

重要事項説明書 [土地建物の売買]

☒ 土地付建物・☐ 借地権付建物

令和 9 年 11 月 3 日

買主 株式会社 Martial Arts 御中

売主 戸坂 晃 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。

宅地建物取引業者	主たる事務所所在地・TEL	埼玉県入間市仏子1685番地2 JUN仏子1F TEL 042-000-2842	主たる事務所所在地・TEL	栃木県下野市匠大前4丁目1-6 TEL 0285-44-0477
	商号又は名称 代表者の氏名	東洋建設ホーム株式会社 平山 利一	商号又は名称 代表者の氏名	小金井不動産株式会社 小池 敏雅
			【 従たる事務所 】	
	従たる事務所所在地・TEL		従たる事務所所在地・TEL	栃木県宇都宮市下栗町2939-3 TEL 028-612-3851
	商号又は名称 政令で定める 使用人		商号又は名称 政令で定める 使用人	小金井不動産株式会社（東店） 渡邊 勇也
	免許証番号	埼玉県知事（1）第025224号	免許証番号	栃木県知事（17）第62号
説明をする宅地建物取引士	氏名	浅岡 伸之	氏名	大場 淳輝
	登録番号	愛知 第049759号	登録番号	栃木 第012744号
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	東洋建設ホーム株式会社 埼玉県入間市仏子1685番地2 JUN仏子1F TEL 042-000-2842	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	小金井不動産株式会社 東店 宇都宮市下栗町2939-3 TEL 028-612-3851
取引態様	売買の媒介		売買の媒介	
供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地		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 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号		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2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地		所属地方本部の名称及び所在地	
	埼玉本部 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町6番15号 埼玉県宅建会館		栃木本部 栃木県宇都宮市西一の沢町6番27号 栃木県不動産会館	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地		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		東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

売主の表示

1	住所	群馬県前橋市上泉町172番地7
	氏名	戸坂 晃
	登記名義人と ☒ 同じ ☐ 異なる → 理由:	
合計1名		

不動産の表示等

(1) 土地

所 在	地 番	地 目	登記簿面積	持分
1 宇都宮市清原台二丁目	12番53	宅地 (現況:宅地)	330.75㎡	1分の1
合計1筆		登記簿面積合計	330.75㎡	
権利の種類	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権		実 測 面 積	㎡
☐ 仮換地			☐ 仮換地面積	㎡
☐ 保留地予定地			☐ 保留地予定地面積	
契約対象の 地積の確定	☒ 公簿面積による ☐ 実測面積による → 実測: ☐ 済・ ☐ 未済 (実測清算: ☐ 有・ ☐ 無)			
土地に関する 測 量 図	☐ 確定測量図		☐ 年 月 日作製 ☐ 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照)	
	☐ 現況測量図		☐ 年 月 日作製 (隣地所有者立会い:) ☐ 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い:)	
	☒ 地積測量図		☒ 昭和46年6月3日作製 ☐ 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照)	
	☐ その他 ()			
※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)をいいます。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 ※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所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。 ※ 現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。				
備 考				

(2) 建物

所 在	宇都宮市清原台二丁目 12番53	家屋番号	未登記の為未記入
住居表示	未定	附属建物	有(ガレージ)
種 類	居宅		
構 造	木造 / 1階建		
床 面 積	1階 97㎡		
☐ 登記簿 ☒ (建築確認申請)	計 97㎡		
新築: 年 月 ☒ 増築 ☐ 改築: 平成23年7月			
備 考	上記建物は建築確認申請をもとに記載しております。令和7年10月12日現在宇都宮市清原台二丁目12番53に存在する建築物は未登記です。引渡しまでに売主の責任と負担にて登記します。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7年10月10日現在）

☒ 詳細は別添の登記事項証明書等参照。

土地（借地権の場合はその対象となるべき土地）

権利部 (甲区)	名義人	住所	群馬県前橋市上泉町172番地7	
		氏名	戸坂 晃	
	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 ☐ ()		
所有権以外の 権利に関する事項 (☐ 有・ ☒ 無)	☐ 地上権 ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()			

