

重要事項説明書

塚本 達也 様

下記の不動産について、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にお願いします。

本書面には、説明内容をあらかじめ記載した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄にレ印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。レ印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

宅 地 建 物 取 引 業 者	※当業者は消費税法に基づく課税業者です				説明をする宅地建物取引士	
	商号又は名称	株式会社アーキテクト・ディベロッパー			業務に従事する事務所の名称	
	代 表 者	プロパティマネジメント本部長 新井 泉				
	主たる事務所所在地	〒104-0061 東京都中央区 銀座4-12-15 歌舞伎座タワー10階			業務に従事する事務所の所在地	
	免許証番号	国土交通大臣(3) 第7961号			登 録 番 号	
	免許年月日	2020年1月29日			氏 名	
	取引態様	貸主				
供託所等に関する事項						
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 不動産保証協会 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館			弁済業務保証金の供託所の名称及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第2合同庁舎	
宅地建物取引業保証協会の事務所所在地	公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館					
宅 地 建 物 取 引 業 者	※当業者は消費税法に基づく 課税 業者です				説明をする宅地建物取引士	
	商号又は名称	株式会社タウンハウジング埼玉			業務に従事する事務所名	株式会社タウンハウジング埼玉 熊谷店
	代 表 者	代表取締役社長 新田 泉				
	主たる事務所所在地	東京都千代田区岩本町2-6-10 第一中野ビル3階			業務に従事する事務所の所在地	埼玉県熊谷市筑波2-57 うさぎや筑波ビル
	免許証番号	国土交通大臣（1）第9925号			登 録 番 号	（埼玉）第081495号
	免許年月日	令和3年5月21日			氏 名	金子 直樹
	取引態様	仲介				
供託所等に関する事項						
宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	-			供託金種別	営業保証金	
宅地建物取引業保証協会の事務所所在地	-			供託所の名称及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1-15 九段第二合同庁舎	

1. 物件の表示等

名 称	リブリ・alba 式番館	号室	103	賃貸用途	住居
所 在 地	〒360-0021 埼玉県熊谷市平戸1979-3			種 類	マンション
専有面積	43.26㎡	構造	鉄骨造・3階建	間 取 り	1LDK

2. 建物賃貸借契約の期間・更新等

期 間	2025年3月13日		～	2027年3月12日		(2年間)	
更 新	[有]一般借家契約では更新する事ができます。(貸主の更新拒絶に正当事由がある時は更新できません。)						
更 新 料	新賃料の1ヶ月分	更新事務手数料	無し	連帯保証人極度額	- 円		

3.貸主等の表示

貸 主 の 氏 名	株式会社アーキテクト・ディベロッパー				
貸 主 の 住 所	埼玉県さいたま市南区沼影1-10-1 ラムザB棟5階				
管 理 の 委 託 先	専有部分の管理の委託先	株式会社アーキテクト・ディベロッパー さいたま支店川越エリア	維持保全の内容	原状回復、修繕	
		埼玉県さいたま市南区沼影1-10-1 ラムザB棟5階 TEL 0120-035-420			
	共用部分の管理の委託先	株式会社アーキテクト・ディベロッパー さいたま支店川越エリア	維持保全の内容	定期清掃、設備点検	
		埼玉県さいたま市南区沼影1-10-1 ラムザB棟5階 TEL 0120-035-420			
	「マンション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場合はその番号				

4. 登記簿に記載された事項等

権 利 部 （ 甲 区 ）	名 義 人	氏 名	須賀 龍太郎				須賀 敏行			
	住 所	さいたま市桜区西堀四丁目1番1ー119号 2分の1				熊谷市平戸1562番地4 持分2分の1				
権 利 部 （ 乙 区 ）	所有権にかかる権利に関する事項	〔無〕								
	所有権以外の権利に関する事項	〔有〕				権利種類	権利者その他の事項			
						153 平成25年6月17日金融消費実況平成25年12月26日設定 借付額 金8,500万円 利息 年0-65% (ただし月割計算、月未満の期間は年365日割計算) 償還金 年14-0% (年365日割計算) 保証者 さいたま市桜区西堀四丁目1番1ー119号 須賀 敏行 抵当権者 さいたま市桜和区常盤七丁目4番1号 株式会社埼玉りそな銀行(取扱店 熊谷店) 共同担保 目録にて第424号	2 平成25年12月15日金融消費実況平成30年12月19日設定 借付額 金1,500万円 利息 年0-65% (ただし月割計算、月未満の期間は年365日割計算) 償還金 年14% (年365日割計算) 保証者 さいたま市桜区西堀四丁目1番1ー119号 株式会社alba 抵当権者 さいたま市南和区常盤七丁目4番1号 株式会社埼玉りそな銀行(取扱店 熊谷店) 共同担保 目録にて第739号			

