

重要事項説明書[区分所有建物の売買・交換用]

令和 8 年 1 月 13 日

買主(譲受人) 株式会社Martial Arts 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次のとおり説明します。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。

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、又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		A		B	
売買	売主(宅地建物取引業者)	宅地建物取引士			
免許証番号	静岡県知事 (1) 第 14518 号	登録番号	(香川) 第 006976 号		
主たる事務所所在地	静岡県静岡市駿河区曲金二丁目5番38号	氏名	山本 雅昭		
商号又は名称	株式会社AFC スマイル不動産	業務に従事する事務所名・所在地	株式会社AFC スマイル不動産 静岡県静岡市駿河区曲金二丁目5番38号		
代表者の氏名	浅山 忠彦	TEL	054-201-9188		
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 ☐ (2) 供託所に営業保証金を供託					
(1) 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地		公益社団法人 全日本不動産協会 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館3F)			
所属地方本部の名称及び所在地		公益社団法人 不動産保証協会 静岡県本部 静岡県静岡市駿河区南町14-1 水の森ビル8 階			
弁済業務保証金の供託所及び所在地		東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号			
(2) 営業保証金の供託所及び所在地					

A		B	
主たる事務所所在地	主たる事務所所在地	主たる事務所所在地	主たる事務所所在地
TEL	TEL	TEL	TEL
商号又は名称	商号又は名称	商号又は名称	商号又は名称
代表者の氏名	代表者の氏名	代表者の氏名	代表者の氏名
免許証番号	免許証番号	免許証番号	免許証番号
() 第 号	() 第 号	() 第 号	() 第 号
氏名	氏名	氏名	氏名
登録番号 () 第 号	登録番号 () 第 号	登録番号 () 第 号	登録番号 () 第 号
業務に従事する事務所名	業務に従事する事務所名	業務に従事する事務所名	業務に従事する事務所名
事務所所在地	事務所所在地	事務所所在地	事務所所在地
TEL	TEL	TEL	TEL
取引態様			
供託所等に関する説明			

売主(交換の場合の譲渡人)の表示

住 所	静岡県静岡市駿河区曲金二丁目5番38号		
氏 名	株式会社AFCスマイル不動産	外 名 (合計 1 名)	
登記名義人と	☒ 同じ ☐ 異なる→理由:		

不動産の表示等

名 称	グラン・ドムール相生	1 棟 5 階 501 号室
住居表示	浜松市中央区相生町14番20-501号グラン・ドムール相生	

(1) 建物

一棟の建物の表示	所 在	浜松市中央区相生町444番地2				
	構 造	鉄筋コンクリート造		陸屋根6階建		
	規 模	地上 (6) 階		総戸数 (16) 戸		
	延床面積	1237.50 m ²		新築時期	平成 3 年 4 月 20 日	
専有部分の建物の表示	家屋番号	相生町444番2の501		建物の名称	501	
	種 類	居宅				
	構 造	鉄筋コンクリート造		1 階建		
	床 面 積	(壁芯) <u> </u> m ² (登記簿) <u>68.72</u> m ²		附属建物	無 ()	
間取り		2 LDK		主たる開口部の方位	南	
備考	以下余白					

(2) 土地(敷地権の登記: ☒ 有 → 敷地権・☐ 無 → 敷地利用権)

土 地 の 表 示					敷地権 の表示	
	所 在	地 番	地 目	地 積	敷地権 の種類	敷地権 の割合
①	浜松市中央区相生町	444番2	宅地 (現況: 宅地)	448.35 m ²	所有権	11万7651分の 7203
②			(現況:)	m ²		
③			(現況:)	m ²		
④			(現況:)	m ²		
合 計 1 筆			登記簿面積合 計	448.35 m ²		
			実 測 面 積	- m ²		
			建築確認対象面積	- m ²		
備 考	規約敷地: ☒ 無 ・ ☐ 有 → 詳細: 以下余白					

I 対象となる宅地又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 (令和 年 月 日現在) ☒ 詳細は別添の登記事項証明書等参照。

