

重要事項説明書 [区分所有建物の売買]

令和3年

買主 様 売主 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□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□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	主たる事務所所在地・TEL	TEL
	商号又は名称 代表者の氏名	商号又は名称 代表者の氏名	☑
	免許証番号	免許証番号	() 第 号
説明をする宅地建物取引士	氏名	氏名	☑
	登録番号	登録番号	第 号
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	TEL
取引態様	売買の媒介		
供託所等に関する説明			

売主の表示

1	住所	
	氏名	
	登記名義人と☑同じ ☐異なる →理由:	
合計 1名		

不動産の表示等

名称	N I Cハイム川崎八丁 4階 412号室
住居表示	神奈川県川崎市川崎区元木2丁目4番15号 N I Cハイム川崎八丁 412号室

(1) 建物

一棟の建物の表示	所在	神奈川県川崎市川崎区元木2丁目 121番地1		
	構造	鉄筋コンクリート造 / 陸屋根		
	規模	地上(5)階・総戸数(68)戸		
	延床面積	3,943.46㎡	新築時期	昭和49年7月22日
専有部分の建物の表示	家屋番号	B-412	建物の名称	ニックハイム八丁
	種類	居宅		
	構造	鉄筋コンクリート造 / 1階建		
	床面積	(壁芯) 43.20㎡ (登記簿) 39.02㎡	附属建物	無()
間取り	2DK	主たる開口部の方位	南西	
備考				

(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	神奈川県川崎市川崎区元木2丁目	121番1	宅地 (現況:宅地)	1458.43㎡	所有権	1万分の129
合計1筆			登記簿面積合計	1458.43㎡		
			実測面積	—㎡		
			建築確認対象面積	1509.0083㎡		
備考	規約敷地: ☐無・☑有→詳細: 規約敷地とは建物が所在する土地以外の土地であって管理規約により敷地と定められた土地のことをいいます。規約敷地は建物の専有部分と一体化されており、規約敷地部分のみを専有部分から分離して処分することはできません。					

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に記載された事項（令和3年5月10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	
	氏名		
権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	
	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 質借権 <input type="checkbox"/> ()	

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	
	氏名		
権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権敷地権 <input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	敷地権（所有権）たる旨の登記（昭和62年10月20日）により建物と一体の不動産となります。
	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 地上権敷地権 <input type="checkbox"/> 質借権敷地権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 質借権 <input type="checkbox"/> ()	

備考

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	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
占有者の住所	
占有者の氏名	
権利関係	<input type="checkbox"/> 借地人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> 借家人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> ()
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

別添説明資料参照

都市計画区域	区域区分	内 <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外
	開発行為等の制限	<input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済（許可番号）・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告有（検査済番号）・ <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要
	建築物がある場合	<input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 →許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。		※備考
都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> ()
用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 田園住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 指定なし	計画・事業名 () (年 月 日 告示第 号)
地区・街区等	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 <input type="checkbox"/> 特別用途制限地域 <input type="checkbox"/> 特別用途地区 () <input type="checkbox"/> 特別用途制限地域 ()	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input checked="" type="checkbox"/> 高度地区(種類：第3種) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> () <input type="checkbox"/> () <input type="checkbox"/> ()
建ぺい率の制限	指定建ぺい率 60% [建ぺい率の緩和]	
容積率の制限	a.	指定容積率 200% 特例容積率の適用： <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 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 (4.85 m + 0 m) × 40 = 194% <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 隣地斜線制限： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 北側斜線制限： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 日影規制： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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）： <input type="checkbox"/> 有（10m） <input type="checkbox"/> 有（12m） <input type="checkbox"/> 無										
⑧	その他の建築制限	<input type="checkbox"/> 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）： <input type="checkbox"/> 1.5m以上 <input type="checkbox"/> 1m以上 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input checked="" type="checkbox"/> （景観計画区域） <input checked="" type="checkbox"/> （紛争調整条例） <input type="checkbox"/> （ _____ ） 「紛争調整条例」とは、「川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争調整条例」を示します。										
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（ <input checked="" type="checkbox"/> 4m・ <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____										
		接道の状況 <table border="1"> <thead> <tr> <th>接道方向</th> <th>公・私道の別</th> <th>接面道路の種類*</th> <th>幅員</th> <th>接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北東側</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>公道 <input type="checkbox"/>私道</td> <td>ア</td> <td>約4.85m</td> <td>約34m</td> </tr> </tbody> </table> <p>*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（<input type="checkbox"/>2m・<input type="checkbox"/>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。）</p>	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	北東側	<input checked="" type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道	ア	約4.85m	約34m
		接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ						
北東側	<input checked="" type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道	ア	約4.85m	約34m								
備考												
⑪	敷地と道路との関係図	別添資料参照										
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 <input type="checkbox"/> 原則としてできません。・ <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法		
		<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法		
		<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 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		
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法		
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 港湾法		
		<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法		
		<input type="checkbox"/> マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法	<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法		
		<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/> 水防法	<input type="checkbox"/> 下水道法		
		<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 海岸法	<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律		
		<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 森林法		
		<input type="checkbox"/> 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 土地収用法		
		<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input checked="" type="checkbox"/> 航空法	<input type="checkbox"/> 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		
		<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法		
		<input type="checkbox"/> 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 災害対策基本法	<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		制限の内容		※別添説明資料参照			
		備考					
		②	土地区画整理法	区画整理 <input type="checkbox"/> 計画有 <input type="checkbox"/> 施工中 名称： _____			
				仮換地指定 <input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済 / 令和 _____ 年 月 日			
換地処分公告日（予定） 令和 _____ 年 月 日							
清算金 <input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定（ _____ 円 / <input type="checkbox"/> 交付 <input type="checkbox"/> 徴収） / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定							
賦課金 <input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定（ _____ 円） / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定							
制限の内容		<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（面積 _____ m ² / 負担金 _____ 円）
備考	

