

重要事項説明書（案） [土地建物の売買]

[☒] 土地付建物・☐ 借地権付建物

令和8年5月31日

買主 XXXXXXXXXX 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	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル4階 TEL 03-6202-	主たる事務所 所在地・TEL	TEL
	商号又は名称	スターツピタットハウス株式会社	商号又は名称	
	代表者の氏名	代表取締役社長 山崎 隆明	代表者の氏名	☑
	[従たる事務所]			
	従たる事務所 所在地・TEL	東京都世田谷区松原二丁目45番2号 レインボー591ビル 3F TEL 03-5355-1313		
商号又は名称	スターツピタットハウス株式会社 明大前店			
政令で定める 使用人	望月 翼 ☑			
免許証番号	国土交通大臣（5）第7129号	免許証番号	（ ） 第 号	
説明をする宅地建物取引士	氏名	望月 翼	氏名	
	登録番号	東京 第 号	登録番号	第 号
	業務に従事する事務所名	スターツピタットハウス株式会社 明大前店	業務に従事する事務所名	
	事務所所在地 TEL	東京都世田谷区松原2丁目45番2号 レインボー591ビル 3F TEL 03-5355-1313	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	営業保証金の供託所及びその所在地	
	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	

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	☒ 同じ ☐ 異なる → 理由： 以下余白。
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
1	練馬区下石神井二丁目	87番46	宅地 (現況:宅地)	84.64㎡	1 分の1
合計1筆		登記簿面積合計			84.64㎡
権利の種類	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権		実 測 面 積	84.72㎡	
☐ 仮換地			☐ 仮換地面積	㎡	
☐ 保留地予定地			☐ 保留地予定地面積		
契約対象の 地積の確定	☒ 公簿面積による ☐ 実測面積による → 実測： ☐ 済・ ☐ 未済（実測清算： ☐ 有・ ☐ 無）				
土地に関する 測 量 図	☐ 確定測量図		☐ 年 月 日作製 ☐ 引渡日までに測量する (別添売買契約書（案）第 条参照)		※ 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。
	☒ 現況測量図		☒ 令和7年12月16日作製 (隣地所有者立会い:境界立会い未了) ☐ 引渡日までに測量する (隣地所有者立会い:		

(2)建物

所 在	練馬区下石神井二丁目87番地46	家屋番号	87番46
住居表示	東京都練馬区下石神井二丁目10番2号	附属建物	無()
種 類	居宅		
構 造	木造／スレート葺／2階建		
床 面 積	1階 42.23㎡・2階 42.23㎡・ 階 ㎡・ 階 ㎡		
☒ 登記簿 ☐ ()	計 84.46㎡		
新築：平成13年3月 ☐ 増築 ☐ 改築： 年 月			
備 考			

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8年5月25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 (☐ 有 ・ ☒ 無)	☐ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()		
権利部 （乙区）	所 有 権 以 外 の 権利に関する事項 (☒ 有 ・ ☐ 無)	☐ 地上権 ☐ 抵当権 ☒ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()	根抵当権設定 令和8年2月16日受付 第5431号 極度額 金5,100万円 債務者 株式会社シンセイハウジング 根抵当権者 東京都荒川区荒川三丁目79番7号 城北信用金庫（取扱店谷原支店） 共同担保目録（オ）2146号	

建物

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 (☐ 有 ・ ☒ 無)	☐ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()		
権利部 （乙区）	所 有 権 以 外 の 権利に関する事項 (☒ 有 ・ ☐ 無)	☐ 抵当権 ☒ 根抵当権 ☐ 賃借権 ☐ ()	根抵当権設定 令和8年2月16日受付 第5431号 極度額 金5,100万円 債務者 株式会社シンセイハウジング 根抵当権者 東京都荒川区荒川三丁目79番7号 城北信用金庫（取扱店谷原支店） 共同担保目録（オ）2146号	
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）

☐ 別添賃貸借契約書参照	☐ 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	☐ 有 ☒ 無
占有者の住所	
占有者の氏名	
権利関係	☐ 借地人 (☐ 賃貸借・ ☐ 使用貸借) ☐ 借家人 (☐ 賃貸借・ ☐ 使用貸借) ☐ () → ※別添賃貸借契約書等参照
備考	

