

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7年1月19日

買主様

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。

取引態様	売買	売主（宅地建物取引業者）	宅地建物取引士	
免許証番号		東京都知事（4）第89675号	登録番号	埼玉 第018831号
主たる事務所所在地・TEL		東京都練馬区土支田三丁目18番5号 TEL 03-5875-6261	氏名	増田菊次
商号又は名称		株式会社シンセイハウジング	業務に従事する事務所名	株式会社シンセイハウジング
代表者の氏名		増田菊次 [㊤]	事務所所在地 TEL	東京都練馬区土支田三丁目18番5号 TEL 03-5875-6261

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	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	東京本部 東京都千代田区富士見2丁目2番4号 東京都宅建会館
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

宅地建物取引業者	主たる事務所所在地・TEL	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	() 第	号	免許証番号	() 第
説明をする宅地建物取引士	氏名		氏名	
	登録番号	第	登録番号	第
	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	
取引態様				
供託所等に関する説明				

売主の表示

1	所在地	東京都練馬区土支田三丁目18番5号	
	商号・名称	株式会社シンセイハウジング	
	代表者	増田菊次	
	登記名義人と <input checked="" type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 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	権利の種類
1 東京都練馬区石神井町一丁目	1037番39	宅地 (現況:宅地)	90.75㎡	1分の1	所有権
合計1筆			登記簿面積合計	90.75㎡	
			実測面積	90.75㎡	
<input type="checkbox"/> 仮換地 <input type="checkbox"/> 保留地予定地			<input type="checkbox"/> 仮換地面積 <input type="checkbox"/> 保留地予定地面積	㎡	
契約対象の地積の確定	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測: <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済 (実測清算: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)				
土地に関する測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 確定測量図		<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年9月14日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する		※ 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。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図		<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 (隣地所有者立会い:) <input type="checkbox"/> 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:)		
	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図		<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照)		
	<input type="checkbox"/> その他 ()				
備 考	上記実測面積については、令和5年8月28日 東京都練馬区春日町五丁目35番33号 土地家屋調査士法人 さくらリーガル作成の地積測量図に基づく表示です。以下余白。				

(2)建物

所 在	東京都練馬区石神井町1丁目1037番2の一部	家屋番号	新築のため未定
住居表示	東京都練馬区石神井町一丁目11番8号	附属建物	無()
種 類	一戸建ての住宅		
構 造	木造/コロニアル葺/2階建		
床 面 積	1階 56.85㎡・2階 45.05㎡・ 階 ㎡・ 階 ㎡		計 101.90㎡
<input type="checkbox"/> 登記簿 <input checked="" type="checkbox"/> (設計図書)			
新築: 令和6年9月		<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築:	年 月

備 考	<p>●住居表示につきましては、街区符号及び住居番号付定通知書に基づく表示です。（別添街区符号及び住居番号付定通知書参照）</p> <p>●上記建物は新築のため未登記であり、上記の表示は建築確認済証に基づくものです。 建築確認番号：年月日：設計者 第23UDI1S建07974号：令和6年1月25日：設計会社 エム、デザインオフィス 埼玉県新座市あたご3-2-21 TEL048-201-2402 一級建築士 仲田敏正（別添建築確認済証（写）参照）。</p> <p>●令和6年9月12日 検査済証：第23UDI1S建07974号の交付を受けています。なお、上記面積については、登記簿面積と差異が生じることがあります。上記面積にて売買するものであり、測量による面積との間に差異が生じてた場合でも売買代金の増減は行いません。</p> <p>●上記床面積には、自動車車庫部分10.56㎡備蓄倉庫部分0.62㎡が含まれております。</p> <p>●上記「建築時期」は、別添「検査済証」の交付を受けた年月を記載しています。以下余白。</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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6年12月3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	東京都練馬区土支田三丁目18番5号	
		氏 名	株式会社シンセイハウジング	
		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 checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()	
権利部 (乙区)				抵当権設定 令和6年2月26日受付 第6943号 債権額 金4,200万円 債務者 株式会社シンセイハウジング 抵当権者 東京都港区南青山三丁目10番43号 株式会社きらぼし銀行（取扱店 大泉支店）

