

重要事項説明書

買主 十川 史也 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目の内容について次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の口欄に■印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。■印のない口欄、または線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

| 取引態様 | ■ 売買 ・ □ 交換 □ 媒介 ・ □ 代理 ・ ■ 売主 | 取引態様 | ■ 売買 ・ □ 交換 ■ 媒介 ・ □ 代理 ・ □ 売主 |
|--------------|---|--------------|--|
| 宅地建物取引業者 | 免許証番号 国土交通大臣 (6) 第 5508 号 免許年月日 令和 3 年 6 月 27 日 主たる事務所の所在地 埼玉県本庄市西富田762番地1 電話番号 0495 (27) 2525 商号または名称 ケアイスター不動産株式会社 代表者氏名 代表取締役 埴 圭二 (印) | 宅地建物取引業者 | 免許証番号 東京都知事 (1) 第 106521 号 免許年月日 令和 3 年 6 月 26 日 主たる事務所の所在地 東京都八王子市日吉町13-36 電話番号 050 (5526) 2826 商号または名称 株式会社八王子ひなた不動産 代表者氏名 南 恵 (印) |
| 説明をする宅地建物取引士 | 登録番号 (東京) 第 262868 号 氏名 須永 崇 (印) 業務に従事する事務所名 ケアイスター不動産株式会社 八王子営業所 業務に従事する事務所所在地 東京都八王子市明神町4丁目14-1 レジティ八王子301 電話番号 042 (649) 5593 | 説明をする宅地建物取引士 | 登録番号 (東京) 第 225378 号 氏名 南 恵 (印) 業務に従事する事務所名 株式会社八王子ひなた不動産 業務に従事する事務所所在地 東京都八王子市日吉町13-36 電話番号 050 (5526) 2826 |
| 供託所等に関する説明 | ■ (1) 宅地建物取引業保証協会の社員 宅地建物取引業保証協会の名称・所在地 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番30号 全日会館 宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・所在地 公益社団法人不動産保証協会埼玉県本部 埼玉県さいたま市浦和区高砂三丁目10番4号 全日埼玉会館 弁済業務保証金の供託所・所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎 <input type="checkbox"/> (2) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所およびその所在地 | 供託所等に関する説明 | ■ (1) 宅地建物取引業保証協会の社員 宅地建物取引業保証協会の名称・所在地 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番30号 全日会館 宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・所在地 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一丁目8番13号 全日東京会館 弁済業務保証金の供託所・所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎 <input type="checkbox"/> (2) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所およびその所在地 |

上記宅地建物取引士から取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目について重要事項の説明を受け、説明書を受理しました。

年 月 日

買主

住所

氏名

(印)

目次(重要事項説明書の全体像)

| | |
|--|------|
| ○ 取引の態様 | P.1 |
| ○ 取引に関与する宅地建物取引業者および説明する宅地建物取引士の記載 | P.1 |
| ○ 供託所等に関する説明 | P.1 |
| A 不動産の表示 | P.3 |
| B 売主の表示と占有に関する事項 | P.3 |
| I 対象となる宅地または建物に直接関係する事項 | |
| 1. 登記記録に記録された事項 | P.4 |
| 2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要 | P.4 |
| 3. 私道に関する負担等に関する事項 | P.8 |
| 4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況 | P.8 |
| 5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)・・・ | P.9 |
| 6. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等 | P.9 |
| 7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か | P.9 |
| 8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か | P.9 |
| 9. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か | P.9 |
| 10. 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置) | P.9 |
| 11. 石綿(アスベスト)使用調査の内容 | P.9 |
| 12. 耐震診断の内容 | P.9 |
| 13. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 | P.9 |
| II 取引条件に関する事項 | |
| 1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額 | P.10 |
| 2. 契約の解除等に関する事項 | P.10 |
| 3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項 | P.11 |
| 4. 手付金の保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主の場合) | P.12 |
| 5. 支払金または預り金の保全措置の概要 | P.12 |
| 6. 金銭の貸借のあつせん | P.12 |
| 7. 担保責任(当該宅地または建物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任)の履行に関する措置の概要 | P.12 |
| 8. 割賦販売に係る事項 | P.12 |
| 9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算 | P.12 |
| 10. 契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求 | P.13 |
| 別表「住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分」 | P.13 |
| III その他重要な事項 | P.13 |
| IV 添付書類 | P.14 |
| V 備考 | P.14 |

本重要事項説明書は、以下に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「I 対象となる宅地または建物に直接関係する事項」と「II 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項および第35条の2で説明が義務付けられている事項を、冒頭および「III その他重要な事項」で併せて説明いたします。

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

A 不動産の表示

1. 土地

| 所 在 | 地 番 | 地目(登記簿) | 地積(登記簿) | 持 分 |
|---|---|--|---|-----|
| 1. 八王子市台町二丁目 | 84 番 50 | 宅地 | 100.08 m ² | 1/1 |
| 2. | 番 | | m ² | |
| 3. | 番 | | m ² | |
| 4. | 番 | | m ² | |
| 5. | 番 | | m ² | |
| 合計 (1 筆) | | | 100.08 m ² | |
| 実測面積 | 100.08 m ² | | | |
| 土地の売買対象面積 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 登記簿(公簿)面積による <input type="checkbox"/> 2. 実測面積による <input type="checkbox"/> 3. | | | |
| 土地に関する 測量図面 | <input type="checkbox"/> 1. 確定測量図 | ※確定測量図とは、全ての隣接地(道路を含む)について隣接地所有者等の立会い(境界確定)を得て、資格ある者により作製されたものをいいます。 | <input type="checkbox"/> 1. 年 月 日付 作製者: | |
| | <input type="checkbox"/> 2. 現況測量図 | ※現況測量図とは、国または地方公共団体等が所有または管理する道路との境界を除き、隣接地所有者等の立会いを得て、資格ある者により作製されたものをいいます。 | <input type="checkbox"/> 2. 残代金支払日までに買主に交付 <input type="checkbox"/> 3. 作製・交付予定なし | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 3. 地積測量図 | ※地積測量図とは、分筆登記等の際に添付される測量図で、法務局に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 令和 4 年 3 月 11 日付 <input type="checkbox"/> 2. (なし) | |
| | <input type="checkbox"/> 4. その他 | | | |
| 権利の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 所有権 <input type="checkbox"/> 2. 借地権 (<input type="checkbox"/> 地上権・ <input type="checkbox"/> 賃借権) | | | |
| 借地権の場合 借地対象面積 | ー m ² ※借地契約の内容等は、別紙「借地契約書」に記載しています。 | | | |
| ・公簿面積と測量による面積に差異が生じて、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしないものとします。 ・上記土地実測面積は、令和4年3月11日付土地家屋調査士法人ヴェルテックス プラン作成の地積測量図にもとづく表示です。 | | | | |

