

特定賃貸借契約 重要事項説明書 < 記載例 >

(第一面)

注) 普通借家契約の場合の記載例

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 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。

(1) 当社からお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

- ・本契約では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、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、定期的な見直しの日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、変更前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。

(2) 契約期間中においても解約となる場合があります。また、お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。

- ・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、お客様から更新の拒絶をする場合には、
 - 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なりません。

(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) | 〇〇株式会社 |
| | 代表者 | 代表取締役 〇〇 〇〇 |
| | 住所 | 〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇 |
| | 連絡先 | 電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇 |

| | | |
|--------|-------|--------------------|
| 説明をする者 | 氏名 | 〇〇 〇〇 |
| | 事務所住所 | 〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇 |
| | 連絡先 | 電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇 |
| | 資格 | 賃貸不動産経営管理士 登録番号() |

(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 | 〇〇ハウス | |
| | 所在地 | 〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇 | |
| | 構造等 | 軽量鉄骨造 2階建 6戸 | |
| | 面積 | 敷地面積 | 〇〇〇.〇㎡ |
| | | 建築面積 | 〇〇〇.〇㎡ |
| | | 延べ面積 | 〇〇〇.〇㎡ |
| 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 | 都市ガス | |
| | 上水道 | 水道本管より直結 | |
| | 下水道 | 公共下水 | |
| | 共聴アンテナ | BS | |
| 附属施設等 | 駐車場 | 有(本契約の対象に含む) | |
| | 自転車置場 | 有(本契約の対象に含む) | |

(第三面)

(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 | <input checked="" type="checkbox"/> 普通借家契約 <input type="checkbox"/> 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、お客様が更新を拒絶する場合には、
 - 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 当月分・翌月分を 毎月○○日まで | <input checked="" type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 持参 |
| | 家賃の設定根拠 | 近傍同種の家賃相場（別紙）を踏まえて設定 | |
| | 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 ○か月相当分 ○○○,○○○円 | ○月 ○日まで | <input checked="" type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 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 ○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 ○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 | 玄関・廊下・階段 | 外観点検 ○回/年 清掃・・・ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 駐輪場・駐車場 | 外観点検 ○回/年 清掃・・・ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 駐車場・自転車置場 | 外観点検 ○回/年 清掃・・・ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | ゴミ集積所 | 外観点検 ○回/年 清掃・・・ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 照明器具 | 外観点検 ○回/年 清掃・・・ | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 自動火災報知器 | 法定点検 ○回/年 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ○○○○ |
| | 消火設備 | 法定点検 ○回/年 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ○○○○ |
| | 防災設備 | 外観点検 ○回/年 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ○○○○ |
| 修繕等 | 見積り・手配 | 修繕工事の見積り・手配 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | | | |
| その他 | 苦情対応 | 入居者からの建物・設備の苦情対応の具体的な内容、 入居者や近隣住民からの苦情対応の具体的な内容等を記載 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ○○○○ |

※実施箇所等の例：点検・清掃（玄関・廊下・階段、駐輪場、駐車場、屋根、外壁、植栽、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、ゴミ集積所、水道、外灯、照明器具、受水槽、配水管、テレビ共聴設備、自動火災報知器、消火設備、防災設備、防犯設備）、修繕等（見積り・手配等）、その他（入居者からの苦情や問い合わせへの対応等）

※内容の例：法定点検、定期巡回点検、緊急時巡回点検、修繕、修繕業者への発注、設備の管理、清掃（清掃作業の具体的な内容）等

(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 | 玄関・廊下・階段 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 清掃… |
| | 駐輪場・駐車場 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 清掃… |
| | 駐車場・自転車置場 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 清掃… |
| | ゴミ集積所 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 清掃… |
| | 照明器具 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 清掃… |
| | 自動火災報知器 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 法定点検 ○回/年 |
| | 消火設備 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 法定点検 ○回/年 |
| | 防災設備 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外観点検 ○回/年 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 修繕等 | 見積り・手配 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 修繕工事の見積り・手配 |
| | 建物本体 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 基礎の浮き・クラック |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 屋根・外壁の汚れ、亀裂、破損、錆、防水 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 階段・廊下の破損、錆等 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 土間・ベランダの破損、錆等 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | その他 |
| | 建物設備 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 駐車場・駐輪場の車止・白線等の破損 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 外構・フェンスの破損、錆等 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 自動ドア、オートロックの破損、故障 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 排水桝・配水管の高圧洗浄等 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | その他 |
| | 住戸部分 共用部分 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 畳・襖・障子の張替え |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 床・壁のクリーニング |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | C F・フローリング・壁紙の張替え |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 給湯器等の設備の修理、交換 |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | その他 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 入居者・近隣からの苦情・相談対応 |
| <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 諸設備に付属するリモコン等の小物、消耗品交換 | |
| <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 敷地内工作物の修理・取替え | |
| <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 共用部分の公共料金 | |
| <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 自治会費 | |
| <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | その他 | |

・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

(5)に記載する乙が行う賃貸住宅の維持保全の実施状況を定期的に報告することとします。また、甲は必要があると認められるときは、乙に対して維持保全の実施状況に関して報告を求めることができることとします。

(8)損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

引渡日までの間の解約を行う場合は、○日前に申し入れをすることとし、違約金は○円とします。

(9)責任及び免責に関する事項

- ・天災等による損害等、乙が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。
- ・甲が賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害については乙が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(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 | <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 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、転借人に対し、(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・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| 契約期間 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| 家賃 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| 共益費 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| 敷金 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| 転借人 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | |
| その他 | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・上記(5)乙が行う維持保全の実施方法 ・乙の連絡先 | メール又は郵送により周知します |

(12)契約の更新又は解除に関する事項

a. 契約の更新及び更新拒絶について

甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができます。

また、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、甲から更新を拒絶する場合には、

- ①甲及び乙（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甲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乙（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はできません。

b. 契約の解約について

乙は、甲に対して少なくとも〇ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。

c. 契約の解除について

甲は、乙が家賃支払義務を3ヶ月以上怠ったとき、転貸の条件に従い転貸する義務に違反した場合、及び維持保全の費用負担義務に違反した場合に、甲が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は、本契約を解除することができます。

※その他、家賃改定の協議で合意できなければ契約が終了する条項や、一定期間経過後との修繕に応じない場合には契約を更新しないこととする場合は、その旨を記載し説明すること。

(13)乙の権利義務の承継に関する事項

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とします。転貸人の地位を承継した場合、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできません。また、その場合、甲は乙の敷金返還債務を承継することとなります。

(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

・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、乙から甲に支払う家賃が、変更前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、乙は第17条第1項(第八面)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、乙からの減額請求について、甲は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、乙との間で、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。

b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

- ・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、甲から更新を拒絶する場合には、
 - ①甲及び乙（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甲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乙（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。