

重要事項説明書

買主 田中 航平・田中 真冬 様 売主 タクトホーム株式会社 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	☒ 売買・ ☐ 交換 ☐ 媒介・ ☐ 代理・ ☒ 売主
宅地建物取引業者	免許証番号	東京都知事（1）第 106521 号	国土交通大臣（5）第 5963 号
	主たる事務所の所在地	東京都八王子市日吉町 1 3 番地 3 6	東京都西東京市東伏見3丁目6番地19
	電話番号	050-5526-2826	042-464-8788
	商号または名称	株式会社八王子ひなた不動産	タクトホーム株式会社
説明をする宅地建物取引士	代表者	南 恵	小寺 一裕
	登録番号	（東京）第 225378 号	（埼玉）第 068413 号
	氏名	南 恵	竹林 佑樹
	業務に従事する事務所名	株式会社八王子ひなた不動産	タクトホーム株式会社 立川店
供託等に関する説明	業務に従事する事務所所在地	東京都八王子市日吉町13番地36	東京都立川市錦町 3 丁目 1 番 2 号
	電話番号	050-5526-2826	042-529-8788
	宅地建物取引業保証協会の名称・所在地	☒ （1）宅地建物取引業保証協会の社員 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	☒ （1）宅地建物取引業保証協会の社員 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二丁目6番3号 全宅連会館
	宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・所在地	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	東京本部 東京都千代田区富士見二丁目2番4号 東京不動産会館
営業保証金の供託所およびその所在地	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	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
		☐ （2）供託所に営業保証金を供託	☐ （2）供託所に営業保証金を供託

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、説明書を受領しました。
令和 年 月 日

売主 （住所）
（氏名）

買主 （住所）
（氏名）

買主 （住所）
（氏名）

目次（重要事項説明書の全体像）

○取引の態様

○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

○供託所等に関する説明

A 不動産の表示

B 売主の表示と占有に関する事項

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
- 2.都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3.私道に関する負担等に関する事項
- 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
- 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）
- 6.建築確認・検査済証の交付年月日・番号等
- 7.当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 8.当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 9.当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- 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）
- 11.石綿（アスベスト）使用調査の内容
- 12.耐震診断の内容
- 13.住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

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
 - 2.契約の解除等に関する事項
 - 3.損害賠償額の予定または違約金に関する事項
 - 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）
 - 5.支払金または預り金の保全措置の概要
 - 6.金銭の貸借のあっせん
 - 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
 - 8.割賦販売に係る事項
 - 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
 - 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
- 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」

III その他重要な事項

IV 添付書類

V 備考

P.1

P.1

P.1

P.4

P.4

P.5

P.5

P.5

P.9

P.9

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.10

P.11

P.11

P.11

P.12

P.12

P.12

P.13

P.13

P.13

P.13

P.13

P.14

P.14

P.14

P.14

P.14

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	八王子市並木町	243番11	宅地	115.43㎡	1/1
2	八王子市並木町	243番6	公衆用道路	109㎡	1/7
合 計（ 2 筆）					115.43㎡
実測面積		115.43 ㎡			
土地の売買対象面積 ☒ 1.登記簿（公簿）面積による ☐ 2.実測面積による ☐ 3.					
土地に 関する 測量図面	☐ 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。		☐ 1. 年 月 日付 作製者：	
	☐ 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。		☐ 2.残代金支払日までに買主に交付 ☐ 3.作製・交付予定なし	
	☒ 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。		☒ 1.令和4年10月24日付 ☐ 2.（なし）	
	☐ 4.その他				
権利の種類 ☒ 1.所有権 ☐ 2.借地権（ ☐ 地上権・ ☐ 賃借権 ）					
借地権の場合 借地対象面積 ㎡ ※借地契約の内容等は、別紙「借地契約書」に記載しています。					
◆上記実測面積は令和4年10月24日付土地家屋調査士法人 ハル登記測量事務所作成の地積測量図を基に記載しています。 ◆本契約売買対象地は1.本地部分（地積：115.43㎡持分1/1）、2.私道部分（地積：109㎡の内、持分1/7）以下余白					

