ユニットバス・ポリ浴槽・タイル浴槽
	都市ガス・天然ガス・プロパンガス	洗 面 所	有・無	浴室と一緒に・浴室と別
排 水	公共下水 ・ その他	シャワー	有・無	
駐 車 場	有 (要) ・ 有 (不要) ・ 無	給湯設備	有・無	ガス・石油・電気
駐 輪 場	有 (要) ・ 有 (不要) ・ 無	暖房設備	有・無	ガス・石油・電気
物 置	有 (専用・共用) ・ 無	冷房設備	有・無	エアコン
ロードヒーティング	有 () ・ 無	照明設備	有・無	
そ の 他	エレベーター・オートロック・バルコニー・インターフォン・洗面化粧台・専用庭・灯油タンク・CATV・BSアンテナ			

II 取引条件に関する事項

1. 賃料・賃料以外に授受される金銭

項 目	金 額	内 容

2. 特約事項

3. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講じます (保全機関 :)	保全措置を講じません
---------------------	------------

4. 金銭の貸借の斡旋

斡旋有無	有 ・ 無
斡旋内容	
金銭貸借が成立しない時の措置	

5. 契約の種類・期間・更新等に関する事項

契約の種類	普通型借家契約 ・ 定期借家契約
契約期間	年 月 日 ~ 年 月 日までの 年間
更新内容	年毎自動更新 ・ 更新無し ・ 再契約 更新事務手数料 ()

6. 管理の委託先

※区分所有の場合 (分譲マンション等の場合)

名称		名称	
所在地		所在地	
電話番号		電話番号	

賃貸住宅管理業者登録 (有・無)	登録番号	号
------------------	------	---

7. 契約の解約・解除に関する事項

①契約の解約事項

- I 賃借人が本契約を解約する場合、1ヵ月以上の予告期間をもって賃貸人に通知しなければならない。
- II 賃貸人が本契約を解約する場合、正当な事由と共に6ヵ月以上の予告期間をもって賃借人に通知しなければならない。

②契約の解除事項

- I 賃借人が次の各事項の一つに該当する場合、賃貸人は賃借人に対する催告を必要とせず即時に本契約を解除することができるものとする。
 - i 入居申込書に虚偽の事項を記載したこと又は不正な手段により入居したことが発覚したとき。
 - ii 賃貸借物件の全部又は一部を自ら暴力団事務所として使用し、もしくは第三者をして暴力団事務所として使用させたことが判明したとき。
 - iii 自己又は第三者をして本契約に係る賃貸借物件内及び共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。
 - iv 本契約に係る建物及び賃貸借物件に反復継続して暴力団員及び暴力団関係者を出入りさせたとき。
- II 賃借人が次の各事項の一つに該当する場合において、賃貸人が賃借人に相当の期間を定めて当該義務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ないとき、賃貸人は本契約を解除することができるものとする。
 - i 賃料等、賃借人が負担すべき費用の支払いを遅滞したとき。
- III 賃借人が次の各事項の一つに該当する場合において、本契約を継続する事が困難であると認められるとき賃貸人は、本契約を解除することができるものとする。
 - i 仮差押・仮処分・強制執行・破産・民事再生・特別清算・会社更生又は解散等の決定があったとき。
 - ii 賃貸借物件及び附帯施設又は賃貸借物件の敷地を、故意又は重大な過失により汚損もしくは滅失したとき。
 - iii 共同生活の秩序を乱したとき。
 - iv 下記の賃貸借契約書第12条に違反したとき。
 - ・賃貸借物件の一部又は全部を問わず第三者に賃借権を譲渡すること
 - ・賃貸借物件の一部又は全部を問わず第三者に転貸（共同使用・使用賃借・その他これに準ずる一切の行為）をすること
 - ・賃貸借物件を住居又は貸主が書面で承認した内容以外の目的で使用するこ
 - ・賃貸借物件内に、通常生活で出るゴミに比べて過度なゴミを放置すること
 - ・賃貸借物件内に、異臭を放つ物を放置すること
 - ・賃借する建物の他の賃借人や近隣住民に危険又は迷惑等を及ぼす行為、その他建物の維持保全を害すること
 - v 下記の賃貸借契約書第13条に違反したとき。
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件の模様替又はその他の工作をしたとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃借する物件の建物の敷地内に工作をしたとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件を居住用途以外に用いたとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、入居申込書に記載されていない者を賃貸借物件内に同居させる又はその者の在室名義を表示したとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件内において小鳥又は観賞用魚類以外の動物等を飼育したとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件の建物の敷地内に自動車等（バイク・自転車を含む）を置いたとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件内に重量物（ピアノ等）を設置又は搬入したとき
 - ・賃貸人の書面による承諾を得ずに、賃貸借物件の鍵を交換したとき
 - vi 下記の賃貸借契約書第18条に違反したとき。
 - ・賃借人又は連帯保証人が氏名及び代表者又は商号等を変更した場合、直ちに賃貸人に通知をしなかったとき
 - ・賃借人又は連帯保証人が死亡及び被後见人又は被保佐人の宣告を受けた場合、直ちに賃貸人に通知をしなかったとき
 - ・賃貸借物件又は備品を汚損及び破損又は紛失した場合、直ちに賃貸人に通知をしなかったとき
 - ・賃貸借物件の居住者全員が10日以上部屋を空ける場合、直ちに賃貸人に通知をしなかったとき
 - ・賃借人又は連帯保証人が就業（就学）先を変更した場合、直ちに賃貸人に通知をしなかったとき
 - vii 甲乙間の信頼関係を著しく害する行為があったとき。
 - viii その他本契約に違反したとき。