5 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 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
備考	

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	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はいへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
備考		

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	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はいへ・ <input checked="" type="checkbox"/> 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
備考		

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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：川崎市洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無（照会先：_____）
	雨水出水（内水）	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：川崎市内水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無（照会先：_____）
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：川崎市高潮浸水想定区域図	<input type="checkbox"/> 無（照会先：_____）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 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			

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	<input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書） <input type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【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ております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者（ナイスコミュニティー株式会社） <input type="checkbox"/> 施工会社（_____）</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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	

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年以内に実施している場合※1）	<input type="checkbox"/> 有（※別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照） <input checked="" type="checkbox"/> 無
	【照会先】 <input checked="" type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 管理業者（_____）
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） 発行年月日：昭和48年4月6日・発行番号：47-00549号	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日：昭和49年7月22日・発行番号：47-00549号	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 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） ④検査済証（増改築時のもの）
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（1年以内のものに限らない）
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）
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	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）
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）	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
<input checked="" type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない	*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
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
	*⑪耐震基準適合証明書
	⑫その他（_____）
【照会先】 <input checked="" type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者（ナイスコミュニティー株式会社）	
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、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※	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） 敷地内配管（有） 私設管の有無（無）	無 年 月 頃 円
② ガス	都市ガス 提携事業者名：東京ガス <input type="checkbox"/> 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：	前面道路配管（有） 敷地内配管（有）	無 年 月 頃 円
③ 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者：東京電力 住所：カスタマーセンター（神奈川第一） 電話：0120-99-5771 小売電気事業者の変更（ <input checked="" type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 不可） <input type="checkbox"/> 無		無 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 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 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。

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。 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	<input checked="" type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 該当する → <input type="checkbox"/> 別添賃貸借契約書参照 <input type="checkbox"/> 借地（使用貸借）契約内容参照

(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9, 10, 11条参照
共用部分持分の割合	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他（規約の定めによる： ）
備考	

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 住居専用（住宅専用） <input type="checkbox"/> 店舗専用（ ）	別添規約等 第12条参照
利用の制限	<input checked="" type="checkbox"/> ペットの飼育（不可） <input checked="" type="checkbox"/> ピアノの使用（不可） <input checked="" type="checkbox"/> フローリング貼替工事（事前申請） <input checked="" type="checkbox"/> その他（シェアハウス、民泊不可）	別添規約等 第18条参照
備考		

(4) 専用使用権に関する規約等の定め（ 無・ 有 → 別添規約等 第7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	専用使用なしの者の範囲	専用使用料の有無と帰属先	備考
バルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 管理組合	区分所有者及び占有者
専用駐車場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	
専用駐輪場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	区分所有者及び占有者
専用庭	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	
専用倉庫	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	
ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	
専用バイク置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る <input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者に限らない	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理組合	区分所有者及び占有者
備考				

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	対象不動産施設部分 面積4.50㎡ 区分所有権存続中無償	第14条参照
		第 条参照
		第 条参照
備考		

(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

<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 → 別添規約等第条参照
備考

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 → 別添規約等第28条参照
当該住戸の計画修繕積立金等	月額 8,160円 滞納額 0円 (令和3年5月27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	44,509,875円 滞納額 9,800円 (令和3年4月30日現在)
計画修繕積立金の預金名義人	<input checked="" type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> ()
備考	