建 物	権利部 (甲区)	名義人	住所	静岡県静岡市駿河区曲金二丁目5番38号
		氏名	株式会社AFC スマイル不動産	
	権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)	☐ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()	登記簿謄本参照
		所有権以外の権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)	☐ 抵当権 ☐ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()	登記簿謄本参照
土 地	権利部 (甲区)	名義人	住所	敷地権(所有権)たる旨の登記(平成3年4月20日)により建物と一体
		氏名	敷地権(所有権)たる旨の登記(平成3年4月20日)により建物と一体	
	権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (☒ 有 ・ ☐ 無)	☒ 所有権敷地権 ☐ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()	建物の表示 浜松市相生町字小土橋下444番地2 一棟の建物番号グラン・ドムール相生 平成3年5月10日登記 順位4番の登記を移記
		所有権以外の権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☐ 無)	☐ 地上権敷地権 ☐ 賃借権敷地権 ☐ 地上権 ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()	
備考	以下余白			

2 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	無
占有者の住所・氏名	
権利関係	☐ 借地人 (☐ 賃貸借 ・ ☐ 使用貸借) ☐ 借家人 (☐ 賃貸借 ・ ☐ 使用貸借) ☐
備考	☒ ※別添賃貸借契約書等参照

3 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・建築基準法に基づく制限の概要

①	都市計 画 区 域	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)
		☒ 資料参照 外 ☐ 準都市計画区域 ☐ 都市計画区域・準都市計画区域外	
		開発行為等の制限	☒ 開発行為をする場合： ☐ 許可必要・ ☒ 許可不要 ☐ 開発許可申請後の場合： ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済 ☐ 開発行為完了の場合： ☐ 工事完了公告有(検査済番号) ☐ 工事完了公告無
		☒ 資料参照 市街化調整区域であった場合の建築許可 原則として一般住宅等建築物を建築することができますが、開発行為も原則として許可されません。 ☐ 建築等をする場合： ☐ 許可必要・ ☐ 許可不要 ☐ 建築物がある場合： ☐ 許可有 ・ ☐ 許可無 → 許可有の場合の建築条件： ☐ 有 ☐ 無 ※備考	
②	都市計画制限	☐ 有 ☐ 都市計画施設等の区域内 ☐ 都市計画事業の事業地内 ☐ () 計画・事業名 [] (年 月 日 告示第 号) ☐ 資料参照	
③	用途地域	近隣商業地域	☒ 資料参照
④	地区・街区等	特別用途地区	☐ 特別用途地区 ()
		特定用途制限地域 ☐ 特定用途制限地域 ☐ 資料参照 その他の地域地区等 ☐ 高層住居誘導地区 ☐ 高度地区(種類:) ☐ 高度利用地区 ☐ 防火地域 ☒ 準防火地域 ☐ 特定防災街区整備地区 ☐ 風致地区 ☐ () ☒ 資料参照	
⑤	建蔽率の制限	指定建蔽率 80 % [建蔽率の緩和] 90% 準防火地域の為+10% ☒ 資料参照	
⑥	容積率の制限	a.	指定容積率 300 % 特例容積率の適用: ☒ 無 ・ ☐ 有 → %になります。
		b. 道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合) 幅員 特定道路による緩和 (約5.0 m+ m) × 60 = 約300 % ☒ 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 ☐ 前面道路幅員が12m以上→a. によります。 ☒ 資料参照	
備考	以下余白		

