

重要事項説明書

買主 原田 健太郎 様 売主 株式会社東栄住宅 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（9）第 3564 号
	主たる事務所の所在地	東京都八王子市日吉町 1 3 - 3 6	東京都西東京市芝久保町4丁目 2 6 番 3 号
	電話番号	050-5526-2826	042-463-0220
	商号または名称	株式会社八王子ひなた不動産	株式会社東栄住宅
説明をする宅地建物取引士	代表者	南 恵	佐藤 千尋
	登録番号	（東京）第 225378 号	（東京）第 209243 号
	氏名	南 恵	長岡 信一
	業務に従事する事務所名	株式会社八王子ひなた不動産	株式会社東栄住宅
供託所等に関する説明	業務に従事する事務所所在地	東京都八王子市日吉町13 - 36	東京都東村山市栄町2丁目27番1号エクセレンス久米川101号室
	電話番号	050-5526-2826	042-390-0855
	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4階	☒ （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4階
	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	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
	営業保証金の供託所およびその所在地	☐ （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

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	P.4
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.8
6.建築確認・検査済証の交付年月日・番号等	P.8
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	P.9
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.9
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）	P.11
5.支払金または預り金の保全措置の概要	P.11
6.金銭の貸借のあつせん	P.11
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.11
8.割賦販売に係る事項	P.11
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.12
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.12
III その他重要な事項	P.12
IV 添付書類	P.12
V 備考	P.13

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	八王子市梶田町	125 番 11	宅地	120.01㎡	1/1
2	八王子市梶田町	125 番 9	公衆用道路	155 ㎡	1/5
3	八王子市梶田町	125 番 10	雑種地	6.82 ㎡	1/5
合計（ 3 筆）				120.01㎡	
実測面積		120.01 ㎡			
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. 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5年6月12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5年6月12日付土地家屋調査士山内康行氏作成の地積測量図を基に記載しています。 ◆上記所在2は開発道路部分です。 ◆上記所在3は未利用地です。 以下余白					

2.建物

所在	東京都八王子市梶田町126番2の一部		家屋番号	未定
住居表示	住居表示未実施区域			
種類	居宅	構造	木造／シングル葺／サイディング張り2階建て	
床面積	☐ 1.登記簿	・ 1階/50.10 ㎡	・ 2階/45.13㎡	合計 95.23㎡
	☒ 2.確認済証			
建築時期	令和5年10月 新築			
附属建物	符号	種類	構造	床面積
				㎡

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	東京都西東京市芝久保四丁目26番3号
氏名	株式会社東栄住宅
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6年3月26日現在）

権利部 (甲区)	所有者 住所	東京都西東京市芝久保四丁目26番3号
	氏名	株式会社東栄住宅
	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

（令和6年3月26日現在）

権利部 (甲区)	所有者 住所	未登記
	氏名	未登記
	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)