2. 建物

| 所 在 | 東京都八王子市台町二丁目84番50 | | 家屋番号 | 新築に付き未定 | |
|---|---|---|--------------------------|------------------|--|
| 住居表示 | 未定 | | 附属建物 | 無 () | |
| 種 類 | 居宅 | | 構 造 | 木造アスファルトシングル葺2階建 | |
| 床 面 積 | <input type="checkbox"/> 1. 登記簿 | 1階 51.41 m ² ・ 2階 52.84 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ² | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 2. 確認済証 | 階 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ² | 合計 104.25 m ² | | |
| 建築時期 | 令和 4 年 8 月 新築予定 | | | | |
| ・建物未登記につき、確認済証の内容を記載しました(建築確認番号は「6. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等」参照)。なお、パイプスペースやフカシ壁などが床面積に含まれている場合があります(別添平面図参照)。 ・登記面積と差異が生じる場合がありますが、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしないものとします。 | | | | | |

B 売主の表示と占有に関する事項

1. 売主 (1. 登記簿記載の所有者と同じ・ 2. 登記簿記載の所有者と異なる)

| 住 所 | 埼玉県本庄市西富田762番地1 |
|-----|-----------------|
| 氏 名 | ケイアイスター不動産株式会社 |
| 備 考 | |

2. 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 (有 ・ 無)

| | |
|----------|--|
| 住 所 | |
| 氏 名 | |
| 占有に関する事項 | |

I 対象となる宅地または建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項 ※所有者の所有権取得日・原因等は添付する登記事項証明書(または登記簿謄本)に記載されています。

(1) 土地(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地) (令和 4 年 8 月 26 日現在)

| | | | |
|-------------|---|-----|-----------------|
| 権利部 (甲区) | 所有者 | 住 所 | 埼玉県本庄市西富田762番地1 |
| | | 氏 名 | ケイアイスター不動産株式会社 |
| | 所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | | 別添全部事項証明書参照 |
| 権利部 (乙区) | 所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | | 別添全部事項証明書参照 |

(2) 建物 (年 月 日現在)

| | | | |
|-------------|--|-----|-------------------------------------|
| 権利部 (甲区) | 所有者 | 住 所 | |
| | | 氏 名 | |
| | 所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無) | | |
| 権利部 (乙区) | 所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無) | | 建物は新築につき未登記です。買主負担で買主名義に登記していただきます。 |

2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

| | | | | |
|---|--|--|-------|--------|
| ① | 区域区分 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 都市計画区域内 (<input checked="" type="checkbox"/> 1.市街化区域・ <input type="checkbox"/> 2.市街化調整区域・ <input type="checkbox"/> 3.区域区分のされていない区域) <input type="checkbox"/> 2. 都市計画区域外 (準都市計画区域の指定 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無) | | |
| ② | 市街化調整区域の場合開発行為・旧住宅地造成事業法の許可等 | 既存宅地番号: | 年 月 日 | 号 |
| | | 許可番号: | 年 月 日 | 号 |
| | | 検査済番号: | 年 月 日 | 号 |
| | | 完了公告: | 年 月 日 | 号 |
| ③ | 都市計画施設 (<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | <input type="checkbox"/> 1. 都市計画道路 (<input type="checkbox"/> 1.計画決定・ <input type="checkbox"/> 2.事業決定:名称) | | 幅員 (m) |
| | | <input type="checkbox"/> 2. その他の都市計画施設 () | | |
| ④ | 市街地開発事業 | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 () | | |

別添重要事項説明書補足資料参照。
本物件から北東側約45mの距離に都市計画道路(八王子3・4・54号線、幅員16m)が計画決定されています。整備完了後、車両等の通行により、騒音、振動、臭気、砂埃等が発生する可能性があります。

(2) 建築基準法に基づく制限

(※法:建築基準法)

