

アーバンヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書 (1)

平成 年 月 日

様

下記不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおり説明いたします。
この内容は重要ですから、十分ご理解ください。

売主

免許番号 免許年月日
商号または名称 代表者氏名
主たる事務所の所在地

建設大臣 (3) 第3265号 平成2年10月27日
扶桑レクセル株式会社 代表取締役 瓜田 善吉
東京都千代田区丸の内2丁目4番1号 丸ビル596号室
扶桑レクセル株式会社本店 常務取締役 長 越原 隆志
東京都渋谷区神宮前6丁目19番20号

印

宅地建物取引主任者証を提示して	登録番号および氏名	印
説明をする宅地建物取引主任者	業務に従事する場所	扶桑レクセル株式会社本店 東京都渋谷区神宮前6丁目19番20号 電話番号 03(3486)1500

名称	アーバンヒルズ北綾瀬第2		
所在地番	東京都足立区大谷田4丁目20番2、20番3、20番4 (登記簿) ※「その他の事項」欄を参照下さい。		
敷地に関する権利	所有権		
	登記簿面積	1,016.55㎡	共有持分 243,907分の
積	実測面積	1,016.62㎡	地目 宅地、雑種地 ※「その他の事項」欄を参照下さい。
専用使用部分	—		
室番号	階	型	号室
所在	東京都足立区大谷田4丁目20番地 (登記簿)		
専有床面積	㎡	(パイプスペース、メーターボックス等を含む壁芯計算による面積のため、内法計算による登記簿面積とは異なります。)	
専用使用部分	バルコニー	㎡	ルーフバルコニー ㎡
住民登録上の住所	東京都足立区大谷田4丁目20番8-室番号 (住居表示)		

1. 支払金等の額

(1) 代金の表示	本体価格 金	円也
	消費税額 金	円也
	売買代金 金	円也
(2) 手付金	金	円也
(3) 管理費	月額 金	円也
(4) 修繕積立金	月額 金	円也
(5) 専用使用料	月額 金	円也

(平成 年 月 日現在)

アニバンヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書 (2)

2. 住宅融資利用額

(1)住宅金融公庫融資利用額	通 常 融 資 金	円也
	特別加算額融資金	円也
	合 計 金	円也
(2) 売主のあっせんする 提携ローン融資利用額	金	円也
	詳細は、添付融資概要書のとおりとします。	

3. 登記簿に記載された事項

	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項 (乙区)
	(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項	
土地	東京都千代田区丸の内2丁目4番1号 丸ビル596号室	ありません。	抵当権設定仮登記 東京都中央区日本橋本石町1丁目3番 株式会社 東京銀行 2号 ※「その他の事項」欄を参照下さい。
建物	扶桑レクセル株式会社		
	未 登 記		

4. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法および建築基準法に基づく制限

都市計画法	制 限 の 内 容	
市街化区域		
7. 用途地域名	制 限 の 内 容	
住 居 地 域	建てられないもの：劇場、映画館、料理店、キャバレー、個室付浴場、倉庫業倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる自動車庫、原動機を使用する工場の床面積の合計が50㎡をこえるもの	
第2種住居専用地域	建てられないもの：劇場、映画館、料理店、キャバレー、個室付浴場、ボーリング場、スケート場、マージャン屋、パチンコ屋、ホテル、旅館、倉庫業倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる自動車庫、工場	
1. 地域・地区・街区名	制 限 の 内 容	
準 防 火 地 域	原則として、地階を除く階数が4以上である建築物または延面積が1,500㎡をこえる建築物は耐火建築物とし、地階を除く階数が3である建築物または延面積が500㎡をこえ1,500㎡以下の建築物は耐火建築物または簡易耐火建築物としなければならない等	
第2種高度地区	建築物の各部分は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えた8mを以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。	
第3種高度地区	建築物の各部分は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。	
ウ. 建築面積の限度 (建ぺい率制限)	(敷地面積1,016.62㎡) × 70% =	711.63㎡
エ. 建築延面積の限度 (容積率制限)	(敷地面積1,016.62㎡) × 257.64% =	2,619.21㎡
オ. 敷地等と道路との関係	東側 12.00m 北側 16.00m	アスファルト舗装公道に約52.21m接道。 アスファルト舗装公道に約13.65m接道。
カ. 私道の変更または廃止の制限	ありません。	

アーンバンヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書 (3)

