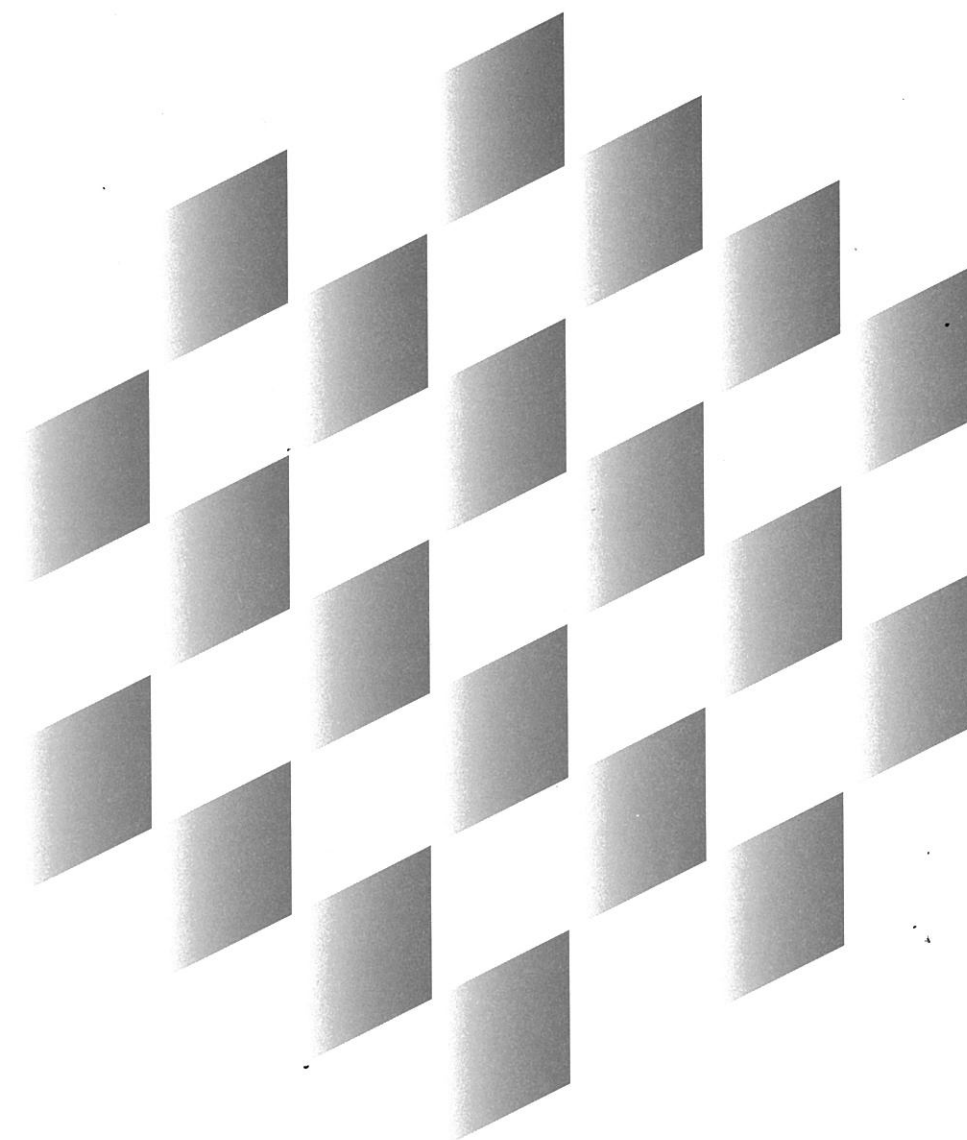


2024年 4月 14日

# 重要事項説明書



お客様相談センター  
TEL.0120-941-303

東急リバブル株式会社

## 重要事項説明書

FIRK

買主 甲能 一幸 様  
甲能 渚 様

売主 山家 陽児 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定にもとづき、以下の不動産の各項目の内容についてご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