| | | | |
|--|--|--|--|
| ① 用途 地域 | <input type="checkbox"/> 1.第1種低層住居専用地域 | <input type="checkbox"/> 6.第2種住居地域 | <input type="checkbox"/> 11.準工業地域 |
| | <input type="checkbox"/> 2.第2種低層住居専用地域 | <input type="checkbox"/> 7.準住居地域 | <input type="checkbox"/> 12.工業地域 |
| ② 地域・ 地区・ 街区 | <input type="checkbox"/> 3.第1種中高層住居専用地域 | <input type="checkbox"/> 8.田園住居地域 | <input type="checkbox"/> 13.工業専用地域 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 4.第2種中高層住居専用地域 | <input type="checkbox"/> 9.近隣商業地域 | <input type="checkbox"/> 14.用途地域の指定なし |
| | <input type="checkbox"/> 5.第1種住居地域 | <input type="checkbox"/> 10.商業地域 | |
| | <input type="checkbox"/> 特別用途地区 | | |
| | <input type="checkbox"/> 1.防火地域 | <input type="checkbox"/> 9.風致地区 | <input type="checkbox"/> 17.特定防災街区整備地区 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 2.準防火地域 | <input type="checkbox"/> 10.災害危険区域 | <input type="checkbox"/> 18.建築協定区域 |
| | <input type="checkbox"/> 3.新たな防火規制区域 | <input type="checkbox"/> 11.地区計画区域 | <input type="checkbox"/> 19.臨港地区 |
| | <input type="checkbox"/> 4.建築基準法第22条区域 | <input type="checkbox"/> 12.特例容積率適用地区 | <input type="checkbox"/> 20.緑化地域 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 5.高度地区 (第二種) | <input type="checkbox"/> 13.特定用途制限地域 | <input type="checkbox"/> 21.生産緑地地区 |
| | <input type="checkbox"/> 6.高度利用地区 | <input type="checkbox"/> 14.高層住居誘導地区 | <input type="checkbox"/> 22.特定用途誘導地区 |
| | <input type="checkbox"/> 7.特定街区 | <input type="checkbox"/> 15.駐車場整備地区 | <input type="checkbox"/> 23.() |
| | <input type="checkbox"/> 8.景観地区 | <input type="checkbox"/> 16.都市再生特別地区 | <input type="checkbox"/> 24.() |
| ③ | 建築面積の敷地面積に対する割合の限度 (建蔽率) | 指定建蔽率 60 % <input type="checkbox"/> 本物件は建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地の指定を受けているため、 _____ %となります。 <input type="checkbox"/> 本物件は防火地域内の耐火建築物であることから、 _____ %となります。 <input type="checkbox"/> 本物件は建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地の指定を受けており、かつ防火地域内の耐火建築物であることから、 _____ %となります。 <input type="checkbox"/> (指定建蔽率80%)本物件は防火地域内の耐火建築物であることから、建蔽率の制限はありません。 <input type="checkbox"/> () | |
| ④ | 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率) | 指定容積率 200 % <input type="checkbox"/> () ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます→ 道路幅員約 _____ m × _____ / 10 × 100% = _____ % | |
| ⑤ | 壁面線の制限 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) (有の場合の概要: _____) | |
| ⑥ | 外壁後退 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) (有の場合の概要: _____) | |
| ⑦ | 敷地面積の最低限度 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) _____ m ² | ⑧ 建築協定 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) |
| ⑨ | 建物の高さの制限 | 1.絶対高さ制限 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) (<input type="checkbox"/> 10m・ <input type="checkbox"/> 12m・ <input type="checkbox"/> _____ m) | |
| | | 2.道路斜線制限 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 3.隣地斜線制限 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 4.北側斜線制限 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | |
| ⑩ | 日影による中高層の建築物の制限 | (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (一 種) 3 h - 2 h 測定高 4 m | |
| ⑪ | 地方公共団体の条例等による制限 | ・八王子市景観条例 ・中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 ・八王子市立地適正化計画 | |
| ⑫ | 私道の変更または廃止の制限 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | |
| 別添重要事項説明書補足資料参照。 ◆第二種高度地区 詳細は別添「八王子市の都市計画抜粋:Ⅲ土地利用に関する計画」をご参照ください。 ◆八王子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例について、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあって、軒の高さが7メートルを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物を建築しようとする場合、当該建築敷地の見やすい場所に確認申請等の少なくとも30日前までに標識を設置し、近隣関係住民からの申し出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により説明しなければなりません。別添中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例についてをご参照ください。 ◆本物件上に建物、工作物等を建築する場合、または解体する場合、土地の形状変更等、その使用用途、目的に応じて法令および条例の制限を受ける場合があります。主な条例等は次の通りとなります。以下のものは一部です予めご了承ください。詳細につきましては、各所轄官庁までお問い合わせください。 【東京都建築安全条例】等 | | | |

⑬ 敷地等と道路との関係

| 接道方向 | 公道・私道の別 | 種類 | 幅員 | 接道の長さ |
|--|--|---|--------|--------|
| 1. 南側 | <input checked="" type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道 | 下記種類 1 番 | 約6.0 m | 約8.9 m |
| 2. 側 | <input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道 | 下記種類 番 | m | m |
| 3. 側 | <input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道 | 下記種類 番 | m | m |
| 4. 側 | <input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道 | 下記種類 番 | m | m |
| 道路位置指定(道路の種類5番) 年 月 日 第 号 | | | | |
| 道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少 (<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→ セットバックする部分の面積 m ²) | | | | |
| ※道路内では、建築等の土地利用はできません | | | | |
| 条例による制限 《路地状敷地(敷地延長)の制限、すみ切りの制限規定等》 | | (<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→) 路地状部分の長さ m ・ 路地状部分の幅員 m | | |
| 道路の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 1 道路法による道路(法第42条第1項第1号道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 2 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法による道路(法第42条第1項第2号道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 3 既存道(都市計画区域・準都市計画区域の指定・変更、条例の制定・改正により建築基準法第3章適用の際に現に存する道)(法第42条第1項第3号道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 4 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法の事業による計画道路(2年以内に事業が執行予定、特定行政庁の指定あり)(法第42条第1項第4号道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 5 土地を建築物の敷地として利用するため、上記1~4の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路)(法第42条第1項第5号道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 6 上記3の既存道適用時に、現に建築物が立ち並んでいる幅員が4m(または6m)未満のもので特定行政庁が指定したもの(法第42条第2項道路) | | | |
| | <input type="checkbox"/> 7 () | | | |
| | <input type="checkbox"/> 8 建築基準法上の道路に該当しない通路(原則として建築確認不可) | | | |
| ※都市計画区域、準都市計画区域内では、原則として上記道路の種類1~7の建築基準法上の道路に2m以上接していない(接道義務を満たしていない)場合には、建築できません(建築確認不可)。なお、接道義務を満たしていない場合には、現在建築物が建っている場合、原則として増・改築、再建築はできません。 | | | | |
| 敷地等と道路との関係図(概略図) <input type="checkbox"/> 下記に記載 ・ <input type="checkbox"/> 別紙参照 ・ <input checked="" type="checkbox"/> その他 (配置図) | | | | |
| 本物件と隣接地との境界線付近に存する構築物の帰属先は以下の通りです。 また、当該構築物の種別、位置等に関しては、別添配置図をご参照ください。 北側(地番84番49)構築物(フェンスは施工予定):本物件土地所有者 西側(地番84番49)構築物(フェンスは施工予定):本物件土地所有者 東側(地番84番15)構築物:本物件土地所有者 | | | | |
| なお、本物件引渡しまでに、隣接地との境界線付近に売主指定の構築物を設置する予定です。設置予定の構築物については、別添配置図をご参照ください。 ただし、設置予定の構築物について、事前に通知することなく施工内容を変更する場合があります。 | | | | |