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限：有 隣地斜線制限：有 北側斜線制限：無 日影規制：無 絶対高さ制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合)： 無 ☒ 資料参照				
⑧	その他の建築制限	☐ 外壁後退距離制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合)： ☐ 敷地面積の制限：最低限度 _____ m ² ☐ 資料参照				
⑨	条例による制限 その他の制限	☐ 災害危険区域 ☐ 地区計画の区域 ☐ 建築協定区域 ☐ 風致地区 ☐ ☐ 資料参照				
⑩	敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員(☒ 4m ・ ☐ 6m)以上の建築基準法に定める道路(下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。 ☒ 条例により接道の要件が付加されます。 → ☐ 路地状敷地の場合 ☒ 特殊建築物の場合 1000mを超える場合は6mの接道が必要となります。 ☐ _____ ☐ 資料参照			
		接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ
		東側	公道	ア	約5.0 m	約18.8 m
		側			m	m
		側			m	m
		の状況	*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道路 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 〔指定番号: 年 月 日 第 号〕 カ. 同条第2項道路(幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から(☐ 2m ・ ☐ 3m)後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。) キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。) ☐ 資料参照			
		備考	以下余白			
⑪	敷地と道路との関係図	別紙参照 4				
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 ☐ 原則としてできません。 ☐ できます。 注:斜線部分は敷地面積に算入できません。				

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法令名	☐ 古都保存法	☐ 都市緑地法	☐ 生産緑地法	☐ 特定空港周辺特別措置法	
		☒ 景観法	☐ 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	☐ 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	☐ 被災市街地復興特別措置法	
		☐ 新住宅市街地開発法	☐ 新都市基盤整備法	☐ 旧市街地改造法	☐ 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	
		☐ 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	☐ 流通業務市街地整備法	☐ 都市再開発法	☐ 沿道整備法	
		☐ 集落地域整備法	☐ 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	☐ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	☐ 港湾法	
		☐ 住宅地区改良法	☐ 公有地拡大推進法	☐ 農地法	☐ 宅地造成及び特定盛土等規制法	
		☐ マンション建替え円滑化法	☐ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 都市公園法	☐ 自然公園法	
		☐ 首都圏近郊緑地保全法	☐ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 水防法	
		☐ 下水道法	☐ 河川法	☐ 特定都市河川浸水被害対策法	☐ 海岸法	
		☐ 津波防災地域づくりに関する法律	☐ 砂防法	☐ 地すべり等防止法	☐ 急傾斜地法	
		☐ 森林法	☐ 森林経営管理法	☐ 道路法	☐ 踏切道改良促進法	
		☐ 全国新幹線鉄道整備法	☐ 土地収用法	☐ 文化財保護法	☐ 航空法	
		☐ 国土利用計画法	☐ 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	☐ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	☐ 土壌汚染対策法	
		☒ 都市再生特別措置法	☐ 地域再生法	☐ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	☐ 災害対策基本法	
		☐ 東日本大震災復興特別区域法	☐ 大規模災害からの復興に関する法律	☐ 重要土地等調査法	☒ 屋外広告物条例	
		制限の内容	※別添説明資料参照 景観法: 浜松市景観計画の策定 都市再生特別措置法: 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外 屋外広告物条例: 第2種普通規制地域			
		備考	以下余白			
②	土地区画整理法	区画整理	名称:			
		仮換地指定	☐ 未・ ☐ 済 / 令和 年 月 日 号			
		換地処分公告日(予定)	令和 年 月 日			
		清算金	☐ 有- ☐ 金額未定・ ☐ 確定(円 / ☐ 交付・ ☐ 徴収) / ☐ 無 ☐ 未定			
		賦課金	☐ 有- ☐ 金額未定・ ☐ 確定(円) / ☐ 無 ☐ 未定			
		制限の内容	☐ 資料参照			

4 私道の負担に関する事項(私道がある場合:「敷地と道路との関係図」参照)

負担	☒ 無・ ☐ 有 (面積 _____ m ² ・共有持分 _____ 分の _____ / 負担金 _____ 円)
備考	以下余白

5 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成及び 特定盛土等規制法	造成宅地防災区域 ☒ 外・ ☐ 内 → 説明
--------------------	---

6 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	ア. 土砂災害警戒区域	☒ 外・ ☐ 内 → 内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 内 → 説明

7 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 に関する法律	ア. 津波災害警戒区域	☐ 外・ ☐ 内 → 内の場合はイへ・ ☒ 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 内 → 説明