取引態様		■売買・□交換	
		■媒介・□代理・□売主	
宅 地 商 建 物 取 引 業 者	免許証番号	国土交通大臣（12）第2611号	
	主たる事務所 の所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号	
	地商号	東急リバブル株式会社	
	代表者氏名	代表取締役 太 田 陽 一 埼玉県新座市東北2丁目30番18号 尾崎ビル4階  東急リバブル株式会社 志木センター センター長 瀧 澤 潤	
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	登録番号	(埼 玉) 第070386号	
	氏 名	鈴 木 嘉 記	
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	志木センター 電話番号 048-474-8521	
	供託所に営業保証金を供託	営業保証金の供託所 東京法務局 およびその所在地 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

取引態様		■売買・□交換	
		■媒介・□代理・□売主	
宅 地 商 建 物 取 引 業 者	免許証番号	国土交通大臣（15）第777号	
	主たる事務所 の所在地	東京都千代田区霞が関3丁目2番5号 霞が関ビルディング	
	地商号	三井不動産リアルティ株式会社	
	代表者氏名	代表取締役社長 遠 藤 靖 東京都豊島区南池袋1丁目19番6号  三井不動産リアルティ株式会社  池袋センター 所長 杉 本 慎 一	
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	登録番号	(埼 玉) 第071010号	
	氏 名	三 浦 滉 佑	
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	池袋センター 電話番号 03-3971-3131	
	供託所に営業保証金を供託	営業保証金の供託所 東京法務局 およびその所在地 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

上記宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

2024 年 4 月 14 日

売主 住所

氏名

埼玉県志木市幸町一丁目6番47-405号

山家 陽児

買主 住所

氏名

次頁に記載

本重要事項説明書は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式に対応した重要事項説明書式です。



署名欄  
買主 住所

東京都中野区上鷺宮5-26-11  
かみさぎハイム101

氏名

甲能 一孝  
甲能 浩



東京都中野区上鷺宮5-26-11  
かみさぎハイム101

目 次

A 不動産の表示

B 売主の表示と占有に関する事項

I 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. 登記記録に記録された事項（不動産の所有者、権利関係等）
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
3. 私道に関する負担等に関する事項
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況
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規物件のとき）
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
7. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）
8. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類（原本）の保存の状況・耐震診断の内容
9. 建築確認済証等の発行年月日・番号
10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
11. 石綿使用調査の内容
12. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
13. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
14. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
15. 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

II 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
2. 契約の解除等に関する事項
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
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）
5. 支払金または預り金の保全措置の概要
6. 金銭の貸借のあつせん
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
8. 割賦販売に係る事項
9. 契約不適合による修補請求

III その他重要な事項

IV 付属書類

V 備考

VI その他の事項

- ・取引の態様
- ・供託所等に関する説明
- ・その取引に関与する宅地建物取引業者および宅地建物取引士の記載

本書には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の項目の前の口欄に■印をつけた説明内容が以下の不動産について該当する事項です。■印のない口欄または線で抹消した箇所は、該当がない事項です。

A 不動産の表示

建物の名称	エクセレントシティ志木	4 階	405 号室
住居表示	埼玉県志木市幸町一丁目6番47-405号		

1. 区分所有建物

一棟の建物の表示	所 在	志木市幸町一丁目3321番地1				
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		延床面積	2,102.10㎡	
専有部分的建物の表示	家屋番号	幸町一丁目3321番1の405		建物の名称	405	
	種 類	居宅		構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	(登記簿)	4階部分	79.10㎡	(壁芯)	82.81㎡
	建築時期	平成29年 1 月新築				
付 属 建 物	( <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )					
◆上記壁芯面積は分譲時パンフレット表示によります。 ◆固定資産税等の課税対象床面積は、上記床面積とは異なり、共用部分の持分を含む面積となります。 (別添「令和6年度固定資産(土地・家屋)公租公課証明書」参照) 以下余白						

2. 敷地権の目的たる土地

符号	所在および地番	地 目	地積（登記簿）	敷地権の種類	敷地権の割合（(準)共有持分）
1.	志木市幸町一丁目3321番1	宅地	1,088.47㎡	所有権	192237分の8281
2.	以下余白		㎡		
3.			㎡		
4.			㎡		
合 計（ 1 筆）			1,088.47㎡ 実測面積・建築確認対象面積は、後記1-6.(1)に記載		
※ 敷地権の種類が借地権（地上権・賃借権）の場合の借地権の内容等は、後記「1-6.(1)敷地に関する権利の種類および内容」欄でご説明します。					
管理規約に 規約敷地の 定め	（ □有 ・ ■無 ）				
余白					

