

重要事項説明書

買主 株式会社さぼてん 様 売主 株式会社Martial Arts 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		取引態様		□ 売買 ・ □ 交換	
		□ 媒介 ・ □ 代理 ・ ■ 売主				□ 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 105715 号		免許証番号	第 号		
	主たる事務所の所在地	東京都中野区江原町3丁目34-1 HBビル2階		主たる事務所の所在地			
	電話番号	03 (6908) 2680		電話番号	()		
	商号または名称	株式会社 Martial Arts		商号または名称			
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	代表者氏名	長谷川 光		代表者氏名			
	登録番号	(埼玉) 第 070441 号		登録番号	第 号		
	氏名	小玉 浩之		氏名			
	業務に従事する事務所名	株式会社 Martial Arts 本店		業務に従事する事務所名			
供 託 所 等 に 関 する 説 明	業務に従事する事務所所在地	東京都中野区江原町3丁目34-1 HBビル2階		業務に従事する事務所所在地			
	電話番号	03 (6908) 2680		電話番号	()		
	■ (1) 宅地建物取引業保証協会の社員		□ (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名称・所在地			
供 託 所 等 に 関 する 説 明	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		宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・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		弁済業務保証金の供託所・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				
	営業保証金の供託所およびその所在地			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、説明書を受領しました。

買主

売主

2025 年 8 月 25 日

〒110-0016 東京都台東区台東2-7-8
TRANS CMビル3F

住所

株式会社さぼてん
代表取締役 富塚 聡 史

東京都中野区江原町3-34-1 HBビル2F

住所

株式会社 Martial Arts
代表取締役 長谷川 光

氏名

印

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. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)	P.9
7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・地震に対する安全性に関する書類(既存の建物のとき)	P.9
8. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等	P.10
9. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	P.10
10. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	P.10
11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	P.10
12. 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.10
13. 石綿(アスベスト)使用調査の内容	P.10
14. 耐震診断の内容	P.10
15. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	P.10
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.11
2. 契約の解除等に関する事項	P.11
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項	P.12
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.13
5. 支払金または預り金の保全措置の概要	P.13
6. 金銭の貸借のあっせん	P.13
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.13
8. 割賦販売に係る事項	P.13
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.13
III その他重要な事項	P.14
IV 添付書類	P.14
V 備考	P.15

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.	東京都練馬区北町五丁目	1337 番 23	宅地	55.27 m ²	1/1
2.	東京都練馬区北町五丁目	1337 番 25	宅地	4.23 m ²	1/1
3.	以下余白	番		m ²	
4.		番		m ²	
5.		番		m ²	
合計 (2 筆) 本地55.27m ² +公衆用道路4.23 m ²					
実測面積		m ²			
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. 年 月 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		— 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。			
余白					

2. 建物

所 在	東京都練馬区北町五丁目1337番地23		家屋番号	1337番23	
住居表示	東京都練馬区北町五丁目4-11		附属建物	無 ()	
種 類	居宅	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て		
床 面 積	☒ 1. 登記簿	1階 32.47 m ² ・ 2階 28.98 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ² ・			
	☐ 2.	階 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ² ・ 合計 61.45 m ²			
建築時期	☒ 昭和 44 年 9 月 日新築 (増築 平成 11 年 11 月) ・ ☐ 不詳				
未登記建物	☒ 無 ・ ☐ 有 → 有の場合 ()				
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	東京都中野区江原町3-34-1 HBビル2F
氏 名	株式会社Martial Arts
備 考	第三者のための契約につき、現登記名義人から買主が指定するものへの登記直接移転とする。以下余白

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 7 年 7 月 4 日現在)

権利部 (甲区)	所有者	住 所	埼玉県新座市馬場三丁目3番18号
		氏 名	後藤 昇
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)		
	所有権以外の 権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)		

(2) 建物 (令和 7 年 7 月 4 日現在)

権利部 (甲区)	所有者	住 所	埼玉県新座市馬場三丁目3番18号
		氏 名	後藤 昇
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)		
	所有権以外の 権利に関する事項 (☐ 有 ・ ☒ 無)		

