区分所有建物重要事項説明書

物件名：　ラ・レジダンス・ド・仙台　701号室

DRAFT

買主：　株式会社Martial　Arts　様

株式会社　ランドネット

管理用QRコード

S03-010

（区分所有建物）重要事項説明書

買主：株式会社Martial Arts　　様

次頁記載の不動産について宅地建物取引業法第35条・第35条の2の規定に基づき次のとおりご説明いたします。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。

取引態様	売買	売主	取引態様	売買	
免許番号	国土交通大臣 (3)第8622号		免許番号		
免許年月日	令和6年6月11日		免許年月日		
主たる事務所の所在地	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号		主たる事務所の所在地		
商号又は名称	株式会社ランドネット		商号又は名称		
代表者の氏名	榮　章博		代表者の氏名		
説明をする宅地建物取引士			説明をする宅地建物取引士		
氏　名	平賀　奈保美		氏　名		
登録番号	東京　第276268号		登録番号		
業務に従事する事務所	株式会社ランドネット　池袋本店 電話番号 03-3986-3981		業務に従事する事務所		

1．供託所等に関する事項

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2-6-3	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	
所属地方本部の名前及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京本部 東京都千代田区富士見2-2-4 東京都宅建会館	所属地方本部の名前及び所在地	
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1-1-15 九段第2合同庁舎	弁済業務保証金の供託所及び所在地	

DRAFT

A.不動産の表示

1.一棟の建物の表示

名称	ラ・レジダンス・ド・仙台　701号室
所在	仙台市青葉区二日町　16番地2
住居表示	宮城県仙台市青葉区二日町16-2
構造	構造　鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根　陸屋根 地上　12 階建　地下　1 階付　延床面積　5050.78 ㎡

専有部分の建物の表示

家屋番号	二日町　16番2の701				
建物種類	居宅	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		1階建
床面積	7階部分　登記簿　16.84 ㎡		壁芯　18.99 ㎡		
表示の登記の原因及びその日付	昭和62年12月7日新築				

付属建物表示

付属建物有無	無	符号		種類	
構造				床面積	㎡

2.一棟の建物の敷地に関する権利

符号	所在および地番	地目	地積(登記)㎡	権利の種類	敷地権の割合
1	仙台市青葉区二日町16番2	宅地	1093.93	所有権	1899 ／ 405256
					／
					／
					／
					／
					／
					／
					／
		合計	1093.93		

権利の種類	所有権			登記の有無　有	
所有権以外の場合	対象面積	㎡	存続期間		
	区分所有者の負担額	地代月額		目的	
	土地所有者	住所			
		氏名			
記物事件項特	無し				

B.売主の表示

	登記名義人と異なる
住所	東京都豊島区南池袋1-16-15　ダイヤゲート池袋7F
氏名	株式会社ランドネット
備考	売主と登記名義人とは売買契約締結済です。

C.本物件の賃貸借等による第三者の占有　（有）

建物賃貸借契約	－ 無 ○ 有　2025年3月17日付 借主　Apaman property株式会社 契約期間　2025年5月1日 ～ 2028年4月30日 月額賃料　34,000 円　月額共益費等　5,000 円　預り敷金　0 円
明渡しの有無	－ 有 ○ 無
備考	詳細はG,備考(2)をご参照ください。

DRAFT

D.取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項

1.登記簿に記録された事項

(1)区分所有建物(詳細は別添の登記事項証明書(登記簿謄抄本)等参照)　(令和8年1月26日現在)

甲区	名義人	住所	宮城県登米市迫町新田字刈又沢6番地
		氏名	石川　輝秋
	所有権にかかる権利に関する事項		
乙区	所有権以外の権利に関する事項		

(2)土地(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地)　(令和8年1月26日現在)

甲区	地番		16番2
	名義人	住所	敷地権につき建物と一体
		氏名	敷地権につき建物と一体
	所有権にかかる権利に関する事項		敷地権につき建物と一体
乙区	所有権以外の権利に関する事項		敷地権につき建物と一体