B 売主の表示と占有に関する事項

1. 売主(■1. 登記簿記載の所有者と同じ・□2. 登記簿記載の所有者と異なる)

住所	埼玉県志木市幸町一丁目6番47-405号
氏名	山家 陽児
余白	

2. 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 (□有・■無)

住所 氏名	
占有に関する権利	

I 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. 登記記録に記録された事項

(1) 区分所有建物

( 2024 年 4 月 12 日現在)

権利部 (甲区)	所 有 者	住 所	志木市幸町一丁目6番47-405号
	氏 名	山家 陽児	
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権利に関する 事項 (□有・■無)	余白	
	所有権以外の 権利に関する 事項 (■有・□無)	抵当権設定 平成29年3月7日受付 第7105号 債権額 金2,870万円 債務者 山家 陽児 抵当権者 リソナ保証株式会社	

(2) 土地（借地権の場合、借地権の対象となるべき土地）

( 2024 年 4 月 12 日現在)

権利部 (甲区)	所 有 者	住 所	
	氏 名		
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権利に関する 事項 (□有・■無)	敷地権につき、建物と一体	
	所有権以外の 権利に関する 事項 (■有・□無)		

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、補足資料に記載されています。）

① 区 域 区 分	■1. 都市計画区域（■1.市街化区域・□2.市街化調整区域・□3.区域区分のされていない区域） □2. 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・旧住宅地 造成事業法の許可等	既存宅地番号：_____年 ____月 ____日 _____号 許 可 番 号：_____年 ____月 ____日 _____号 検 査 済 番 号：_____年 ____月 ____日 _____号 公 告：_____年 ____月 ____日 _____号
③ 都 市 計 画 施 設 (□有・■無)	□1. 都市計画道路（□1.計画決定・□2.事業決定 名称 _____ 幅員 _____m） □2. その他の都市計画施設（ _____ ）
④ 市 街 地 開 発 事 業	□有・■無
◆対象不動産マンション北東側約120m先に都市計画道路(7・6・2愛宕通線、幅員約9m)の整備が計画決定しています。 道路が整備された場合には、騒音、振動等が生じることがあります。 ◆対象不動産マンション南東側約150m先に都市計画道路(3・4・3東村山足立線、幅員約18m)に整備が計画決定していま す。道路が整備された場合には、騒音、振動等が生じることがあります。以下余白	

(2) 建築基準法に基づく制限（制限の内容等については、補足資料に記載されています。）

① 用途 地域	<input type="checkbox"/> 1. 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 2. 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 3. 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 4. 第2種中高層住居専用地域 <input checked="" type="checkbox"/> 5. 第1種住居地域		<input type="checkbox"/> 6. 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 7. 準住居地域 <input type="checkbox"/> 8. 田園住居地域 <input type="checkbox"/> 9. 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 10. 商業地域		<input type="checkbox"/> 11. 準工業地域 <input type="checkbox"/> 12. 工業地域 <input type="checkbox"/> 13. 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 14. 用途地域の指定なし					
	② 地域・ 地区・ 街区	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 <input type="checkbox"/> 1. 防火地域 <input type="checkbox"/> 2. 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 高度地区（25m高度地区） <input type="checkbox"/> 4. 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 5. 特定街区 <input type="checkbox"/> 6. 景観地区					<input type="checkbox"/> 7. 風致地区 <input type="checkbox"/> 8. 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 9. 地区計画区域 <input type="checkbox"/> 10. 特例容積率適用地区 <input type="checkbox"/> 11. 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 12. 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 13. 駐車場整備地区 <input type="checkbox"/> 14. 都市再生特別地区 <input type="checkbox"/> 15. 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 16. 特定用途誘導地区 <input type="checkbox"/> 17. (			