2.建物

所在	東京都八王子市並木町246-1、247-2の各一部		家屋番号	新築につき未登記	
住居表示	八王子市並木町17				
種類	居宅	構造	木造サイディング貼住宅屋根用化粧スレート葺		
床面積	☐ 1.登記簿 ・1階/52.17㎡ ・2階/48.02㎡		合計 100.19㎡		
	☒ 2.建築確認				
建築時期	令和5年9月 新築予定				
附属建物	符号	種類	構造	床面積	
				㎡	
◆本物件建物は新築のため未登記となっており、上記建物の表示は別添確認済証（令和4年11月11日、TKK確済22-983）にもとづく表示です。なお、上記建物面積については登記記録記載面積と差異が生じることがあります。 以下余白					

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	東京都西東京市東伏見三丁目6番19号
氏名	タクトホーム株式会社
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	

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。

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5年8月21日現在)

権利部 (甲区)	所有者 住所 東京都西東京市東伏見三丁目6番19号 氏名 タクトホーム株式会社
	所有権にかかる権利に関する事項 (☐ 有・ ☒ 無)
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (☐ 有・ ☒ 無)

(2)建物 (年 月 日現在)

権利部 (甲区)	所有者 住所 新築につき未登記 氏名
	所有権にかかる権利に関する事項 (☐ 有・ ☐ 無) ◆新築につき未登記です。 (買主の負担において表題・保存の各登記を行っていただきます。なお、この登記には費用がかかります)
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (☐ 有・ ☐ 無) ◆新築につき未登記です。 (買主の負担において表題・保存の各登記を行っていただきます。なお、この登記には費用がかかります)

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	☒ 1.都市計画区域内 (☒ 市街化区域・ ☐ 市街化調整区域・ ☐ 区域区分のされてない区域) ☐ 2.都市計画区域外 (準都市計画区域の指定 ☐ 有・ ☐ 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： 号 許可番号： 号 検査済番号： 号 完了公告： 号
③都市計画施設 (☐ 有・ ☒ 無)	☐ 1.都市計画道路 (☐ 1.計画決定・ ☐ 2.事業決定：名称 / 幅員 / m) ☐ 2.その他の都市計画施設 ()
④市街地開発事業	☐ 有・ ☒ 無 ()

(2)建築基準法に基づく制限 (※法：建築基準法)

①用途地域	☐ 1.第1種低層住居専用地域	☐ 6.第2種住居地域	☐ 11.準工業地域
	☐ 2.第2種低層住居専用地域	☐ 7.準住居地域	☐ 12.工業地域
	☐ 3.第1種中高層住居専用地域	☐ 8.田園住居地域	☐ 13.工業専用地域
	☐ 4.第2種中高層住居専用地域	☐ 9.近隣商業地域	☐ 14.用途地域の指定なし
	☒ 5.第1種住居地域	☐ 10.商業地域	
5.第1種住居地域 住居の環境を保護するための地域です。 以下余白			

②その他の地域・地区・街区	☐ 特別用途地区		
	☐ 1.防火地域	☐ 9.風致地区	☐ 17.特定防災街区整備地区
	☒ 2.準防火地域	☐ 10.災害危険区域	☐ 18.建築協定区域
	☐ 3.新たな防火規制区域	11.地区計画区域	☐ 19.臨港地区
	☐ 4.建築基準法第22条区域	↳ ☐ 11-1.地区計画区域（一般的な場合）	20.緑化地域
	5.高度地区	↳ ☐ 11-2.地区計画区域（方針区域として定め、建築制限や届出規定がない場合）	↳ ☐ 20-1.緑地保全地域
	↳ ☒ 5-1.高度地区		↳ ☐ 20-2.特別緑地保全地区
	↳ ☐ 5-2.高度地区（最低限高度地区が定められている場合）	☐ 12.特例容積率適用地区	↳ ☐ 20-3.緑化地域
	☐ 6.高度利用地区	☐ 13.特定用途制限地域	↳ ☐ 20-4.緑地協定区域
	☐ 7.特定街区	☐ 14.高層住居誘導地区	☐ 21.生産緑地地区
☐ 8.景観地区	☐ 15.駐車場整備地区	☐ 22.特定用途誘導地区	
	☐ 16.都市再生特別地区	☐ 23.	
		☐ 24.	
2.準防火地域 市街地における火災の危険を防除するため、建築物の構造について比較の厳しい規制が定められている地域です。			
5-1.高度地区 用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高（または最低）限度を定めた地区です。当該地は第二種高度地区に存します。			
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 % ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ （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。 ☐ ()	
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 % ☐ () →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4.5m×4/10×100%=180%	
⑤	壁面線の制限	☐ 有・ ☒ 無 (有の場合の概要：)	
⑥	外壁後退	☐ 有・ ☒ 無 (有の場合の概要：)	
⑦	敷地面積の最低限度	☐ 有・ ☒ 無 m ²	⑧ 建築協定 ☐ 有・ ☒ 無
⑨	建物の高さの制限	1.絶対高さ制限 ☐ 有・ ☒ 無 (☐ 10m・ ☐ 12m・ ☐ m) 2.道路斜線制限 ☒ 有・ ☐ 無 3.隣地斜線制限 ☒ 有・ ☐ 無 4.北側斜線制限 ☐ 有・ ☒ 無	
⑩	日影による中高層の建築物の制限	☒ 有・ ☐ 無 (一種 / 4h - 2.5h 測定高 4m)	
⑪	地方公共団体の条例等による制限	余白	
⑫	私道の変更または廃止の制限	☒ 有・ ☐ 無	