建物

権利部 (甲区)	名義人	住所		
		氏名		
	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 ☐ ()		
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 ☐ ()			

備考 上記建物は建築確認申請をもとに記載しております。令和7年10月12日現在宇都宮市清原台二丁目12番53に存在する建築物は未登記です。引渡しまでに売主の責任と負担にて登記します。以下余白

2 借地権（使用貸借権）付建物の売買等の場合（該当 ☐ する ☒ しない）

☐ 別添賃貸借契約書参照 ☐ 借地（使用貸借）契約内容参照

3 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	☐ 有 ☒ 無
占有者の住所	
占有者の氏名	
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

4 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

☐ 別添説明資料参照

①	都市計画区域	区域区分	内 ☒ 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)	
		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（許可番号栃木県指令都第1334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	
		市街化調整区域であった場合の建築許可	☐ 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 ☒ 無	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)
③	用途地域	☐ 第1種低層住居専用地域 ☐ 第2種低層住居専用地域 ☒ 第1種中高層住居専用地域 ☐ 第2種中高層住居専用地域 ☐ 第1種住居地域 ☐ 第2種住居地域 ☐ 準住居地域 ☐ 田園住居地域 ☐ 近隣商業地域 ☐ 商業地域 ☐ 準工業地域 ☐ 工業地域 ☐ 工業専用地域 ☐ 指定なし	第1種中高層住居専用地域 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	
④	地区・街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	☐ 特別用途地区 () ☐ 特定用途制限地域 ()	
	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 ☒ (基準法22条) ☐ () ☐ ()		
⑤	建蔽率の制限	指定建蔽率 60% [建蔽率の緩和]		
⑥	容積率の制限	a.	指定容積率 200% 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 (9.9 m + m) × 40 = 396%
		☒ 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。		
備考				

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限： ☒ 有 ☐ 無 隣地斜線制限： ☒ 有 ☐ 無 北側斜線制限： ☐ 有 ☒ 無 日影規制： ☒ 有 ☐ 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）：				
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）： ☐ 1.5m以上 ☐ 1m以上 ☐ 敷地面積の制限：最低限度 _____ m ²				
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 ☐ () ☐ () ☐ ()				
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 _____ ☐ _____			
		接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ
		西側	☒ 公道 ☐ 私道	イ	9.9m	14.579m
		接道の状況	*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 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。）			
		備考				
⑪	敷地と道路との関係図					
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。				

(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	☐	地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律		
		☐	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		
		☐		☐		☐		☐			
		制限の内容		※別添説明資料参照							
		備考		景観法：景観への影響が大きい建築物等の景観誘導を行う為、大規模行為（高さ20m超又は1500㎡超）をしようとする場合、行為に着手する30日前までに届け出が必要となります。 宅地造成及び特定盛土等規制法：市内全域を宅地造成等工事規制区域に指定し、盛土等規制法の運用を開始しており、盛土等を行う場合、許可が必要となります。							

②	土地区画整理法	区画整理	☐ 計画有	☐ 施工中	名称:
		仮換地指定	☐ 未	☐ 済	令和 年 月 日
		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			

5 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 29.84m ² / 負担金 円)
備考	

6 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
備考		

7 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
備考		

8 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
	イ. 津波災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 内→説明
備考		

9 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: 宇都宮市防災ハザードマップ	☐ 無 (照会先: 宇都宮市)
	雨水出水(内水)	☒ 有 図面名称: 宇都宮市防災ハザードマップ	☐ 無 (照会先: 宇都宮市)
	高潮	☐ 有 図面名称:	☒ 無 (照会先: 宇都宮市)
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			

10 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
-----------------------------	--

11 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） ☐ 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	

12 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 【照会先】 ☒ 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）
備考	