### 3. 私道に関する負担等に関する事項

(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
余白	

(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
利用の条件等	

### 4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	整備予定・負担金	備 考
① 飲用水	■1. 公営水道 □2. 私営水道 □3. 井戸	■無・□有 年 月 頃 円	余白
② 電 気	□一括受電方式である 一括受電サービス会社 : 契約期間 : 年 月 日迄 ■一括受電方式でない		◆住戸毎に小売電気事業者への申込が可能です。以下余白
③ ガ ス	■1. 都市ガス □2. 個別プロパン □3. 集中プロパン □4. 無	■無・□有 年 月 頃 円	余白
④ 排 水	■1. 公共下水 □2. 個別浄化槽 □3. 集中浄化槽 □4. ー	■無・□有 年 月 頃 円	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および利用可能な状態にある施設をいいます。  
以下余白

### 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規物件のとき）

□ 別紙にて説明します。 ■ 未完成物件または新規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: 1,088.47 ㎡	建築確認の対象面積: 1,099.06 ㎡
権 利 の 種 類	■ 1. 所有権・□ 2. 借地権 (□ 地上権・□ 賃借権)		
借 地 権 の 場 合	対象面積: ㎡ (□ 登記簿・□ 実測)		
借地権の存続期間	年 月 日まで	区分所有者の負担額(地代): 円	

※借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」でご説明します。

◆実測面積1,099.06㎡（別添「管理規約別表第1」による）

◆上記建築確認の対象面積は、別添「建築計画概要書」によります。登記簿面積と建築確認の対象面積に差異がありますが、詳細は不明です。なお、本マンションは敷地面積1,099.06㎡として建築確認を取得して建築されており、増・改築、再建築の際、敷地面積が当該面積と同程度ない場合、同規模の建築物を建築できない場合があります。以下余白

(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 別添「管理規約」参照。以下余白	管理規約 第8 条 (別表第1)
共用部分の持分の割合	■1. 専有部分の床面積の割合による・□2. ー	第10 条 (別表第2)

余白

(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（別添管理規約・使用細則に記載されています。）

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	専有部分を専ら住宅に限って使用するものとし、他の用途（事務所、店舗、宿泊施設等、暴力団事務所、暴力団員等を居住させ又は反復して出入りさせること）に供してはなりません。	第12条 第73条	第1条
ペットの飼育制限	■有 □無	飼育可能なペットは①犬・猫（1住戸につき合計2匹を限度。成体時体高40cm以下、体重10kg以内のいずれかの条件を満たすもの）、②観賞用の小鳥（カゴで飼うことのできるもの。猛禽類は禁止）、③魚類（水槽で飼育が可能なもの。ピラニア等は禁止）、④爬虫類・両生類（水槽等での飼育が可能なもの。成長時30cm以上の大型、有毒爬虫類・有毒両生類は禁止）、⑤一般的なペットとして分類される動物（ハムスター、兎等）です。飼育する際は、所定の手続きおよび制限があります。詳細は、別添「ペット飼育細則」をご参照ください。	第20条 附則第11条	第1条
フローリングの制限	■有 □無	修繕、模様替え（フローリング工事を含む）を行おうとするときは、着工予定日の1ヶ月前までに、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出し、書面による承認を受けなければなりません。フローリング工事の際は、床衝撃音レベル低減量△LL(Ⅱ)-3、△LH(Ⅱ)-2以上の性能を有する床材及び施工方法を採用しなければなりません。また、事前に隣接住戸の居住者へ事前通知や挨拶等配慮の上、常識の範囲内で工事を実施ください。詳細は、別添「専有部分修繕等工事実施細則」をご参照ください。なお、工事作業については曜日や時間帯の指定を受ける場合があります。	第17条	第6条
楽器の使用制限	■有 □無	他の組合員等に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発する行為やピアノ等の音量を著しく上げる行為をしてはなりません。ピアノ等の重量物を搬入、据付移動する場合は、事前に理事会の承認を得なければなりません。	第18条	第1条 第6条
◆上記のうち規約等に明文化されていない事項については、別添「2024年3月14日付重要事項に係る調査報告書」の内容を記載しました。以下余白				

