

在宅介護支援住宅  
出合いの家  
賃貸借重要事項説明書

ご 契 約 日 西 暦 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

ご 入 居 日 西 暦 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

ご 入 居 者 \_\_\_\_\_ 様

# ( 建 物 の 貸 借 ) 重 要 事 項 説 明 書

※ 説明要領

本書面には説明内容をあらかじめ印刷した事項があり、説明文の冒頭の□欄に☑印をつけた記載内容が下記の不動産について該当する説明です。

☑印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

取引態様	<input type="checkbox"/> 売買 <input type="checkbox"/> 交換	取引態様	<input type="checkbox"/> 売買 <input type="checkbox"/> 交換
	<input type="checkbox"/> 媒介 <input type="checkbox"/> 代理 <input type="checkbox"/> 売主		<input type="checkbox"/> 媒介 <input type="checkbox"/> 代理 <input type="checkbox"/> 売主
免許証番号		免許証番号	
免許年月日	年 月 日	免許年月日	年 月 日
主たる事務所の所在地		主たる事務所の所在地	
商号又は名称	⑩	商号又は名称	⑩
	電話番号		電話番号
代表者の氏名		代表者の氏名	
説明をする宅地	登録番号 第 号	説明をする宅地	登録番号 第 号
建物取引士	氏名 ⑩	建物取引士	氏名 ⑩
業務に従事する事務所		業務に従事する事務所	

1. 供託所等に関する事項（法35条の2）

宅地建物取引業保証協会の名称		宅地建物取引業保証協会の所在地	
所属地方本部の名前		所属地方本部の所在地	
弁済業務保証金の供託所		弁済業務保証金の供託所所在地	

2. 不動産の表示

建物の名称	在宅介護支援住宅 出合いの家	部屋番号	階 号室
住居表示	〒651-2137 兵庫県神戸市西区玉津町出合203番地の14	登記所在地	同左
用途	居住用賃貸住宅	種類	寄宿舍
建物の構造	木造3階建	間取り	ワンルーム
床面積	11.18㎡		

3. 貸主の表示

住所	大阪府大阪市北区東天満二丁目5番20号
氏名	大東管財 株式会社 代表取締役 謝宏美

4. 登記記録に記載された事項（2020年7月現在）

登記上の所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 貸主と同じ <input type="checkbox"/> 異なる（下記住所、氏名又は名称をご参照ください。）	
住所		
氏名		
所有権にかかる権利に関する事項	<input type="checkbox"/> 有	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
所有権以外の権利に関する事項	<input type="checkbox"/> 有	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無	

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"/> ( )
制限の内容	

6. 当該建物の存在する区域

土砂災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内	造成宅地防災区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内
津波災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内	浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 外 <input checked="" type="checkbox"/> 内（0.5m～1.0m未満）

7. 飲用水・ガス・電気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	整備予定・負担金	備 考
飲 用 水	<input checked="" type="checkbox"/> 公 営 水 道	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 西暦 年 月頃 円	
	<input type="checkbox"/> 私 営 水 道		
	<input type="checkbox"/> 井 戸		
ガ ス	<input type="checkbox"/> 都 市 ガ ス	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 西暦 年 月頃 円	
	<input checked="" type="checkbox"/> プ ロ パ ン		
	<input checked="" type="checkbox"/> 集中 <input type="checkbox"/> 個別		
電 気	関 西 電 力 ㈱	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 西暦 年 月頃 円	契約物件内（居室部）の電気料金に関しては、各居室小メーター使用分を自己負担とする（各居室使用料・検針料・事務手数料をご請求させていただきます。）。
排 水	<input checked="" type="checkbox"/> 公 共 下 水	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 西暦 年 月頃 円	
	<input type="checkbox"/> 個 別 浄 化 槽		
	<input type="checkbox"/> 集 中 浄 化 槽		
	<input type="checkbox"/> 汲 取 式		

8. 借賃および借賃以外に授受される金額

授受の目的	金 額	支 払 時 期	支 払 方 法
① 賃料	月額 38,000円	翌月分を 毎月 27 日まで	<input type="checkbox"/> 口座引落とし <input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/> 口座振込
② 管理費	月額 14,800円	※ 詳しくは「ご入居にあたっての覚書」の「利用料集金の説明」に記載	
③ 共益費	月額 9,000円	備 考： 契約時に下記の料金を徴収する。 1. リース保証契約金として、50,000円（初回のみ） ※ 仲介手数料とは異なる。 2. 居室火災保険料として、10,000円（2年毎の更新） ※ 居室のみの火災保険で、事務手数料を含む。 3. 上記 1. 及び 2. は、途中解約の返戻対象外となる。 1か月以内の退去であっても返戻できかねる。 4. 天変地異や緊急事態など不測の事態が生じた場合、貸主が行政機関の指示・要請に従い、借主又は他の入居者様の生命・身体保全のために、運営方針・規則を示した場合、借主はこれに従うこととする。 5. また、借主が従わなかったことによって、貸主および他の入居者様に損害が発生した場合、借主は貸主および他の入居者様に発生した損害を賠償する義務を負うこととする。 6. 借主又は連帯保証人や身元引受人は、借主の判断能力が低下し、意思決定が不可能になった時点で、成年後見人を立てることとする。	
④ 入居保証金	契約時 0円		
⑤ リース保証契約金	契約時 50,000円		
⑥ 火災保険料	2年毎 10,000円		

