

「重要事項説明で 説明されること」

今回は、学生ハウジングが皆様のお部屋の契約締結手続きをする際に行う「重要事項説明」についてです。宅地建物取引業者である学生ハウジングは、借主に対して、賃貸借契約の建物に関してや取引条件に関する一定の重要事項について、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければなりません。

説明内容は次のとおりです。弊社の担当者との確認の際には、正確なご回答をよろしくお願い致します。

「説明内容」

- 取引の態様 ○ 供託所等に関する説明 ○ 建物の表示及び交通 ○ 貸主の表示、管理の委託先

I 対象となる建物に直接関係する事項

①建物登記簿に記録された事項等

建物登記簿の登記名義人を説明します。貸主と登記名義人とが異なる場合は、貸主に賃貸する権限があることを説明する必要があります。

また、甲区の所有権にかかる権利に関する事項、及び乙区の所有権以外の権利に関する事項で該当がある時は説明します。2004年（平成16年）4月1日より短期賃貸借保護制度が廃止され、民法等の一部改正により抵当権の実行（競売）により抵当権に遅れる賃貸借は、その契約期間の長短に関わらず、抵当権者及び競売における買受人に対抗することが出来なくなりました。

皆様の建物について権利関係の変動があった場合には、弊社へのご通知をよろしくお願い致します。

②法令に基づく制限の概要

③施設・設備の状況

④石綿の使用の有無の調査結果記録の有無と内容

2006年4月24日より説明項目に加えられました。弊社も昨年より皆様に確認をお願いし、回答用紙をいただいております。お部屋の紹介時には必要な事項ですので、まだご回答いただいてない方や、回答後に調査された方はご連絡下さい。

⑤耐震診断の有無と内容

石綿と同時に説明項目に加えられました。1981年（昭和56年）5月31日以前に着工された建物が説明対象になります。国土交通省の解説によると説明対象の建物かどうかは、確認済証（建築確認）又は検査済証の交付年月日でご判断いただけます。

また、石綿同様弊社の回答用紙で確認をお願いしておりますが、上記のご判断で説明対象でない場合は、耐震診断の有無は無に丸印をして上記の交付年月日を記入して下さい。

⑥工事完成時における形状・構造等（未完成物件の場合）

II 取引条件に関する事項

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ①用途その他の利用の制限に関する事項 | ⑥契約の解除及び損害賠償の予定または違約金 |
| ②借賃及び借賃以外に授受される金銭 | ⑦支払金または預り金の保全措置 |
| ③敷金・保証金等の契約終了時における精算 | ⑧金銭の貸借のあつせん |
| ④契約の種類、契約期間及び更新の可否 | ⑨建物敷地が借地の場合 |
| ⑤定期借家契約の場合 | |