建物

権利部 (甲区)	名義人	住 所	新築のため未登記	
		氏 名	新築のため未登記	
		所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input 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 type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()	

備 考	
-----	--

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）

<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
-------------------------------------	-----------------------------------------

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	<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	

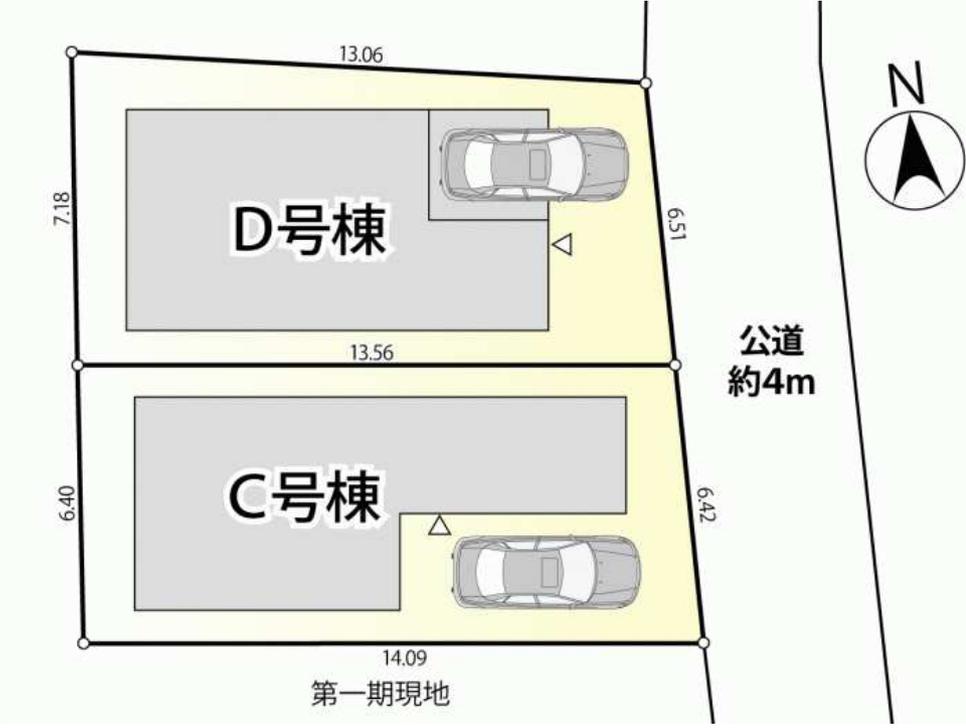
4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(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 <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	<input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 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
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	都市計画施設等の区域内 計画・事業名 () 都市計画事業の事業地内 (年 月 日 告示第 号) (市街地開発事業)
③	用途地域	<input checked="" 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 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	第1種低層住居専用地域 ●低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 ●都市計画法に基づき用途地域が定められている場合、用途地域ごとに、建築基準法にて建築物の用途制限を受けます。(例として、第1種低層住居専用地域内では、事務所・店舗等を兼用した住宅とする場合、居住の用に供する部分の床面積を延べ面積の2分の1以上、かつ事務所・店舗の床面積の合計を50㎡以内とする必要がある他、事務所・店舗部分等の用途についても制限があります)。また、新築・増改築の際に、建築基準法にて他の各種制限がある場合は、その制限を受けます。以下余白。詳細は別添「重要事項説明書補足資料」を参照ください。以下余白。