8 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における
当該宅地建物の所在地

水害ハザード マップの有無	洪水	☒ 有 図面名称: 浜松市洪水ハザードマップ	☐ 無(照会先: 浜松市危機管理課)
	雨水出水(内水) 高潮	☒ 有 図面名称: 雨水出水浸水想定区域図 ☐ 有 図面名称:	☐ 無(照会先: 浜松市危機管理課) ☒ 無(照会先: 静岡県河川企画課)
水害ハザードマップ における宅地建物 の所在地	☒ 該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。		

備考	以下余白
----	------

9 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による 住宅性能評価書の交付	☐ 有・ ☐ 設計住宅性能評価書・ ☐ 建設住宅性能評価書 ☐ 無
-----------------------------	---

10 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果 の記録の有無	石綿使用調査の内容
☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有	【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせしております。 ☐ 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) ☐ 管理組合 ☒ 管理業者(大成有楽不動産株式会社) ☐ 施工会社 () 【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】 ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日) ・調査の実施機関 _____ ・調査の範囲 _____ ・石綿使用の有無 ☐ 有 ☐ 無 (石綿の使用が有る場合) ・石綿が使用されている箇所 _____
備考	以下余白

11 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)

建物状況調査の実施の有無 (※1参照)	☐ 有(別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照)
	☒ 無
備考	【照会先】 ☐ 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) ☐ 管理組合 ☒ 管理業者(大成有楽不動産株式会社)
	以下余白

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等)にあっては2年)以内に実施したものがある場合、説明します。

12 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項(既存の建物のとき)

書類の種類等	保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	☐ 有・ ☒ 無
発行年月日: 平成 2 年 2 月 14 日・発行番号: 第3986 号	
②検査済証(新築時のもの)	☐ 有・ ☒ 無
発行年月日: 平成 3 年 4 月 20 日・発行番号: 第42 号	
増改築等を行った物件である場合	☐ 有・ ☐ 無
③確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの)	☐ 有・ ☐ 無
④検査済証(増改築時のもの)	☐ 有・ ☐ 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	☐ 有・ ☐ 無
* ⑤建物状況調査報告書(11 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない)	☐ 有・ ☐ 無
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合	☐ 有・ ☐ 無
* ⑥既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	☐ 有・ ☐ 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	☒ 有・ ☐ 無
* ⑦定期調査報告書・定期検査報告書(特定建築物・昇降機等・建築設備・防火設備)	☒ 有・ ☐ 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合(地震に対する安全性に関する書類)(注)	☐ 有・ ☐ 無
⑧耐震診断結果報告書	☐ 有・ ☐ 無
有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。	☐ 有・ ☐ 無
結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	☐ 1以上(適) ☐ 0(不適)
* ⑨既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中、1-1.耐震等級の区分	☐ 有・ ☐ 無
* ⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	☐ 有・ ☐ 無
* ⑪耐震基準適合証明書	☐ 有・ ☐ 無
* ⑫その他()	☐ 有・ ☐ 無
【照会先】 ☐ 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) ☐ 管理組合 ☒ 管理業者(大成有楽不動産株式会社)	
備考	①、②の書類は保存されていませんでしたが、浜松市役所から交付された建築確認等台帳記載事項証明書(別添)が保存されています。 保存されている書類の発行等がされた年月日は以下の通りです。 ①平成2年2月14日発行番号: 第3986号 ②平成3年4月20日発行番号: 第42号 ⑦定期検査報告書については昇降機等のみ浜松市役所から交付された定期検査報告書概要書(別添)が保存されています。 以下余白

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

* ⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

(注)当該建物の建築確認通知書(確認済証)又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。

〔建築確認通知書(確認済証)又は検査済証がない場合には、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税(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 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項 目	直ちに利用可能な施設※	整備予定・負担金予定額	備考
① 飲用水	水道(公営)	令和 年 月 頃 無 円	以下余白
② ガス	都市ガス (サーラエナジー株式会社) ☐ ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、区分所有者以外の第三者にある場合 詳 細:	令和 年 月 頃 無 円	以下余白
③ 電 気	☒ 有 小売電気事業者: 中部電力ミライズ 住所: 浜松市中央区鶴江町22-1 電話: 0120-921-691 小売電気事業者の変更 ☒ 可 ☐ 不可 ☐ 無	令和 年 月 頃 無 円	以下余白
④ 汚 水	公共下水	令和 年 月 頃 無 円	以下余白
⑤ 雑排水	公共下水	令和 年 月 頃 円	以下余白
備 考	以下余白		