⑬ 敷地等と道路との関係

接面道路	接道方向	公道・私道の別	種類	幅員	接道の長さ	余白
	1.	西側	☐ 公道・ ☒ 私道	下記種類 2 番	4.5m	3.52m
	道路位置指定（道路の種類5番） 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 ☒ 無・ ☐ 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 ☒ 無・ ☐ 有 → 《路地状敷地（敷地延長）の制限、 路地状部分の長さ m・路地状部分の幅員 m すみ切りの制限規定等》						
道路の種類	1. 道路法による道路（法第42条第1項第1号道路）					
	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）					
	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）					
	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）					
	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）					
	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）					
	7.（ ）					
	8. 建築基準法上の道路に該当しない通路（ <u>原則として建築確認不可</u> ）					
※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、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） ☐ その他（ ）

別紙参照

(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 ☐ 有・ ☒ 無			
① 土地区画整理事業 ☐ 計画有・ ☐ 施行中（ ☐ 仮換地・ ☐ 換地・ ☐ 保留地） 名称：			
② 仮換地指定 ☐ 未・ ☐ 済（ ）			
③（仮）換地・保留地の街区番号等：			
④ 換地処分公告（予定）：		⑤ 仮換地図等 ☐ 有・ ☐ 無	
⑥ 清算金の徴収・交付 ☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 未定 →有の場合（ ☐ 徴収・ ☐ 交付） （金額： ☐ 未定・ ☐ 確定/金 円）（帰属先： ☐ 売主・ ☐ 買主）		⑦ 建築等の制限 ☐ 有・ ☐ 無	
☐ 2. 古都保存法	☐ 15. 流通業務市街地整備法	☐ 32. 都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 52. 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
☐ 3. 都市緑地法	☐ 16. 都市再開発法	☐ 33. 水防法	☐ 53. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 4. 生産緑地法	☐ 17. 沿道整備法	☐ 34. 下水道法	☐ 54. 土壌汚染対策法
☐ 5. 特定空港周辺特別措置法	☐ 18. 集落地域整備法	☐ 35. 河川法	☒ 55. 都市再生特別措置法
☒ 6. 景観法	☐ 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	☐ 36. 特定都市河川浸水被害対策法	☐ 56. 地域再生法
☐ 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	☐ 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	☐ 37. 海岸法	☐ 57. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 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	☐ 21. 港湾法	☐ 38. 津波防災地域づくりに関する法律	☐ 58. 災害対策基本法
☐ 9. 被災市街地復興特別措置法	☐ 22. 住宅地区改良法	☐ 39. 砂防法	☐ 59. 東日本大震災復興特別区域法
☐ 10. 新住宅市街地開発法	☐ 23. 公有地拡大推進法	☐ 40. 地すべり等防止法	☐ 60. 大規模災害からの復興に関する法律
☐ 11. 新都市基盤整備法	☐ 24. 農地法	☐ 41. 急傾斜地法	
	☐ 25. 宅地造成及び特定盛土等規制法	☐ 42. 土砂災害防止対策推進法	
☐ 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。）	☐ 26. マンションの建替え等の円滑化に関する法律	☐ 43. 森林法	☐ 61. 重要土地等調査法
☐ 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	☐ 27. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 44. 森林経営管理法	☐
☐ 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	☐ 28. 都市公園法	☐ 45. 道路法	☐
	☐ 29. 自然公園法	☐ 46. 踏切道改良促進法	☐
	☐ 30. 首都圏近郊緑地保全法	☐ 47. 全国新幹線鉄道整備法	☐
	☐ 31. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 48. 土地収用法	☐
		☐ 49. 文化財保護法	☐
		☒ 50. 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）	☐
		☐ 51. 国土利用計画法	
◆対象物件は都市再生特別措置法立地適正化計画の居住誘導地区・身近な生活圏に存しています。詳細は別紙：八王子市立地適正化計画（概要版）参照			
◆当該地区は良好な景観の保全や地域特性にふさわしい良好な景観形成を実現するため、八王子市景観計画：西南部地区・緑との共生ゾーン外に存しており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。			
◆対象物件は横田飛行場の周辺地域に位置するため、植栽・構造物の高さの制限があります。 以下余白			

