

重要事項説明書(建物賃貸借・事業用)

LPROJECT 株式会社 御中

2019 年 9 月 5 日

宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、下記の不動産について重要事項の説明をいたします。この内容は重要ですから、十分ご理解頂きますようお願いいたします。

なお、本書面には口欄がありますが、口欄に☒印をつけた項目が下記不動産についての記載内容となります。

1. 宅地建物取引業者に関する事項

①-1 宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引士並びに取引態様

商 号	株式会社グローバルセンター	免許証番号	香川県知事(8)第 3022 号
代 表 者	代表取締役 富田 稔		
免 許 有 効 期 間	平成30年9月12日～平成35年9月11日		
本 社 所 在 地	香川県高松市伏石町2016-20		
取 扱 店 舗 名	中央通り店		
住 所	香川県高松市東ハゼ町 7-11 TEL087-814-4030		
宅 地 建 物 取 引 士 の 責 任 者	代表者 大谷 秀樹		
説 明 す る 宅 地 建 物 取 引 士	宮下 雅学 印	登 録 番 号	千葉県第 63304 号
担 当 者	山崎慶太		
担 当 者 の 業 務 に 従 事 す る 事 務 所	中央通り店		
取 引 態 様	<input checked="" type="checkbox"/> 媒介 <input type="checkbox"/> 代理		

②-1 供託所等に関する説明

弊社は下記宅地建物取引業保証協会の社員です。		
保 証 協 会 の 名 称 ・ 住 所	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
所 属 本 部 ・ 住 所	香川本部	高松市松福町 1 丁目 10 番 5 号
弁 済 業 務 保 証 金 の 供 託 所 ・ 住 所	東京法務局	東京都千代田区九段南1-1-15

①-2 宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引士並びに取引態様

商 号		免許証番号	
代 表 者			
免 許 有 効 期 間			
本 社 所 在 地			
取 扱 店 舗 名			
住 所			
宅 地 建 物 取 引 士 の 責 任 者			
説 明 す る 宅 地 建 物 取 引 士		登 録 番 号	
担 当 者			
担 当 者 の 業 務 に 従 事 す る 事 務 所			
取 引 態 様			

②-2 供託所等に関する説明

弊社は下記宅地建物取引業保証協会の社員です。		
保 証 協 会 の 名 称 ・ 住 所		
所 属 本 部 ・ 住 所		
弁 済 業 務 保 証 金 の 供 託 所 ・ 住 所		

2. 対象となる不動産に関する事項

①不動産の表示及び賃貸人

名 称	中村第一ビル 5F西号室	
登 記 上 の 種 類	事務所（登記簿謄本より）	
所 在 地	高松市塩上町 3 丁目 2 番地 2	
交 通	ことでん志度線 今橋駅 徒歩 3 分	
構 造 ・ 規 格	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・8 階建て（登記簿謄本より）	
賃 貸 人	住 所	高松市築地町 14 番地 3
	氏 名	中村 文雄
	備 考	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者と同じ <input type="checkbox"/> 所有者と相違

②登記事項証明書に記録された事項等

表 題 部	所 有 者	中村 文雄
権 利 部 ( 甲 区 )	所 有 者 住 所	高松市築地町 14 番地 3
	氏 名	中村 文雄
	所 有 権 に 関 する 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 信託 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 仮登記 <input type="checkbox"/> その他( )
権 利 部 ( 乙 区 )	所有権以外	<input type="checkbox"/> なし
	の 権 利 に 関 する 事 項	<input type="checkbox"/> 抵当権 <input checked="" type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> その他( ) <input type="checkbox"/> 添付重要事項追加説明書にて説明します。
	備 考	

③管理の委託先

商号または名称	オーナー自主管理(中村 文雄)
住 所	高松市築地町 14 番地 3
連 絡 先	TEL087-831-3670

④法令に基づく制限の概要等

法 令 名 及 び 制 限 の 概 要	下記3法令の制限を <input checked="" type="checkbox"/> 受けません <input type="checkbox"/> 受けます	
	新住宅市街地開発法32条1項の制限	
	新都市基盤整備法51条1項の制限	
	流通業務市街地の整備に関する法律38条1項の制限	
当 該 建 物 の 存 在 する 地 域	造成宅地防災区域	<input checked="" type="checkbox"/> 区域外 <input type="checkbox"/> 区域内
	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 区域外 <input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 現在は区域指定されておりましたが、基礎調査により危険箇所指定されておりますので、将来区域指定される可能性があります。
	都市計画道路制限	<input checked="" type="checkbox"/> 制限なし <input type="checkbox"/> 制限あり
	津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 区域外 <input type="checkbox"/> 区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 現時点では指定されておられません 津波災害警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律(平成 23 年 12 月 27 日施工)第 53 条第 1 項の規定に基づき、都道府県知事が警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定することができるとされています。津波災害警戒区域については、法施工後間もない制度であることから、香川県内は現時点では未指定の状況ですが、本物件に係る区域については、今後、香川県から当該区域として指定される可能性もあります。



	増 減	添付賃貸借契約書案第 8 条 4 項にて説明します。
--	-----	----------------------------

③損害賠償・違約金に関する事項

損 害 賠 償 額 又 は 違 約 金 の 額	支 払 い 遅 延 損 害 金	添付賃貸借契約書案第 11 条にて説明します。
	損 害 賠 償	添付賃貸借契約書案第 13 条にて説明します。
	解 除 条 項 に 該 当 し た 場 合 の 違 約 金 ・ 損 害 金	添付賃貸借契約書案第 21 条にて説明します。
	明 渡 し 遅 延 の 損 害 金	添付賃貸借契約書案第 22 条(4)にて説明します。
	賃 貸 借 開 始 日 前 の 解 約	添付賃貸借契約書案第 19 条にて説明します。
	そ の 他 の 違 約 金 ・ 損 害 金	添付賃貸借契約書案第 条にて説明します。