※「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及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、道路所有者等の承諾を要せず、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があります。)
また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

14 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状・構造等(未完成物件等の場合)

本物件は未完成物件等に ☐ 該当します。(※資料にて完成時の形状を説明します。) ☒ 該当しません。

15 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項
この重要事項説明書に添付して説明をする書類は、後記添付書類のとおりです。以下、総称して「規約等」としてあります。

(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積・権利の種類	※「不動産の表示等」 「(2)土地」参照
所有権以外の場合	☒ 該当しない ・ ☐ 該当する → ※別添賃貸借契約書・借地(使用貸借)に関する説明書参照

(2) 共用部分に関する規約等の定め (☒ 有 ・ ☐ 無)

共用部分	法定共用部分・規約共用部分 → 別添規約等 第 10 条参照
共用部分の割合	☒ 各専有部分の面積の専有部分の合計床面積に対する割合による ☐ その他(規約の定めによる:)

(3) 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め (☒ 有 ・ ☐ 無)

用途制限	住居専用 (別添管理規約参照) 別添規約等 第 12 条参照
利用の制限	☒ ペットの飼育 (別添建物使用細則参照) ☒ ピアノの使用 (別添建物使用細則参照) 別添規約等 第 6 条参照 ☐ フローリング貼替工事 () ☐ その他 ()

(4) 専用使用権に関する規約等の定め (☐ 無 ・ ☒ 有 → 別添規約等 第 14・15 条参照)

①一棟の建物及びその敷地の専用使用権について

名 称	有 無	専用使用なしうる者の範囲	専用使用料の有無と帰属先	備 考
バルコニー	有	区分所有者に限る	有	
玄関扉、窓枠、窓ガラス	有	区分所有者に限る	有	
花台、アミド、面格子	有	区分所有者に限る	有	
専用庭	有	区分所有者に限る	有 管理組合	該当住戸のみ
駐車場	有	管理組合の承諾者に限る	有 管理組合	1台7500/月 駐車区画引継ぎ可能
駐輪場	有	管理組合の承諾者に限る	有 管理組合	自転車300/月・原動機付自転車1000/月
バイク置場	無			
ミニバイク置場	無			

②対象物件に付随する専用使用権について

名 称	使用部分、面積、期間、料金等	別添規約等
バルコニー	対象不動産に敷設するバルコニー、区分所有権存続中無償	第 14 条参照
花台、玄関扉、窓枠	対象不動産に敷設する玄関扉、窓枠、窓ガラス、区分所有権存続中無償	第 14 条参照
窓ガラス、アミド、面格子	対象不動産に敷設する窓ガラス、アミド、面格子、区分所有権存続中無償	第 14 条参照
備 考	以下余白	

(5) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

☒ 無・☐ 有 → 別添規約等 第 条参照

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	☐ 無・ ☒ 有→別添規約等 第 26 条参照
当該住戸の計画修繕積立金等	月額 _____ 円 滞納額 _____ 0 円 (令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日現在)
当該管理組合に既に積み立てられている計画修繕積立金等	_____ 円 滞納額 _____ 0 円 (令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日現在)
計画修繕積立金の預金名義人	☒ 管理組合 ☐ (_____)
備考	以下余白

(7) 通常の管理費用の額

通常の管理費	月額 _____ 円 (令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日現在)
	当該住戸の滞納額 _____ 0 円 当該管理組合の滞納額 _____ 円 (令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日現在)
備考	

(8) 管理の委託先

管理の形態	委託管理(全部)	管理組合の名称	グラン・ドムール相生管理組合
管理の委託先	氏名(商号又は名称)	大成有楽不動産株式会社 TEL 03-3567-9411	
	住所(主たる事務所の所在地)	東京都中央区京橋3-13-1 有楽ビル	
	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録番号	国土交通大臣 (5) 第 031293 号	