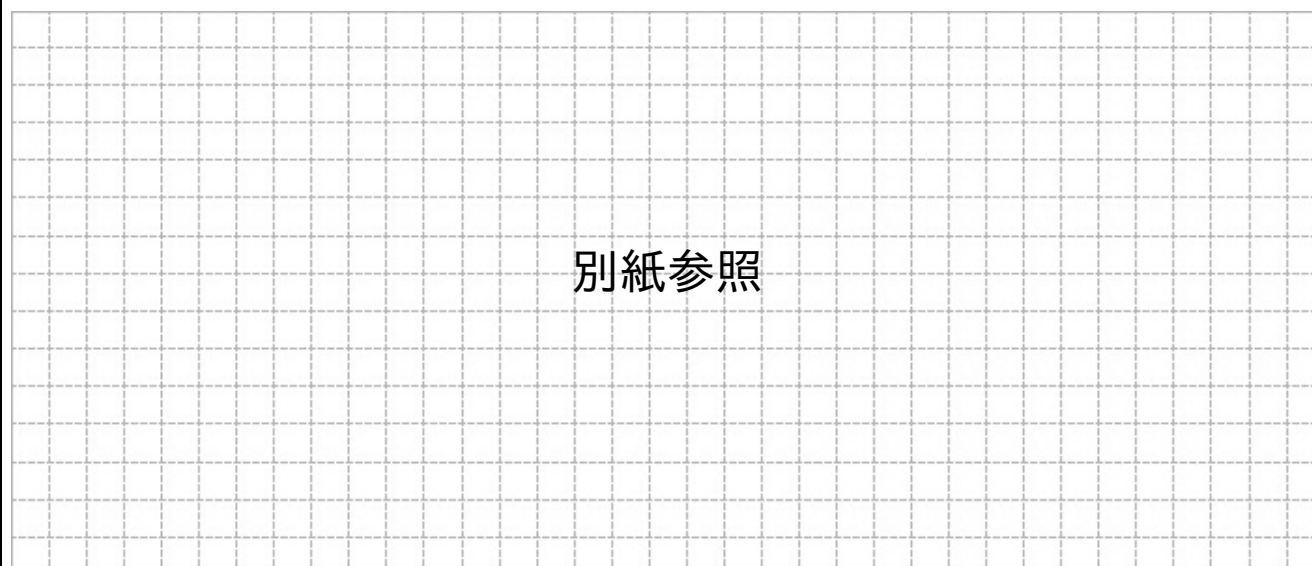
①用途地域	☒ 1. 第1種低層住居専用地域	☐ 6. 第2種住居地域	☐ 11. 準工業地域
	☐ 2. 第2種低層住居専用地域	☐ 7. 準住居地域	☐ 12. 工業地域
	☐ 3. 第1種中高層住居専用地域	☐ 8. 田園住居地域	☐ 13. 工業専用地域
	☐ 4. 第2種中高層住居専用地域	☐ 9. 近隣商業地域	☐ 14. 用途地域の指定なし
	☐ 5. 第1種住居地域	☐ 10. 商業地域	
1. 第1種低層住居専用地域 低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するための地域です。			

② その他の 地域・地区・街区	☐ 特別用途地区		
	☐ 1. 防火地域 ☐ 2. 準防火地域 ☐ 3. 新たな防火規制区域 ☒ 4. 建築基準法第22条区域 5. 高度地区 ☒ 5-1. 高度地区 ☐ 5-2. 高度地区（最低限高度地区が定められている場合） ☐ 6. 高度利用地区 ☐ 7. 特定街区 ☐ 8. 景観地区 ☐ 9. 風致地区 ☐ 10. 災害危険区域 11. 地区計画区域 ☐ 11-1. 地区計画区域（一般的な場合） ☐ 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） ☐ 12. 特例容積率適用地区 ☐ 13. 特定用途制限地域 ☐ 14. 高層住居誘導地区 ☐ 15. 駐車場整備地区 ☐ 16. 都市再生特別地区 ☐ 17. 特定防災街区整備地区 ☐ 18. 建築協定区域 ☐ 19. 臨港地区 20. 緑化地域 ☐ 20-1. 緑地保全地域 ☐ 20-2. 特別緑地保全地区 ☐ 20-3. 緑化地域 ☐ 20-4. 緑地協定区域 ☐ 21. 生産緑地地区 ☐ 22. 特定用途誘導地区 ☐ 23. ☐ 24.		
4. 建築基準法第22条区域 市街地のうち防火地域・準防火地域以外の地域について指定するもので、火災の延焼の危険を防除するため、建築物の屋根を不燃材料とするように定められています。			
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。本物件は第一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 40 % ☐ 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、50 % 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 80 % ☐ () →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	☐ 有・ ☒ 無 （有の場合の概要： ）	
⑥	外壁後退	☒ 有・ ☐ 無 （有の場合の概要：別紙：館地区地区計画参照）	
⑦	敷地面積の最低限度	☒ 有・ ☐ 無 120 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 / 3h - 2h 測定高 1.5m）	
⑪	地方公共団体の条例等による制限		
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	1：横山28号線 余白
	1. 南西側	☒ 公道・ ☐ 私道	下記種類 1 番	4.5～5.5m	8.390m	
	2. 南東側	☐ 公道・ ☒ 私道	下記種類 2 番	4.5m	13.72m	
	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） 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（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ても、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（ ）