DRAFT

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(制限の内容等については、補足資料をご参照下さい。)

①区域区分	☑都市計画区域　(☑市街化区域 □市街化調整区域 □区域区分のされていない区域　) □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・旧住宅街造成事業法の許可等	既存宅地番号: 許可番号: 検査済番号: 公告:
③都市計画施設 □有　☑無	□都市計画道路　□計画決定　□事業決定　[名称　幅員　m] □その他の都市計画施設　(　)
④市街地開発事業	□有　☑無

制限については重要事項説明書補足資料をご参照ください。

(2)建築基準法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料をご参照下さい。)

①用途地域	□第1種低層住居専用地域	□第1種住居地域	□近隣商業地域	□工業専用地域
	□第2種低層住居専用地域	□第2種住居地域	☑商業地域	□用途地域の指定なし
	□第1種中高層住居専用地域	□準住居地域	□準工業地域	
	□第2種中高層住居専用地域	□田園住居地域	□工業地域	

②地域・地区・街区	□防火地域	□風致地区	☑駐車場整備地区
	☑準防火地域	□災害危険区域	□都市再生特別地区
	□高度地区　(　)	□地区計画区域	□特定防災街区整備地区
	□高度利用地区	□特例容積率適用地区	☑都市再開発の方針
	□特定街区	□特定用途制限地域	□
	□景観地区	□高層住居誘導地区	□

駐車場整備地区:本物件は「駐車場整備地区」に該当しています。詳細は、別紙「駐車場整備地区　資料」をご参照ください。

都市再開発の方針(2号再開発促進地区):本物件は「都市再開発の方針(2号再開発促進地区)」に該当しています。詳細は、別紙「都市再開発の方針　資料」をご参照ください。

	商業地域		----------		----------	
③建築面積の限度(建ぺい率の制限)	80	%		%		%
④延床面積の限度(容積率の制限)	500	%		%		%

⑤敷地等と道路との関係

前面道路	公道・私道の別	接道方向	幅員	接道の長さ
1	公道	南　側	約6-14.09m	約18m
2		側		
3		側		
4		側		

道路後退線(セットバック)による建築確認対象面積の減少　□有☑無

左記道路幅員は、別紙「道路情報　資料」の記載に基づきます。

道路位置指定　□有☑無

第　号　条例による制限　□有☑無

⑥私道の変更または廃止の制限　□有☑無

⑦壁面線の制限　□有☑無　⑧敷地面積の最低限度　□有☑無　㎡　⑨外壁後退　□有☑無

⑩建物の高さの制限　絶対高さ制限　□有☑無　(□10m　□12m)

道路斜線制限　☑有□無　隣地斜線制限　☑有□無　北側斜線制限　□有☑無

⑪日影による中高層の建築物の制限　□有☑無　時間-　時間　測定面　m　⑫建築協定　□有☑無

⑬地方公共団体の条例等による制限

その他、地方公共団体等による制限を受ける場合があります。詳細は、別紙「地方公共団体の条例等による制限　資料」をご参照ください。

DRAFT

(3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限(別添重要事項説明書補足資料参照)