(3) 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

| | | | |
|--|---|---|---|
| 1. 土地区画整理法に基づく制限 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | | | |
| ① 土地区画整理事業 <input type="checkbox"/> 計画有・ <input type="checkbox"/> 施行中 (<input type="checkbox"/> 仮換地・ <input type="checkbox"/> 換地・ <input type="checkbox"/> 保留地) | | | |
| 名称: | | | |
| ② 仮換地指定 (<input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済 : 年 月 日) | | | |
| ③ (仮)換地・保留地の街区番号等: | | | |
| ④ 換地処分公告 年 月 日(予定) | | ⑤ 仮換地図等 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | |
| ⑥ 清算金の徴収・交付 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 未定) →有の場合 (<input type="checkbox"/> 徴収・ <input type="checkbox"/> 交付) | | | |
| (金額: <input type="checkbox"/> 未定・ <input type="checkbox"/> 確定金 円) (帰属先: <input type="checkbox"/> 売主・ <input type="checkbox"/> 買主) | | ⑦ 建築等の制限 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | |
| | | | |
| <input type="checkbox"/> 2.古都保存法 | <input type="checkbox"/> 15.流通業務市街地整備法 | <input type="checkbox"/> 31.都市の低炭素化の促進に関する法律 | <input type="checkbox"/> 49.国土利用計画法 |
| <input type="checkbox"/> 3.都市緑地法 | <input type="checkbox"/> 16.都市再開発法 | <input type="checkbox"/> 32.水防法 | <input type="checkbox"/> 50.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| <input type="checkbox"/> 4.生産緑地法 | <input type="checkbox"/> 17.沿道整備法 | <input type="checkbox"/> 33.下水道法 | <input type="checkbox"/> 51.廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| <input type="checkbox"/> 5.特定空港周辺特別措置法 | <input type="checkbox"/> 18.集落地域整備法 | <input type="checkbox"/> 34.河川法 | <input type="checkbox"/> 52.土壤汚染対策法 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6.景観法 | <input type="checkbox"/> 19.密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | <input type="checkbox"/> 35.特定都市河川浸水被害対策法 | <input type="checkbox"/> 53.都市再生特別措置法 |
| <input type="checkbox"/> 7.大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | | <input type="checkbox"/> 36.海岸法 | <input type="checkbox"/> 54.地域再生法 |
| <input type="checkbox"/> 8.地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | <input type="checkbox"/> 20.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | <input type="checkbox"/> 37.津波防災地域づくりに関する法律 | <input type="checkbox"/> 55.高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| | <input type="checkbox"/> 21.港湾法 | <input type="checkbox"/> 38.砂防法 | |
| <input type="checkbox"/> 9.被災市街地復興特別措置法 | <input type="checkbox"/> 22.住宅地区改良法 | <input type="checkbox"/> 39.地すべり等防止法 | <input type="checkbox"/> 56.災害対策基本法 |
| <input type="checkbox"/> 10.新住宅市街地開発法 | <input type="checkbox"/> 23.公有地拡大推進法 | <input type="checkbox"/> 40.急傾斜地法 | <input type="checkbox"/> 57.東日本大震災復興特別区域法 |
| <input type="checkbox"/> 11.新都市基盤整備法 | <input type="checkbox"/> 24.農地法 | <input type="checkbox"/> 41.土砂災害防止対策推進法 | <input type="checkbox"/> 58.大規模災害からの復興に関する法律 |
| <input type="checkbox"/> 12.旧市街地改造法(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。) | <input checked="" type="checkbox"/> 25.宅地造成等規制法 | <input type="checkbox"/> 42.森林法 | <input type="checkbox"/> 59.踏切道改良促進法 |
| | <input type="checkbox"/> 26.マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | <input type="checkbox"/> 43.森林経営管理法 | <input type="checkbox"/> 60.長期優良住宅の普及の促進に関する法律 |
| <input type="checkbox"/> 13.首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | <input type="checkbox"/> 27.都市公園法 | <input type="checkbox"/> 44.道路法 | |
| | <input type="checkbox"/> 28.自然公園法 | <input type="checkbox"/> 45.全国新幹線鉄道整備法 | |
| <input type="checkbox"/> 14.近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | <input type="checkbox"/> 29.首都圏近郊緑地保全法 | <input type="checkbox"/> 46.土地収用法 | |
| | <input type="checkbox"/> 30.近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | <input checked="" type="checkbox"/> 47.文化財保護法 | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> 48.航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。) | |
| 別添重要事項説明書補足資料参照。 | | | |
| ◆6.景観法 八王子市は、市域の全域を景観法第8条第2項第1号に規定する景観計画区域とし、一般地域として11地域、重点地区として7地区を指定しています。本市域において、一定規模以上の建築行為等を行う場合は、景観法第16条第1項に基づき八王子市長に届出が必要です。また、建築物のうち大規模なもの等は、八王子市景観条例に基づき、届出に先立ち事前協議が必要です。詳細は別添八王子市景観計画 届出の手引きをご参照ください。 | | | |
| ◆25.宅地造成等規制法 本物件宅地造成工事規制区域内にあるため、一定の宅地造成に関する工事を行う場合には、都道府県知事(政令指定等の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。なお、本物件については、本分譲地での事前相談済みです。 (Ⅲその他重要な事項へ続く) | | | |

3. 私道に関する負担等に関する事項

(1) 対象不動産に含まれる私道に関する負担の内容

| | | |
|-------------------------------|---|----------------|
| 負担面積 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | (持分) |
| 負担金の有無 | (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | |
| 建築基準法第42条第2項により後退(セットバック)する面積 | | m ² |
| | | |

(2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項 (有・無)

| | | |
|--------|----|--|
| 所有者 | 住所 | |
| | 氏名 | |
| 利用の条件等 | | |

4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

| | 直ちに利用可能な施設 | 配管等の状況 | 施設の整備予定及び負担金等 |
|-------|---|--|---|
| ① 飲用水 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 公営水道 <input type="checkbox"/> 2. 私営水道 <input type="checkbox"/> 3. 井戸 | 前面道路配管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 200 mm) 敷地内引込管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 20 mm) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |
| ② 電気 | 小売電気事業者名 | <input type="checkbox"/> 特定の小売電気事業者と供給契約を締結しなければならない場合、その事業者の連絡先等 住所: 連絡先: () | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |
| ③ ガス | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 都市ガス (東京 ガス) <input type="checkbox"/> 2. 個別プロパン <input type="checkbox"/> 3. 集中プロパン | 前面道路配管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 80 mm) 敷地内引込管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 30 mm) プロパンガスの場合宅地内配管設備等の所有権はプロパンガス販売業者に (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |
| ④ 汚水 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 公共下水 <input type="checkbox"/> 2. 個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 3. 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 4. 汲取式 | 前面道路配管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 250 mm) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) (口径 mm) 浄化槽の設置 (<input type="checkbox"/> 既設・ <input type="checkbox"/> 可・ <input checked="" type="checkbox"/> 不可) 個別浄化槽の放流先 (<input type="checkbox"/> 1. 埋設管・ <input type="checkbox"/> 2. 側溝・ <input type="checkbox"/> 3. 浸透式) | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |
| ⑤ 雑排水 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 公共下水 <input type="checkbox"/> 2. 個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 3. 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 4. 側溝等 <input type="checkbox"/> 5. 浸透式 | 前面道路配管 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) (口径 250 mm) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) (口径 mm) | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |
| ⑥ 雨水 | <input type="checkbox"/> 1. 公共下水 <input type="checkbox"/> 2. 側溝等 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 浸透 | 下水の排除方式 (<input type="checkbox"/> 1. 合流式・ <input type="checkbox"/> 2. 分流式) ※合流式とは汚水・雑排水と雨水と一緒に排水する方法、分流式とは汚水・雑排水と雨水を別々に排水する方法です (浄化槽への雨水の流入はできません) | <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円 |