(4) 専用使用権に関する規約等の定め

（別添管理規約 第14、23、24、25、附則第11条・使用細則 第1、2、3、4、8条 に記載されています。）

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	専用使用をなす者	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 □	他にポーチを含む。以下余白
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 □	余白
専用庭	■有 □無 区分所有者 (注)1. 参照	□有 ■無 管理組合 □	余白
ルーフバルコニー	■有 □無 区分所有者 (注)1. 参照	□有 ■無 管理組合 □	余白
トランクルーム	□有 ■無 区分所有者	□有 □無 管理組合 □	余白
駐車場	□有 ■無 区分所有者	□有 □無 管理組合 □	下記備考(注)2. 参照。以下余白
駐輪場	□有 ■無 区分所有者	□有 □無 管理組合 □	下記備考(注)3. 参照。以下余白
バイク置場	□有 ■無 区分所有者	□有 □無 管理組合 □	下記備考(注)4. 参照。以下余白

◆上記以外の専用使用部分については、別添「管理規約第14条(別表第3)」に記載されています。

(注)1. 「専用使用をなす者」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者です。

(注)2. 管理組合との使用契約に基づく駐車場(専用使用権は認められません)

- ・月額使用料：金9,000円～金12,000円/区画（機械式15区画）
- ・使用権の継承はできません。
- ・賃借人が使用する場合は敷金として月額使用料3ヶ月分を納入しなければなりません。
- ・空区画：無し（2024年3月14日現在）

(注)3. 管理組合との使用契約に基づく自転車置場(専用使用権は認められません)

- ・月額使用料：金100円～金300円/台（二段ラック式56台）
- ・使用権の継承はできません。
- ・賃借人が使用する場合は、使用契約を締結のうえ、月額使用料12ヶ月分を納入しなければなりません。
- ・管理組合より許可証が交付されますので、自転車の見やすい所に貼付し明示してください。
- ・空区画：6台有り（2024年3月14日現在）

(注)4. 管理組合との使用契約に基づくミニバイク置場(専用使用権は認められません)

- ・月額使用料：金2,000円/台（3区画）
- ・使用権の継承はできません。
- ・賃借人が使用する場合は敷金として月額使用料3ヶ月分を納入しなければなりません。
- ・空区画：無し（2024年3月14日現在）

◆自動車・自転車・バイクのサイズ・重量等の制限が定められています。車種等により駐車できない場合があります。

空き状況については引渡し時点の空きを保証するものではありません。

◆上記内容は、別添「管理規約」、「駐車場使用細則」、「自転車置場使用細則」、「ミニバイク置場使用細則」、「2024年3月14日付重要事項に係る調査報告書付重要事項に係る調査報告書」によります。上記使用の際は、管理規約等ご参照ください。また、現地管理員の注意事項をご確認の上、ご使用ください。以下余白



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、10.37㎡、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
ルーフバルコニー	対象不動産付設部分、34.64㎡、区分所有権存続中、無償
ポーチ	対象不動産付設部分、10.26㎡、区分所有権存続中、無償
◆上記、各面積は分譲時パンフレット表示によります。以下余白	

(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

規約の定め	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	別添管理規約	- 条に記載されています。
規約の定め概要:			

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	規約の定め	別添管理規約	第 27, 28, 30, 31 条に記載されています。
修繕積立金	月 額	金10,000円 ( 2024年 3 月 14 日現在)		
	当該専有部分に係る滞納の有無 ( <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無: 滞納額	円 ( 2024年 3 月 14 日現在)		
	すでに積立てられている額 (明確に会計が区分されている修繕積立金)	金33,242,133円 ( 2024年 2 月 29 日現在)		
		一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)		
		滞納額	金6,600円 ( 2024年 2 月 29 日現在)	

(7) 通常の管理費用の額

通常の管理費	月 額	金20,100円 ( 2024年 3 月 14 日現在)		
	当該専有部分に係る滞納の有無 ( <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無: 滞納額	円 ( 2024年 3 月 14 日現在)		
	一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)			
		滞納額	金13,500円 ( 2024年 2 月 29 日現在)	

(8) 管理組合の名称および管理の委託先

管理組合の名称	エクセレントシティ志木管理組合		
管理の形態	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 全部委託管理 <input type="checkbox"/> 2. 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 3. 自主管理		
管理委託先	名 称	株式会社新日本コミュニティー	電 話 043-213-1391
	所 在	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目4番3号	
	マンション管理適正化法による登録番号	国土交通大臣(5)第030076号	

(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	別添「2024年3月14日付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)	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	余白