建築基準法	住居地域 ※・日影規制区域	規制の対象となる建築物	高さ10mを超える建築物
		日影をおよぼしてはならない時間数 〔冬至日真太陽時により午前8時から午後4時まで、平均地盤面より高さ4m〕	境界からの水平距離が5mを超え10m以内のところ 境界からの水平距離が10mを超えるところ
	第2種住居専用地域	日影をおよぼしてはならない時間数 〔冬至日真太陽時により午前8時から午後4時まで、平均地盤面より高さ4m〕	境界からの水平距離が5mを超え10m以内のところ 境界からの水平距離が10mを超えるところ

(2) (1)以外の法令に基づく制限

制限の内容
国土利用計画法 確認(法第23条、則第21条等) 監視区域内にある面積100㎡以上の土地に関する権利の移転または設定に係るものであり、当該土地の区分建物の区分所有権と併せて共有地となる場合はその対価について事前に都道府県知事の確認を得なければならない...等 確認番号: 4足立第126号(平成4年6月16日)

5. 私道に関する負担に関する事項

ありません。

6. 飲料水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

施設	施設の整備備	施設の整備の特別負担の有無	備考
飲用水	平成5年3月15日(公営)	無	入居開始予定日は平成5年3月25日とします。
電気	平成5年3月15日(東京電力)	無	
ガス	平成5年3月15日(東京ガス)	無	
排水	平成5年3月15日(公共)	無	

7. (1) 法第35条第1項第5号に掲げる事項

添付各図面、建築設備概要書のとおりとし、諸条件により多少変更する場合があります。

(2) 一棟の建物または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

ア. 公正証書による規約の定め

各区分所有者は、本物件建物の表示登記申請以前に、扶桑レクセル株式会社において、建物の区分所有等に関する法律第32条の規定に基づき、下記事項の公正証書による規約を定めることを予め承諾し、これを遵守するものとします。
(ア) 建物の専有部分に対する敷地利用権の割合は、壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう)による建物の専有部分の総床面積に対する各専有部分の床面積の割合とすること。
(イ) 管理事務室、電気室、駐車場、ゴミ置場を規約共用部分とすること。

イ. 敷地に関する権利の種類および内容

面	実測面積	登記簿面積	建築確認の対象面積
積	1,016.62㎡	1,016.55㎡	1,016.62㎡
権	利	の	種
類	敷	地	利
	用	権	(
	共	有	権
	共	有	持
	分	分	分)

アークバンスビルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書 (4)

ウ. 共用部分に関する規約の定め	
共用部分	(専有部分以外の部分) アプローチ、風除室、エントランスホール、外廊下、外階段、バルコニー、ルーフバルコニー、EV 機械室、屋上、外壁、果壁、床スラブ、基礎部分.....等
建物付属設備	(建物に直接付属する設備で専有部分に属さないもの) エレベーター設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防犯・防災設備、衛星放送受信設備、共 同視聴用アンテナ設備 (VHF・UHF・BS)、集合郵便受.....等
付属施設	受水槽、植込、ネットフェンスまたは塀、駐車場、自転車置場.....等
規約共用部分	管理事務室、電気室、駐車場、ゴミ置場
共有持分	敷地共有持分に同じ。(登記はしません)

エ. 専用使用権に関する規約の定め

「敷地および建物の共用部分等における専用使用部分の表示」のとおりとし、専用使用料は、管理組合に帰属するものと
します。なお、本物件にかかる専用使用料は1.(5)に記載された額とします。

オ. 修繕積立金等に関する事項

(ア) 規約等の定め
一定年数の経過ごとに定期的かつ計画的に行う修繕に要する費用等本物件に係る修繕積立
金は、1.(4)に記載された額とします。

(イ) 既に積立てられている額 金 ————— 円也 (平成 — 年 — 月 — 日現在)

(ウ) 当該建物に係る滞納額 金 ————— 円也 (平成 — 年 — 月 — 日現在)

カ. 通常の管理費用の額

(ア) 本物件に係る管理費 (消費税を含む) は、1.(3)に記載された額とします。

(イ) 当該建物に係る滞納額 金 ————— 円也 (平成 — 年 — 月 — 日現在)

キ. 管理の委託先および管理形態

商号：大京管理株式会社
中高層分譲共同住宅管理業者登録番号：89-140075 (登録年月日：平成元年6月2日)
主たる事務所の所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目25番5号 電話03(3341)7181 管理形態：巡回管理