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設および利用可能な状態にある施設をいいます。(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担の有無についても説明します。)

・②電気について、買主は小売電気事業者を自由に選択できます。
 ・ケーブルテレビの使用に関しては有料幹線引き込み工事が別途必要です。また、視聴に関してその他に別途、加入金及び視聴料が必要となります(買主負担)。
 ・⑥雨水について、オーバーフロー分の繋ぎ込み可能な施設がありません。

5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)

別紙にて説明します 未完成物件または新規物件に該当しないので、説明を省略します。

6. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等

| | | |
|---|----------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 建築確認(新築時) | 令和 4 年 2 月 3 日 | 第21UDIIS建09271 号 |
| <input type="checkbox"/> 検査済証(新築時) | 年 月 日 | 号 |

・売主は、買主に対し、本物件引渡しまでに建物の検査済証を交付します。

7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

| | | |
|----------|----------|---|
| 宅地造成等規制法 | 造成宅地防災区域 | <input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 →内の場合には後記説明へ |
|----------|----------|---|

8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

| | | |
|-------------|--------------|--|
| 土砂災害防止対策推進法 | 1.土砂災害警戒区域 | <input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 →内の場合には下記2.および後記説明へ |
| | 2.土砂災害特別警戒区域 | <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 →内の場合には後記説明へ |

9. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

| | | |
|------------|--------------|--|
| 津波防災地域づくり法 | 1.津波災害警戒区域 | <input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 →内の場合には下記2.および後記説明へ |
| | 2.津波災害特別警戒区域 | <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 →内の場合には後記説明へ |

10. 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)

| | | | | |
|---------------------------|----|--|----------|--|
| 水害ハザードマップの有無 | 洪水 | <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 | 雨水出水(内水) | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 |
| | 高潮 | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | |
| IIIその他重要な事項参照。 | | | | |
| 水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地(位置) | | | | |

11. 石綿(アスベスト)使用調査の内容

| | |
|----------------|--|
| 照会先 | <input checked="" type="checkbox"/> 売主 ・ <input type="checkbox"/> 管理会社 () ・ <input type="checkbox"/> 施工会社 () |
| | <input type="checkbox"/> その他 () |
| 石綿使用調査結果の記録の有無 | <input type="checkbox"/> 有 別添資料のとおり、調査の記録が保存されています(別添資料を参照下さい)。 <input checked="" type="checkbox"/> 無 |

12. 耐震診断の内容 (該当する・ 該当しないので説明を省略します)

| | |
|---|--|
| 耐震診断の有無 | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ※耐震診断の記録がある場合、その内容は後記V備考に記載します |
| <small> ※当該建物の建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。 なお、建築確認通知書(確認済証)または検査済証がない場合には、以下のとおりとなります。 ・居住の用に供される建物(区分所有建物を除く)の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和56年12月31日以前である場合に説明します。 ・事業の用に供する建物もしくは区分所有建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。 </small> | |

13. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 (該当する・ 該当しないので説明を省略します)

| | | |
|----------------------------|-------------|---|
| 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無 | 1.設計住宅性能評価書 | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 |
| | 2.建設住宅性能評価書 | <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 |

II 取引条件に関する事項

1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| 売買代金 金49,400,000 円 | (左記売買代金のうち土地価格) | 金39,614,500 円 |
| | (左記売買代金のうち建物価格) | 金8,895,909 円 |
| | (左記売買代金のうち消費税等相当額) | 金889,591 円 |
| 交換差金 <input type="checkbox"/> 支払う <input type="checkbox"/> 受領する (差金額) | 円 | (このうち消費税相当額) 円 |
| 公租公課の清算起算日 | 令和 4 年 4 月 1 日 | |
| ※消費税等相当額とは、消費税および地方消費税額の合計をいいます。なお、消費税が課税されない売買の場合(売主が個人および法人のうち課税事業者でない場合)には、消費税はかかりません。また、原則として土地・建物の内訳価格は算出いたしません。 | | |
| 授受の目的 | 金額 | 備考 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. 手付金(売買代金の一部に充当します) | 金1,000,000 円 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2. 固定資産税等清算金 | 下記参照 円 | 令和 4 年度分 |
| <input type="checkbox"/> 3. | 円 | |
| <input type="checkbox"/> 4. | 円 | |
| <input type="checkbox"/> 5. | 円 | |
| 上記固定資産税等清算金は、日割り清算とします。なお、引渡日において令和4年度の税額が確定している場合は、引渡し時に清算しますが、引渡日において令和4年度の税額が未確定の場合、買主は、売主に対し、金20万円を預託していただき、令和4年度の税額確定後に令和4年度分の清算金に預託金を充当して清算します。清算金と預託金の差額分について、清算金が預託金を上回る場合は、買主は、売主に対し、不足分を支払い、清算金が預託金を下回る場合は、売主は、預託金から清算金を控除して残額を買主に返還します。 | | |

2. 契約の解除等に関する事項

| | | |
|---|-----------------|--|
| (1) 手付解除 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | | |
| 1. 売主、買主は、その相手方が売買契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、売買契約を解除することができません。 | | |
| 2. 売主が前項により売買契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を現実に提供しなければなりません。買主が前項により売買契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。 | | |
| (2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除 | | |
| 1. 売主、買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、対象不動産が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、売買契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。 | | |
| 2. 対象不動産の引渡し完了前に、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。 | | |
| 3. 第1項の規定により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。 | | |
| (3) 融資利用の特約による解除 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) | | |
| 契約解除期日 | 令和 4 年 9 月 17 日 | |
| 1. 買主は、売買代金に関して、後記「II.6.金銭の貸借のあつせん」記載の融資を利用する場合、同欄記載の融資承認取得期日まで、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、上記契約解除期日までであれば、売買契約を解除することができます。 | | |
| 2. 前項により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。 | | |
| 3. 買主が融資の申込手続きを行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第1項の規定による解除はできません。 | | |
| (4) 譲渡承諾の特約による解除 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無) | | |
| 契約解除期日 | 年 月 日 | |
| 1. 売主は、対象不動産の賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。 | | |
| 2. 前項の賃借権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、売買契約を上記契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。 | | |
| 3. 前項により売買契約を解除したとき、売主は買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。 | | |