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 (■ 1.市街化区域・ ☐ 2.市街化調整区域・ ☐ 3.区域区分のされていない区域)		
	☐ 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:	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 (☐ 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)	()		
余白			

(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	
② 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	☐ 12.特例容積率適用地区	☐ 20.緑化地域
	☒ 5.高度地区 ()	☐ 13.特定用途制限地域	☐ 21.生産緑地地区
	☐ 6.高度利用地区	☐ 14.高層住居誘導地区	☐ 22.特定用途誘導地区
	☐ 7.特定街区	☐ 15.駐車場整備地区	☐ 23.(以下余白)
	☐ 8.景観地区	☐ 16.都市再生特別地区	☐ 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 % ☐ 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 150 % ☐ () 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: 50cmの後退を要する。)	
⑦	敷地面積の最低限度	(☒ 有・ ☐ 無) 100 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) (二 種) 4 h - 2.5 h 測定高 1.5 m	
⑪	地方公共団体の条例等による制限	・【練馬区景観条例(条例第10号)】練馬区の景観に関する届出のご案内参照。以下余白	
⑫	私道の変更または廃止の制限	(☐ 有・ ☒ 無)	
余白			

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	※現状の接道はされていないが、本物件から西側約40センチ先に位置指定道路あり。また、現在位置指定延長により再建築可能となる。(現状位置指定道路幅員3.6m)※位置指定道路指定日:昭和34年5月13日、練建証第49687473620号第555号。以下余白
1. 側	☐ 公道・ ☐ 私道	下記種類 番	m	m	
2. 側	☐ 公道・ ☐ 私道	下記種類 番	m	m	
3. 側	☐ 公道・ ☐ 私道	下記種類 番	m	m	
4. 側	☐ 公道・ ☐ 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 (☐ 無・☐ 有→ セットバックする部分の面積 m²)

※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、すみ切りの制限規定 等》 路地状部分の長さ m ・ 路地状部分の幅員 m

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 (法定外通路を挟んで位置指定道路が指定されている。(練建証第49687473620号第555号))

☒ 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。

余白

敷地等と道路との関係図(概略図) ☐ 下記に記載 ・ ☒ 別紙参照 ・ ☐ その他 ()

※練馬区北町3丁目位置指定1337番2・3道路位置指定申請図参照。以下余白

(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: 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 (☐ 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)			
余白			
☐ 2.古都保存法	☐ 15.流通業務市街地整備法	☐ 31.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 48.全国新幹線鉄道整備法
☐ 3.都市緑地法	☐ 16.都市再開発法	☐ 32.都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 49.土地収用法
☐ 4.生産緑地法	☐ 17.沿道整備法	☐ 33.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	☐ 50.文化財保護法
☐ 5.特定空港周辺特別措置法	☐ 18.集落地域整備法		☐ 51.航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)
☒ 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	☐ 34.水防法	☐ 52.国土利用計画法
☐ 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	☐ 35.下水道法	☐ 53.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
☐ 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	☐ 36.河川法	☐ 54.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 9.被災市街地復興特別措置法	☐ 22.住宅地区改良法	☐ 37.特定都市河川浸水被害対策法	☐ 55.土壌汚染対策法
☐ 10.新住宅市街地開発法	☐ 23.公有地拡大推進法	☐ 38.海岸法	☐ 56.都市再生特別措置法
☐ 11.新都市基盤整備法	☐ 24.農地法	☐ 39.津波防災地域づくりに関する法律	☐ 57.地域再生法
☐ 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。)	☒ 25.宅地造成及び特定盛土等規制法	☐ 40.砂防法	☐ 58.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 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	☐ 26.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	☐ 41.地すべり等防止法	☐ 59.災害対策基本法
☐ 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	☐ 27.長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 42.急傾斜地法	☐ 60.東日本大震災復興特別区域法
	☐ 28.都市公園法	☐ 43.土砂災害防止対策推進法	☐ 61.大規模災害からの復興に関する法律
	☐ 29.自然公園法	☐ 44.森林法	☐ 62.重要土地等調査法
	☐ 30.首都圏近郊緑地保全法	☐ 45.森林経営管理法	☐ 以下余白
		☐ 46.道路法	
		☐ 47.踏切道改良促進法	
※本物件は放射35号線北町地区地区計画に該当する。練馬区北町地区計画概要書参照。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) 4.23㎡	(持分 1月1日)
負担金の有無	(☐ 有 ・ ☒ 無) 余白	
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	㎡	
余白		