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 ☐施工中 (☐仮換地 ☐換地 ☐保留地) 名称:
②仮換地指定 ☐未 ☐済: 第 号	③(仮)換地・保留地の街区番号等:
④換地処分の公告	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 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.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
☐7.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
☐8.被災市街地復興特別措置法
☐9.新住宅市街地開発法
☐10.新都市基盤整備法
☐11.旧市街地改造法
☐12.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
☐13.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
☐14.流通業務市街地整備法
☐15.都市再開発法
☐16.沿道整備法
☐17.集落地域整備法
☐18.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
☐19.港湾法
☐20.住宅地区改良法
☐21.公有地拡大推進法
☐22.農地法
☑23.宅地造成及び特定盛土等規制法
☐24.都市公園法
☐25.自然公園法
☐26.河川法
☐27.特定都市河川浸水被害対策法
☐28.海岸法
☐29.砂防法
☐30.地すべり等防止法
☐31.急傾斜地法
☐32.土砂災害防止対策推進法(土砂災害警戒区域)
☐32.土砂災害防止対策推進法(土砂災害特別警戒区域)
☐33.森林法
☐34.道路法
☐35.踏切道改良促進法
☐36.全国新幹線鉄道整備法
☐37.土地収用法
☐38.文化財保護法(包蔵地)
☐38.文化財保護法(近接地)
☐39.航空法
☐40.国土利用計画法
☐41.土壌汚染対策法
☑42.景観法
☐43.首都圏近郊緑地保全法
☐44.近畿圏の保全区域の整備に関する法律
☐45.マンションの建替え等の円滑化に関する法律
☐46.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐47.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐48.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
☑49.都市再生特別措置法
☐50.津波防災地域づくりに関する法律
☐51.東日本大震災復興特別地域法
☐52.都市の低炭素化の促進に関する法律
☐53.大規模災害からの復興に関する法律
☐54.災害対策基本法
☐55.下水道法
☐56.地域再生法
☐57.水防法
☐58.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
☐59.森林経営管理法
☐60.重要土地等調査法
☐61.生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律
☐62.長期優良住宅の普及の促進に関する法律

制限の概要	23.宅地造成及び特定盛土等規制法:宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成に関する工事もしくは工事の計画の変更を行おうとするときは、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。詳細は、別紙「盛土規制法 資料」をご参照ください。 42.景観法:本物件周辺は、良好な景観を育むため、一定規模以上の建築物や工作物等の建築、増築等を行う際には、景観法による規制等を受け、市区町村に景観法に基づく届け出が必要となる場合があります。詳細は、別紙「景観法 資料」をご参照ください。 49.都市再生特別措置法:本物件は、都市再生特別措置法による「立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内)」の区域に該当しています。詳細は、別紙「立地適正化計画 資料」をご参照ください。

3. 私道に関する負担金に関する事項

(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
負担金の有無	☐ 有 ☐ 無 ☐その他 ( )

(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	

DRAFT

4.飲用水・電気・ガスの供給施設および排水設備の整備状況

	直ちに利用可能な施設	整備予定・負担金	備考
①飲用水	☑公営水道　□私営水道 □井戸	□有☑無 円	
②電気	一括受電方式:　□有　☑無	□有☑無 円	一括受電方式ではありません。住戸ごとに小売電気事業者への申込が可能です。
③ガス	☑都市ガス　□個別プロパン □集中プロパン　□無	□有☑無 円	(管理会社へ口頭確認)
④排水	☑公共下水　□個別浄化槽 □集中浄化槽 □	□有☑無 円	

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築物件のとき)

未完成物件または新築物件に該当しないので、説明を省略します

6.一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

(1)敷地に関する権利の種類および内容

敷地面積	実測面積: －　㎡	登記簿面積: 1093.93　㎡	建築確認の対象面積: －　㎡
権利の種類	所有権		
借地権の場合	対象面積:　㎡　(　□登記簿　□実測　)		
借地権の存続期間		区分所有者の負担額(地代):月額	

(2)共用部分に関する規約等の定め　☑有 □無

共用部分の範囲	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等	管理規約	4条参照
共用部分の持分の割合	☑専有部分の床面積の割合による　□		6条参照

(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

規約等の定めの有無		制限の内容	管理規約	使用細則
用途制限	☑有 □無	住宅以外(事務所等)の使用は禁止。 民泊禁止	8　条	2,5,6　条
ペットの飼育制限	☑有 □無	ペット飼育禁止	－　条	6　条
フローリングの制限	☑有 □無	専有部分内に工作物を築造するときは、事前に書面で管理者の同意を得ていただきます。 フローリング交換又は設置(張替→変更)の際に使用する床材は、遮音等級L-45以上を基準としてください。	－　条	2　条
楽器の使用制限	☑有 □無	楽器類禁止。 重量物(ピアノ等)・発火・爆発の恐れのある危険物、又は不潔悪臭のある物品・その他、他に迷惑をかける物品等の持込み及び製造することは禁止。	－　条	6　条