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	☒ 有	添付の管理に係わる重要事項調査書を参照ください。
	☐ 無	
専有部分	☐ 有	
(売買対象部分)	☒ 無	

(10) その他

①「建物の区分所有等に関する法律」の規定以外にも管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・附属施設の管理・使用等が定められている(別添規約等参照)ので、買主はそれを売主より承継し遵守しなければなりません。
②管理費、修繕積立金等、売主である区分所有者が負担すべき費用等について滞納額がある場合は、「建物の区分所有等に関する法律」の規定により買主にその支払義務が承継されます。
③管理会社の連絡先:大成有楽不動産株式会社 名古屋支店 浜松営業所(TEL:053-458-3100)
以下余白

Ⅱ 取引条件に関する事項

1 代金・交換差金及び地代に関する事項

売 買 代 金	交 換 差 金	地 代
売買代金総額 18,200,000 円 [内消費税等相当額 1,393,327 円]	☐ 支払う ・ ☐ 受領する 差金 円 [内消費税等相当額 円]	円

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

2 代金・交換差金以外に授受される金銭の額及び授受の目的

授 受 の 目 的	金 額	授 受 の 目 的	金 額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	300,000 円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日: 4月1日)	決済時日割清算 円
管理費等清算金 (引渡日で日割計算)	決済時日割清算 円		円 [内消費税等相当額 円]
	円 [内消費税等相当額 円]		円 [内消費税等相当額 円]
備 考	以下余白		

3 契約の解除に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)

☒ 手付解除	※別添 売買契約書(案)第 14 条のとおりです。
☒ 引渡前の滅失・損傷の場合の解除	※別添 売買契約書(案)第 15 条のとおりです。
☒ 契約違反による解除	※別添 売買契約書(案)第 16 条のとおりです。
☒ 反社会的勢力の排除条項に基づく解除	※別添 売買契約書(案)第 17 条のとおりです。
☒ 融資利用の特約による解除	※別添 売買契約書(案)第 18 条のとおりです。
☐ 契約不適合責任による解除	※別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
☐ [借地権付の場合] ☐ 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項の場合	※別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。

4 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め

- ☒ 有 → ※別添 売買契約書(案)第 16 条及び第 17 条のとおりです。
☐ 無

5 手付金等保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主となる場合)

未 完 成 物 件 の 場 合		完 成 物 件 の 場 合	
☐ 講じません	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。	☐ 講じません	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。
☐ 講じます	保全措置: 保全措置を行う機関:	☐ 講じます	保全措置: 保全措置を行う機関: ※「手付金等寄託契約及び質権設定契約」の場合、保全措置を行う機関は「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照

6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	☒ 講じません。 ☐ 講じます。
保全措置を行う機関	
保 全 措 置 の 内 容	

7 金銭の貸借に関する事項

金 融 機 関 等	金 額	金 利	借 入 期 間	あっせんの有無
買主指定	買主指定 万円	実行金利 %	実行年数 年	無
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 8 年 1 月 27 日		
あっせんの内容	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料
			円	

ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じです。

8 割賦販売の場合

割 賦 販 売	現金販売価格	円		
	割賦販売価格	円	支払時期	支払方法
	うち引渡しまでに支払う金銭	円		
	賦払金の額	円		

9 宅地又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

宅地又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	☒ 講じません	☐ 講じます
	措置の概要 以下余白	

Ⅲ その他の事項

1 添付書類

☒ 1. 売買契約書(案)	☒ 9. 道路台帳図
☒ 2. 区分建物全部事項証明書・区分所有建物登記簿抄本	☒ 10. ハザードマップ
☒ 3. 管理規約	☒ 11. 都市計画図
☒ 4. 使用細則	☒ 12. 都市ガス配管図
☒ 5. 重要事項説明書説明資料	☒ 13. 建築確認等台帳図記載事項証明書
☒ 6. 管理組合総会議事録等	☐ 14.
☒ 7. 建物の修繕実施記録	☐ 15.
☒ 8. 上下水道配管図	☐ 16.