④修繕に関する事項

修 繕	添付賃貸借契約書案第 15 条にて説明します。
-----	-------------------------

⑤造作買取請求権に関する事項

造 作 買 取 請 求 権	添付賃貸借契約書案第 18 条にて説明します。
---------------	-------------------------

⑥契約の終了に関する事項

解 約	期間開始前解約	添付賃貸借契約書案第 19 条にて説明します。		
	期 間 内 解 約	賃 貸 人	解 約 予 告	添付賃貸借契約書案第 20 条にて説明します。
		賃 借 人	解 約 予 告	添付賃貸借契約書案第 20 条にて説明します。
			即 時 解 約	添付賃貸借契約書案第 20 条にて説明します。
契 約 の 解 除 条 項	添付賃貸借契約書案第 21 条にて説明します。			
契 約 の 消 滅 等	添付賃貸借契約書案第 16 条にて説明します。			

⑦原状回復義務に関する事項

原 状 回 復 義 務	賃貸人を甲、賃借人を乙とする。  本契約が終了し、乙が本物件を明け渡す場合には次の各号の規定に従うものとする。  (1)本契約終了までに、乙は本物件内に設置した造作その他の設備及び乙の所有物を収去し、かつ、本物件及び付属設備の破損箇所を修理し、別紙原状回復項目表に従って、本物件を原状に復して甲に明け渡すものとする。この場合、甲の指定する施工者または甲の指示に従って施工するものとし、その費用は乙の負担とする。なお、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙の費用をもって乙に代わりこの処置をとることができる。  (2)乙の希望により甲が設置した甲の所有物について、甲の特別の指示があった場合、乙は自己の費用をもってこれを取り外し、甲に引渡すものとする。  (3)乙が本物件を明け渡した後に本物件内及びその周辺に残置した乙の所有物があるときは、乙が所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分することができる。  添付賃貸借契約書案第 22 条(1)～(3)、原状回復項目表にて説明します。
-------------	--

⑧消費税

消 費 税	添付賃貸借契約書案第 23 条にて説明します。
-------	-------------------------

⑨期日

賃 貸 借 契 約 締 結 日	2019 年 9 月 14 日(予定)
-----------------	---------------------

引 渡 日	2019 年 9 月 14 日
賃 料 起 算	2019 年 9 月 14 日
諸 費 用 起 算 日	2019 年 9 月 14 日

⑩特約条項

特 約 条 項	賃貸人を甲、賃借人を乙とする。  (特約事項1)  特約事項については、以下に記載するとおりとする。  1. 本物件の賃貸借は現状有姿とし、商品、什器、備品等の保管、維持管理および盗難、損傷等に関しては乙の責任にて行い甲は一切責を追わないものとする。 2. 乙は、乙の費用負担にて借家人賠償責任保険特約のテナント保険に加入するものとする。 3. 乙より本契約を解約する場合、4 ヶ月以上前に書面により解約通知を行うものとする。 4. 1 年未満にて乙より本契約を解約する場合、短期違約金として賃料 3 ヶ月分を乙は甲に支払うものとする。 5. 消費税率 8%から 10%変更に伴い、2019 年 10 月分賃料より、月額賃料金 70,000 円(消費税別)と消費税分 7,000 円、合計月額金 77,000 円を乙は甲に支払うものとする。  (特約条項2)  香川県暴力団排除推進条例に基づく「賃貸契約」特約条項  (反社会的勢力の排除)  第1条 貸主(甲)及び借主(乙)は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。  ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員 (以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。  ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。  ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。  ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。  ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為  イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為  (禁止又は制限される行為)  第2条 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。  一 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること  二 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。  三 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。  (契約の解除)  第3条 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。  一 第1条の確約に反する事実が判明したとき。  二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。  2 甲は、第2条に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。  添付賃貸借契約書案第 33 条にて説明します。
---------	--

⑪その他仲介手数料等

支払金・預り金の保全措置	講じない				
仲 介 手 数	金 70,000 円	消費税	金 5,600 円	総額	金 75,600 円

⑫特記事項

--

⑬添付書類

綴	込	1. 登記簿謄本
		2. 賃貸借契約書案
		3. 原状回復項目表
		4. 平面図
別	添	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(      )

上記宅地建物取引士から、本件賃貸借契約締結前に、宅地建物取引士証の提示がなされ、以上の重要事項及び添付書類の説明を受け、本重要事項説明書を受領しましたので、以下に記名・捺印(又は署名)致します。

なお、末尾記載の個人情報の利用目的についても承諾いたします。

本重要事項説明を受けた日                      年      月      日

賃借人住所

賃借人氏名(会社名)

部署・役職名

ご担当者記名・捺印(又はご署名)

■個人情報の利用目的について(不動産賃貸借媒介用)

株式会社グローバルセンターは、個人情報の保護に関する法律に基づき、貸室申込書等の受領又は本重要事項説明書の交付の際に、お客様より取得した個人情報(氏名、勤務先、住所、電話番号、等)を、以下に掲げる目的達成のために必要な範囲で利用いたします。

- 1.    不動産賃貸借の媒介業務遂行のため
- 2.    賃貸不動産の運営管理業務のため
- 3.    不動産の物件情報に関する情報を提供するため
- 4.    当社出版物等をお客様に送付するため
- 5.    お客さまとの契約や法律等に基づく権利の行使や義務の履行のため
- 6.    お客様との取引、契約を適切かつ円滑に履行するため