

重要事項説明書

曾田 修二 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおりご説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

(1) 取引に関与した業者の表示、および取引態様の明示

取引態様		☐	貸主	☒	代理	☐	媒介	☐	貸主	☐	代理	☒	媒介
宅 地 建 物 取 引 業 者	免許証番号	東京都知事(4)第90768号						東京都知事(2)第100350号					
	免許年月日	令和6年7月24日						令和4年3月18日					
	商号又は名称	株式会社グッドコム 本店						株式会社SUNNY 本店					
	代表者の氏名	長嶋 義和						岡 知広					
	主たる事業所の所在地・TEL	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F 03-5338-0160						東京都新宿区新宿 3 丁目21-4 新宿ニュートーワビル1 階 03-5937-3292					
宅 地 建 物 取 引 士	登録番号	(東京) 第263084号						(東京) 第243728号					
	氏名	大野 (渋谷) 綾華						今泉 拓哉					
	業務に従事する事務所名	株式会社グッドコム 本店						株式会社SUNNY 本店					
	事業所所在地・TEL	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F 03-5338-0160						東京都新宿区新宿 3 丁目21-4 新宿ニュートーワビル1階 03-5937-3292					

(2) 供託所に関する事項

宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	社団法人 不動産保証協会	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4F	東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
所属地方本部の名称及び所在地	社団法人 不動産保証協会東京都本部	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 丁目8-13 全日東京会館	東京都千代田区平河町 1 丁目8-13 全日東京会館
弁済業務保証金供託所の名称及び所在地	東京法務局	東京法務局
	東京都千代田区九段南 1 丁目1-15	東京都千代田区九段南 1 丁目1-15 九段第2合同庁舎

(3) 建物の表示

賃貸借目的物の表示等	名 称	GENOVIA小村井			部屋番号	1005		
	所 在 地	東京都墨田区立花 5 丁目1-28						
	家 屋 番 号	墨田区立花五丁目 1 3 番 3 の (号室)						
	構 造	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄骨造 ☒ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ☐ ALC造 ☐ プレキャストコンクリート造 ☐ 鉄筋ブロック造 ☐ 鉄骨プレ造 ☐ その他 ()						
		地上 (10) 階建 地下 () 階 (10) 階部分						
	種 別	マンション			建築年月	令和7年5月		
	間 取	1DK		専有面積	25.74 m ²			
	使用目的	☒ 居住用 ☐ 事業用 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他 ()						

住 所	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル 17F		
氏 名	株式会社 グッドコムアセット	電話番号	(代理) 03-5338-0160

家屋番号		墨田区立花五丁目 13番3の(号室)					
登記簿上の所有者	氏名	株式会社青山メインランド					
	住所	東京都千代田区内神田1丁目7番6号 北大手町ビル					
所有権にかかる権利(甲区欄)		☐	有	☒	無		
所有権以外の権利(乙区欄)		☒	有	☐	無	抵当権(含む仮登記)	

借地権の種類		期 限	迄	内 容	
備考					

本物件は未完成物件に	☐ 該当する	☒ 該当しない	補足資料の有無	☐ 有	☒ 無
------------	-------------------------------	---	---------	----------------------------	---------------------------------------

建物状況調査の実施の有無	☐	有	☒	無
建物状況調査の結果の概要				

法令名					
制限の概要	補足資料の有無	☐	有	☒	無

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域	☐ 内	☒ 外	☐ 未指定
----------	----------	----------------------------	---------------------------------------	------------------------------

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	☐ 内	☒ 外	☐ 未指定
-------------	----------	----------------------------	---------------------------------------	------------------------------

津波法	津波災害警戒区域	☐ 内	☐ 外	☒ 未指定
-----	----------	----------------------------	----------------------------	---

水害ハザードマップの有無	洪水				雨水出水（内水）				高潮			
	☒	有	☐	無	☐	有	☒	無	☒	有	☐	無
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地	別添「水害ハザードマップ」の通りです。 なお、水雨の降り方や土地利用の変化などにより地図に示した浸水区域以外のところでも 浸水することがありますので、ご注意ください。 また、水害ハザードマップは、必要に応じて変更されます。 水害ハザードマップの詳細については、市区町村窓口にお問い合わせください。											