④	地区・街区等	特別用途地区 <input type="checkbox"/> 特別用途地区 () <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 ()
	その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input checked="" type="checkbox"/> 高度地区 (種類：第1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"/> ()
⑤	建蔽率の制限	指定建蔽率 <u>50%</u>
		[建蔽率の緩和]
⑥	容積率の制限	a. 指定容積率 <u>100%</u> 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 _____ m + _____ m × 40 = <u>160%</u> <small>特定道路による緩和</small>
		<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	<p>●上記②本物件南西側約6m先に補助第232号線計画幅員16mの都市計画道路が計画決定しています。将来道路が整備された場合には、環境の変化および車両の通行に伴う、騒音・振動等が生じる場合があります。あらかじめご承知おきください。別添、計画線詳細図(写)参照。</p> <p>●都市計画法に基づき用途地域が定められている場合、用途ごとに、建築基準法にて建物の用途制限を受けます。また、新築・増改築の際に、建築基準法にて各種制限がある場合は、その制限を受けます。詳細は別添「重要事項説明書補足資料」を参照ください。</p> <p>●本物件建物は建築基準法施行令に定める、自動車車庫部分・備蓄倉庫部分の容積不算入措置(不算入面積10.56㎡・0.62㎡)を受けて建築されております。(別添「建築確認申請書(写)」参照)。</p> <p>●本物件は、第1種高度地区にあるため、⑦の建物の高さの制限欄記載の制限の他に、別紙「高度地区の種類(写)」記載の北側斜線型の建築物の高さの制限を受けます。</p> <p>●下記⑦について：日影規制：(二)種 4時間ー2.5時間ー1.5m 以下余白。</p>	
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 type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 北側斜線制限： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 敷地面積の制限：最低限度 <u>80㎡</u>
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"/> (中高層建築物の建築に係る紛争予防条例) <input checked="" type="checkbox"/> (練馬区景観条例) <input checked="" type="checkbox"/> (練馬区まちづくり条例)
		<p>●東京都中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱。東京都では「東京都中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱」に基づき、高さが10mを超える建築物を建築する場合、近隣住民に対し事前に標識等を設置し、説明会・個別説明等々の方法により建築物の建築計画について事前説明を行わなければなりません。また練馬区においては、建築紛争予防のため、宅地開発指導要綱により、一定以上の高さの建物を建築する場合には、近隣への説明義務等が定められています。(別添「ゆずりあって住みよいまちに！」(写)参照)。</p> <p>●練馬区においては、調和のあるまちづくりと魅力的な都市環境の形成を目的とするため、一定規模以上の宅地開発や特定用途建築物を建築する場合、練馬区まちづくり条例により、宅地についての工事着手前に練馬区との協議や協定締結等が定められています(別添「練馬区まちづくり条例のあらまし」参照)。</p> <p>●練馬区においては、「練馬区景観条例」他が定められています。合わせて「都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限」の「景観法」についての概要を参照ください。なお本物件は区域区分「ゆとりある住まい景観ゾーン」に該当します。以下余白。</p>

⑩	敷地と道路との関係による制限	<p>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 共同住宅等特殊建築物を建築する場合その敷地はその用途に供する部分の床面積の合計に応じて所定の長さ以上建築基準法に定める道路に接していなければなりません。以下余白。</p> <p><input type="checkbox"/> _____</p> <table border="1" data-bbox="470 436 1461 526"> <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> <tr> <td>東側</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道</td> <td>ア</td> <td>約4.0m</td> <td>約6.513m</td> </tr> </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 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> <p>備考 上記前面側道路については、練馬一般区道21-129号線に認定されている道路となっております。別添地図情報ねりまっぴ区道の現況図参照。以下余白。</p>	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	東側	<input checked="" type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道	ア	約4.0m	約6.513m
接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ								
東側	<input checked="" type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道	ア	約4.0m	約6.513m								
⑪	敷地と道路との関係図	 <p>対象物件 D号棟</p> <p>注：斜線部分は敷地面積に算入できません。</p>										
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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	宅地造成及び特定盛土等規制法
		<input type="checkbox"/>	マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/>	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<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 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"/>	踏切道改良促進法
		<input type="checkbox"/>	全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/>	土地収用法	<input checked="" type="checkbox"/>	文化財保護法	<input type="checkbox"/>	航空法
		<input type="checkbox"/>	国土利用計画法	<input type="checkbox"/>	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"/>	重要土地等調査法	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