(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	余白	

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	☒ 1.公営水道 ☐ 2.私営水道 ☐ 3.井戸	前面道路配管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 75 mm) 敷地内引込管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 50 mm) 私設管の有無 (☐ 有 ・ ☒ 無)	☒ 無 ・ ☐ 有 年 月 頃 円
② 電 気	小売電気事業者名 東京電力他	☐ 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: ()	☒ 無 ・ ☐ 有 年 月 頃 円
③ ガ ス	☒ 1.都市ガス (ガス) ☐ 2.個別プロパン ☐ 3.集中プロパン	前面道路配管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 50 mm) 敷地内引込管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 25 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 (☐ 有 ・ ☐ 無)	☒ 無 ・ ☐ 有 年 月 頃 円
④ 汚 水	☒ 1.公共下水 ☐ 2.個別浄化槽 ☐ 3.集中浄化槽 ☐ 4.汲取式	前面道路配管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 25 mm) 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 (☐ 1.埋設管 ・ ☐ 2.側溝・放流先 ☐ 3.浸透式)	☒ 無 ・ ☐ 有 年 月 頃 円
⑤ 雑排水	☒ 1.公共下水 ☐ 2.個別浄化槽 ☐ 3.集中浄化槽 ☐ 4.側溝等 ☐ 5.浸透式	前面道路配管 (☒ 有 ・ ☐ 無) (口径 25 mm) 私設管の有無 (☐ 有 ・ ☒ 無) (口径 mm)	☒ 無 ・ ☐ 有 年 月 頃 円
⑥ 雨 水	☒ 1.公共下水 ☐ 2.側溝等 ☐ 3.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 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。)

余白

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. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）（☐ 該当する・☐ 該当しないので説明を省略します）

建物状況調査の実施の有無（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）以内に実施している場合）	☐ 有 ・ ☒ 無
建物状況調査の結果の概要	余白

7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・地震に対する安全性に関する書類（既存の建物のとき）

（下記保存の状況欄の「無」は、紛失等で書類が保存されていない場合や調査時に不明の場合、あるいは書類不発行の場合も含みます）

※は「既存の建物」のうち住宅のみ対象となります。

書類の種類等	保存の状況
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
検査済証（新築時のもの）	☐ 有 ・ ☒ 無
増改築等を行った建物である場合	☒ 該当する・ ☐ 該当しない
確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）	☐ 有 ・ ☒ 無
検査済証（増改築等のときのもの）	☐ 有 ・ ☒ 無
※建物状況調査を実施した住宅である場合	☐ 該当する・ ☒ 該当しない
建物状況調査報告書	☐ 有 ・ ☐ 無
※既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	☐ 該当する・ ☒ 該当しない
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	☐ 該当する・ ☒ 該当しない
① 定期調査報告書（特定建築物）	☐ 有 ・ ☐ 無
② 定期検査報告書（昇降機等）	☐ 有 ・ ☐ 無
③ 定期検査報告書（建築設備）	☐ 有 ・ ☐ 無
④ 定期検査報告書（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）	☒ 該当する・ ☐ 該当しない
昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合していることを証する書類	
※耐震基準適合証明書	☐ 有 ・ ☒ 無
その他（ 余白	☐ 有 ・ ☐ 無

8. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等

☐ 建築確認(新築時)	年 月 日	号
☐ 検査済証(新築時)	年 月 日	号
※建物記録なし。以下余白		

9. 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 →内の場合には後記説明へ
----------------	----------	---