(1 4) 石綿(アスベスト)使用調査の内容に関する事項

石綿使用調査の記録	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明
調査結果の内容	・ 調査年月日 () ・ 石綿使用の有無 ☐ 有 ☒ 無 ・ 調査実施機関 _____ ・ 調査の範囲 _____ ・ 石綿が使用されている箇所 _____
備 考	

(1 5) 耐震診断に関する事項

確認済証の交付日			
		耐震基準について	
昭和56年（1981年）6月以降	建築基準法施行令の改正（S56.6.1施行）による、いわゆる新耐震基準により構造設計された建築物です。（下欄の説明は不要）		
昭和56年（1981年）5月以前	建築基準法施行令の改正（S56.6.1施行）による、いわゆる新耐震基準により構造設計された建築物ではありません。従って、耐震診断が望まれる建築物ですが、この点について本物件建物は下欄のとおりです。		
耐震診断の有無	☐ 有	☒ 無	
耐震診断の内容			
備 考			

(16) 建物の設備の状況並びに管理の委託先

水道	☐ 無 ☒ 有 ☒ 公営 ☐ 私営 ☐ 井戸	
電気	☐ 無 ☒ 有 () アンペア	
ガス	☒ 都市ガス ☐ プロパン ☐ 共同 ☐ その他	
排水	☒ 公共下水 ☐ 浄化槽 ☐ 汲取 ☐ 側溝 ☐ その他 ()	
構造	☐ 分譲タイプ ☒ エレベーター ☒ 宅配ボックス	
外壁	☐ コンクリート打ち ☐ タイル ☐ その他 ()	
キッチン	☐ 無 ☐ 共同 ☒ 専用	
コンロ	☐ 無 ☐ 電気 ☒ ガス ☐ IHクッキングヒーター	
トイレ	☐ 無 ☒ 有 (☐ トイレユニット ☐ タンクレストイレ ☐ 共同) / ☒ 温水洗浄便座	
バス	☐ 無 ☒ 有 (☐ 共同 ☒ 専用) / ☐ バストイレ ☒ 別 ☐ 同室 ☒ 洗面台 ☐ シャワー付洗面台	
給湯	☐ 無 ☒ 有 (☐ 電気 ☒ ガス)	
洗濯機置き場	☐ 無 ☒ 有 (☒ 屋内 ☐ 室外)	
エアコン	☐ 無 ☒ 有 (☐ 2基 ☐ 3基 ☐ 4基以上 ☒ 全室)	
収納	☐ 無 ☒ 有 (☐ 2箇所 ☐ 3箇所 ☐ 4箇所以上 ☐ 全室収納)	
電話設置	☐ 電話回線 ☐ 電話機	
共聴設備	[インターネット] ☐ 無 ☒ 有 (☐ ADSL ☐ CATVインターネット ☐ ISDN ☐ 光ファイバー ☒ 配線済 ☒ 全室配線済 [その他の設備] ☐ テレビ ☐ CATV ☒ BS ☒ CS ☐ 有線放送 ☐ パラボラ	
駐車場	☐ 無 ☒ 有 (☐ 無料 ☒ 有料) 月額 (0) 円 (内消費税相当額 円)	
防犯	[インターホン] ☐ 無 ☒ 有 ☒ TV付き [セキュリティ] ☐ 無 ☒ 有 ☒ 24時間緊急通報システム ☐ カードキー ☒ ディンプルキー ☒ 防犯カメラ ☒ オートロック ☒ モニタ付きオートロック ☐ 防犯シャッター	
管理の委託先	氏名 (商号又は名称)	株式会社グッドコム 本店 TEL 03-5338-0160
	住所 (主たる事業所の所在地)	東京都新宿区西新宿 7 丁目 20-1 住友不動産西新宿ビル 17F
	マンション管理業者登録番号	
	賃貸住宅管理業者登録番号	国土交通大臣 (1) 第 000911 号