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	☒ 有・ ☐ 無	109㎡（持分：1/7）
負担金の有無	☐ 有・ ☒ 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：	㎡	

(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	東京都西東京市東伏見三丁目6番19号
	氏名	タクトホーム株式会社
該当地番：八王子市並木町243番1		

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 公営水道	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無（口径50mm） 敷地内引込管 ☒ 有・ ☐ 無（口径20mm） 私設管の有無 ☐ 有・ ☒ 無	☒ 無・ ☐ 有 頃 円
② 電気 小売電気事業者名 東京電力㈱又は Loop電気	☐ 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ぬ場合、その事業者の連絡先等 住所： 連絡先：（ ）	☒ 無・ ☐ 有 頃 円
③ ガス 都市ガス	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無（口径50mm） 敷地内引込管 ☒ 有・ ☐ 無（口径30mm） 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（ ☐ 有・ ☒ 無）	☒ 無・ ☐ 有 頃 円
④ 汚水 公共下水	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無（口径200mm） 私設管の有無 ☐ 有・ ☒ 無（口径 mm） 浄化槽の設置 ☐ 既設・ ☐ 可・ ☐ 不可 個別浄化槽の放流先 （ ☐ 1.埋設管・ ☐ 2.側溝・ ☐ 3.浸透式）	☒ 無・ ☐ 有 頃 円
⑤ 雑排水 公共下水	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無（口径200mm） 私設管の有無 ☐ 有・ ☒ 無（口径 mm）	☒ 無・ ☐ 有 頃 円
⑥ 雨水 浸透	下水の排除方式 ☐ 1.合流式・ ☐ 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）	☒ 無・ ☐ 有 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。）

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

☒ 建築確認（新築時）	令和4年11月11日	TKK確済22-983 号
☐ 検査済証（新築時）		号

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	☒ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 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	☒ 有・ ☐ 無	雨水出水（内水）	☐ 有・ ☒ 無	高潮	☐ 有・ ☒ 無
--------------	----	---	----------	---	----	---

水害ハザードマップにおける	別紙：八王子市水害ハザードマップを参照
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	☒ 売主・ ☐ 管理会社（ ）・ ☐ 施工会社（ ） ☐ その他（ ）
石綿使用調査結果の記録の有無	☐ 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）。 ☒ 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	☐ 有・ ☐ 無 ※耐震診断の記録がある場合、その内容はV備考に記載します
※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56年5月31日以前である場合に説明します。	

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	☒ 有・ ☐ 無
	2.建設住宅性能評価書	☐ 有・ ☐ 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	35,400,000円	(左記売買代金のうち土地価格)	21,221,159円
		(左記売買代金のうち建物価格)	12,889,856円
		(左記売買代金のうち消費税等相当額)	1,288,985円
交換差金	☐ 支払う・ ☐ 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5年1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
☒ 1. 手付金（売買代金の一部に充当します）		金500,000円	残金決済時に売買代金の一部に充当
☒ 2. 固定資産税等清算金		円	令和5年度分 引渡時日割計算による
☐ 3. 以下余白		円	
☐ 4.		円	
☐ 5.		円	