10. 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

11. 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

12. 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) 練馬区北町五丁目1337番地23。以下余白				

13. 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 ()
石綿使用調査の結果の有無	☐ 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 現在すでに建築されている多くの建物には、石綿(アスベスト)を含有している建材が一般的に使用されていた時期があり、対象不動産にもアスベスト含有建材が使用されている可能性があります。建材に含まれているアスベストは繊維が固定されているため、日常生活の中では飛散することはない、通常の使用においては健康に被害を及ぼすものではないと言われています。ただし、増・改築やリフォーム、解体時にはこれらの建材のアスベストを飛散させないよう、「石綿障害予防規則」(平成17年7月1日施行)、その他の関係諸法令に則り、専門業者による適切な施工と産業廃棄物処理が必要となり、そのための費用が必要となります。

14. 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、その内容は前記Ⅰ-7または後記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。	

15. 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	6,500,000 円	(左記売買代金のうち土地価格)	5,499,000 円
		(左記売買代金のうち建物価格)	1,001,000 円
		(左記売買代金のうち消費税等相当額)	91,000 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 7 年 1 月 1 日 ※日割り計算	
※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)		0 円	※契約時売買代金一括支払いのため
■ 2. 固定資産税等清算金		15,351 円	令和 7 年度分 日割り計算
☐ 3. 以下余白		円	
☐ 4.		円	
☐ 5.		円	
余白			

2. 契約の解除等に関する事項

(1) 手付解除 (☐ 有 ・ ☒ 無)	手付解除期日	年 月 日
1. 売主、買主は、売買契約を上記手付解除期日までであれば、その相手方の履行着手の有無にかかわらず、互いに書面により通知して、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 (☐ 有 ・ ☒ 無)	契約解除期日	年 月 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	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。		

(5) 契約不適合による修補請求・解除 1. 売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が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、引渡完了日から3ヶ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。 (1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り、(2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食、(3) シロアリの害、(4) 給排水管(敷地内埋設給排水管を含む。)・排水桝の故障 2. 売主が、買主に対し前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、売買契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。ただし、前項の土地の契約不適合により売買契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、売買契約を解除することができます。 3. 売主は、買主に対し、売買契約締結時に第1項の契約不適合を知らなくても、本規定の責任を負いますが、買主が売買契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本規定の責任を負いません。
(6) 修補の遅滞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、前記(5)の契約不適合による修補請求に対して売主が修補を遅滞した場合を含めます。
(7) 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約します。 (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.(6)修補の遅滞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。 8. 買主が第3項の規定に違反し、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たと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払うものとします。
余白

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.(6)修補の遅滞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べき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.(7)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、および制裁金は、それぞれ前記「Ⅱ.2.(7)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
☐ 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。	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	余白
--------------	--	------------	----

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 余白	万円	%	年	☐ 有・ ☐ 無	年	月	日まで
②	万円	%	年	☐ 有・ ☐ 無	年	月	日まで
③	万円	%	年	☐ 有・ ☐ 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	
				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。							
余白							

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	余白

8. 割賦販売に係る事項

割賦販売	☐ 1. 有・ ☒ 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	☐ 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	

Ⅲ その他重要な事項

◆本物件は現状有姿売買であるため、契約不適合免責とし、物件引渡し後いかなる理由があっても、売主、買主ともに、本件に対し一切の損害賠償請求、並びに申立を行わないことを確認した。

◆本物件建物における経年劣化により、建物構造上主要部分を含む設備等劣化、破損、故障、亀裂等がある場合があります。また、本物件周辺環境(電波状況含む)、状態を買主は十分に確認し、これを買受けるものとする。 ◆本契約における決済、及び物件引渡しは令和7年8月25日同日行うものとするが、本物件における残置物は売主の責任と負担において行うものとする。 ◆本物件の所有権移転登記・抵当権設定登記・表示登記の手続きについては買主の指定する司法書士にて行うこととします。

◆本契約条項第3条(売買代金の支払時期及びその方法)の内容にかかわらず、残代金及び各種清算金は売主指定の口座に振込送金とし、振込手数料は買主負担とします。

◆本物件売買契約書は1通作成し、売主、買主署(記)名押印の上、売主が原本、買主がその写しを保有するものとします。また、契約書に貼付する収入印紙代は売主の負担とします。