2 その他

1. 本売買契約において、第19条(契約不適合責任)の条項は適用されないことを、売主及び買主は確認しました。
2. 本契約第20条(契約不適合責任)及び第10条(付帯設備の引渡し)の定めにかかわらず、売主は、買主に対し本契約にかかる一切の契約不適合責任、及び設備の補修責任を負わないものとします。したがって、買主は、本物件が品質に関して契約の内容に適合しないことを理由として、補修の請求、または本契約の解除をできません。また、これに伴い、本契約においては別紙「設備表」を作成しないものとします。
3. 本物件の共用部分については、管理組合により長期修繕計画があります。この計画は一般的なマンションの修繕サイクルに基づき、本物件区分所有者で決められた計画ですが、修繕項目や費用、修繕実施時期などの修繕計画及び収入計画はあくまで作成した時点での計画であり、今後変更される可能性があります。
4. 買主が再販売するために、売買契約の残金支払日前に内外装工事の準備で立ち入りすることを売主は予め承諾するものとします。
5. 本物件は再販売を予定しており、売主は本契約締結後より買主による本物件の販売活動が行われること、ならびに当該再販売に係る販売価格等について異議の申立てをしないことを承諾するものとします。
6. 管理費・修繕積立金・専用使用料・組合費等のほか、集会の決議等により売主が負担すべき費用について、滞納がある場合、本物件引渡しまでに売主の責任と負担において滞納分を精算するものとします。
7. 本契約に関する登記手続きは買主指定の司法書士により行うものとします。
8. 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、将来法令改正により本物件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ることを、買主は予め了承するものとします。
9. 買主は売買代金の残金、管理費等、固定資産税等清算金を売主指定の口座へ振込送金するものとし、振込伝票をもって領収書に代えるものとします。なお、振込に要する手数料は、買主の負担とします。
10. 買主は次の事項についてあらかじめ容認したうえで本物件を買受けるものとし、これらの事項については自己の責任と負担において処理するものとします。
 (1) 本物件の周辺環境(日影・眺望・採光・通風・臭気・建築・電波障害等)は、将来変化する可能性があること。
 (2) 売主から提示される「物件状況確認書(告知書)」について、その告知内容は、売主の記憶に基づいて誠実に記載したものであるが、専門家による調査・検査は実施しておらず、事実と異なる場合があること。
 (3) 本物件に関する設計図書、検査済証、構造計算書、施工・建築図書等のほか、建築・消防その他の関連法規に基づく官公庁に対する許認可関係書類、その他関係書類等で、売主が所有していないものについては、買主に交付できないこと。
11. 本契約において、契約書の作成は1通のみとし、買主が原本を、売主がその写しを保有するものとします。また、これに伴い本契約書に貼付する印紙の費用については、本契約書第11条(印紙代の負担)の定めにかかわらず、原本を保有する買主の負担とします。
12. 対象不動産に賦課される固定資産税および都市計画税については、残代金支払いの際、令和7年度の年税額と同額をもって、令和8年度分について清算します。なお、令和8年度分同税の年税額が後日確定し、当該金額に増減が生じた場合であっても、売主及び買主は異議を述べず、再清算は行わないものとします。
- 以下余白

重要事項説明の内容を確認致しました。

令和 8 年 1 月 13 日

売主(譲渡人) (住所) 〒422-8006 静岡県静岡市駿河区曲金2丁目5番38号

株式会社 AFCスマイル不動産

(氏名)

代表取締役

浅山 忠彦



頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

令和 8 年 1 月 13 日

買主(譲受人) (住所) 東京都中央区日本橋人形町一丁目5番8号
アトリウム日本橋人形町一丁目ビル4階

株式会社 Martial Arts

(氏名)

代表取締役

長谷川 光



不
動
産

件
名

売

度

：緩

も

迅

明

：認

貼

度

述