その他制限については、管理規約等をご参照ください。

DRAFT

(4)専用使用権に関する規約等の定め

①一棟の建物およびその敷地の専用使用権について

名称		専用使用をなしうる者	専用使用料の有無とその帰属先		備考
バルコニー	☑有 □無	区分所有者 (注)1.参照	□有 ☑無	□管理組合 □	
玄関扉、窓枠、窓ガラス	☑有 □無	区分所有者 (注)1.参照	□有 ☑無	□管理組合 □	
専用庭	□有 ☑無	区分所有者	□有 □無	□管理組合 □	(管理会社へ口頭確認)
ルーフバルコニー	□有 ☑無	区分所有者	□有 □無	□管理組合 □	(管理会社へ口頭確認)
トランクルーム	□有 ☑無	区分所有者	□有 □無	□管理組合 □	(管理会社へ口頭確認)
駐車場	□有 ☑無	区分所有者	□有 □無	□管理組合 □	
駐輪場	☑有 □無	区分所有者 (注)2.参照	□有 ☑無	□管理組合 □	(令和7年1月27日管理会社へ口頭確認)
バイク置場	□有 ☑無	区分所有者	□有 □無	□管理組合 □	(管理会社へ口頭確認)

(注)1.「専用使用をなしうる者」は、区分所有者および区分所有者から専有部分の貸与を受けたものです。
(注)2.管理組合と使用者との使用契約に基づきます。専用使用権ではありません。

②対象不動産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
バルコニー	対象不動産付設部分、区分所有権存続中、無償
玄関扉、窓枠、窓ガラス	対象不動産付設部分、区分所有権存続中、無償

(5)所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約等の定め

規約の定め	□有 ☑無	別添管理規約等	条を参照下さい。
規約の定めの概要			

(6)計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	☑有 □無	規約の定め	別添管理規約	28,30	条を参照下さい。
積立金	月額 8,780 円 (令和7年11月29日 現在) 滞納の有無 (□有 ☑無) 滞納額 0 円 (令和7年10月31日 現在)				
すでに積み立てられている額 (明確に会計が区分されている修繕積立金)	21,334,693 円 (令和7年10月31日 現在)				

(7)通常の管理費用の額

通常の管理費	月額 5,000 円 (令和7年11月29日 現在) 滞納の有無 (□有 ☑無) 滞納額 0 円 (令和7年10月31日 現在)
○居室定額水道料:月額3,000円(令和7年11月29日現在) 同滞納額:0円(令和7年10月31日現在) 請求先:区分所有者 空室時の負担:有(令和7年1月27日管理会社へ口頭確認)	

(8)管理組合全体の管理費等・滞納総額

滞納額	4,094,661 円 (令和7年10月31日 現在)
上記滞納総額内訳については、別紙「重要事項に係る調査報告書」をご参照ください。	
管理組合の金融機関からの借入金	□有 ☑無 借入残額 円 (令和7年11月29日) 借入用途

DRAFT

(9)管理組合の名称および管理の委託先

管理組合の名称	☑有　□無	ラ・レジダンス・ド・仙台管理組合法人		
管理の形態	☑全部委託管理　□一部委託管理　□自主管理			
管理委託先	名称	株式会社プレストサービス	電話	050-1746-8333
	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前2-17-8 安田第4ビル2階		
	マンション管理適正化法による登録番号	国土交通大臣(3)第093746号		

(10)建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	☑有　□無	別紙「重要事項に係る調査報告書」をご参照ください。
専有部分 (売買対象部分)	□有　☑無	記録無し