## 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等を催告した上で、本契約を解除することができる。 ① 賃料・管理費・共益費等を2ヶ月間支払わなかった場合 ② 借主が本契約に違反した場合 ③ 入居の申込みをする際の内容について虚偽の申出をしたと認められた場合
(2)	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 借主又はその同居人の行為が本物件の共同生活の秩序を著しく乱すもの、又は近隣や、他の入居者に著しく迷惑をかけるものと認められた場合 ② 借主が、契約締結時にその心身の状況および病歴等の重要事項について、故意にこれを告げず、又は不実の告知を行い、その結果、本契約を継続しがたい重大な事情を生じさせた場合 ③ 借主の体調の状態により、本物件で身体状態や精神状態が入居時より低下し、生活ができないと判断した場合（感染症の発症が知り得た時等も含む。）ただし、その場合、借主は貸主に直ちに報告しなければならない。 ④ 借主又はその同居人に、警察の介入を生じさせる行為があった場合 ⑤ 借主が貸主への何らの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合 ⑥ 借主又はその同居人に反社会的勢力に該当する団体の構成員、又はこれらの支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りや近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合 ⑦ 借主又はその同居人が、本物件を反社会的勢力に該当する団体の事務所等として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合 ⑧ 借主が物件内で火気に係る行為等（喫煙・ガスを使用する調理器具・石油ストーブ等）を行った場合 ⑨ 借主の身体状況・精神状況の変化があり物件での生活が困難と判断された場合 ⑩ 借主や借主のご家族様の協力が得られず、信頼関係を継続的に保つことができない場合 ⑪ 賃貸借契約書の第6条、第7条、第10条に違反した場合 ⑫ その他、入居のご案内に記載している「賃貸借契約およびその他契約解除」に該当した場合や賃貸借運営を妨げる行為があった場合
(3)	本契約は天災・地変・火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合又は将来都市計画等により本物件が取用又は使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合には当然に消滅する。

※ 感染症を他の入居者様や職員に感染させた場合、故意の有無に関係なく全責任を負わなければならない。

## 10. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定	め	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒ ( )
---	---	--

## 11. 宅地造成の工事完了時における形状・構造等（未完成物件の時）

本物件は	<input type="checkbox"/> 1 該当します（別添の資料をご参照ください。）
未完成物件に	<input checked="" type="checkbox"/> 2 該当しません

## 12. 建物建築の工事完了時における形状・構造等（未完成物件の時）

本物件は	<input type="checkbox"/> 1 該当します（別添の資料をご参照ください。）
未完成物件に	<input checked="" type="checkbox"/> 2 該当しません

## 13. アスベスト（石綿）使用調査の内容に関する事項

アスベスト（石綿）使用調査の有無と内容等	<input type="checkbox"/> 有	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無	本物件はアスベスト（石綿含有建材又は吹き付け石綿等）を使用しておりません

14. 耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 有	本物件は、耐震診断が必要な物件に該当しません（小規模なため）
	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
耐震診断の内容等		
	診断機関名	

15. 契約期間および更新に関する事項

契約期間	<始期>西暦 年 月 日	年間	普通建物賃貸借契約
	<終期>西暦 年 月 日		
更新に関する事項	契約期間は2年間とし、契約期間満了後継続入居を希望する場合に限り、本契約を有効にすることとする。それに伴い、火災保険契約も同時に加入するものとする。また、契約期間中の解約に関しては1ヶ月前をもって通知により解約できるものとする。		

16. 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

制限項目	1) 用途制限	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ⇒ <input checked="" type="checkbox"/> 住居専用 <input type="checkbox"/> 事務所専用 <input type="checkbox"/> 店舗専用 <input type="checkbox"/> ( )
	2) ペット飼育の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ⇒ 物件内での種類に限らずペットの飼育は原則禁止
	3) 改修工事等の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ⇒ 貸主に許可なく工事をする場合
	4) 音響機器等の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ⇒ 音響設備等を使用する場合
	5)	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒
備考		

17. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	<input type="checkbox"/> 講じる <input checked="" type="checkbox"/> 講じない
保全措置の内容	

18. 建物の設備の整備の状況（完成物件の時）

建物の設備	有 無	型 式 ・ 内 容 等	備 考
電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	100V ( ) A                      メーター ( 専 )	
ガ ス	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	メーター ( 専用・ )	居室内には設置なし
コンロ	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気 <input checked="" type="checkbox"/> IH 調理器	居室内には設置なし
台 所	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	流し・調理台・オープン・食器棚・レンジフード	居室内には設置なし
トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	水洗 ( 下水管 ) 浴室と ( <input type="checkbox"/> 一体・ <input checked="" type="checkbox"/> 別 )	
浴 室	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	シャワー ( <input checked="" type="checkbox"/> 付 <input type="checkbox"/> 無 )	居室内には設置なし ※ 使用料必要
洗面台	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	洗面器・鏡	
洗濯機置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		居室内には設置なし ※ 使用料必要
給湯設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ( 厨房・浴室・洗面 ) <input type="checkbox"/> 無 個別給湯器 ( <input type="checkbox"/> 電気 <input checked="" type="checkbox"/> ガス )	
冷暖房設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	配管スリーブ ( <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ) 共用部、各居室内 1 台設置	手入れや清掃を怠り、故障に至った場合などの修繕費用は借主 が負担する
照明設備	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
備付家具	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	下駄箱・物置	各居室内には備付家具なし
エレベーター	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	1 基	共同使用
オートロック	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
インターネット	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
地デジ対応	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
CATV 対応	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
メールボックス	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
宅配ボックス	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
鍵	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	1 本	
駐 車 場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	利用 ( <input type="checkbox"/> 可 月額                      円・ <input checked="" type="checkbox"/> 不可 )	位置番号:
駐 輪 場	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 ( <input type="checkbox"/> 可 月額                      円・ <input type="checkbox"/> 不可 )	位置番号:
バイク置場	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	利用 ( <input type="checkbox"/> 可 月額                      円・ <input type="checkbox"/> 不可 )	位置番号:
物 置	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		

19. 管理の委託先等

管理の形態	<input type="checkbox"/> 全部委託管理 <input checked="" type="checkbox"/> 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 自主管理	
管理の委託先	商号又は名称	有限会社 ウィルエステート
	マンション管理業者登録番号	
	主たる事務所の所在地	兵庫県姫路市飾磨区中野田一丁目21番地
	電話番号	079-233-7722
	管理業務内容	集金管理業務

20. 保証金およびその他の一時金の精算に関する事項

<p>リース保証契約金50,000円および火災保険料10,000円 / 2年契約（居室のみの火災保険で、事務手数料含む。）に関して、契約期間中の途中解約の場合は返戻対象外となる。1ヶ月以内の退去であっても返戻できかねる。</p>
--

21. 退去時の修繕・原状回復に関する特約

<p>(1) 本物件の明渡し時において、借主は、経年変化および通常の使用に伴う損耗の有無にかかわらず、借主の費用により、本物件の汚損・損傷箇所を修復し、専門業者がハウスクリーニングを行った上で、本物件を引渡し当初の原状に復して貸主に明け渡さなければならない。</p> <p>(2) 損耗には経年変化および借主の通常の使用に伴う損耗が含まれること並びに本契約による賃料には通常損耗に係る修復費用が含まれておらず、通常損耗に係る修復費用は借主が負担するものとする。</p> <p>※ 退去時に本物件スタッフとご家族様（保証人様）立会いの下、住戸内の壁紙・床・洗面所・トイレなどに関して、損耗等の有無を確認するものとする。</p> <p><u>修繕が必要な場合は、借主またはご家族様（保証人様）の実費負担となる。</u></p> <p>(3) 退去時の立会いができない場合は、退去後、本物件スタッフにおいて住戸内の損耗等の有無を確認する。ただし、退去時に立会うことができず、後日の立会いを希望される場合は、退去日までに借主またはご家族様（保証人様）から退去後の立会いを希望する旨の申出があった場合に限り、退去日から2週間以内の希望日に立会日を設定するものとする。</p>
--

22. 添付書類

1.	3.
2.	4.
備考	

上記重要事項の内容については、理解し承いたしました。

西暦 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

<借主> \_\_\_\_\_ 住所 〒 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 氏名 \_\_\_\_\_ 印

<連帯保証人> \_\_\_\_\_ 住所 〒 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 氏名 \_\_\_\_\_ 印

<貸主> \_\_\_\_\_ 住所 大阪府大阪市北区東天満二丁目5番20号

\_\_\_\_\_ 氏名 大東管財 株式会社 代表取締役 謝宏美 \_\_\_\_\_ 印

※ 印は実印