2. 契約の解除等に関する事項

(1) 手付解除 ☒ 有・ ☐ 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す。	
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 ☒ 有・ ☐ 無 契約解除期日：令和5年9月17日	
1. 買主は、売買代金に関して、後記「Ⅱ.6. 金銭の貸借のあっせん」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に、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 ☐ 有・ ☒ 無 契約解除期日：	
1. 売主は、対象不動産の買借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の買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. 前項の買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。	
(5) 修補の遅滞等を含む契約違反による解除	
売主、買主は、その相手方が売買契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、売買契約を解除することができます。なお、後記「Ⅱ.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」第1項の修補または代金減額を遅滞した場合を含めます。	

(6) 反社会的勢力の排除に関する特約に基づく解除

1. 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確認します。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。）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、売買契約を締結するものでないこと。

(4) 本物件の引渡しおよび売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、売買契約に関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または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2. 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができるものとします。

ア 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3. 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして対象不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。

4. 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして売買契約を解除することができます。

5. 第2項または前項の規定により売買契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払うものとします。

6. 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行うことはできません。

7. 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、前記「Ⅱ.2.(5) 修補の遅滞等を含む契約違反による解除」、および後記「Ⅱ.3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項」は適用しません。

3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

違約金 ☐ 1. 手付金の額 ☒ 2. 売買代金の20%相当額 ☐ 3. その他 (円)
1. 売主、買主は、前記「Ⅱ.2.(5) 修補の遅滞等を含む契約違反による解除」により、売買契約を解除するとき、その相手方に対して、上記違約金の支払いを請求することができます。ただし、売買契約および社会通念に照らして相手方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は、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減の請求をすることができません。
2. 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。
① 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
② 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。
3. 売主、買主は、前記「Ⅱ.2.(6) 反社会的勢力の排除に関する特約に基づく解除」により、売買契約を解除するとき、その相手方に対して請求することができる違約金は、前記「Ⅱ.2.(6) 反社会的勢力の排除に関する特約に基づく解除」のとおりです。

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 ）

☒ 1. 講じない	☐ 2. 講じる (☐ 1. 未完成物件 ☐ 2. 完成物件)
☒ 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 ☐ 1. 保証委託契約 ☐ 2. 保証保険契約
☐ 2. 完成物件 宅地建物取引業法第41条の2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。	☐ 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約 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 ☐ 1. 講じる・ ☒ 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	3,760万円	実行時による%	35年	☐ 有・ ☒ 無	令和5年9月15日まで
②住信SBIネット銀行	3,760万円	実行時による%	35年	☐ 有・ ☒ 無	令和5年9月15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	
	①		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」のとおりです。					
・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。					

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	☒ 1. 講じる・ ☐ 2. 講じない
担保責任の履行措置の内容	売主は本物件について、特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律に基づく、瑕疵担保責任の履行に関する措置として以下の法務局へ同法第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金の供託を予定しております。 名称：東京法務局 所在地：東京都千代田区九段南一丁目1番15号

8. 割賦販売に係る事項

割賦販売	☐ 有・ ☒ 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	☐ 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		
	☐ 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		
	☐ 3.		
清算基準面積	㎡	清算単価（1㎡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

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。 (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るものでないときは、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。 (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。 (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。
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。
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。
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は、以下のとおりです。 ☒ 対象不動産の引渡日 ☐ 住宅新築請負契約の請負人から売主への引渡しの日（ ） ☐
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日」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に当該引渡しの日を通知します。

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

以下余白

Ⅳ 添付書類

No.	書類名	No.	書類名
1	確認済証・確認申請書	2	謄本・公図・地積測量図
3	平面図・配置図・立面図・仕様書	4	住宅地図
5	道路台帳	6	ガス・上下水道配管図
7	都市計画指定状況図	8	ハザードマップ
9	販売図面	10	

V 備考

●買主は下記の内容を理解、承認するものとします
●網戸・照明器具・カーテン・カーテンレール・防水パン・カーポート・フェンス・TVアンテナ等はオプションになります。
●本契約書に貼付けする印紙代金は、原本を所有する買主の負担とします。
●残代金は固定資産税・都市計画税の日割清算金、その他別途、追加工事等がある場合の工事代金を含めて、売主が指定する口座へ振込送金とし、その振込用紙をもって領収書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。
●売主または売主の関連会社と偽って、訪問販売等のセールスをする業者がいます。（売主では訪問販売等は一切行って