登記名義人と貸主が 異なる 異なる理由:転貸借

※民法第395条の改正に伴う、抵当権等該当が有りの場合における補足説明

- 建物賃貸借契約により引き渡しを受けた時点で、既に建物に抵当権、根抵当権が設定されている場合、競売で競落になり明け渡しを求められた場合、6ヶ月以内に明け渡さなければなりません。この猶予期間中(6ヶ月)も買受人に対して、賃料相当分の支払いを1ヶ月以上怠ると直ちに立ち退かされる可能性があります。
- 抵当権が実行された場合、買受人への敷金返還請求はできません。従いまして、もとの家主(旧貸主)に請求する事になります。

5. 賃料及び賃料以外に授受される金額

授受の目的	金 額	授受の目的	金 額
賃料	月額 66,000円	敷金	- 円
管理費(共益費)	月額 4,000円	礼金	33,000円
リブリクラブ月額会費	月額 2,200円	仲介手数料	72,600 円
-		スマートクレジットP基本保証料	77,700円
-		リブリクラブ入会費	7,700円
-		退去時ルームクリーニング費用	55,000円
-		鍵交換代	24,200円
-		あすか少額短期保険	19,000円
-		室内消毒代	16,500円
賃料等の支払い時期・方法	毎月27日に翌月分を借主の指定口座より引き落とし(支払先:㈱スマートクレジット) 又は、㈱スマートクレジットの定める方法とする。		

6. 定期借家契約の場合

建物賃貸借契約の種類	普通借家契約
契 約 の 方 式	公正証書に：しません 公正証書の費用負担
契 約 の 内 容	☐ 本件建物について借地借家法(以下「法」という。)第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約を締結するものであるので、西暦 年 月 日に本契約は、法第26条及び第28条の規定による更新なくして終了します。
	☐ 本契約は、期間1年以上であるので、貸主から期間満了の1年から6ヵ月前までに定期建物賃貸借終了通知がない場合には、借主は貸主から同通知があった日から6ヵ月を経過した日まで本件建物を契約期間中と同一の条件で賃借することができます。 〔中途解約について〕 ☐ 中途解約権の内容については、契約書の通りです。 本契約は、床面積200㎡未満の居住用目的であるため、借主において、転勤、療養、親族の介護その他、やむを得ない事情により、建物の借主が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、解約の申入れをすることができます。この場合において、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了します。
備考	

7. 用途その他の利用の制限に関する事項

用 途 制 限	住居			
利 用 の 制 限	入居人員	1名	ピアノ・楽器の使用	不可
	石油ストーブの使用	不可	ペットの飼育	不可
	その他	共用部分のベランダ・専用庭に物置を設置したり、メーターボックス内、廊下等に私物は置けません。		

8. 法令に基づく制限の概要

法 令 名	新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法
制 限 の 内 容	該当無し		

9.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	石綿使用調査の内容
〔無〕	【照会先】※貸主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせせております。
	〔 〕所有者 〔○〕管理業者(株式会社アーキテクト・ディベロッパー)〔 〕管理組合(区分所有建物の場合) 〔 〕施工会社()
	【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】 ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 西暦 年 月 日) ・調査の実施機関 ・調 査 の 範 囲 ・石綿使用の有無 (石綿の使用が有る場合)
備 考	

10.建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	耐震診断の内容
〔 〕	【照会先】※貸主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理会社にも問い合わせせております。
	〔 〕所有者 〔 〕管理業者()〔 〕管理組合(区分所有建物の場合)
	【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】 □地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し □住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し(含む2001年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) □指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し
備 考	

※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西暦1981年5月31日以前である場合に説明します。

建築確認通知書(確認済証)または検査済証がない場合には以下の通りとなります。
・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課税(補充)台帳記載の建築年月日が西暦1981年12月31日以前である場合に説明します。
・事業の用に供する建物の場合若しく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課税(補充)台帳記載の建築年月日が西暦1981年5月31日以前である場合に説明します。

11.建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

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 【照会先】 貸主

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

12.施設・設備の状況

水 道	公営(専用メーター)	排 水	浄化槽		
電 気	有(専用メーター)	ガ ス	都市ガス(専用メーター)		
ト イ レ	水洗 温水洗浄便座付	浴室	専用 シャワー付	浴室乾燥	有
洗 面 台	有	給湯	有	コンロ	ガス 三口
冷 暖 房	エアコン 一台	照明器具	有(居室:シーリングライト/LDK:ダウンライト)	電話機	無(設置可)
セキュリティ	セコム	床暖房	無	メールボックス	有
共聴設備	TVアンテナ:有 / BS:有 CATV:無 / フレッツTV:無	オートロック	有	エレベーター	無
Wi-Fi	有	駐車場	有	駐輪場	有