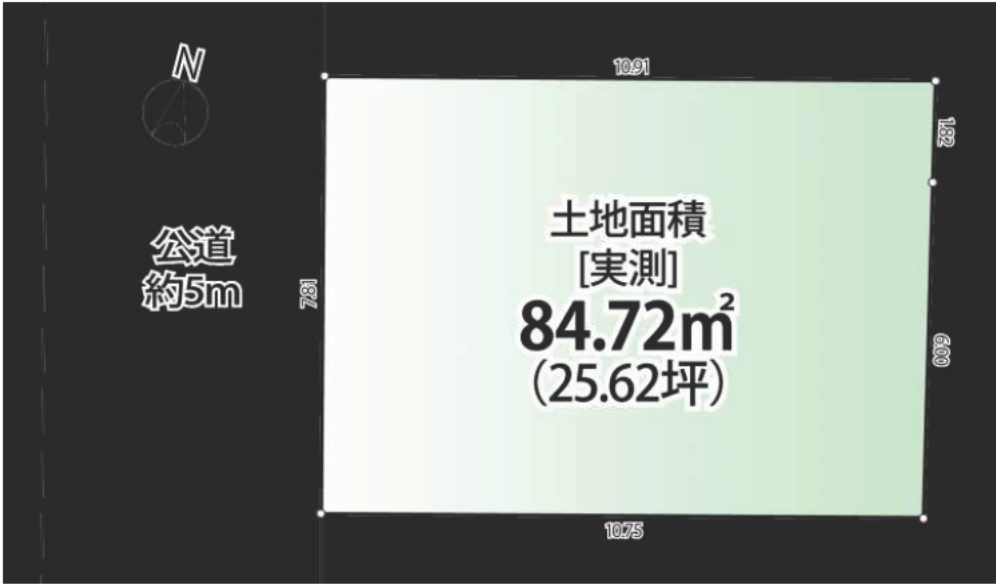
4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(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 ☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 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 ☐ 準都市計画区域 ☐ 都市計画区域・準都市計画区域外
		開発行為等の制限	☐ 開発行為をする場合： ☐ 許可必要・ ☐ 許可不要
			☐ 開発許可申請後の場合： ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済
			☐ 開発行為完了の場合： ☐ 工事完了公告有(検査済番号)・ ☐ 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： ☐ 許可必要・ ☐ 許可不要 ☐ 建築物がある場合： ☐ 許可有・ ☐ 許可無 →許可有の場合の建築条件： ☐ 有・ ☐ 無 ※備考		
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。			
②	都市計画制限	☐ 都市計画施設等の区域内 ☐ 都市計画事業の事業地内 ☒ (市街地開発事業)	計画・事業名 (練馬大泉石神井付近土地区画整理事業を施工すべき区域) (昭和 44年 5月 8日 告示第1804号)
		☐ 無	
③	用途地域	☒ 第1種低層住居専用地域 ☐ 第2種低層住居専用地域 ☐ 第1種中高層住居専用地域 ☐ 第2種中高層住居専用地域 ☐ 第1種住居地域 ☐ 第2種住居地域 ☐ 準住居地域 ☐ 田園住居地域 ☐ 近隣商業地域 ☐ 商業地域 ☐ 準工業地域 ☐ 工業地域 ☐ 工業専用地域 ☐ 指定なし	
		第1種低層住居専用地域 1. 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 2. 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 ☐ 特別用途地区 () 特定用途制限地域 ☐ 特定用途制限地域 ()
		その他の地域地区等 ☐ 高層住居誘導地区 ☒ 高度地区 (種類: 第1種) ☐ 高度利用地区 ☐ 防火地域 ☒ 準防火地域 ☐ 特定防災街区整備地区 ☐ 風致地区 ☐ () ☐ () ☐ ()
⑤	建蔽率の制限	指定建蔽率 50% [建蔽率の緩和]
⑥	容積率の制限	a. 指定容積率 100% 特例容積率の適用: ☒ 無 ☐ 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 特定道路による緩和 $(4 \text{ m} + \text{ m}) \times 40 = 160\%$
		☒ 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。 ☐ 前面道路幅員が12m以上→a. によります。