4. 手付金等の保全措置の概要（宅地建物取引業者が自ら売主の場合）（ 該当する・ 該当しない）

| | | | |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. 講じない | | <input type="checkbox"/> 2. 講じる（ <input type="checkbox"/> 1. 未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2. 完成物件） | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. 未完成物件 | 宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。 | 保全方式 | <input type="checkbox"/> 1. 保証委託契約 <input type="checkbox"/> 2. 保証保険契約 <input type="checkbox"/> 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約 |
| <input type="checkbox"/> 2. 完成物件 | 宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。 | 保全機関 | |

5. 支払金または預り金の保全措置の概要

| | | | |
|--------------|--|------------|--|
| 保全措置を講じるかどうか | <input type="checkbox"/> 1. 講じる・ <input checked="" type="checkbox"/> 2. 講じない | 保全措置を講じる機関 | |
|--------------|--|------------|--|

6. 金銭の貸借のあっせん

| 金融機関等 | 金額 | 金利 | 借入期間 | あっせんの有無 | 融資承認取得期日 |
|-------------------------|-----------|---------|------|---|-------------------|
| ① 三菱UFJ銀行 | 金5,300 万円 | 0.425 % | 35 年 | <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 | 令和 4 年 9 月 15 日まで |
| ② | 万円 | % | 年 | <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 | 年 月 日まで |
| ③ | 万円 | % | 年 | <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 | 年 月 日まで |
| (上記あっせん有の場合) あっせんの内容 | 上記番号 | 返済方法 | | 保証料 | ローン事務手数料 |
| | | | | 円 | 円 |
| | | | | 円 | 円 |

・融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたときの措置は、前記「Ⅱ.2.契約の解除等に関する事項(3)融資利用の特約による解除」とおとりです。
 ・ローン金利等については金融情勢のため、融資実行時までに変更されることがあります。

買主は本物件を買い受けるにあたり、売買代金の一部にあわせて本物件購入にかかる諸費用を含めた融資金額の申し込みを行います。

7. 担保責任（当該宅地または建物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

| | |
|---------------|--|
| 担保責任の履行に関する措置 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 講じる・ <input type="checkbox"/> 2. 講じない |
| 担保責任の履行措置の内容 | 別添J10わが家の保険重要事項説明書参照。 |

8. 割賦販売に係る事項

| | |
|------|---|
| 割賦販売 | <input type="checkbox"/> 1. 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 2. 無 ※割賦販売に係る事項がある場合、その内容は後記V備考に記載します。 |
|------|---|

9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算（ 有・ 無）

下記の清算対象となる土地の基準面積と、「A不動産の表示 1.土地」欄記載の測量面積との間に差異が生じたとき、下記清算単価で売買代金を清算します。

| | | | | |
|---------------|---|---------------------------|---|--|
| 清算の対象となる土地の範囲 | <input type="checkbox"/> 1. 私道負担（道路境界線後退部分を含む）のない場合、登記簿（公簿）面積 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 2. 私道負担（道路境界線後退部分を含む）のある場合、その部分を除く有効宅地部分 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 3. | | | |
| 清算基準面積 | m ² | 清算単価(1m ² 当たり) | 円 | |

10. 契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求

| |
|---|
| <p>1. 売主は、買主に対し、引渡された対象不動産が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。ただし、対象不動産土地が借地権である場合は、売主は、買主に対し、建物および借地権の契約不適合について責任を負い、土地の契約不適合について責任を負いません。</p> <p>(1) 買主は、売主に対し、対象不動産の修補を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができます。</p> <p>(2) 前号の場合において、買主が、売主に対し、相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に修補をしないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。ただし、買主が売主に催告しても修補を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます。</p> <p>(3) 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修補請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。</p> |
| <p>2. 第1項の契約不適合が、売買契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます。</p> |
| <p>3. 買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任を負いません。</p> |
| <p>4. 前項にかかわらず、売主は、買主に対し、新築住宅の売買契約であるため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、別表に掲げる「住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分」の契約不適合(構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除きます。)については、表記契約不適合の責任期間起算の時から10年間、責任を負います。なお、契約不適合の責任期間起算の時、以下のとおりです。</p> <p>■ 対象不動産の引渡日</p> <p><input type="checkbox"/> 住宅新築請負契約の請負人から売主への引渡しの時 (年 月 日)</p> <p><input type="checkbox"/></p> |
| <p>5. 前項の契約不適合の責任期間起算の時が、「住宅新築請負契約の請負人から売主への引渡しの時」の場合で、売買契約締結時に建物未完成(売主への未引渡し)のため、その日付を明記できないときは、売主は、買主に対し、対象不動産の引渡完了日まで当該引渡しの日を通知します。</p> |

別表「住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分」

| | |
|------------------|--|
| (1) 構造耐力上主要な部分 | 住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいいます。)、床版、屋根版または横架材(はり、けた、その他これらに類するものをいいます。)で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の振動もしくは衝撃を支えるもの。 |
| (2) 雨水の浸入を防止する部分 | ① 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わく、その他の建具 ② 雨水を排除するために住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分 |

III その他重要な事項

| |
|--|
| <p>【(3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限 最下部 備考の続き】</p> <p>◆47.文化財保護法 本物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内(平塚遺跡)にあり、教育委員会より通知を受けております。(別添「周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等について(通知)」参照)</p> <p>◆48.航空法 本物件は横田基地の外側水平表面内に位置するため、航空法により建造物等の高さ(約293m)の制限が定められています。なお、航空機の通過に伴い騒音・振動等が生じることがあります。</p> <p>◆53.都市再生特別措置法 本物件は、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域内および都市機能誘導区域外に位置するため、特定の行為を行おうとする場合は、当該行為に着手する日の30日前までに、八王子市への届出が義務付けられています。(別添八王子市立地適正化計画【届出の手引き】参照)</p> <p>【10.水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 水防法にもとづく八王子市洪水ハザードマップによりますと、本物件は浸水想定区域外とされています。ただし、雨の降り方や土地利用の変化等により浸水想定区域以外のところでも浸水することがありますので、あらかじめご注意ください。なお、最寄りの避難所等、詳細につきましては、別添八王子市洪水ハザードマップをご参照ください。また、洪水ハザードマップに記載されている内容につきましては、今後変更される場合がありますので、あらかじめご承知おきください。 八王子市洪水ハザードマップについて、国土交通省が想定した「浸水想定区域」の区域は水防法に基づくものです。また、東京都が想定した「浸水予想区域」の区域は水防法に基づかない、都独自の取り組みです。 八王子市ハザードマップは、洪水(外水)による浸水範囲・雨水出水(内水)による浸水範囲両方が反映されています。なお、雨水出水(内水)による浸水範囲は水防法にもとづくものではありません。 |
|--|