①	制限の内容	<p>※別添説明資料参照</p> <p>【景観法】本物件は景観計画区域内にあるため、定められた面積の土地利用および建築物等の建設を行う際、次の行為を行う場合には景観行政団体の長に届出が必要となります。また、その届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、その旨を景観行政団体の長に届けなければなりません。</p> <p>●建築物その他工作物の新築、増築、改修もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。</p>
	備考	<p>●建築物の建築または特定工作物建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更その他政令で定める行為。</p> <p>●その他良好な景観の形成に支障をおよぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為。</p> <p>●対象不動産は、練馬区が定める「ゆとりある住まい景観ゾーン」区域内に存します。そのため、別紙内容の建築制限があります。（別添「練馬区の景観に関する届出のご案内（写）参照」）。</p> <p>【宅地造成及び特定盛土等規制法】</p> <p>本物件は宅地造成及び特定盛土等規制法の基づく宅地造成等工事規制区域（改正前の旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成区域も含む）の区域内にあるため、一定の宅地造成等に関する工事を行う場合は、当該工事に着手する前に、都道府県知事（政令指定都市等の区域内にあっては当該市の長）の許可が必要となります。また、当該許可を受けた工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事（政令指定都市等の区域内にあっては当該市の長）の許可が必要となります。</p> <p>【文化財保護法】</p> <p>本物件は埋蔵文化財包蔵地域内（練馬区No.62遺跡）にあるため、建築工事等を行う場合には事業着手の60日前までに教育委員会への届出が必要となります。届出の結果、試掘が必要となる場合（調査期間および調査費用が生じます）や事業中止、事業の変更の指示を受ける場合があります。（別添「埋蔵文化財の流れ（写）」参照。以下余白。</p>
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

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	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有	（面積 _____ m ² ・共有持分 _____ 分の _____ / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input 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	

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 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：練馬区水害ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先：練馬区危機管理室危機管理課）
	雨水出水（内水） <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：練馬区水害ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先：練馬区危機管理室危機管理課）
	高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" 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。 対象不動産の所在地および周辺の避難所の位置については、別紙「練馬区水害ハザードマップ」のとおりです。なお、雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水する場合がありますので、ご注意ください。水害ハザードマップの詳細については、次の窓口にお問い合わせください。練馬区危機管理室危機管理課 TEL03（5984）2762。 水防法の規定に基づきませんが、練馬区においては「練馬区水害・土砂災害ハザードマップ」が作成されています。対象不動産の所在地等詳細については、別紙「練馬区水害・土砂災害ハザードマップ」をご確認下さい。なお、当該マップによると、浸水した場合に想定される区域に該当していません。（別添練馬区洪水ハザードマップ・石神井川及び白子川流域 浸水予想区域図【練馬区】参照。）以下余白。
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	<input checked="" type="checkbox"/> 有（ <input checked="" type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書） <input type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 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ております。 <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 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 <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	

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）	<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 type="checkbox"/> 無
	【照会先】 <input type="checkbox"/> 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つた場合、説明します。

14 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（100mm） 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	都市ガス 提携事業者名：東京ガス	前面道路配管（有） 口径（50mm） 敷地内引込管（有）	無 令和 年 月 頃 円
<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者：東京電力エナジーパートナー（株） 住所： _____ 電話： _____ <input type="checkbox"/> 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	公共下水	浄化槽への雨水の流入はできません。	無 令和 年 月 頃 円

備考

●上記設備の配管整備状況は別添給水装置新設予定図（写）、ガス設計図の内容となり、現況と相違している場合があります。別添、各配管図（写）をご参照ください。

●本物件の増・改築、再建築を行う際、本物件の既存の飲用水の引込管・水道メーター・汚水・雑排水の排水管および排水設備等（以下総称して「各管および設備」という。）について、下記工事が必要となる場合があります。以下の工事を行う場合には費用が生じます。