(11)その他

①「建物の区分所有等に関する法律」の規定および管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・付属施設の管理・使用方法等が定められていますので、買主はそれらを売主から継承し遵守しなければなりません。
②管理費・修繕積立金等の変更予定(管理費:有(詳細は未定です。) 積立金:現時点では未定　令和8年1月27日管理会社へ口頭確認)
③大規模修繕工事の予定(次期計画は現時点では未定　その他工事予定として屋上防水改修工事が予定されています。 工事時期:2月上旬～4月下旬予定　工事に伴う借入・一時負担金の有無:無　令和8年1月27日管理会社へ口頭確認)
④雨漏・漏水の有無(無　令和7年1月27日管理会社へ口頭確認)
⑤騒音トラブルの有無(無　令和7年1月27日管理会社へ口頭確認)
⑥本物件は、投資用の賃貸マンションであり、分譲当初から区分所有者以外の第三者管理方式での管理組合運営が行なわれていること、また、管理組合法人管理規約には、以下の条項が定められていることを予めご了承下さい。
「賃貸事業用マンションとしての目的及び特性を鑑み、理事及び監事については、本物件の管理組合にて区分所有法上の管理者を務めていた株式会社アパマンショップサブリースの推薦する本物件の管理事務につき専門的知識と経験を有する者を、総会にて選任するものとする。」
⑦定時管理集会の決議に基づき、水道料金は管理費・補修積立金と同等に管理組合に対して負担する費用となります。
⑧土壌汚染(調査は行っていません。)
⑨給湯料:使用量による変動制　滞納額:0円(令和7年10月31日現在)　請求先:入居者　空室時の負担:退去後に工事で使用した場合のみ区分所有者負担　令和7年1月27日管理会社へ口頭確認)

7.建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	□有　☑無
建物状況調査の結果の概要	

8.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(既存の建物のとき)

	保存の状況
確認の申請書及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
増改築等を行った物件である場合	□該当 ☑非該当
確認の申請書及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 ☑非該当
建物状況調査結果報告書	□有　□無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	□該当 ☑非該当
既存住宅性能評価書	□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場合	☑該当 □非該当
定期調査報告書	☑有　□無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合	□該当 ☑非該当
新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名:(　　)	□有　□無

保存の状況の欄の無は、不明、不発行の場合を含みます。
照会先:管理会社(令和7年1月27日)

DRAFT

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に基づく造成宅地防災区域	□内 ☑外（内の場合は別添重要事項説明書補足資料参照）

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に基づく土砂災害警戒区域	□内 ☑外

11.水防法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

	洪水	雨水出水（内水）	高潮
水害ハザードマップの有無	☑有 □無	☑有 □無	□有 ☑無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	別紙「各種ハザードマップ（写）」をご参照ください。		

12.石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	□有 ☑無 □不明

13.耐震診断の内容 （昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物(□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 □不明

14.当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	□内 ☑外

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	設計住宅性能評価書 □有□無 建設住宅性能評価書 □有□無

E.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 2,900,000円（うち消費税等相当額 81,020円）］

授受の目的	金額	備考
手付金(売買代金の一部に無利息にて充当します。)	100,000円	証約手付・解約手付
固定資産税等精算金	引渡時日割計算	起算日:1月1日
管理費等精算金	引渡時日割計算	
家賃等精算金	引渡時日割計算	

DRAFT

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	2026年2月5日

1. 売主および買主は相手が契約の履行に着手するまで、または売買契約において当事者間で定める期日までは、互いに書面による通知のうえ売買契約を解除することができます。
2. 売主が前項により本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。買主が前項により本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　☑有 □無

1. 売主、買主は、本物件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、本物件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、本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、本契約を解除することができます。また、買主は、本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. 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。

(3)修補の遅滞を含む契約違反による解除　☑有 □無

売主、買主は後記E-9の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に対して売主が修補を遅滞した場合を含めて、その相手方が本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、本契約を解除することができます。

(4)融資利用の特約による解除　□有 ☑無	契約解除期日	

1. 買主は、売買代金に関して、後記「E－6. 金銭の貸借のあっせん」欄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、融資の全部もしくは一部について、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. 買主が第1項の規定による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。