◆万一、所有権移転登記の時期までに動産が残置していた場合、売主は残置物の所有権を放棄するとともに買主による残置物撤去・処分を了解するものとします。ただし、残置物撤去・処分にかかる費用は売主の負担とします。

その他売買契約書内容に準ずる。以下余白

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	
2	全部事項証明書(土地・建物)	12	
3	放射35号線北町地区地区計画パンフレット	13	
4	練馬区の景観に関する届出のご案内	14	
5	固定資産評価証明書(土地・建物)	15	
6	水道管管理図	16	
7	位置指定道路位置指定申請書	17	
8	公図	18	
9	その他一見資料	19	
10	以下余白	20	

V 備考

◆【四者間取引の特約】

(1) 本契約の基礎となる契約

売主及び買主は、本契約が、本物件の所有権登記名義人(後藤昇氏)と売主との間に締結された本物件に関する令和7年8月25日付不動産売買契約を基礎として締結されたものであることを確認します。なお、売主は、買主に対し、この契約に次の特約が付されている旨を表明し保証いたします。

＜上記所有権登記名義人・売主間の契約に規定された特約＞

1. 売主は、本物件の所有権の移転先となる者(売主を含む。)を指定するものとし、売主から指定を受けた者は、自らが受益の意思表示をしない場合には、さらに所有権の移転先となる者を指定する権利を有するものとします。

所有権登記名義人は、本物件の所有権を、所有権の移転先として最後に指定された者(以下「所有権取得者」という。)に対し、次の事項のすべてを条件として、直接移転するものとします。なお、所有権登記名義人は、売主から指定を受けた者または所有権取得者について、この者がいわゆる反社会的勢力に該当する者(マネーロンダリングを行う者を含む。)である場合を除き、一切の異議を述べないものとします。

① 売主及び売主の指定した者(さらに再指定をした者を含む)の各指定。

② 所有権取得者の受益の意思表示。

③ 売買代金全額の支払い。

2. 所有権登記名義人は、売主に、所有権取得者が所有権登記名義人に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領に関する一切の件及び復代理人選任に関する一切のを委任します。

(2) 所有権の移転先及び移転時期

1. 売主は、上記(1)記載の契約に基づき、本物件の所有権の移転先として買主を指定いたします。

2. 買主は、本物件の所有権の移転先となる者(買主を含む。)を指定するものとし、買主から指定を受けた者は、自らが受益の意思表示をしない場合には、さらに所有権の移転先となる者を指定する権利を有するものとします。

本物件の所有権は、次の事項すべてを条件とし、所有権登記名義人から所有権取得者に移転するものとします。なお、売主は、買主から指定を受けた者又は所有権取得者について、この者がいわゆる反社会的勢力に該当する者(マネーロンダリングを行う者を含む。)である場合を除き、一切の異議を述べないものとします。

① 買主及び買主の指定した者(さらに再指定をした者を含む)の各指定。

② 所有権取得者の受益の意思表示。

③ 売主及び買主並びに買主の指定した者(さらに再指定をした者を含む)の売買代金全額の支払い。

(3) 所有権留保

売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて指定を通知しない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとします。

(4) 売主から買主への委任事項

売主は、買主に、下記の事項に関する一切の権限を委任いたします。この委任は、本契約が解除されない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとします。

① 所有権取得者が所有権登記名義人に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」受領に関する一切の件。

② 本物件について所有権取得者に対する所有権移転及び所有権登記申請に必要な書類に関する記載事項の補充訂正に関する一切の件。

③ 上記①②に関し、復代理人選任に関する一切の件。

(5) 買主の移転債務の履行の引受け

買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、その者に本物件の所有権を所有権登記名義人から直接移転させる債務を負うものとします。

(6) 本契約の性質

本契約は、売主が買主から所有権を取得することなく、直接所有権登記名義人から所有権取得者に所有権が移転する特約が付されている「他人物売買契約」です。したがって、売主が宅地建物取引業者である場合には、本契約が、宅地建物取引業法の各規定の適用を受けるものであることを、売主及び買主は確認いたしました。

以下余白