- (1) 老朽化による各管および設備の取替え
- (2) 飲用水の引込管の口径（容量）不足による管取替え
- (3) 水道メーターの口径（容量）不足によるメーター取替およびそれに伴う引込管増径工事
- (4) 飲用水の引込管の管種変更のための取替え
- (5) その他、予定建築物の位置・間取り等との兼合いによる各配管位置変更。または各管および設備の撤去・新設

●対象不動産の汚水・雑排水は、東側道路埋設の公設管より引き込んでおります。

●雨水については、宅地内浸透の地域です。宅地内は地質により雨水が浸透しにくい場合があります。

●本物件周辺は、その立地や地勢により電波障害を受ける可能性がある地域です。電波障害に係る地域と判明した場合、共聴ケーブルまたは有料ケーブル等を利用する必要があります。その場合、費用（設置費用・新規加入料・毎月の受信料等）は買主の負担になります。予めご承知おきください。

●電気容量につきまして、50Aのブレーカーを予定しております。容量を変更する場合、手続きが必要になり、基本料金の増減、変更工事費用が生じます。予めご承知おきください。アンペアの増量・減量の際の連絡先 東京電力カスタマーセンター0120-995-006

●都市ガス施工会社 連絡先 名称 東京ガスライフバル保谷株式会社 連絡先03-3394-5200
供給開始時の点検の際は東京ガス株式会社へご連絡頂きます。

●電波障害、地勢により本物件のテレビ、ラジオ、携帯電話等の受信・受像などについて異常が生じる場合があります。予めご承知おきください。

【火災警報器の設置義務について】
消防法および各地方公共団体の定める火災警報器の設置義務に関する条例により、対象不動産建物において火災警報器が設置されていない箇所については、その設置が必要となり、設置する場合の費用は買主の負担となります。対象不動産建物には設置済みとなっております。定期的な点検や維持については、別添住宅用火災警報器を取り付けよう！を参照してください。以下余白。

※「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場合があります。

15 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	土地価格 54,180,000 円	<input type="checkbox"/> 支払う・ <input type="checkbox"/> 受領する 差金 (内消費税等相当額) 円 (内消費税等相当額) 円	円
80,800,000 円	建物価格 26,620,000 円		
	(内消費税等相当額) 2,420,000 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。)	4,000,000円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日： 1月1日)	引渡し時日割り清算とします。 円
表題登記申請手数料	110,000円 (内消費税等相当額) 10,000円		円 (内消費税等相当額) 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13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14条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 契約違反による解除	※ 別添売買契約書(案) 第15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16条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 融資利用の特約による解除	※ 別添売買契約書(案) 第17条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 契約不適合責任による解除	※ 別添売買契約書(案) 第18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 条のとおりです。
以下余白。	以下余白。

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 15 条及び第 16 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 checked="" 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
2.	円	%	年	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3.	円	%	年	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4.	円	%	年	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5.	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	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料
				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	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 type="checkbox"/> 講じません	<input checked="" type="checkbox"/> 講じます
	措置の概要 保険会社 ハウスプラス住宅保証株式会社 保険の種類 住宅瑕疵担保責任保険（「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保 等 に関する法律」に基づく措置として付保される。） 保険期間 住宅の引渡しの日から10年間 免責金額 10万円 保険の支払限度額 1件あたり2,000万円 特約の付帯 無 保険の対象となる瑕疵の範囲 構造耐力上主要な部分および雨水の侵入を防止する部分 （保険内容の詳細は、上記保険法人作成の別添「ハウスプラス住宅保証株式会社の保険（新築住 宅瑕疵担保保険）資料（写）参照」以下余白。	