(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 換地処分の公告（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 ☐ 3. 都市緑地法 ☐ 4. 生産緑地法 ☐ 5. 特定空港周辺特別措置法 ☒ 6. 景観法 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 9. 被災市街地復興特別措置法 ☐ 10. 新住宅市街地開発法 ☐ 11. 新都市基盤整備法 ☐ 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。） ☐ 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 ☐ 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	☐ 15. 流通業務市街地整備法 ☐ 16. 都市再開発法 ☐ 17. 沿道整備法 ☐ 18. 集落地域整備法 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 21. 港湾法 ☐ 22. 住宅地区改良法 ☐ 23. 公有地拡大推進法 ☐ 24. 農地法 ☒ 25. 宅地造成及び特定盛土等規制法 ☐ 26. マンションの建替え等の円滑化に関する法律 ☐ 27. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 ☐ 28. 都市公園法 ☐ 29. 自然公園法 ☐ 30. 首都圏近郊緑地保全法 ☐ 31. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 32. 都市の低炭素化の促進に関する法律 ☐ 33. 水防法 ☐ 34. 下水道法 ☐ 35. 河川法 ☐ 36. 特定都市河川浸水被害対策法 ☐ 37. 海岸法 ☐ 38. 津波防災地域づくりに関する法律 ☐ 39. 砂防法 ☐ 40. 地すべり等防止法 ☐ 41. 急傾斜地法 ☐ 42. 土砂災害防止対策推進法 ☐ 43. 森林法 ☐ 44. 森林経営管理法 ☐ 45. 道路法 ☐ 46. 踏切道改良促進法 ☐ 47. 全国新幹線鉄道整備法 ☐ 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	☐ 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 ☐ 53. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ☐ 54. 土壌汚染対策法 ☒ 55. 都市再生特別措置法 ☐ 56. 地域再生法 ☐ 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 ☐ 58. 災害対策基本法 ☐ 59. 東日本大震災復興特別区域法 ☐ 60. 大規模災害からの復興に関する法律 ☐ 61. 重要土地等調査法 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
◆本物件は景観法にもとづく景観計画区域内にあるため、次の行為を行う場合にはあらかじめ景観行政団体の長への届出が必要となります。 ・建築物、工作物の新築（新設）、増・改築、移転、外観変更の修繕・模様替え、色彩の変更 ・開発行為 ・その他政令で定める行為 ◆本物件は宅地造成工事規制区域内にあるため、次の行為を行う場合には都道府県知事の許可が必要となります。 ・高さが2mを超えるがけを生ずることとなる切土 ・高さが1mを超えるがけを生ずることとなる盛土 ・切土と盛土とが同時に行われる場合で、盛土部分に生じるがけが1m以下かつ全体で2mを超えるがけが生ずるもの ・以上に該当しない場合でも、切土または盛土の土地の面積が500㎡を超えるもの ただし、都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については許可が不要です。また、上記許可にかかる宅地造成工事の計画の変更をする場合、原則として都道府県知事の許可が必要となります。 ◆本物件は横田基地の進入表面（または転移表面、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ので、あらかじめご承知おきください。 ◆本物件は都市再生特別措置法による立地適正化計画の居住誘導区域、身近な生活圏に存します。（別紙：八王子市立地適正化計画参照） 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	地番:125番9 (持分:1/5)
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: 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

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100mm) 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	☐ 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 浸透式	下水の排除方式 (☐ 1.合流式・ ☐ 2.分流式) ※合流式とは汚水・雑排水と雨水を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5年6月27日	第R05SHC112503号
---	-----------	----------------

☒ 検査済証（新築時）	令和5年10月10日	第R05SHC312503 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宅地建物の所在地（位置）	◆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、本物件は想定浸水深50cmの区域とされています。なお、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下さい。		

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58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	36,500,000円	（左記売買代金のうち土地価格）	24,750,000円
		（左記売買代金のうち建物価格）	11,750,000円
		（左記売買代金のうち消費税等相当額）	1,068,181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6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	

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 ☐ 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約 保全機関
☒ 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。	

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. 金銭の貸借のあつせん

金融機関等	金額	金利	借入期間	あつせんの有無	融資承認取得期日
①三菱UFJ銀行	3,840万円	2.475%	35年	☒ 有・ ☐ 無	令和6年4月18日まで
(上記あつせん有の場合) あつせんの内容	上記番号	返済方法	保証料	ローン事務手数料	
	①	元利均等返済	円	844,800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。					
◆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	☒ 1. 講じる・ ☐ 2. 講じない
担保責任の履行措置の内容	宅地または建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置として、住宅瑕疵担保履行法第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います。 供託先名称: 東京法務局 所在地: 東京都千代田区九段南1丁目1番15号 九段第二合同庁舎 以下余白