(5)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。

(6)反社会的勢力の排除に関する特約に基づく契約の解除　☑有 □無

詳細につきましてはG.備考(1)をご参照ください。

その他G.備考(2)参照
以下余白

DRAFT

3.損害賠償額の予定または違約金に関する事項

違約金	□手付金の額	☑売買代金の　10%相当額	□　その他 ()

1. 売主、買主は、前記「E-2. (3)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を請求することができません。
2. 違約金の支払い、精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、違約金が支払済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、速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。

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

□講じない	
□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
□完成物件	宅地建物取引業法第41条の2項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

□講じる　（□未完成物件　□完成物件）	
保全方式	□保証委託契約 □保証保険契約 □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	□講じる　☑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	金額(円)	融資承認取得期日	金利(%)	借入期間	保証料	ローン事務手数料(税込)
あっせん有							

	金融機関	金額(円)	融資承認取得期日	金利(%)	借入期間	
あっせん無						・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「E-2.(4)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.契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要

契約不適合責任の履行に関する措置	□講じる　☑講じない

8.割賦販売に係る事項

割賦販売	□有☑無

9.契約不適合責任に関する事項

DRAFT

F.付属書類(本説明書と共にお渡しする書類には、□欄にレ印をつけています。)

☑重要事項説明書補足資料	☑サブリース「原」賃貸借契約書(写)
☑建物登記事項証明書・登記簿謄本(抄本)・登記情報	☑駐車場整備地区 資料
☑土地登記事項証明書・登記簿謄本(抄本)・登記情報	☑都市再開発の方針　資料
☑公図(写)	☑道路情報　資料
☑管理規約(写)	☑地方公共団体の条例等による制限　資料
☑建物図面　法務局備付け(写)	☑盛土規制法　資料
☑各種ハザードマップ(写)	☑景観法 資料
☑物件状況等報告書	☑立地適正化計画　資料
☑マンションパンフレット(写)	☑住宅地図
☑重要事項に係る調査報告書	☑

G.備考(1)

1.反社会的勢力の排除に関する特約による契約の解除及び違約金（損害賠償額の予定）追加事項
(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、総会屋若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」という）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う）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本物件の引き渡し及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の確約に反し売買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本物件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％相当額を支払います。
(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することができません。
(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、本書E-2(3)による修補の遅滞を含む契約違反による解除及び本書E-3による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、本物件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項の規定により本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％相当額の違約罰を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しません。
2.対象物件不動産周辺は第三者所有地となっているため、将来建築物が建築（または増・改築）される場合があります。第三者所有の土地の利用方法等は、その土地所有者により決定されます。なお、その土地に建築物等が建築された場合、周辺環境・景観・日照・眺望・風向等に影響が出る場合があります。
3.「法令等に基づく制限」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。
4.中古物件の付帯設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があります。
5.現在既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、対象不動産建物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が実態は不明です。
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がなく、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。
6.消防法の改正（平成18年6月1日）により、すべての住宅に住宅用防災機器（火災警報器）の設置が義務付けられました。新たに火災警報器を設置する場合、その費用は買主の負担となります。
7.＜投資用の物件を購入する際の注意点＞
(1)本物件が賃貸中の場合、本契約締結時から本物件引渡し前、本物件引渡し後にかかわらず、賃借人が別添賃貸借契約書の契約期間の満了以前に退去する可能性や、賃料等について、現在の金額より下回る可能性があります。
(2)本物件は中古物件であるため、エアコン、給湯器、ユニットバス等に関し、故障・不具合が生じる可能性があります。
(3)本物件売却の際、市場動向の変化により、本物件購入時相当額にて売却できない可能性があります。
(4)物件の築年数・管理状況等を鑑み、所有者の総会の決議を経て、管理費・修繕積立金等が見直され、その結果お客様の負担が増加する可能性があります。
(5)本物件の購入に際し融資を利用される場合、融資の最終返済日まで金利が確定している場合を除き、適用金利が見直されます。その見直し時の金融情勢などによっては、適用金利が上昇し、返済負担が増加する可能性があります。
(6)経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費や各種保険料のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。
＜以下次頁＞