(17) 借賃・借賃以外に授受される金額等

賃料	93,000 円	管理・共益費	10,000 円	駐車料	0 円
	円	その他	円	賃料等の支払方法	☐ 振込入金 ☒ 口座引落 ☐ 現金持参
賃料等の支払期限		当月分を 前月 26日 まで			
敷金	0 円 (賃料 0.00 カ月)	礼金	0 円 (賃料 0.00 カ月)	譲渡金	0 円 (賃料 0.00 カ月)
保証金	0 円 (賃料 0.00 カ月)	権利金	0 円 (賃料 0.00 カ月)		
仲介手数料	0 円 (賃料 0.000 カ月)				
保険料	2 年 円				
敷引	0.00 カ月	%	0 円	日割り 基準日数	入居時 実日数
償却	0.00 カ月	%	0 円		更新時 実日数
					解約時 実日数

(18) 契約の期間・更新等に関する事項

契約種類	普通借家契約
契約期間	2025年7月23日 から 2027年7月22日 まで (2 年 0 ヶ月間)
更新	① 賃貸借契約の有効期間が満了する2ヵ月までに、相手方と協議の上、本契約を更新することができる。 ② 更新料は、 ☐ 旧賃料 ☒ 新賃料の (1.00) ヶ月分とする。/ ☐ () 円とする。/ ☐ 無 ③ 更新事務手数料は、 () 円です。

(19) 契約の解除に関する事項

①借主が家賃の2ヶ月以上の滞納、1ヶ月以上の無断外出、又は貸主の承諾なく造作模様替え、人員増加、賃借権の譲渡、転貸、使用目的を変更したときは、貸主は、即時契約を解除できる。 ②借主からの解約予告は、 ☒ (2) ヶ月/ ☐ () 日以上前までに、 貸主からの解約予告は6ヶ月以上前までに相手方に文書で申入れること。
--

(20) 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

定め	☒ 有 ☐ 無 有の場合：(契約書参照)
----	---

(21) 敷金等の精算に関する事項

本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で借主に返還しなければならない。ただし、貸主は、本物件の明渡し時に、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、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
--

(22) 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置	☐ 講ずる ☒ 講じない	保全措置を行う機関	
------	---	-----------	--

(23) 金銭の賃借斡旋

金銭の賃借斡旋	☐ 有 ☒ 無 有の場合：()
---------	---

(24) その他の事項

ペットの飼育	☐ 可 ☒ 不可	楽器等の演奏	☐ 可 ☒ 不可
IDK：乙は契約時にルームクリーニング費用 38,500円(税込：税率10%時) を負担するものとする。 但し、自然消耗とは認めがたい破損汚損箇所、又は入居者の故意・過失による消耗等については保証金償却の有無にかかわらず乙はその修繕費用を別途負担するものとする。(タバコの脂による損耗(張替費用・脱臭費用)は乙の負担とする。) 退去時に子鍵の返却本数が足りない場合には、鍵シリンダー交換費用55,000円(税込：税率10%時)は乙の負担とする。 契約期間中に乙がペット飼育を開始する際は、甲に連絡の上、必要書類の提出、敷金1ヵ月(解約時償却)を支払いを行い、覚書の取り交わしにより、ペット飼育可能となる。 短期解約：契約開始日より1年未満に、乙の都合で賃貸借契約を解除する場合は、短期解約違約金として月額賃料、管理費総額の1ヶ月分を甲に支払うものとする。 民泊：民泊使用は不可とする。万が一、民泊の使用があきらかとなった場合は違約金として月額賃料、管理費総額の3ヶ月分を甲に支払い、即日解約するものとする。 RBIインサit：賃料・管理費はインサイトによる集金代行とし、【手数料2700円(税込)(家賃保証月額料金+家財保険+家賃引落手数料+mamorocca付)】を加算して回収されるものとする。 回収手続き開始前、または開始後に残高不足等で回収されなかった場合はルームバンクインシュアより後日届く振込案内にて振込手続きをするものとする。			

宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり 重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。
また、契約成立時には仲介手数料として賃料の 0.000 ヶ月分を支払うことを承諾いたしました。

年 月 日

借主 (住所) 島根県松江市西津田5丁目4-11 101

(氏名) 曾田 修二

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

曾田 修二

様

東京都における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

商号又は名称	株式会社グッドコム 本店	商号又は名称	株式会社SUNNY 本店
代表者氏名	長嶋 義和	代表者氏名	岡 知広
主たる事業所	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F	主たる事業所	東京都新宿区新宿 3 丁目21-4 新宿ニュータワービル 1 階
免許番号	東京都知事(4)第90768号	免許番号	東京都知事(2)第100350号
免許年月日	令和6年7月24日	免許年月日	令和4年3月18日
取引態様	代理	取引態様	仲介元付（一般）
説明者	大野（渋川） 綾華	説明者	今泉 拓哉

本説明書の対象建物

物件の所在地	東京都墨田区立花 5 丁目1-28
名称 及び 号室	GENOVIA小村井 1005
賃貸人の氏名・住所	株式会社 グッドコムアセット 東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル 17F

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復）

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、賃貸人の費用負担で行い、賃借人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

（2）賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、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キズ、引越作業で生じたひっかきキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2. 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。

ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、特約として以下のことを賃借人の負担で行うことにしています。

- ・ルームクリーニングについては、賃借人の本物件の使用状況及び入居期間の長短に係わらず賃借人の費用負担で行うものとする。（金額は契約書特約記載）
- ・タバコの脂により発生したクロス等の変色や匂いがある時は賃借人の負担にてその貼替えを行うとする。
- ・エアコン設置等による壁穴補修工事費用は、通常損耗によるものであっても原状回復義務の範囲に含まれるものとする。

特約以外については、賃借人の負担は原則どおりです。すなわち、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、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕）

1. 費用負担の一般原則について

- （１）住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。
（例）エアコン（賃貸人所有）・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、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人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、賃借人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

2. 例外としての特約について

上記１の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされています。

〈参考〉 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、特約として以下のことを賃借人の負担で行うことにしています。

本契約には以下の特約があります。

- ・本物件に汚損・破損等が発生した時は、賃借人は速やかに賃貸人に届け出て確認を得なければならない。
その届出が遅れた為に賃貸人に損害が発生した場合には、賃借人はこれを賠償しなければならない。
- また、賃貸人に確認をせず自らの判断で修繕をした場合の費用は、賃借人が負担するものとする。
- ・照明設備、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）、エアコンのリモコンの電池の取り付け及び取替等については 賃借人の費用負担にて行う。
- ・ガラス面に対して、ベッド等家具の密着による温度差から生じたガラスの破損は賃借人がその修繕費用を負担する（ガラス面より50cm程度家具を離して配置下さい）
- ・室内に換気口がある場合、常時開いた状態で使用してください。

開口部を閉めているが為に生じた結露・水漏れ・設備のトラブルは貸主はその責を負わない。

特約以外については賃借人の負担は原則通りです。即ち、住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行いますが、賃借人の故意過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人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、賃借人がその費用を負担することになります。

特約以外についての賃借人の負担は原則どおりです。すなわち、住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行いますが、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人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、賃借人がその費用を負担することになります。

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

	氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事業所の所在地)	連絡先電話番号
1. 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
設備等の修繕・維持管理等	株式会社グッドコム 本店	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F	03-5338-0160
2. 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
内装、建具等の修繕	株式会社グッドコム 本店	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F	03-5338-0160
その他設備の修繕等	株式会社グッドコム 本店	東京都新宿区西新宿 7 丁目20-1 住友不動産西新宿ビル17F	03-5338-0160

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。

年 月 日

借受予定者

(住所)

島根県松江市西津田 5 丁目4-11 101

(氏名)

曾田 修二