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. 土地登記事項証明書・地積測量図・街区符号および付定通知（写）
<input checked="" type="checkbox"/> 3. 重要事項説明書説明資料・航空地図・都市計画図（練馬区用途地域等）	<input checked="" type="checkbox"/> 4. 公図（土地）隣接所有者土地登記簿要約書・土地確定測量図
<input checked="" type="checkbox"/> 5. 都市計画道路計画線の詳細図・仕様書（設備プレゼンボード）	<input checked="" type="checkbox"/> 6. 境界確認書・立会確認（写）建築確認済証・建物設計図
<input checked="" type="checkbox"/> 7. 練馬区の道路網計画について・建築路線図・敷地と道路との関係	<input checked="" type="checkbox"/> 8. 構造計算書・検査済証
<input checked="" type="checkbox"/> 9. 練馬区景観計画（概要版）・練馬区における建築等に関する主な条例等一覧	<input checked="" type="checkbox"/> 10. 高度地区の種類・練馬区遺跡一覧表・遺跡地図の遺跡範囲内で土木工事を予定されている方へ
<input checked="" type="checkbox"/> 11. 南風時の新飛行経路について・住宅用火災警報器を取り付けよう	<input checked="" type="checkbox"/> 12. 設計住宅性能評価書（写）建設住宅性能評価書（写）
<input checked="" type="checkbox"/> 13. 地盤調査報告書・地盤保証判定書・電気配線図	<input checked="" type="checkbox"/> 14. ガス配管図・給水装置改造完成図・公共下水道台帳施設平面図（写）
<input checked="" type="checkbox"/> 15. 固定資産税評価証明書（写）固定資産税公租公課証明書（写）	<input checked="" type="checkbox"/> 16. 外構図・外観パース・仕様書（設備プレゼンボード）
<input checked="" type="checkbox"/> 17. ハウスプラス住宅保証（株）の保険（新築住宅瑕疵保険）資料	<input checked="" type="checkbox"/> 18. 住宅保証約款（写）中高層建築物等における紛争の予防と調整の手続き
<input type="checkbox"/> 19. 水害ハザードマップ・防災の手引き・練馬区まちづくり条例のあらまし	<input checked="" type="checkbox"/> 20. 新築戸建オプション工事パンフレット

【周辺環境等について】

●周辺隣接地には、エアコン用室外機・給湯器・換気口等が設置されている場合があります。設備の稼働に伴い騒音、臭気・熱気等が生じる場合があります。また、設置位置が変更することがあります。

●本物件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。建築された場合日照・眺望・風向等に影響がでる場合があります。

●対象不動産の所在する地域は、「自治会」があり、加入を求められることがあります。加入は任意となります。また、加入する場合には費用がかかります。名称：石神井町1丁目東町会 自治（町）会費：年額金1,200円 あらかじめご了承ください。

●本物件のご購入にあたり、本住宅地の周辺環境（昼夜間の騒音等の状況、本住宅地内や隣接地の建築物との距離、電柱・電線や道路標識の位置等）を十分にご確認ください。また、所轄警察署等の指導により道路標識等が新たに設置される場合があります。

●ゴミ集積所が住民により定められています。維持管理、清掃、ゴミ出し時間等、回収日、ゴミの分別等については、自治会等の定める清掃管理の規制に従って使用する事となります。なお、本物件引渡日以降に生じるゴミ集積、清掃、ゴミ置き場に関する問題等については使用する当事者にて処理・解決していただきます。

●本物件周辺には、下記の施設等があります。そのため、騒音・振動・臭気・煤煙・塵埃・落葉・不特定多数の人の往来・車両（大型を含む）の往来・照明の点灯等が生じる場合があります。

- ・周辺には、共同住宅が存在しております。第三者が複数出入りされる場合があります。
- ・東側隣接地には東台野球場があります。そのため、プレーや練習により騒音および打球等が本敷地内に飛球する場合があります。また、気象条件等によっては塵埃等が生じる場合があります。問い合わせ先 練馬区スポーツ振興課運営調整係 電話 03-5984-1660