備考	1. 本物件は市街地開発事業施工区域内(練馬大泉石神井付近土地区画整理事業を施工すべき区域)にあるため、下記の制限があります。 ■都市計画法第53条、第54条に基づき、建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事(市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。 ■前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造それらに類する構造であり、かつ容易に移転し、または除去することができるものと認められるときに限り許可されます。また、都市計画に適合した建物でなければなりません。 なお、練馬区においては「練馬区のすべき区域内における建築制限緩和の基準(平成21年10月10日練都都第523号)」により制限の緩和があります。詳細は「土地区画整理事業を施工すべき区域内における建築規制について(写)」をご参照ください。	
	2. 本物件東側110m先に都市計画道路ではありませんが、練馬区道路網計画による生活幹線道路(今後整備を要する路線)があります。将来、接道土地所有者の協力を得て道路が整備された場合には、騒音・振動・排気ガスの臭気等が生じる場合があります。(別添「練馬区道路網計画について(写)」参照)。 3. 本物件南側約160m先に都市計画道路ではありませんが、主要生活道路(計画幅員6m以上)があります。将来、接道土地所有者の協力を得て道路が整備された場合には、騒音・振動・排気ガスの臭気等が生じる場合があります。詳細については「練馬区道路網計画について」および「生活幹線道路の整備について」をご参照ください。 4. 本物件は、第1種高度地区にあるため、下記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。 5. 本物件と南東側隣接地との境界塀は、建築基準法施行令第61条または第62条の8(別添資料参照)の規定を満たしていないため、本物件上に建築物等を建築する場合に、安全性に問題があるとして、建築物等の確認を申請した建築主事または指定確認検査機構から、補強、建替え、撤去または一部撤去を求められる可能性が高く、その場合、費用が生じます。当該境界塀は当該隣接地所有者の所有であるため、当該境界塀の補強、建替え、撤去または一部撤去には、当該隣接地所有者との協議が必要になります。また、境界塀の補強の際に「擁壁」を設ける場合、建物と境界の間が狭くなりますのであらかじめご承知おきください。 6. 本物件を増・改築、再建築する場合、建築を依頼する建築請負事業者・建築士等により、敷地の安全性を確保する目的から、本物件南東側擁壁について、補強・改修等の実施や建物の深基礎化(基礎の下部を通常よりも深い位置まで下げる)または高基礎(基礎の天端を通常より高い位置に上げる)を前提とした提案、あるいは建物の位置を当該擁壁から後退させる旨の提案を受けることがあり、場合によっては所轄官庁より当該擁壁について補強・改修の指導を受けることがあります。擁壁に関する工事、前記の提案を踏まえた建築工事を行う際には相応の費用が生じます。なお敷地の安全性を確保するための措置として提案される内容等については、建築する建物の構造、規模、位置、重量および、発注する建築請負事業者等により異なります。また、擁壁の所有者には、安全な状態に維持管理する責任があり、擁壁の補修・築造し直し・土砂の流出等には相応の費用が生じます。以下余白。	
⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限: ☒ 有 ☐ 無 隣地斜線制限: ☐ 有 ☒ 無 北側斜線制限: ☒ 有 ☐ 無 日影規制: ☒ 有 ☐ 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): 有(10m)
⑧	その他の建築制限	☒ 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): ☐ 1.5m以上 ☐ 1m以上 ☒ 敷地面積の制限: 最低限度 80㎡