(10) 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、買主はそれを売主から継承し遵守しなければなりません。
- ②2024年3月14日付「重要事項に係る調査報告書」によると、確定している管理費、修繕積立金の改定予定はありませんが、経済状況の変化、管理状況の変更、長期修繕計画等により経過年数とともに改定される場合があります。  
・平成28年4月作成の長期修繕計画書によると9年目(2025年)、13年目、17年目、21年目、26年目に修繕積立金の改定予定となっております。なお、2024年3月より8年目です。(2024年3月14日現在)  
・2024年5月頃開催の通常総会にて修繕積立金増額改定につき審議される可能性があります。(2024年3月14日現在)
- ③2024年3月14日付「重要事項に係る調査報告書」によると、確定している大規模修繕工事の予定はありませんが、大規模修繕工事の実施は長期修繕計画に基づいて決定されます。なお、平成28年4月作成の長期修繕計画書によると2028年に大規模修繕工事の予定となっております。また、今後の長期修繕計画の見直し、建物の使用状況・経済状況の変化、修繕積立金の改定予定の見直し等によっては、将来一時負担金の徴収の必要性が生じ、各区分所有者に支払いを求められることがあります。
- ④インターネット回線対応について  
NTT東日本によるインターネット回線が利用可能ですが、個別に利用契約が必要となり、別途月額使用料がかかります。
- ⑤テレビ視聴設備対応について  
CATV(J:COM)および共聴アンテナ(BS/110°CS)が視聴可能です。なお、視聴チャンネルにより、個別に利用契約が必要となり、別途月額費用がかかります。
- ⑥管理費等の支払方法・時期等について  
管理費等は毎月6日に当月分を自動振替にてお支払することとなります。
- ⑦管理会社担当部署等・体制について  
[担当部署]電話番号:043-213-1391 担当者:亀井 康弘氏  
[管理員勤務形態]日勤管理 <月~木・土曜日> 8:00~11:00  
[管理員室電話番号]048-471-6307
- ⑧管理組合総会の開催時期について:定期総会は毎年概ね5月に開催されます。
- ⑨管理費、修繕積立金とは別に組合全体の滞納額として自転車置場使用料100円があります。(2024年2月29日現在)
- ◆上記内容については、別添「2024年3月14日付重要事項に係る調査報告書付重要事項に係る調査報告書」の内容を記載しました。以下余白



Ⅱ 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 金64,800,000円（うち消費税等相当額 金——円）]

授受の目的	金額	備考
1. 手付金（売買代金の一部に充当します。）	金2,000,000円	余白
2. 固定資産税等清算金（起算日1月1日）	金——円	引渡し日（2024年10月31日）による日割清算
3. 管理費等清算金（10月分+11月分）	金31,071円	月額30,100円×1日／31日+30,100円
4. 以下余白	円	
5.	円	

- ◆清算金については、引渡し予定日（2024年10月31日）における清算金額です。
- ◆管理費等清算金については、引渡し時点で管理費等の自動引落しの手続きが間に合わないため、翌月分も清算します。
- 以下余白

2. 契約の解除等に関する事項（(1)～(5)は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約解除条項です。）

(1) 手付解除（ <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）	手付解除期日	2024年7月18日
1. 売主、買主は、売買契約を上記手付解除期日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。		
2. 売主が前項により売買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。買主が前項により売買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（ <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）		
1. 売主、買主は、対象不動産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、対象不動産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、売買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、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買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. 対象不動産の引渡し完了前に、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。		
3. 第1項の規定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) 融資利用の特約による解除（ <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）	契約解除期日	2024年5月17日
1. 買主は、売買代金に関して、後記「Ⅱ-6. 金銭の貸借のあっせん」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、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. 買主が融資の申込み手続をおこなわず、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。		
(4) 譲渡承諾の特約による解除（ <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無）	契約解除期日	——年——月——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。		
(5) 契約違反による解除（ <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）		
売主、買主は、後記「Ⅱ-9. 契約不適合による修補請求」に対して売主が修補を遅滞した場合を含めて、その相手方が売買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、売買契約を解除することができます。		
上記(3)売主および買主は、融資金額が、買主の本物件購入に伴う諸費用分を含めた融資金額であることを確認しました。		
以下余白		

3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項（一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約条項です。）