おりません）入居後は十分にご注意ください。万が一、買主に損害等が発生したとしても売主は責任を負いかねます。

●本物件、引渡し前に買主・売主・仲介人にて、現地で立会いを予定しております。不備な箇所があれば、その時にご指摘ください。不備な箇所・未完了箇所があれば原則的には引渡し日までに手直し(売主の施工基準)を完了させますが、万一引渡し日までに間に合わない場合は、入居後お客様と日程を打ち合わせていただき、売主の責任において手直し(売主の施工基準)を完了するものとします。

●買主は引渡し日の14日前後に立会いを行うものとします。契約日から引渡し日まではトラブル等防止のため、入室禁止となります。（立会日を除く）採寸等がありましたら、立会日に合わせてお願いします。

●原則現況有姿となっていますが、現地立会いによりキズがあった場合にはその時にご指摘下さい。原則として本物件引渡し前までに工事を完了させるものとします。また、仕上げる程度、補修の可否は売主の判断によるものとします。尚、引渡し後に発覚したキズについては保証対象外になる事を買主は承諾するものとする。

●本物件のブロック・フェンスの維持管理については境界に対して芯積みのものは買主及び隣地所有者とのお互いの維持管理及び所有物・境界に対して内積みものは買主様の維持管理及び所有物・境界に対して外積みものは隣地所有者の維持管理及び所有物となります。なお、ブロック積みについて図面と現況が相違する場合は現況を優先とします。

●本物件はピアノ等の重量物を設置する場合、補強工事が必要になる可能性があります。

●別紙売買契約書・約款・特約及び契約時打ち合わせ事項に準ずるものとします。

●近年様々な影響でTV等の電波受信に影響が出ております。電波の受信に関しては売主・仲介会社では責任を負うことができません。

●本物件周辺は第三者所有地となっている為、将来建築物が建築（又は増・改築）される場合があります。これに伴い日照・眺望・風向き・電波障害等の影響が出る場合があります。

●町内会・自治会等に参加する場合は、町内会費等の支払が必要となります。

●買主は引渡しを終えるまで、住宅ローン以外の新たな借入は行わないものとします。

●法令に基づく制限については将来法令の改正等により、該当宅地の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。

●別紙立面図・平面図・配置図・建物仕様書等は設計図書のため、軽微なる変更がある場合があります。相違する場合は、現況優先となります。

●地質により、雨水等が浸透しにくい場合がありますが、売主は一切責任を負わないものとします。

●買主は本物件の周辺環境・周辺施設・近隣地の状況等を買主自身で確認の上、本契約を締結するものとします。

●ゴミ出し等については、自治会・町内会及び市町村の決まりに従うものとします。

●本物件の敷地内及び接する道路上に、電柱・支柱・支線・カーブミラー・街路灯が入る場合があります。なお、本物件敷地内に電柱が入る場合には、後日東京電力との契約が必要になる場合があります。

●宅地内の土について、販売以前の土地利用方法または造成工事等に伴う碎石や割栗等の利用により、宅地内に砂利等の土以外のものが多少混入している場合があります。

●本物件の土地は、建物を支えることに適していることを確認しておりますが、植栽等の育成等には適していない場合があります。

●玄関や窓による開口部の大きさ形状等、若しくは荷物の大きさ等により、本物件建物内への荷物の搬入が困難な場合や又は搬入出きない場合があります。

●本物件駐車場（土間コンクリート）及び基礎仕上げ材（モルタル）は気温の湿度変動によりひび割れが生じる場合があります。ヘアークラック的なひび割れは補修を免責とします。

●別紙追加事項及び承諾事項があります。

●本物件の検査済証は売主の責任と負担で取得し、本物件引渡し時までに引き渡すものとします。

●建設住宅性能評価書は売主の責任と負担で取得予定です。本物件引渡し時までに引き渡すものとします。

●売主所有の八王子市並木町243-1は八王子市役所に移管申請中です。移管完了後は、八王子市役所所有になる予定です。

●乙は別紙協定書の内容に合意及び継承することを条件とし、本契約を締結します。

●本物件は建て替えの際、東日本旅客鉄道株式会社の承諾が必要になります。詳細については東日本旅客鉄道株式会社にお問い合わせ下さい。

以下余白