⑨	条例による制限 その他の制限	☐ 災害危険区域 ☐ 地区計画の区域 ☐ 建築協定区域 ☐ 風致地区 ☒ (練馬区景観条例) ☒ (新たな防火規制区域内) ☒ (防災まちづくり推進地区(下石神井地区)) 1. 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)。 2. 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)。 3. 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。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)。 4. 本物件は、東京都建築安全条例に定める新たな防火規制区域内にあるため、上記準防火の地域の制限のほかに、別紙「新たな防火規制 下石神井地区(写)」内容の制限を受けます。原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上(延べ面積500平方メートルを超えるものは耐火建築物等)にしなければなりません。 5. 本物件は「防災まちづくり推進地区(下石神井地区)」に指定された区域内にあります(指定期間：令和2年度～令和9年度)。同区域内では、古い住宅の建替え費用の助成、狭あい道路解消支援、前記「新たな防火規制」の導入等の施策が行われています。 6. 上記⑦建築物の高さの制限について：日影規制：(二)種 4時間－2.5時間－1.5m 以下余白。
---	-------------------	--

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（☒ 4m ・ ☐ 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。 ☒ 条例により接道の要件が付加されます。 → ☐ 路地状敷地の場合 _____ ☒ 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。 ☐ _____ 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>西側</td> <td>☒ 公道 ☐ 私道</td> <td>ア</td> <td>約5.0m</td> <td>約7.8m</td> </tr> <tr> <td>側</td> <td>☐ 公道 ☐ 私道</td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>側</td> <td>☐ 公道 ☐ 私道</td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table> *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 <u>（幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から（☐ 2m・☐ 3m）後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。）</u> 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。） 備考 上記前面側道路については、練馬一般区道21-415号線に認定されている道路となっております。別添公共用地管理区域図参照。以下余白。	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	西側	☒ 公道 ☐ 私道	ア	約5.0m	約7.8m	側	☐ 公道 ☐ 私道		m	m	側	☐ 公道 ☐ 私道		m	m
接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ																		
西側	☒ 公道 ☐ 私道	ア	約5.0m	約7.8m																		
側	☐ 公道 ☐ 私道		m	m																		
側	☐ 公道 ☐ 私道		m	m																		
⑪	敷地と道路との関係図																					
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、☐ 原則としてできません。・ ☐ 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	☐ 古都保存法	☐ 都市緑地法	☐ 生産緑地法	☐ 特定空港周辺特別措置法
		☒ 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	☐ 被災市街地復興特別措置法
		☐ 新住宅市街地開発法	☐ 新都市基盤整備法	☐ 旧市街地改造法	☐ 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
		☐ 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	☐ 流通業務市街地整備法	☐ 都市再開発法	☐ 沿道整備法
		☐ 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	☐ 港湾法
		☐ 住宅地区改良法	☐ 公有地拡大推進法	☐ 農地法	☒ 宅地造成及び特定盛土等規制法
		☐ マンションの再生等の円滑化に関する法律	☐ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 都市公園法	☐ 自然公園法
		☐ 首都圏近郊緑地保全法	☐ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 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
		☐ 水防法	☐ 下水道法	☐ 河川法	☐ 特定都市河川浸水被害対策法
		☐ 海岸法	☐ 津波防災地域づくりに関する法律	☐ 砂防法	☐ 地すべり等防止法
		☐ 急傾斜地法	☐ 森林法	☐ 森林経営管理法	☐ 道路法
		☐ 踏切道改良促進法	☐ 全国新幹線鉄道整備法	☐ 土地収用法	☐ 文化財保護法
		☐ 航空法	☐ 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	☐ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		☐ 土壌汚染対策法	☐ 都市再生特別措置法	☐ 地域再生法	☐ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
		☐ 災害対策基本法	☐ 東日本大震災復興特別区域法	☐ 大規模災害からの復興に関する法律	☐ 重要土地等調査法
		☐	☐	☐	☐

①	制限の内容	※別添説明資料参照 【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。 ●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。
	備考	●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。 ●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。 【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】 本物件所在地は前記法律の第3条第1項に基づく防災再開発促進地区「下石神井地区」に指定されています。防災再開発促進地区とは、老朽建物が多く、道路整備が遅れている密集市街地を防災街区として、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進する地区ですが、練馬区では整備または開発の計画の概要のみを定めており、この地区の指定のみでは建築物に関する制限はありません。詳細は別添「防災再開発促進地区等について（写）」をご参照ください。 【宅地造成及び特定盛土等規制法】 本物件は宅地造成及び特定盛土等規制法に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、区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、区長の許可が必要となります。
②	土地区画整理法	区画整理 ☐ 計画有 ☐ 施工中 名称： 仮換地指定 ☐ 未・ ☐ 済 / 令和 年 月 日 換地処分公告日（予定） 令和 年 月 日 清算金 ☐ 有→ ☐ 金額未定・ ☐ 確定（ 円 / ☐ 交付 ☐ 徴収） / ☐ 無 ☐ 未定 賦課金 ☐ 有→ ☐ 金額未定・ ☐ 確定（ 円） / ☐ 無 ☐ 未定 制限の内容 ☐ 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	☒ 無・ ☐ 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 ☒ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 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	☒ 外・ ☐ 内→内の場合はイへ
	イ. 津波災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 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	☒ 有 図面名称： 練馬区水害ハザードマップ	☐ 無（照会先：練馬区危機 管理室危機管理課）
	雨水出水（内水）	☐ 有 図面名称：	☒ 無（照会先： ）
	高潮	☐ 有 図面名称：	☒ 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	☐ 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。練馬区水害ハザードマップによると、本物件東側約50m、北東約70m 等周辺は、想定し得る最大規模の降雨があった場合（総雨量690mm時間最大雨量153mm）に該当してい ます。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 庶務係 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 ております。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おりません。（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	☐ 有（ ☐ 設計住宅性能評価書 ☐ 建設住宅性能評価書 ） ☐ 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
☒ 無 ☐ 不明 ☐ 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。 ☐ 売 主 （※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） ☐ 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 ☐ 有 ☐ 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）	☒ 有 （※別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照） ☐ 無
	【照会先】 ☒ 売主 （※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）
備 考	建物状況調査によると土台切欠け配管・基礎砕り配管が複数個所有りとの報告その他は補修または交 換済みです。別添、調査報告書参照。 建物状況調査は、資格ある建築士がその責任において調査・報告するものであり、宅地建物取引業者 にはその内容について責任はありません。建物状況調査報告書 検査実施日2025年10月12日 検査会 社 ジャパンシールド株式会社