違約金	<input type="checkbox"/> 1. 手付金の額 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 売買代金の10%相当額 <input type="checkbox"/> 3. その他（——円）
1. 売主、買主は、前記「Ⅱ-2. (5) 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の請求をすることができません。	
2. 違約金の支払い、清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、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみ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）

<input type="checkbox"/> 1. 講じない		<input type="checkbox"/> 2. 講じる（ <input type="checkbox"/> 1. 未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2. 完成物件）	
<input type="checkbox"/> 1. 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。	保全方式	<input type="checkbox"/> 1. 保証委託契約 <input type="checkbox"/> 2. 保証保険契約 <input type="checkbox"/> 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 2. 完成物件	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。	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	<input type="checkbox"/> 1. 講じる・ <input checked="" type="checkbox"/> 2. 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

あっせん有	金融機関	金額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	返済方法	保証料	ローン事務手数料(税込)
		万円	年月日まで	%	年		円	円
あっせん無	金融機関	金額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	・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「Ⅱ-2. 契約の解除等に関する事項(3) 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。		
	三井住友信託銀行池袋支店	金5,000万円	2024年5月13日まで	変動金利 2.475%	35年			
	三井住友信託銀行池袋支店	金2,180万円	2024年5月13日まで	変動金利 2.475%	35年			
		万円	年月日まで	%	年			

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	<input type="checkbox"/> 1. 講じる・ <input checked="" type="checkbox"/> 2. 講じない	措置を講じる場合、その内容はV備考に記載します。
------------------	--	--------------------------

8. 割賦販売に係る事項

割賦販売	<input type="checkbox"/> 1. 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 2. 無
------	---

9. 契約不適合による修補請求（☒有・☐無）（一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約条項です。）

1. 売主は、買主に対し、引渡された建物の専有部分が次に該当する場合は、品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）として、引渡完了日から3カ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負い、それ以外の建物の契約不適合および土地の契約不適合ならびに共用部分に原因がある契約不適合について、責任を負いません。

(1) 給排水管の故障、(2) シロアリの害

2. 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、売買契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。

### Ⅲ その他重要な事項

- ◆周辺環境について  
対象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。第三者所有土地の利用方法等は土地所有者により決定されます。尚、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、各種電波受信状況等に影響が出る場合があります。
- ◆法令に基づく制限について  
「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、将来法令の改正等により、対象不動産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。
- ◆中古物件の設備について  
対象不動産の設備等については、中古物件につき箇所によっては、経年変化および使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があります。
- ◆建物等の解体・リフォーム等を行う場合について  
対象不動産につき、建物等の解体・リフォーム工事を行う時には、石綿障害予防規則、労働安全衛生法、廃棄物処理法、大気汚染防止法、建設リサイクル法等の規定により、石綿（アスベスト）含有建材等を適切に処理するため、専門業者による建物等の事前調査やその他の事前の手続き等が必要となります。そのため、石綿使用調査の調査時間や調査費用がかかります。また、石綿含有建材等が使用されている場合には、石綿処理等のための費用がかかります。（買主負担）別添「石綿による環境汚染・健康障害をなくそう」をご参照ください。
- ◆対象不動産の鍵について、引渡し時において売主が現に保有する全てを売主から引渡す予定ですが、新規取付け時の本数、その後に製作された合鍵の本数と相違している可能性があります。また、シリンダーを含め不具合が発生している可能性がありますので、安全対策上、鍵は新規に交換していただくことをお勧めします。尚、この鍵の交換に要する費用は買主の負担となります。
- ◆エアコン等の設置について  
対象不動産のエアコン設置場所・エアコン室外機置場・洗濯機置場・防水パン・冷蔵庫置場等の機種・寸法や、配線・配管状況等により設置できない場合があります。
- ◆集合住宅について  
対象不動産は集合住宅につき、他の居住者の生活行動や各種の機械設備・共用施設の作動・使用にともない騒音・振動等が生じることがあります。尚、万が一上記内容の問題が生じた場合は、当事者間（居住者同士または共用部分については管理組合）にて協議解決することになります。
- ◆管理規約の特記事項について  
別添、「管理規約」に承諾事項・承継事項が記載されておりますので、ご参照ください。
- ◆分譲時パンフレットについて  
本説明書の付属書類として分譲時パンフレットの写しについては分譲当時のものであり、現況とは相違する場合があります。
- ◆水害の記録について  
対象不動産周辺の浸水記録はありません。  
上記については、2024年4月11日付、志木市役所危機管理課での聴取によります。  
尚、新座市側の浸水記録については、別添「被害状況一覧」をご確認ください。  
（新座市役所担当窓口・ホームページにて最新の情報を閲覧できます。）
- ◆地震による地盤の液状化予測について  
対象不動産周辺の液状化予測については、別添「志木市液状化危険度マップ」をご確認ください。  
（志木市役所担当窓口・ホームページにて最新の情報を閲覧できます。）
- ◆対象不動産を含む周辺地域においては、陸上自衛隊練馬駐屯地および朝霞駐屯地からの航空機およびヘリコプター等の騒音・振動等が生じることがあります。
- ◆携帯電話、無線LANその他各種無線機器等については、環境によっては電波が届かないことがあります。
- ◆対象不動産の立地ならびに建築条件および気象条件等に伴い窓や壁等に結露が生じる場合があります。結露を放置した場合、カビの発生などの原因となるため、室内の換気を充分に行うなど、結露の発生に留意する必要があります。
- ◆周辺には、店舗・事務所・商業目的などの建物が点在している為、騒音・臭気等の影響を受ける場合があります。また、当該地域に認められる業種・営業形態の施設が開店または閉店される場合があり、騒音・臭気等の影響を受ける場合があります。
- ◆季節の変動や自然環境等の変化により、鳥獣（鳩等）や昆虫（蚊等）が飛来する場合があります。
- ◆買主は、本物件の管理規約等に従い、本マンションの管理組合において、今後、組合の運営に必要な役職（理事、監事、委員会の委員、防火管理者等）に選任される可能性があることを予めご承知おきください。
- ◆消防法の規定により、すべての住宅に対し住宅用火災警報器を設置し、維持することが所有者等の住宅関係者に義務付けられています。そのため、対象不動産建物内に住宅用火災警報器が設置されていない場合、同法の住宅関係者として買主