8. 代金、交換差金および借賃以外に授受される金銭

金銭授受の目的	内 容
(1) 手付金	本契約に係る手付金は、1.(2)に記載された額とします。 最終金支払いのときに売買代金の一部に充当します。ただし、無利息とします。
(2) 印紙	売買契約書および金銭消費貸借契約証書等印紙代。契約金額、借入金額等により異なります。
(3) ローン事務手数料等	保証料等、火災保険料、事務手数料 「13. 利用できる住宅金融公庫融資」および「14. 金銭の貸借のあっせん」による。
(4) 登記費	区分建物表示・保存、敷地の持分移転、抵当権設定等に要する費用 専有床面積、借入金額により異なります。
(5) 固定資産税、都市計画税	本物件引渡し日の翌日以降の負担分。なお、1月1日を起算日として精算いたします。 用途、専有床面積および固定資産税・都市計画税課税標準額により異なります。

9. 契約の解除に関する事項

- (1) 売主または買主は、それぞれの相手方が売買契約の履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄して、売主は手付金の
倍額を返還して、契約を解除することとします。
- (2) 売主または買主は、それぞれの相手方が売買契約に違反し、相当の期間を定めた履行の催告に応じない場合は、契約を
解除することとします。

アーバンヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書 (5)

10. 損害賠償の予定または違約金に関する事項

- (1) 売主または買主は、それぞれの相手方が売買契約に違反し、契約を解除された場合には、次の各号により違約金を支払うものとします。
- ア. 買主の違反によるときは、売主は手付金相当額を違約金として没収し、中間金があるときは無利息でこれを返還のこ
と。
- イ. 売主の違反によるときは、売主は受領済の金員を無利息で全額買主に返還し、かつ、手付金相当額を違約金として支
払うこと。
- (2) 住宅融資等の融資実行前または最終金支払い前に、売主が買主へ、本物件を引渡した後に、買主が売買契約に違反し、
住宅融資等を解除された場合には、買主は、本物件を引渡し前の原状に回復して売主に返還し手付金相当額の違約金を支払う
とともに、売主に損害があるときは、損害額についても賠償する責を負うものとします。ただし、違約金および損害金
の合計額は、売買代金の2割を超えないものとします。

11. 手付金等保全措置の概要

	保 全 の 方 法	保 全 措 置 を 行 う 機 関
(1) 未完成物件の場合	保証委託契約 (法第41条第1項第1号)	住宅産業信用保証株式会社
(2) 完成物件の場合		

12. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置は講じません。

13. 利用できる住宅金融公庫融資

- (1) 住宅金融公庫融資利用額は、2. の(1)に記載された額とします。
- (2) 貸付手数料 購入資金受領時に、金41,200円也 (消費税を含む。) を住宅金融公庫に支払うものとします。
- (3) 住宅金融公庫の目的外使用に対する措置

住宅金融公庫融資は、購入資金利用者が本人が居住することを条件として融資されるため、当該融資に係る金銭消費貸借契約締結後、住宅金融公庫の承諾を得ないで本物件を第三者に賃貸、譲渡した場合は本物件の用途変更を行った場合には、住宅金融公庫より融資残額の一括返還および違約金の支払いを請求されます。ただし、親孝行ローンを利用するか、または留守管理が認められる等、特別の理由がある方は除かれます。

(4) 住宅金融公庫融資の利用ができないときの措置

やむを得ない事情によって実行できなくなった場合は、買主は売買契約を解除できるものとし、売主は受領済の金員を無利息で買主に返還するものとします。ただし、買主の都合によるローン拒否等の場合を除きます。なお、買主の希望により、売主のあっせんする提携ローンを利用することができるとします。

14. 金銭の貸借のあっせん

- (1) 売主のあっせんする提携ローン融資利用額は、2. の(1)に記載された額とします。
なお、融資条件等の詳細は、添付融資概要書のとおりとします。
- (2) 売主のあっせんする提携ローン融資申込み
- ア. 売主の指定する期間に提携金融機関へ融資の申込手続きを行うこと。
イ. ローン事務手数料として、金51,500円也 (消費税を含む。) を売主に支払うこと。
ウ. 前号のほか、提携金融機関の定めるローン事務手数料を取扱金融機関に支払うこと。
- (3) 金銭の貸借が成立しないときの措置