※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る場合、説明します。

13 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：平成13年1月23日・発行番号：第2925号		☒ 有・ ☐ 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日： 年 月 日・発行番号： 号		☐ 有・ ☒ 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）	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 有・ ☐ 無
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（12 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない）	☒ 有・ ☐ 無
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）	☐ 有・ ☐ 無
建築基準法第12条の規定による定期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（特定建築物・昇降機等・建築設備・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）（注） ☐ 該当する ☒ 該当しない	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	☐ 有・ ☐ 無 ☐ 有・ ☐ 無
	*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	☐ 1以上（適）・ ☐ 0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証書	☐ 有・ ☐ 無
	*⑪耐震基準適合証明書	☐ 有・ ☐ 無
	⑫その他（ ）	☐ 有・ ☐ 無
【照会先】 ☒ 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）		
備考	②検査済証の書類は保存されていませんでしたが、練馬区役所から交付された台帳記載事項証明書（別添）が保存されています。 保存されている書類の発行等がされた年月日は以下のとおりです。 ②検査済証：平成13年4月18日 第2925号	

※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又は家屋課税（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の場合は、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。

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（75mm） 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（ mm） 敷地内引込管（無）	無 令和 年 月頃 円
	☐ 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	☒ 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：_____ ☐ 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 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

●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、40Aのブレーカーとなっております。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。アンペアーの増量・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 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、点検を受けて頂きます。

●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 68,800,000 円	土地価格 58,845,000 円	☐ 支払う・ ☐ 受領する 差金 円 〔内消費税等相当額 円〕	円
	建物価格 9,955,000 円		
	〔内消費税等相当額 905,000 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。)	3,400,000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
	円		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)

☒ 手付解除	※ 別添売買契約書(案) 第15条のとおりです。
☒ 引渡前の滅失・損傷の場合の解除	※ 別添売買契約書(案) 第16条のとおりです。
☒ 契約違反による解除	※ 別添売買契約書(案) 第17条のとおりです。
☒ 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18条のとおりです。
☒ 融資利用の特約による解除	※ 別添売買契約書(案) 第19条のとおりです。
☒ 契約不適合責任による解除	※ 別添売買契約書(案) 第20条のとおりです。
〔借地権付の場合〕 ☐ 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
☒ 有 → ※ 別添 売買契約書(案) 第 17 条及び第 18 条のとおりです。
☐ 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	
☐ 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。	☒ 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。
☐ 講じます	☐ 保証委託契約 保全措置を行う機関/ ☐ 保証保険契約 保全措置を行う機関/	☐ 講じます	☐ 保証委託契約 保全措置を行う機関/ ☐ 保証保険契約 保全措置を行う機関/ ☐ 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	☒ 講じません。 ☐ 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. 都市銀行	20,000,000 円	実行時金利 %	35 年	☐ 有 ☒ 無
2.	円	%	年	☐ 有 ☐ 無
融資未承認の場合の契約解除期限		令和8年6月30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	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		
	うち引渡しまでに支払う金銭	円	支 払 時 期	支 払 方 法
	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	☐ 講じません ☒ 講じます
	措置の概要 予定している建物の契約不適合を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約等の措置の現時点で判明している内容の概要は以下のとおりです。 保証（保険）を行う機関の名称：株式会社日本住宅保証検査機構 保証（保険）を行う保証期間：構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については引渡しより2年 免責金額 10万円 保証（保険）金額：1,000万円 保証（保険）の対象となる宅地建物の範囲：構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分 特約の付帯 給排水管路部分 （保険内容の詳細は、上記保険法人作成の別添「資料既存住宅瑕疵担保責任保険（写）参照」以下余白。