13.契約の解除に関する事項

借主の賃貸借契約期間内解約
借主は1ヶ月前迄に貸主に対して、貸主の指定する方法で解約の申し入れをした時、予告期間満了と同時に賃貸借契約は終了する。但し、賃料・共益費及びその他の費用(以下「賃料等」という)の1ヶ月分 相当額を支払い、解約の申し入れをした時は即時本契約は終了する。借主がその予告期間に満たない解約の申し入れをした場合においては、不足期間に相当する賃料等相当額の金員を貸主に支払う事で、直ちに本契約を解約する事ができる。
貸主の契約解除権
貸主は、借主が別紙当該契約書、契約の解除に関する事項に該当した時は、催告せず直ちに賃貸借契約を解除する事ができる。

14.敷金等の精算に関する事項

貸主は本契約が終了し、借主が本物件の明渡しを完了した日から60日以内に敷金の全額を借主に返還する。ただし、本物件明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、貸主は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。なお、敷金等の返還に要する手数料は借主が負担をする。

15.建物建築の工事完了時における形状・構造等(未完成物件の場合)

本物件は未完成物件に該当しません

16.金銭の貸借のあっせん

有無	無	あっせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
----	---	---------	-----------------

17.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	講じません	(保全措置を行う機関:)
--------------	-------	--------------

18.損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

借主(その入居者、使用人、訪問者等関係者を含む。)の故意又は過失により本物件又は他の入居者に損害を与えたときは、借主は速やかにその旨を貸主に連絡し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。 天災地変、火災、盗難、その他の貸主の責めに帰す事の出来ない事由によって被った借主の損害については貸主は一切その責を負わない。 借主が契約終了と同時に貸室を明け渡さない時は、契約終了の翌日から明渡し完了までの賃料及び管理費の倍額に相当する損害金を貸主に支払なければならない。ただし、明渡しの遅延によって貸主が被った損害が損害金を超過する場合には、借主は貸主が被った損害を賠償しなければならない。 借主が賃料の支払い、その他契約に基づく債務の履行を遅滞した時は、貸主は遅滞金額に対して年利14.6%の割合による遅延損害金を借主に請求する事ができる。
--

19.建物敷地が借地の場合(該当 しません)

種類	期限	内容
----	----	----

20.宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する造成宅地防災区域内か否か

宅地造成及び特定盛土等規制法	造成宅地防災区域外
----------------	-----------

21.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
-------------	-----------

22.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	未指定
-----------------	-----

23.水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水: 有	雨水出水(内水): 無	高潮: 無
水害ハザードマップにおける建物の所在地	無の場合: 本物件の存する地域では、水防法に基づく【雨水出水(内水)】【高潮】ハザードマップが作成されておりません。 有の場合:【別紙参照】記載されている内容につきましては、今後変更される場合がありますので、予めご承知おください。 ※雨の降り方や土地利用の変化等により、地図に示した浸水区域外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください。		

24.特約事項及び特記事項

特 約 事 項	本 契 約 に 関 する 事 項	・借主は本契約期間中貸主指定の家賃保証会社と保証委託契約を締結するものとし、これに関わる基本保証料、月額保証料(賃料・管理費等の1.1%(税無))及び口座振替手数料(330円(税込))は借主の負担とする。尚、借主と家賃保証会社の契約が終了した場合、合理的な期間内に借主が貸主指定の家賃保証会社と新たな保証委託契約を締結することができない場合には、貸主は、本契約を解除することができる。 ・借主は、本契約締結にあたりリブリックラブに入会するものとし、これに関わる入会費及び月額会費(税込)は借主の負担とする。月額会費は始期のみ日割計算とし、1ヶ月に満たない月の月額会費の算出方法についてはその月の実数に応じた日割計算とし、10円未満は切捨てとする。終期は日割計算は行わないものとする。消費税率が変更された場合はその税率を適用するものとする。また、「リブリックラブ」の入会にあたり、別紙規約に同意し遵守するものとする。 ・退去時ルームクリーニング費用55,000円(不課税)は借主の負担とし、契約時に貸主へ無利息にて預け入れるものとする。 ・借主は退去時のルームクリーニング費用55,000円(税抜50,000円)について、退去時に上記の預入金を充当する。尚、消費税率が変更された場合はその税率を適用し、不足金額を貸主に支払うものとする。 ・借主の都合により、契約開始日から1年未満に解約した場合は解約違約金として賃料及び管理費の1ヶ月分を貸主に支払うものとする。
	物 件 に 関 する 事 項	・入居者は郵便物の誤配達を避ける為、役所への住民登録・届け出など、住所を記載する際は必ず物件名・号室まで明記すること。 ・本物件室内の照明は一部管球・器具一体型のLEDライトを使用しており、管球切れによる交換の際は、貸主に連絡するものとする。尚、交換には時間を要する場合は有る事を借主は予め了承する。 ・本物件は、NTTのインターネット接続回線サービス「Bフレッツマンションタイプ」の引き込みはできません。個別にインターネット接続回線を引き込む場合、借主は貸主の承諾を得た上で借主の費用負担と責任において実施するものとする。尚、貸主の承諾には調査等、時間を要するものとし、立地、その他の要因等により引き込みができない場合が有る事を借主は予め承諾する。 ・共聴設備において、ローカル周は各放送局のホームページ等に表示されている放送受信エリアであっても、本物件の立地や電波伝搬の状況によっては視聴出来ない場合があることを借主は予め了承する。 ・本物件において各部屋の駐輪できる自転車は2台とし、本物件内駐輪場のみ駐輪可能とする。また、自転車には当社指定のステッカーを貼るものとし、ステッカーが無い自転車は放置自転車とみなし処分の対象とする(原付・バイク禁止)。 ・本物件は浄化槽による排水処理を行っておりますが、将来的に下水管が配管される可能性が有ります。それに伴い、下水道使用料が発生することを借主は予め了承する。 ・宅配ボックスの使用においては、取扱説明書に記載の使用方法を遵守するものとする。また、荷物の破損、腐敗、開閉時のトラブル等が発生した時は、荷物の発送元及び宅配業者と借主との間で解決するものとし、貸主はその責任を一切負わないものとする。尚、借主は貸主に対し緊急対応を依頼する場合は営業時間(年末年始を除く10:00～18:00)内のみとなることを予め了承する。 ・敷地内の駐車場については契約車両専用の為、契約車両以外の駐停車は厳禁とし、借主(入居者・使用人・訪問者等関係者を含む)が契約車両以外を無断で駐車した場合、貸主は借主に対し本契約を解除する事が出来る。 ・上記において無断で駐停車された車両について移動処置等が行われた場合における損害について、借主は一切その損害賠償を請求する事は出来ないものとする。 ・本物件の洗濯機置場は給水口差込み位置が床面にある為、通常より長い給水栓ホースが必要となる事を借主は予め了承する。

頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

尚、契約成立時には媒介報酬として、72,600 円を支払う事を承諾しました。

借主(住所) 埼玉県熊谷市宮本町145-1 905

(氏名) 塚本 達也

印

重要事項説明書(追加事項)

物件の表示

所在地 〒360-0021 埼玉県熊谷市平戸1979-3

物件名 リブリ・alba 貳番館 103 号室

原状回復等に関する紛争防止の為、以下の通り「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」の一般原則に則り重要事項説明書の追加分として説明をします。

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、貸主の費用負担で行い借主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等。

- (2)借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば借主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傷、引越作業で生じたひっかき傷、エアコンなどから水漏れし、その後放置した為に生じた壁・床の腐食等。

2.例外としての特約について

- (1)貸主と借主は、双方の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記の一般原則とは異なる特約を定めることができますとされています。
但し、特約は全て認められる訳ではなく、内容によっては無効とされる事があります。

(2)当該契約における借主の負担する特約内容について

①クリーニング費用:本物件の明渡し後、住居全体のクリーニング費用負担について、賃貸借契約書の特約条項にて取決めがある場合はそれに則るものとします。又、たばこのヤニ付着もしくは過度の汚れ等通常の使用方法に反する使用など、借主の責めに帰すべき事由による汚損・損耗等があれば、その費用は借主が負担をする。

②壁・天井クロス貼替費用:たばこのヤニ・お香・カビ・油汚れ・無断でのペット飼育による壁・天井等のクロスの変色、臭いの付着、ネジ・釘等による穴及び、ひっかき傷が原因による全部又は一部の貼替工事費用は借主の負担とします。

③床材(クッションフロア・カーペット・フローリング・畳)の貼替費用:たばこ・アイロン等による焦げ、印刷物・インク等の付着、キャスター付家具・無断でのペット飼育による傷、水分・飲料・調味料・薬剤等によるシミ、変色による床材の貼替については借主の負担とします。

④その他、契約書の特約事項に定めがある場合はそれを遵守するものとします。

善管注意義務について

- (1)住宅の使用及び収益に必要な修繕については、貸主の費用負担で行うとされています。

(例)エアコン(貸主所有)・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合

- (2)入居期間中、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主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、借主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

※上記にかかわらず、貸主と借主の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに借主が自らの費用負担で行う事ができる旨の特約を定める事ができるとされています。

(3)当該契約期間中における借主の負担する特約内容について

・入居中に於ける蛍光灯、電球、給水・排水栓(パッキン)等の交換費用については、全て借主が負担する。
・専有部分に於ける器具及び器材について、故意又は過失にて故障が生じた場合は、借主の負担にて修理する。

以上のとおり、宅地建物取引士より説明を受け、了承し、本書面を受領しました。

借主(住所) 埼玉県熊谷市宮本町145-1 905

(氏名) 塚本 達也

印