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	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

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る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

◆本物件の設計（建設）住宅性能評価書交付機関について
 ・国土交通大臣第6号（株式会社住宅性能評価センター）
 なお、評価書の内容については別添の評価書をご確認下さい。

◆「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正等により、本物件の利用に関する制限が付加または緩和されることがあります。

IV 添付書類

No.	書類名	No.	書類名
1	登記簿謄本・公図・測量図	2	検査済証・確認済証
3	平面図・配置図・立面図	4	ハザードマップ
5	都市計画図	6	上水管図・下水管図・ガス管図

7 販売図面	8 地積測量図
9 道路台帳図	10 地盤改良報告書・地盤調査資料
11 外構図	12 設計・建設住宅性能評価書（写）
13 電気図	14 長期認定通知書
15 開発登録簿	16 景観計画届出行為一覧
17 館地区地区計画	18 案内図
19 八王子市立地適正化計画	20

V 備考

●電柱及び支線は現在、宅地内に既設されておりませんが将来既設される場合がございます。

●本物件は車庫スペースについては、すべての車種が駐車できるようには区割りされておりません。接面道路の幅員、運転者の技量、車種により車庫に入らない、はみ出す、または入出庫の際、複数回切り返しを必要とする場合がありますので、予めご承知おきください。

●火災保険料・地震保険料は、加入期間・加入金額によって差異が生じます。尚、加入の場合、決済日当日よりご加入ください。

●冠水又は浸水の履歴

冠水等の履歴が無い場合でも台風等の不安定な気象により、集中豪雨による冠水や浸水及び竜巻等による想定外の災害が発生する場合があります。

●消費生活用製品安全法により、特定保守製品の所有者（消費者）は特定事業者（メーカー・輸入業者）に対し、自らの情報の提供や変更の届けを求められる場合があります。又、特定事業者による該当製品の点検等のご案内のために買主の個人情報を共同利用する場合があります。

●本件建物は「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく措置として住宅瑕疵担保保証金を下記供託所に供託します。

（名称及び所在地）東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第二合同庁舎

●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のでご了承ください。

●表示登記の申請時に、表示登記を抹消するための書類（委任状・印鑑証明等）をお預かりいたします。表示登記後に契約解除となった場合に必要となりますが、不要の場合には建物保存登記時（残金決済時）に返却致します。

●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・電波障害などの影響がでる場合があります。

●登記手続きは売主指定の司法書士・土地家屋調査士にて行います。複数の買主の登記日が近接した場合の効率化及び、権利証（登記識別情報）・建築図書等の管理や保全を図るためです。ご了承願います。

●残金決済は原則、約定日に行うこととし、変更ある場合は変更日の2週間前には確定していただきます。尚、確定後の変更については営業担当者にご相談ください。又、売主が変更の申入れをする場合も2週間前までとします。

●買主には引渡し日の2週間前までに建物検査を行っていただきます。売主は建物に不具合がある場合は原則、引渡し日までに補修を行いますが、買主にはその不具合が契約の目的を阻害しない限り残金決済・引き渡し後に補修工事を行うことをご了解いただきます。

●お引渡し前の先行入居・荷物搬入はできません。

●売主の標準仕様以外の別途工事・オプション工事（エアコン、照明器具、カーテンレール等）の発注は請負契約によるものとし、工事費用は買主負担となります。尚、工事は、物件お引き渡し後とさせていただきます。