※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。

13 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） 発行年月日：平成23年4月1日・発行番号：第東日本11-05-0829号		☐ 有・ ☒ 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日：平成23年7月26日・発行番号：第東日本11-05-0829号		☐ 有・ ☒ 無
増改築等を行った物件である場合	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	*⑤建物状況調査報告書（12 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	*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報告の対象である住宅の場合	*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） ☐ 該当する ☒ 該当しない	⑧耐震診断結果報告書 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。 結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	☐ 有・ ☐ 無
	*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	☐ 1以上（適）・ ☐ 0（不適）
	*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）	
備		
考		

※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又は家屋課税（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の場合は、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。

4 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※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
① 飲用水	水道（公営）	前面道路配管（有） 口径（150mm） 敷地内引込管（有） 口径（20mm） 私設管の有無（無）	無 令和 年 月 頃 円
② ガス	プロパン（個別） 提携事業者名：	前面道路配管（ ） 口径（ mm） 敷地内引込管（ ）	無 令和 年 月 頃 円
☐ ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：			
③ 電気	☒ 有→小売電気事業者： _____ 住所： _____ 電話： _____ ☐ 無		無 令和 年 月 頃 円
④ 汚水	公共下水	前面道路配管（有） 私設管の有無（無） 浄化槽施設の必要（無）	無 令和 年 月 頃 円
⑤ 雑排水	公共下水	前面道路配管（有） 私設管の有無（無）	無 令和 年 月 頃 円
⑥ 雨水	浸透式		無 令和 年 月 頃 円
備考			

※「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。

5 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。 ☒ 該当しません。

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
総額 22,500,000 円	土地価格 - 円	☐ 支払う・ ☐ 受領する 差金 円 円	円
	建物価格 - 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。)	500,000円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日： 1月1日)	日割精算円
備 考			

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15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16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17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18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19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20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 17 条及び第 18 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	☐ 保証委託契約 保全措置を行う機関/ ☐ 保証保険契約 保全措置を行う機関/	☐ 講じます	☐ 保証委託契約 保全措置を行う機関/ ☐ 保証保険契約 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 保全措置を行う機関/

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
1. 西武信用金庫	20,000,000 円	実行時 %	1 年	☐ 有 ☒ 無
融資未承認の場合の契約解除期限		令和7年11月14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	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		
	うち引渡しまでに 支 払 う 金 銭	円	支 払 時 期	支 払 方 法
	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
--	--

III その他の事項

1 添付書類

☒ 1. 売買契約書（案）	☒ 2. 土地登記事項証明書・土地登記簿謄本（抄本）
☒ 3. 重要事項説明書説明資料	☒ 4. 公図（土地）
☒ 5. ハザードマップ	☒ 6. 地積測量図

2 その他

その他重要な事項

■売主の表明事項

売主は自身の知りうる限り、買主に対して、本売買契約締結時点で本物件の重要事項説明書、売買契約書、付帯設備表、物件状況報告書及び本物件に関する法令所定の点検や報告、契約書などによって買主に示した事項を除いて売買契約締結時点までの事実として以下を表明します。

①隣地との間で境界や権利に関するトラブルなどが発生していないこと

②近隣住民、訪問者や行政との間でトラブルの発生や指導、是正勧告などが無いこと

③買主に引き継ぐ債務はなく、本物件が引渡しまでに差押えられるなどの可能性がないこと

④本物件は中古住宅のため、構造躯体をはじめ各種付帯設備等については、経年の変化及び使用に伴う性能劣化・キズ・汚れ等がある可能性があります。買主は上記を了承の上、現状のまま買い受けることとし、引き渡し後の建物構造躯体及び売主が書面にて付帯設備表の告知のものについては維持管理・修繕等に伴う費用等については買主の負担とするものとします。