8. 損害賠償額予定又は違約金に関する事項

- ① 賃借人の都合により、当初の契約期間内に契約を解約した場合、賃貸借契約表面記載の違約金を賃貸人に支払うものとする。尚、賃貸人はこの違約金を賃借人の敷金と相殺する事ができるものとする。
- ② 賃借人が即時契約解除事由に該当した場合、違約金として賃料の1ヵ月分を賃貸人が収受するものとする。尚、賃貸人はこの違約金を賃借人の敷金と相殺する事ができるものとする。
- ③ 賃借人が契約を解約する際、解約の予告期間が1ヵ月に満たない場合、賃借人はその不足日数分が15日以内までの時は半月分16日以上の際は1ヵ月分の賃料相当額を賃貸人に支払わなければならないものとする。
- ④ 賃借人が、賃料及び共益費等賃借人の債務の全部又は一部を賃貸人の定める通り支払わない場合、賃借人は支払い期日

- の翌日から支払いの日まで年14.6%の割合により算定した遅延損害金を賃貸人に支払わなければならないものとする。
- ⑤ その他、賃貸借契約書に定める事項に該当する場合、記載の賠償金を支払うものとする。

9. 敷金等の精算に関する事項

- ① 契約期間が満了して、賃借人が賃貸借物件について原状回復及び明渡しを完了し、かつ賃貸人に対する債務を完済した後、賃借人に40日以内に敷金を返還するものとする。
- ② 賃借人は敷金をもって、本契約期間中、賃料その他債務の弁済に充てることを主張できないものとする。
- ③ 賃貸人は本契約期間が満了して賃料等の滞納分や原状回復費用等の賃借人の債務が残存する場合、敷金をもって任意に債務の弁済に充てることができるものとする。

10. 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	居住用に限る
利用制限	ペットの飼育・重量物（ピアノ等）の設置・搬入時の制限あり。その他の事項については賃貸借契約書・使用規則の通りです。

11. その他の事項

- ① 契約締結前までに、賃借人及び連帯保証人の住民票・印鑑証明・その他の書類を提出していただく必要がある場合があります。又、少なくとも契約に必要な金銭・契約書・必要書類等が全て提出されてから物件の引き渡しとなります。
- ② 未完成物件又は空室予定の場合、天候等の自然条件や現在の入居者の都合等により入居可能日が多少前後する場合がありますので、お引越しの日程は十分余裕を持って組まれるようお願い致します。
- ③ 賃貸人の事情により入居可能日が前後した場合は、1ヵ月を30日とした日割り計算により調整します。
- ④ 完成時の建物形状は交付した図面と多少異なる場合がありますが、現状での引き渡しとなりますのでご了承下さい。
- ⑤ 万一、賃借人又は同居人が漏水・失火・破裂・爆発事故等を起こした場合に発生した損害については、賃貸人に賠償しなければいけないので、住宅総合保険（借家人賠償責任保険含む）に加入していただきます。

私は、本書記載物件につき、宅地建物取引士証提示のうえで宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明を受け、本重要事項説明書を受領いたしました。

年 月 日

住 所

氏 名

印