●お引き渡し後のアフターサービスは売主にて行います。短期保障と長期保証の別があり、保証期間が異なります。「アフターサービス基準」をよくご確認ください。

●売主は現場写真（引渡し前）を撮影し保存しておりますが、施工例として広告や社内刊行物に掲載させていただく事があります。ご了承を願います。

- 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、買主様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。
- 売買物件が多棟現場内で、近隣に未販売住戸・区画が存在する場合、市況・経済状況の変化等により価格を変更する場合がございます。差額精算は致しません。
- 当該分譲地内に未契約物件が有る場合には、買主の入居後も引き続き販売活動を行います。その際、販売ツール（のぼり、看板等）を設置し、又、関係者・買主及びその車両が出入りする事があります。予めご了承願います。
- 建物の開口部が隣地境界線から1m未満にある場合、隣地所有者から要望があった場合には民法235条の定めにより目隠しを設置する場合がありますので、予めご了承ください。尚、目隠し設置に伴う費用は買主の負担となります。
- 天候不良や天災地変等、やむを得ない事情により引渡し期日が遅れる場合がございますが、買主はその理由により売主に対し、損害賠償請求等何ら請求しないことをご了承頂きます。また、その引渡し期日が遅れることによる住宅ローン貸出金利の変動・変更についても買主は売主に対して異議申し立てしないことをご了承いただきます。
- ローンの斡旋が無い場合は、ローン申込み後すみやかに「申込書の写し」を、又、融資の可否決定後すみやかに「内定書（融資承認を証するもの）」を売主へ提出していただきます。
- 当物件は工事完了時に電気容量を20Aで契約しております。新築工事完了後の入居前の住宅で家電製品の使用が無い為ですが、通常の生活をするのであれば一般的に40Aもしくは50Aの電気容量が必要です。
つきましてはご家庭の電気使用を考慮の上、電力会社へ名義変更・契約アンペア変更のご連絡を行っていただきますようお願い致します。
- 玄関・サッシの開口部（幅・高さ・形状）、階段幅などにより建物内部への家具や冷蔵庫などの電化製品、またピアノ等の楽器類が搬入出来ない場合や、吊り上げて搬入しなければならない場合等があるときは、それらの費用は買主負担となります。
- 売主で分譲した建物の外壁から隣地境界線までの距離はプランの都合上などの理由により50cm以上離れていない場合があります。また、給湯器を始め、エアコン等の室外機のサイズの幅によっては、設置場所や設置方法が限られてくる場合があります。あらかじめその設置場所や設置方法については、工事店にご相談の上、ご検討いただきますよう、お願い申し上げます。
- 分譲地内の建物配置状況により建物メンテナンスの際には、作業員及び関係者による敷地内の通行、作業、足場の設置等を相互理解の上、了承していただきます。また、緊急による内容（ガス関係・水道・下水・電気等）に関しても同様と致します。
- 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ございますので、予めご承知おきください。弊社施工時には土の入れ替えは行っておりませんので、植栽・農園等に適していない場合があり、土の入れ替え等が必要な場合は買主の負担となりますので、予めご承知おき下さい。
- 駐車場土間部分にタイヤ痕がついている可能性があります。タイヤ痕は落ちづらいこと、また落ちない事による土間の補修作業は致しませんので予めご了承ください。
- ゴミ出しなどについては、自治会・町内会の指示に従い、ゴミの出し方については市町村の決まりに従うものとします。
- 本物件建物内は、完成時にハウスクリーニングを一度施工しております。お引渡しにあたって再度、ハウスクリーニングは実施せず、現況のお引渡しとなります。予めご承知おき下さい。
- 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・境界に対して内積みのものは買主様の維持管理・境界に対して外積みのものは隣地所有者の維持管理となります。
- 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、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ございますが、売主は一切責任を負わないものとします。
- 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。尚、振込手数料は買主の負担とします。

●本物件は長期優良住宅の認定を受けております。入居後のお手入れによる認定基準がございます。

●買主はお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。

●本物件は地盤調査の結果、地盤改良工事（鋼管杭工事）を行っております。別添「地盤調査報告書」、「施工報告書」をご参照ください。

●本現場の新設道路（側溝も含む）においては、汚れ、傷及び凹み等は現状のままでのお引き渡しとなります。予め承知おきください。

●令和6年分の固定資産税及び都市計画税の年税額が決済時に確定していない場合には、買主は決済時に仮清算金として「150,000円」を売主に支払うこととし、令和6年度分の固定資産税及び都市計画税の年税額が確定し、売主が納税通知書入手後に、仮清算金と年税額に「1,000円」以上に差額が生じた場合には、遅滞なく本清算を行うこととします。但し、本清算を行う際に、売主より清算金支払いの場合、銀行振込手数料は売主負担とすることとし、買主より清算金支払いの場合、銀行振込手数料は買主負担とします。尚、残代金支払い時に固定資産税等の清算に関する覚書を取り交わす事とします。

以下余白