IV 添付書類

| No. | 書類名 | No. | 書類名 |
|-----|------------------------------|-----|--------------------------------|
| 1 | 重要事項説明書補足資料 | 11 | 上下水道配管図・ガス配管図 |
| 2 | 土地全部事項証明書 | 12 | 道路台帳 |
| 3 | 公図 | 13 | ハザードマップ |
| 4 | 地積測量図 | 14 | 八王子市景観計画 届出の手引き |
| 5 | 都市計画図・住宅地図 | 15 | 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例について |
| 6 | 売買契約書(案) | 16 | 八王子市立地適正化計画【届出の手引き】 |
| 7 | 確認済証 | 17 | 八王子市の都市計画抜粋:Ⅲ土地利用に関する計画 |
| 8 | 平面図・立面図・配置図・求積図・仕様書・電気配線図 | 18 | 周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等について(通知) |
| 9 | ケイアイスター不動産株式会社の新築物件をご購入される方へ | 19 | |
| 10 | JIOわが家の保険重要事項説明書 | 20 | |

V 備考

| 【容認事項】 |
|--|
| ①本物件の周辺環境(周辺建物、道路その他の状況および騒音、振動、臭気、日照等)ならびに交通利便について、現地で十分に確認し、容認のうえ買受けてください。 |
| ②本物件周辺は第三者所有地となっているため、将来、建築物が建築または増改築される可能性があり、その土地に建築物が建築された場合、周辺環境、景観、日照、眺望、風向、電波状況等に影響を及ぼす可能性があります。 なお、売主は、本物件周辺の所有地を、2階建または3階建の建売り、または土地売りしています。そのため、建売りの場合は、建築工事に伴い、騒音、振動、粉塵等が生じる場合があり、土地売りの場合は、土地取得者によりその利用方法等が決定されます。また、本物件隣接地で建築工事をおこなう場合、足場や防護ネットが越境する場合があります。 |
| ③「法令に基づく制限の内容」については、本重要事項説明時点における内容であり、将来、法令等の改正、都市計画の変更、行政上の措置により、本物件利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。その場合、本物件の住環境が変化する可能性があります。 |
| ④本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置、ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。この場合の費用(設備費および新規加入料、月々の受信料等)は買主の負担となります。 |
| ⑤建物の隣地との相隣関係において、民法第234条により建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない」と規定されていますが、本分譲地ではプランの都合上等の理由により、建物が境界線まで50cm未満に位置する場合があります。また、同法第235条により「境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことができる窓または縁側(ベランダを含む。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない」と規定されていますが、本分譲地ではそれらの窓又は縁側(ベランダを含む。)に目隠しが設置されておりません。そのため、近隣土地所有者より目隠しの設置を要求される可能性があります。引渡し後、近隣土地所有者より目隠しの設置を要求された場合、買主の責任と負担で対応いただくこととなります。 |
| 併せて買主は、本分譲地内建物所有者に対し、境界線から50cm以上の距離の確保および目隠しの設置等を請求しないことを容認のうえ買受けてください。なお、建物配置状況によっては、隣接地建物をメンテナンスする際に、本物件敷地内での通行、作業、足場の設置等をおこなう場合がありますので予めご承知おきください。また、緊急を要する作業(電気、ガス、上下水道等の工事)に関しても同様とします。 |
| ⑥買主は、売主が、本物件引渡し後においても、撮影済みの本物件の外観、室内写真およびパース図、間取図等を店内に掲示することやインターネット上で掲載し販売促進に利用することを予めご了承ください。また、本物件をモデルハウス(展示場)として使用していた場合、固定資産税、都市計画税の軽減が受けられない場合があります。なお、その際の日割清算は軽減を受けていない税額でおこないます。 |
| ⑦本物件土地には、現場管理のため、除草剤を散布している可能性があります。 |
| ⑧売主により近隣住民へ工事のお知らせ等のあいさつをしていますが、素行調査はしていません。 |
| ⑨本物件敷地内および周辺の樹木や枝葉が季節等によって越境する場合があります。越境部分の伐採等については、買主と樹木等の所有者との間で協議し、対応いただくこととなります。また、本分譲地内の植栽については、引渡し時における現状有姿とし、保証の対象外となります。 |
| ⑩本物件は、大きな石、コンクリート片等は取り除いていますが、細かな石やコンクリート片等や工事で使用または発生した細かなコンクリート残物やモルタル残物、石等が地中や地表に存在する可能性があります。 |
| ⑪本物件の土質については引渡し時における現状有姿とし、水はけの程度や植物の生育等について、売主は責任を負いません。 |
| ⑫本分譲地内の未契約物件について、後日、売主の都合により価格、区画、販売方法が変更となる場合があります。 |
| 【建物関係】 |
| ①本物件の建物および外構等は、契約時の販売図面および建築確認申請図記載の構造や仕様から、官公庁の指導、住宅設備メーカーの基準、施工上の取まり具合等の諸事情により、品質、性能に大きな差異がない範囲で変更する場合がありますので予めご承知おきください。 |
| ②本物件の建物が天然銘木材(突板)を表面に用いている床材を使用している場合、経年変化や施工時の養生、家具設置、日照条件等による変色があります。これらの変色は商品特性の事由によることから、保証期間内であっても、売主にて床材の張り替え工事や補修等はおこないませんので予めご了承ください。また、フロアコーティングを施工すると、コーティング剤や施工方法によってはジョイント部分からコーティング剤が混入する等の原因で、フロアが膨張することがあります。フロアコーティングを施工する場合には、事前に専門業者にご確認ください。なお、本件不具合については、売主による保証対象外となりますので予めご承知おきください。 |
| ③売主は、相隣関係等の事由により、買主に通知せず本物件建物に目隠しの設置や曇りガラスに変更する場合がありますので、買主は、これを容認のうえ買受けてください。 (次項へ続く) |