III その他の事項

1 添付書類

☒ 1. 売買契約書（案）	☒ 2. 土地登記事項証明書・土地登記簿謄本（抄本）
☒ 3. 建物登記事項証明書・建物登記簿謄本（抄本）建物図面	☒ 4. 公図（土地）・地積測量図（写）・現況測量図（写）・建築計画概要書
☒ 5. 重要事項説明書説明資料・隣接地所有者一覧表・公共用地管理区域図	☒ 6. 建築確認済証（写）・新築時建物設計図（写）・建築確認申請受付台帳記載事項証明書（写）
☒ 7. 航空地図・都市計画図（練馬区用途地域等）・高度地区の種類	☒ 8. 土地区画整理事業を施工すべき区域内における兼特規制について
☒ 9. 中高層建築物における紛争の予防と調整の手引き（写）	☒ 10. 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
☒ 11. 練馬区まちづくり条例のあらまし・ゆずりあって住みよいまちに！	☒ 12. 新たな防火規制下石神井地区（写）防災再開発促進地区等について（写）
☒ 13. 敷地と道路との関係に係る条例による制限（写）	☒ 14. 公共用地管理区域図（写）
☒ 15. 練馬区道路網計画について・生活幹線道路の整備について	☒ 16. 盛土規制法の運用開始について（写）
☒ 17. ガス埋設管図・水道管管理図・宅内配管図	☒ 18. 公共下水道台帳施設平面図（写）・建築計画概要書（写）
☒ 19. 令和8年度固定資産税（土地・家屋）評価証明・関係証明書（写）	☒ 20. 建築確認申請受付台帳記載事項証明書（写）
☒ 21. 練馬区水害・土砂災害ハザードマップ・防災の手引き	☒ 22. 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
☒ 23. 設備プレゼンボード・修繕工事内容説明書	☒ 24. 既存住宅瑕疵担保責任保険申込書・パンフレット
☒ 25. 南風時の新飛行経路について（写）・住宅用火災警報器を取り付けよう	☒ 26. 塀（ブロック塀、コンクリートブロック塀等）について
☒ 27. 建物状況調査報告書	☐ 28.

2 その他

【周辺環境等について】

1. 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る（もしくは今後設置される）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。
2. 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。
3. 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：下石神井町千川町会 自治（町）会費：年額金700円 あらかじめご了承ください。
4. 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。
5. 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。当該エリアは個別集積となるため決められた集積箱を道路上に都度ご用意いただく事になります。
6. 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・騒音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。
 - ・ 南側約30mのところに宮本音楽教室があります。
 - ・ 南東側約190mのところに区立南中学校、西側約140mのところに区立下石神井小学校があります。
 - ・ 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。
 - ・ 南東側約170mのところに区立下石神井1丁目緑地があります。
 - ・ 北西側約580mのところに石神井川があります。
7. 南東側隣接地（地番87番43）所有者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。
8. 本物件南西側道路上（対面側）には、街路灯があります。移設・撤去するためには当該管理者および近隣との協議が必要となり、協議が整わない場合には移設・撤去が行えません。また、移設・撤去にあたり近隣の承諾が必要となり、費用が生じる場合があります。

【法令上の制限・その他】

1. 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。
2. 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。
3. 本物件には、アスベスト（石綿）が使用されている可能性があります。すべての建物において解体・改造（リフォーム）・補修工事（以下「解体工事等」という）を行う場合、工事を請け負う者等（以下「工事施工者等」という）から石綿含有建材の有無について事前調査を行う必要があります。また、解体工事等を発注する者は、工事施工者等が実施する事前調査の結果、建物に石綿含有建材のうち法令で定められたものの使用が判明した場合、解体工事等の実施に際し、工事施工者等の石綿飛散防止措置を妨げないようにするとともに、所定の期日までに都道府県知事等に対して作業実施の届出をしなければなりません。事前調査や解体工事等には、費用がかかります。アスベストが使用されている建物の解体工事等については、通常より工期を要する場合があります。また、通常より費用が高額になる場合がありますのであらかじめご承知おきください。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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