- ・北東側約80mのところの西武鉄道の線路があります。車両に伴う騒音。振動等が生じる場合があります。

- ・周辺には、畑、公園、空地が点在しています。気象条件等によっては、塵埃・臭気等が生じる場合があります。

- ・北東側約130mのところの順天堂大学医学部付属練馬病院があります。

- ・東側約190mのところの笹目通り（沿道にバス停留所、各種店舗、事務所、作業場等が点在）があります。車両の通行などによる騒音・振動・臭気・煤煙等が生じる場合があります。

- ・南側約200mのところの石神井川があります。

- ・北側約70mのところの剣道・居合道の東松館道場があります。

●南側隣接地（地番1037番38所有者福本英吉・福本晃隆氏）との境界塀については共有塀です。維持管理は共同で行っていただきます。境界塀の補強の際に「控壁」を設ける場合、建物と境界塀の間が狭くなりますので予めご承知おきください。

●北側隣接地（地番1037番27他）の庭先の樹木による枯れ葉等が落葉します。また枝葉の生育により、当該敷地に越境する場合があります。

【法令上の制限・その他】

●本物件土地について、建築物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要求されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。建築する建物の構造・規模・重量および依頼するハウスメーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生いたします。

●本物件に建物を建築する際、建物の形状・構造・規模および間取り等については、法令上の制限があり、その制限内で建物を建築する必要があります。依頼するハウスメーカーにより、法令上の制限内で建築する場合でも希望するプランが建築できない場合があります。建築の可否については、買主にて依頼するハウスメーカー等に直接ご確認ください。

●買主は隣地対策に関し下記の点を予め確認して頂きます。

1. 民法234条により、本件土地上の建築物は、隣地境界線より有効50cm以上（建築物の外壁及び出窓、その他張り出し部分との最短距離）の距離を確保することが義務付けられていること。

2. 民法235条により、境界線より1m未満の距離において他人の宅地を見通すことの出来る窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しをつけなければならないこと。

3. 近隣の既在宅地の方より開口部についての目隠し等の要求があった場合、目隠しを設置すること。

●法令に基づく制限等については、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。

●近年の異常気象による大雨や局地的な集中豪雨等により、排水が許容範囲を超えた場合には、浸水等何らかの被害が出る可能性があります。

●通常の想定を超える近年の気象現象（局地的な集中豪雨、台風による大雨、竜巻等の突風、大雪等）により、浸水被害、雪害、建物の損傷等の被害が生じる可能性があります。

●国土交通省は、国際競争力の強化等に向けて、首都圏空港の機能強化が必要であるとの判断のもと、羽田空港の機能強化（国際線の増便）の実現を目指しており、国際線の発着回数を年間で3万9千回増加させる飛行を検討しています。また、飛行経路では航空機の騒音・振動等が生じます。予め飛行経路等現地の状況をご確認下さい。飛行経路等については、別添「練馬区上空における南風時の新飛行経路（写）」をご参照ください。

●本物件建物にテレビアンテナが設置されていない為、テレビを視聴するためには、個別アンテナを設置する、もしくは

は有料ケーブル等を利用する必要があり、費用（設置および新規加入料、月々の受信料等）が生じます。また、インターネットの利用に際しては各接続事業者等との個別の契約が必要になります。

●本物件の鍵の状況について売主からの報告の内容は以下のとおりです。

(1) 売主が現在所有している鍵の本数（買主に引渡す鍵の本数）：7本（内訳：玄関部分5本+2本）

(2) 売主による鍵の紛失の有無：無

売主は上記（1）の全ての鍵を買主に引渡します。

●ローン金利等については、本説明時点における内容となっており、金融情勢のために変わることがあります。

●玄関や窓による開口部の大きさや形状等により、もしくは荷物の大きさにより建物内部へ荷物の搬入できない場合や窓から吊り上げて搬入しなければならない場合があります。その際、費用等の負担が生じる場合には買主の負担となります。

【契約に関する事項】売買契約書（案）を参照下さい。以下余白。

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 (住所)

(氏名)

印