やむを得ない事由によって実行できなくなった場合は、買主は売買契約を解除できるものとし、売主は受領済の金員を無利息で買主に返還するものとします。ただし、買主の都合によるローン拒否等の場合を除きます。

15. 登記に関する事項

- (1) 本物件に関する各登記申請手続は下記のとおり行うものとします。
- ア. 表示登記.....扶桑レクセル株式会社において行うこと。
イ. 保存登記.....各区分所有者において行うこと。
ウ. 抵当権設定登記.....各区分所有者が指定する土地家屋調査士および司法書士が行うものとします。(住宅融資等利用の場合)
ただし、上記登記申請手続は、売主が指定する土地家屋調査士および司法書士が行うものとして登記されます。以後建物専有部分と一体として取り扱われます。従って、各専有部分については、登記官の判断により敷地権として登記され、それぞれ敷地権に対する共有持分移転登記、抵当権設定登記、共有持分移転、表示・保存、共有持分移転、抵当権設定の各登記に要する一切の費用を負担するものとします。
(3) 各区分所有者は、表示・保存、共有持分移転、抵当権設定の各登記に要する一切の費用を負担するものとします。

アーバンヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書（6）

16. その他の事項

- (1) 本物件敷地について、扶桑レクセル株式会社を債務者とし、株式会社東京銀行（東京都中央区日本橋本石町1丁目3番2号）を権利者とする抵当権設定仮登記が行われていますが、各区分所有者への所有権（持分）移転時までに抹消致します。
 - (2) 本物件敷地は現在東京都足立区谷中4丁目20番2、20番3、20番4の3筆となっておりますが、各区分所有者への所有権（持分）移転時までに1筆（予定地番未定）に合筆する予定です。なお、この際の登記申請手続きにより、登記簿面積が多少変動する場合があります。
 - (3) 地目に関しては、本物件の引渡し時までに全て「宅地」に変更する予定です。
 - (4) 金融機関および住宅金融公庫の定めるローン事務手数料、土地家屋調査士および司法書士の報酬等についても消費税がかかります。
 - (5) 本物件竣工後の建物共用部分および敷地等の維持管理については全区分所有者で構成する「アーバンヒルズ北綾瀬第2管理組合」の自主管理とし、管理組合より管理業務を委託するものとします。
 - (6) 本物件引渡時には管理費および修繕積立金のそれぞれ6ヵ月分を管理受託者（含む）に前納で預託し（扶桑レクセル株式会社において代理受領いたします。）7ヵ月からは、管理者（管理受託者を含む）が指定する金融機関に各自預金口座を開設し、当該預金口座より自動振替の方法により納入していただきます。なお、引渡し月の日割金額については別途管理者（管理受託者を含む）よりの請求に基づきお支払いいただきます。
 - (7) 別紙「覚書」を取り交わし願います。
- ア. 各区分所有者は下記事項を承認していただきます。現在、営業業種が未定であり、コンビニエンスストア等のサービス業等が営業を行う場合があります。なお、飲食業・風俗営業等は行わないこと。
- イ. 本物件は1階部分が店舗であるため、車輛の出入りおよび物品の搬入・搬出等のために騒音が発生する場合があります。
- ウ. 本物件店舗の当該出入口部分については、販売資料と比較して意匠・区画等を変更する場合があります、変更に伴う建築確認通知上竣工後においても用途変更等のため工事を行う場合があります。
- エ. 近隣居住者用に設置する電波障害対策用アンテナ設備（本物件敷地外に設置するものも含む）の維持管理を管理組合が行うこと。
- オ. 本物件の所在位置を表示するため屋上塔屋の外壁面の一部およびエントランス壁面等の一部に「アーバンヒルズ北綾瀬第2」の標識板ならびにシンボルマークを設置すること。なお、当該標識板の維持管理は、管理組合が行うこと。
- カ. 近隣居住者のプライバシー保護のため本物件建物のうち一部の窓が不透明ガラスになること、および一部に目隠板等が設置される場合があります。
- キ. 本物件周辺で将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があります、これに伴う日影などの変化があること。
- ク. 電気室について東京電力株式会社に対し、変圧器設置のため、本建物存続期間中無償貸与すること。
- ケ. 本物件駐車場の専用使用者については、下記条件にて利用していただきます。
- (7) 本物件に居住し、駐車区画に収容可能な車輛を保有しているか、または入居後すみやかに車輛を保有することができ、各区分所有者は、駐車場賃貸借契約書を締結することにより、契約で指定された駐車区画を専用使用すること。
- コ. 本物件駐車場については、抽選にて利用者を決定すること。なお、駐車場賃貸借契約書の解除により空車区画が生じた場合、当該区画の使用を管理組合が行うこと。
- ク. 各区分所有者がその所有する専有部分を第三者者に譲渡または貸与したとき、その他駐車場賃貸借契約に規定する解約事由に該当した場合、その専用使用者は、その専用使用権を失うこと。
- カ. 駐車場施設に伴う騒音および臭気が発生する場合は、本物件建物全体の防災のため全てマイコンセンサー付とすること。
- キ. 本物件の各戸に設置するガス専用メーター（マイコンセンサー付）については下記条件となること。
- (7) 各戸に設置するガス専用メーターは、本物件建物全体の防災のため全てマイコンセンサー付とすること。
 - (イ) ガス専用メーター（マイコンセンサー付）は、共用部分の付属物として扱うこと。
 - シ. 本物件北側道路、東側道路への車輛の違法な駐車および自転車等の放置はしないこと。なお、本物件への来訪者などに対しても同様とすること。
 - ス. 自転車は定められた場所に駐輪し他の場所には放置しないこと。
 - セ. 各戸のゴミ処理については、ゴミ収集日の当日に分別（可燃ゴミ、不燃ゴミ）し、本物件管理者が指定する場所へ各居住者が搬出すること。
 - ソ. 本物件のうち建物共用部分の表示については、建物表示登記申請時の法務局担当官の判断により一部変更される場合があります。
 - タ. 本物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合は、その譲受人および賃借人等に対し、上記諸事項を承継すること。