DRAFT

G.備考(2)

1. 本物件は商業地域に位置しており、近隣の商業施設等から騒音、振動等が生じることがあります。本物件周辺道路から、車両走行音等の騒音・振動等が生じる場合があります。
2. 本物件周辺には学校、公園等がある為、放送やチャイム等の騒音・振動・塵埃が生じる場合があります。
3. 本物件周辺には病院があるため、緊急時等には緊急車両走行によるサイレン、拡声器音等が生じる場合があります。
4. 使用細則の改定の件、2023年5月集会承認。(専用使用部分の費用負担に関する確認。)
上記使用細則の改定に伴い、買主は別紙「重要事項調査報告書(追加事項)」を予め了承し、遵守するものとします。なお、共用部分等のうち、専用使用権を有している部分について、区分所有者負担で修繕をする旨の規定がありますので、予めご承知おきください。
5. 本契約は、宅地建物取引業法第78条2項の規定により、第33条の2及び第37条の2から第43条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用除外となります。

【C.本物件の賃貸借等による第三者の占有　備考】
(1)売主はApaman property株式会社と貸室賃貸借契約(サブリース契約)を締結済です。別添貸室賃貸借契約書第17条のとおり、Apaman property株式会社が貸主に代わって上記管理費の月額5,000円を管理組合に支払います。また、同条に基づく補修積立金8,780円については、Apaman property株式会社が、貸主に対して支払う賃料から当該補修積立金を控除し、管理組合に納入しています。
(2)水道料金等は貸主が負担するものとし、Apaman property株式会社が貸主に送金する賃料より毎月控除して管理組合に納入されています。ただし、転借人が入居している期間については転借人が負担するものとし、Apaman property株式会社が転借人より代理受領した後、貸主に支払う賃料に加算されます。
(3)賃借人であるApaman Property株式会社は、現在は株式会社ASSETIAに商号変更されております。

【売買契約書　特約条項】
1.本契約においては第16条、第17条は適用しないものとします。
2.本物件は賃貸中の状態で売買するものであり、管理会社等と締結している特定賃貸借契約(マスターリース契約)については、本契約第7条にかかわらず、賃貸人としての権利義務一切を、本物件引渡時に買主は継承するものとします。
3.売主は買主が本契約締結後、残代金支払以前に本物件について任意の価格にて販売活動を行うことを承諾するものとします。
4.本契約第12条、第13条の規定にかかわらず、売主は、本契約に基づく契約不適合責任及び設備の修補義務の責を買主に対して負わないものとします。
5.本契約第13条の規定にかかわらず、売主は買主に対し、「設備表」を交付しないものとします。
6.売主、買主は、本物件の固定資産税等の精算について、本物件引渡日時点において新年度の税額が判明していない場合は、前年度の税額に基づき精算を行うものとし、新年度の税額と差が生じても再精算を行わないものとします。
7.本物件にかかる管理費および修繕積立金等の滞納分(遅延損害金を含む)がある場合には、本物件引渡時までに売主の責任と負担において精算するものとします。
8.本契約における売買代金の支払い及び公租公課等の清算金について、買主は売主指定口座へ振込送金するものとし、振込明細書をもって売主の領収証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。
9.本物件の所有権移転等に関し、売主、買主は下記事項を確認しました。
(1)(所有権移転の時期)
本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、本物件の登記名義人から買主に直接移転します。
(2)(第三者の弁済)
本物件は、未だに登記名義人が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することとします。
(3)売主と登記名義人とは売買契約締結済です。
10.売主は、先行契約における、売主が所有権の移転先となる者を指定する権限、及び売主の「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領権限を、買主に譲渡するものとします。

DRAFT

株式会社ランドネット
お客様相談室
TEL:0120-954-517
E-mail：legal@landnet.co.jp

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
重要事項説明書電磁的記録の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

買主　　住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

DRAFT