付帯設備表に故障無しの設備に関して、引き渡し当日に故障している場合は売主の責任と負担で修復を行うこととします。

■敷地面積について

本契約は公簿売買による取引であり、実測面積に差異が生じてても売主・買主・仲介業者それぞれが金銭の請求、意義申し立てをしないものとします。

■将来の法改正・変更について

本物件引き渡し後、将来、関係法規の改正、変更、新設等によりその内容が変わる場合があります。現在の建築物と同一規模の建物や現在建築可能な建築物が将来建築できなくなる場合があります。売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないことを承諾します。

■将来の環境変化について

本物件の周辺敷地は第三者の所有に依るものであり、将来、近隣居住者の生活環境の変化や今後建築物の新築、増築、改築により日照・眺望・通風・周辺環境等が変化する場合があります。売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないことを承諾します。

■電波障害について

本物件引き渡し後、高層ビル、鉄道高圧線等の周辺環境の影響により電波障害が発生する場合があります。その場合ケーブルテレビへの加入の他、地域によってはケーブル幹線延長の工事費用の負担があります。

■ライフラインおよび地中埋設物について

飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況については、市町村窓口及びこれらの施設を管轄する窓口へ聞き取り調査、現地での目視による調査、売主への聞き取り調査を行った結果を記載していますが対象地の地中配管状況についての確認は行っていません。万一、記載内容と現状が異なる場合には現状有姿での引き渡しとするものとします。将来、万一現況と相違の場合、売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないものとします。

■キズ・汚れについて

キズ・汚れについては全て現況のままとします。

■ご入居後の電気設備について

ご入居前にエアコンや照明などの電気設備については稼働確認や売主より聞き取り調査を行った結果を物件状況報告書へ記載していますが、現況お引渡しの場合、ご入居後の電球切れや電池切れの場合、買主の負担にて交換を行います。給湯器については売主はお引渡し前に稼働確認を行い、故障している場合には修復の上、引き渡しを行います。エアコンについてはお引渡し前に稼働確認をおこなった結果故障している場合、売主の負担にてエアコンを撤去し、買主は新品交換および減額請求を行わないことを承諾するものとします。

■TVアンテナについて

TVアンテナが付いていない場合には買主の負担にてTVアンテナを設置下さい。TVアンテナが付いている場合においてもブースターが別途必要な場合や4K対応アンテナなど昨今のTV製品の向上により既存のアンテナでは見れない場合があります。別途アンテナ負担がかかる可能性があることを買主は了承するものとします。

■庭木・雑草について

本敷地は管理（雑草伐採・植栽等剪定など）をしている訳ではございません。季節・気候・時期などにより引渡し時には草木が増殖している可能性があることを買主は認識し現況での引渡しを承諾します。

■火災報知器について

平成21年6月1日より既存住宅において、火災報知器の設置が義務化されています。本物件に火災報知器が未設置の場合、本物件に火災報知器を設置する費用は、買主の負担となります。

■境界について

売主は民間と民間の境界杭・鋳などない場合、売主はお引渡しまでに境界の明示を行う。公簿上売買のため現況測量図をもとに復元を土地家屋調査士を介し行い費用については売主が負担をする。また都道府県および市町村が所有されている道路（公道）においては境界を示しません。売主及び買主は承諾するものとします。

■自治会について

最寄りのゴミ集積所が自治会運営の場合、新設、移設、利用、廃止等のご要望は、買主、自治会間での直接協議となります。

■税金について

住宅ローン減税の該当の有無・不動産取得税・不動産譲渡にかかる税金等の詳細・補助金の対象の有無につきましては税務署・関係省庁・行政へご確認をお願い致します。

以下余白

重要事項説明の内容を確認致しました。

令和 7 年 11 月 3 日

売主

(住所)

前橋市上泉町172-7

(氏名)

戸坂 晃



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 7 年 11 月 3 日

買主

(住所)

東京都中野区江原町3-34-1 HBビル2F

(氏名)

株式会社 Martial Arts
代表取締役 長谷川 光