17. 供託所等に関する説明（法第35条の2）

営業保証金の供託所およびその所在地	東京法務局 東京都千代田区大手町1丁目3番3号
-------------------	----------------------------

アークバンスヒルズ北綾瀬第2
土地付区分建物重要事項説明書(7)

18. 敷地および建物の共用部分等における専用使用部分の表示

専用使用部分	区分	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関 窓 窓	扉 枠 等	各区分建物に付 属する玄関扉、 窓枠、窓ガラス 等	通常の玄関扉、 窓枠、窓ガラス 等としての用法	区分所有権存続中	無	当該区分建物の区分 所有者。 (賃借人等も含む)
集合郵便受	1	階	通常の郵便受と しての用法。	同	同	同
バルコニー バルーフバルコ ニー	各区分建物に接 するバルコニー 、ルーフバルコ ニー		通常のバルコニー 、ルーフバルコ ニーとしての用 法。ただし、 建造物を構築ま たは設置しない こと。避難の障 害とならないこと。	同	同	当該部分に接する区 分建物の区分所有者 (賃借人等も含む)
管理事務室	1	階	通常の管理事務 室としての用法	管理委託契約書に よる。	同	業務委託を受けた者
電気室	同	上	通常の電気室と しての用法。	電力供給事業遂行 期間中。	同	供給事業者。
電波障害対策用ア ンテナ設置部分	屋	上	通常の受信用ア ンテナとしての 用法	電波障害がある期 間中	同	本物件のため、電波 障害を受けている近 隣居住者。
駐 車 場 (駐車台数13台)	1階躯体内9台 敷地内4台		駐車場賃貸借契 約による。	駐車場賃貸借契約 による。	有 月額18,000円/台(9台) 月額16,000円/台(4台)	駐車場賃貸借契約を 締結した区分所有者
敷地および建物共 用部分の一部	敷地のうち1階 店舗に接する前 面道路までの部 分。		通常の店舗出入 口および営業用 看板(電飾置場所 として)の用法。 ただし、本物件 の美観を損なわ ないこと。避難 の障害とならな いこと。	区分所有権存続中	無	1階店舗区分所有者 (賃借人等も含む)
	建物外壁面のう ち東側道路に面 する店舗の外壁 面の一部		通常の店舗営業 用看板(電飾置場 所として)の用法 ただし、本物件 の美観を損なわ ないこと。	同	同	同

1. 本物件の売買に關し、売主の定める売買契約書・重要事項説明書以外の念書等による特約については売主はその責任を
負いません。

2. 相談受付窓口 扶桑レクセル株式会社本店 電話03(3486)1500 営業部業務課 鈴木・安藤

宅地建物取引主任者証を提示され、上記物件の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

〒()

住所

氏名

印

TEL ()