

特定賃貸借契約 重要事項説明書

(第一面)

令和 年 月 日

殿 (甲)

第二面に記載した賃貸住宅の特定賃貸借契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第30条の規定に基づき、次のとおり説明します。

この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点をご確認ください。

(第二面)

(1)特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号等

借主 (乙)	商号(名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

(2)特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

建物の 名称・ 所在地等	名称		
	所在地		
	構造等	造 階 建 戸	
	面積	敷地面積	
建築面積			m ²
延べ面積			m ²
住戸部分	別紙「住戸明細表」に記載の通り		
その他の部分	廊下、階段、エントランス		
建物設備	ガ ス 上 水 道 下 水 道 共聴アンテナ		
附属施設等	駐 車 場 自転車置場		

(3)契約期間に関する事項

契約期間	(始期) 令和 年 月 日から (終期) 令和 年 月 日まで	年 月 間	一般借家契約 定期借家契約
------	------------------------------------	-------	------------------

- ・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。
- ・本契約には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、お客様からの解約の申し入れは、
 - ①お客様及び当社（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びにお客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに当社（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出
 を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができません。
- ・契約期間中においても、家賃は変更になることがあります。

引渡日	令和年月日
-----	-------

(4)乙が甲に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項

	金額	支払期限	支払方法
家賃	円	当月分・翌月分を 毎月日まで	振込 / 持参
	家賃の設定根拠		
	初回の家賃改定日	本契約の始期から 年を経過した日の属する日の翌月1日	
	2回目以降の家賃改定日	初回の家賃改定日経過後 年毎	

- ・上記の家賃改定日における見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）が適用されるため、上記の家賃改定日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、上記記載の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき
 は、本契約の条件にかかわらず、当社は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。
- ・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、当社からの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければ

(第四面)

ばならないわけではなく、当社との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されることとなります。

金額		支払期限	支払方法
敷金	家賃 〇月相当分 円	月 日まで	振込 / 持参

- ・ 引渡しに係る借上げ家賃の支払い免責期間

引渡日から 〇ヶ月

- ・ 退出募集に係る借上げ家賃の支払免責期間

退出募集支払免責期間 〇ヶ月

(5)乙が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先
点検・清掃等				
修繕等				
その他				

(6)乙が行う賃貸住宅の維持保全の費用負担に関する事項

実施箇所等		費用負担者		内 容	
		甲	乙		
点検・清掃等		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
修繕等		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	その他		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

- ・乙の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む。）によって必要となった修繕については、上記の費用負担者の記載にかかわらず、甲はその費用を負担しない。

(7)維持保全の実施状況の報告に関する事項

(8)損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

(9)責任及び免責に関する事項

(10)転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

条件項目	条件の有無	条件の内容
転貸借契約において定めるべき事項	有・無	・乙は、転貸借契約を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、転借人が反社会的勢力でないこと、(11)のとおり乙が行う維持保全の内容を周知すること、本契約が終了した場合、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を承継することを契約条項とすること。
契約態様	有・無	
契約期間	有・無	
家賃	有・無	
共益費	有・無	
敷金	有・無	
転借人	有・無	
その他	有・無	

(11)乙が行う賃貸住宅の維持保全の内容の転借人に対する周知に関する事項

転借人へ周知する内容	転借人への周知方法

(12)契約の更新又は解除に関する事項

(第七面)

(13)乙の権利義務の承継に関する事項

(14)借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

- a. 借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）について
- b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物

建物名称	
建物所在地	

(2) 住戸内の設備

設 備	有無	備 考
エアコンー基	有・無	
バルコニー(1階は除く)	有・無	
オートロック	有・無	
システムキッチン	有・無	
フローリング床	有・無	
床暖房	有・無	
追焚き機能付風呂	有・無	
浴室乾燥機	有・無	
独立洗面所	有・無	
クローゼット又は1間収納	有・無	
大型下足入れ	有・無	
電話2回線以上	有・無	
宅配ボックス	有・無	
	有・無	
	有・無	
	有・無	

(3) 住戸内訳

部屋番号	面積	間取り	家賃	備 考
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	