V 備考

- ④本物件の駐車スペースは、すべての車種が駐車できるように設計されておりません。また、運転者の技量、車種によっては、車体が駐車スペースに収まりきらないことがあります。なお、出入庫の際、切り返しが数回必要となる可能性があります。
- ⑤窓を開閉するには、窓の性能上隙間が必要なため、季節や天候により窓の下側レール部分や窓枠に砂や埃等が入り込む場合があります。
- ⑥太陽光発電システムを利用するために、ソーラーパネルを屋根等に設置した場合、反射光や眺望など、近隣の生活に影響を及ぼす可能性があります。設置する際には、専門業者に相談のうえ、近隣に対して十分ご配慮ください。
- ⑦エアコンを設置する際、建物状況(プランや配置等を含む)によって足場が必要な場合があります。また、エアコン本体または室外機の大きさによっては、設置できない可能性があります。なお、エアコンが設置できた場合であっても、エアコン本体がカーテンレールに干渉する恐れや室外機設置により駐車スペースが減少する等の影響が生じる可能性があります。エアコン設置の際には、予め専門業者にご相談ください。
- ⑧家財家具の搬入の際、窓の大きさ、形状および建物配置等によって搬入できない場合や吊り上げが必要な場合があります。また、本物件周辺の道路状況等によって、搬入車両の進入が制限される可能性があります。家財家具の搬入経路等については専門業者にお問い合わせください。
- ⑨玄関アプローチや駐車場等の土間コンクリートは、現地において様々な素材(セメント、砂、砂利、水等)で加工したコンクリートを材料として作られます。その性質上、施工時の季節や気候により完成後の仕上がりに色むらが発生する場合や、膨張や収縮により軽微なクラック(ひび割れ)が発生する場合があります。以上の理由から、色むら、軽微なクラックについては、保証や補修等の対応は致しません。予めご了承ください。
- ⑩雨水の処理が宅内浸透の場合、台風等で通常予想される雨量を超えると、浸透施設から雨水が溢れ出る可能性があります。
- ⑪壁掛け設置のガス給湯器の場合、運転時に建物内で感じ取れる運転音や振動が発生することがあります。これらは通常避けられない現象であり、住宅の品質または性能を損なうものではありません。保証対象外となりますので予めご承知おきください。
- ⑫ピアノ等の重量の大きいものを置く場合は床の補強が、ファン付照明器具を設置する場合は天井の補強が必要となる場合があります。
- ⑬買主は、建物が完成してから引渡し前までに、売主および仲介業者と現地立会いをしていただきます。現地立会い時に発見された不具合箇所については、原則として引渡しまでに補修しますが、補修内容や工事の都合上、引渡し後の補修となる場合があります。この場合、工事日程の調整、工事の立会い等のご協力をお願いします。なお、外壁のタッチアップ(キズ補修を含む)や内装補修等で補修跡が残る場合があります。ただし、補修方法や仕上げの程度については、売主の判断により決定させていただきます。また、生活上支障のない軽微なキズ等については現況のまま引渡します。引渡後に発見したキズについては、有償保証となりますので予めご承知おきください。
- 本物件建物は、建物完成後にハウスクリーニングを一度実施いたしますが、引渡し前の立会いにより、不具合箇所の補修工事等をおこなう場合でも、再度ハウスクリーニングは実施いたしませんので予めご了承ください。
- ⑭消防法および各地方公共団体の定める火災予防条例等により、すべての住宅に住宅用火災警報器の設置およびその維持が義務付けられています。なお、本物件の建物には住宅用火災警報器を設置する予定です。
- ⑮買主は、外構工事完了が引渡し後となる場合があることを予めご了承ください。

【土地関係】

- ①売主指定の地盤調査の結果、一般木造住宅に必要な地耐力が得られなかった場合には、売主にて補強工事をおこないます。本物件はベタ基礎です。
- ②本物件敷地内および接面する道路内に電柱、支線、支柱、カーブミラー、街路灯、交通標識等が設置される場合があります。また、本物件敷地内に電柱が設置された場合、電力会社や電気通信事業者から土地使用承諾書の締結を依頼される場合があります。

【周辺環境】

- ①売主による近隣聞き込み調査の結果、情報や報告もありませんが、近年起こる突発的で局地的な豪雨や台風による雨等で本物件近くの側溝や水路から雨水が溢れる場合があります。
- ②本物件南東側約86mの位置に交通量が多い道路があるため、車両通過時に騒音、振動、臭気等が生じます。
- ③本物件北東側約45mの位置に交通量が多い道路があるため、車両通過時に騒音、振動、臭気等が生じます。
- ④本物件隣接地には、エアコン用室外機、給湯器、換気口等が設置されている場合があります。設備の稼働に伴い、騒音、振動、熱気等が生じる場合があります。
- ⑤本物件周辺は住宅地となっており、ごみ置場が点在しております。
- ⑥本物件周辺に駐車場が点在しております。車両等の出入りによる騒音、振動、臭気等が生じる場合があります。
- ⑦本物件周辺には多数の田畑があります。気象条件等により臭気、塵埃等が生じる場合があります。
- ⑧本物件北東側約56mの位置に富士森公園(八王子市民球場、富士森体育館、八王子市戦没者慰霊塔)があります。騒音等の発生、および気象条件等によっては塵埃等が生じる場合があります。

【その他】

- ①手付金以外の中間金、残代金の支払いは売主指定口座への振込送金とし、振込用紙の控えをもって売主の領収証に代えるものとします。なお、振込手数料は買主の負担とします。
- ②買主がフラット35を利用する場合の申請書類取得費用は買主の負担となります。[登録料や事務手数料など合計約10~20万円(税込)]なお、その費用は建築所在地や状況により変動する場合があります。
- ③各自治会により自治会費や慣行があります。加入は任意となりますが、近隣住民との良好な関係を築くために、加入することをお勧めいたします。
- 本物件は台町二丁目町会の範囲内にあり、加入した場合、町会費が年3,600円かかります。なお、自治会費は令和4年8月時点における内容であり、変動する可能性があります。町会長の連絡先については、八王子市役所 市民活動推進部協働推進課にお問い合わせください。
- ④使用のごみ置場については、自治会や行政の指示に従ってください。ごみ置場(ごみボックスが設置されている場合はごみボックスを含む)の維持管理については使用されている方でおこなっていただきます。売主はその維持管理をおこないません。また、季節や気象条件によっては臭気が発生や、収集時に収集車両による騒音や振動等が生じる場合があります。
- ⑤販売図面と設計図書に相違がある場合は設計図書が優先となります。
- ⑥学区については、販売時において説明があったとしても、変更されている可能性がありますので、買主にて直接行政にご確認をお願いします。
- ⑦本物件建物は、子どもみらい住宅支援事業の補助対象外です。