(7) 通常の管理費用の額

通常の管理費	月額 9,590円 (令和3年5月27日現在)
	当該住戸の滞納額 0円 当該管理組合の滞納額 11,834円 (令和3年4月30日現在)
備考	CATV利用料として月額 324円

(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	NICハイム川崎八丁畷管理組合
管理の委託先	氏名 (商号又は名称) 住所 (主たる事務所の所在地)	ナイスコミュニティー株式会社 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号 TEL 045-501-5005	
	「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 (4) 第30146号	
備考	物件担当支店 (令和3年5月27日現在) 担当部署 首都圏第一支店 住所 横浜市鶴見区平安町2-28-1 ヨコハマアイランドガーデン163 電話番号 045-508-3363 担当者 関根 明生		

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	工事履歴書参照
専有部分 (売買対象部分)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
備考		

(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。	
備考	

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	土地価格 — 円	<input type="checkbox"/> 支払う・ <input type="checkbox"/> 受領する 差金	
	建物価格 — 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。)	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
管理費等清算金	(日割精算) 円	登記費用	(実費) 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)

<input checked="" type="checkbox"/> 手付解除	※ 別添売買契約書 (案) 第14条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 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。
<input checked="" type="checkbox"/> 契約不適合を除く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。
<input checked="" type="checkbox"/> 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。
<input type="checkbox"/> 融資利用の特約による解除	※ 別添売買契約書 (案) 第一条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 契約不適合責任による解除	※ 別添売買契約書 (案) 第一条のとおりです。
〔借地権付の場合〕 <input type="checkbox"/> 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) 第一条のとおりです。
備考	

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
<input checked="" type="checkbox"/> 有 → ※ 別添 売買契約書 (案) 第 16 条及び第 17 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 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	
<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 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。
<input type="checkbox"/> 講じます	<input type="checkbox"/> 保証委託契約 保全措置を行う機関/ <input type="checkbox"/> 保証保険契約 保全措置を行う機関/	<input type="checkbox"/> 講じます	<input type="checkbox"/> 保証委託契約 保全措置を行う機関/ <input type="checkbox"/> 保証保険契約 保全措置を行う機関/ <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません。 <input type="checkbox"/> 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.	円	%	年	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 年 月 日		
あっせんの内容	売買契約締結後、指定する保証機関との間で「保証委託契約」及び金融機関との間で「金銭消費貸借契約」を結んで下さい。なお、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。詳細は、リーフレット等参照。			
	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料
			円	円
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	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません <input type="checkbox"/> 講じます
措置の概要	

III その他の事項

1 添付書類

<input checked="" type="checkbox"/> 1. 売買契約書 (案)	<input checked="" type="checkbox"/> 2. 区分建物全部事項証明書 (写)
<input checked="" type="checkbox"/> 3. 建物図面 (写)	<input checked="" type="checkbox"/> 4. 公図 (写)
<input checked="" type="checkbox"/> 5. 管理規約・使用細則	<input checked="" type="checkbox"/> 6. 管理に係る重要事項調査報告書
<input checked="" type="checkbox"/> 7. 重要事項説明書補足資料	<input checked="" type="checkbox"/> 8. 建築確認等台帳記載証明書
<input checked="" type="checkbox"/> 9. 建築計画概要書	<input type="checkbox"/> 10.

2 その他

<p>・本物件は中古物件につき、現況有姿売買とします。</p> <p>・買主は本物件の立地する周辺部の環境を十分確認したものとします。車両通行に伴い、騒音等の発生、及び気象条件によっては埃・臭気等が発生する場合がありますので、予めご承知おきください。</p> <p>・本物件の南西側にはJR南武支線の線路敷きがあり、電車の走行音や遮断機の開閉の際の警報音が頻りに聞こえる生活環境にあります。</p> <p>・本物件周辺は第三者の所有地となっており、将来建築物が建築（または増・改築）される場合があります。建築された場合、日照・眺望・風向き等に影響が出る場合があります。</p> <p>・「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、将来法令等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。</p> <p>・売主及び買主は、本物件の引渡期日、残代金支払期日にかかわらず、本物件の引渡しが可能となる最短日を残代金決済の期日とすることを互いに了承するものとします。</p>

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 年 月 日

買主 (免許証番号) 東京都知事 (2) 第96336号
 (所在地) 東京都新宿区北新宿2丁目18番10号
 (商号) トランプ不動産 株式会社
 (代表者) 小池 俊夫
 (電話) 03-5937-0391
 (FAX) 03-5937-0392