- には設置義務が課せられることになります。この設置費用については買主の負担となります。尚、この設置・維持については、政令の定める基準に従い市町村条例において定められた基準により行う必要があります。対象不動産は設置済みです。
- ◆対象不動産室内のリフォーム工事や設備追加工事等を行う場合、構造等の理由から行えない場合があります。必ず専門家への事前確認を行ってください。全ての工事や各設備の設置について、工事可能を保証するものではありません。また、使用可能電気容量には制限があり、その範囲での利用となります。
- ◆対象不動産は、表記媒介業者と売主との間で締結された専属専任媒介契約の目的物であるため、宅地建物取引業法の規定により、指定流通機構に成約情報（物件の概要、成約価格等）が通知されることになります。但し、お客様（売主・買主）の氏名は通知されません。
- ◆住宅ローン減税および譲渡・買替え・贈与等その他の特例の適用を受ける場合には、特例により利用（併用）できない場合がありますので、申告に際しては、それぞれの要件をご確認のうえ、税務署等にご相談ください。また、申告の結果は、物件の取得の経緯や、過去の特例適用の有無、今までの居住の状況、今後の入居予定、今までの申告の内容、過去の贈与の内容、お客様のご年齢や所得金額等により変わることがあり、申告に際してそれらの情報が必要になる場合がありますので、準備したうえでご相談ください。所得税、贈与税、相続税については税務署に、不動産取得税については都道府県に、固定資産税や住民税については市区町村にお問い合わせください。
- ◆対象不動産専有部分については、2023年11月21日付でファーストインスペクションサービス株式会社による目視・打診・触診等による非破壊検査を実施しています。  
詳細は、別添「リパブルあんしん仲介保証『建物保証』検査報告書」をご参照ください。
- ◆対象不動産は中古物件につき、付帯設備以外（室内の壁・天井のクロス、フローリング等床部分、建具部分等）において日常生活に伴う傷・汚れ、破損、家具の設置による不均一な日焼け等がありますが、すべて現況での引渡しとなります。また、フローリング等の床部分は、使用に伴い、床鳴り等が発生する場合があります。
- ◆対象不動産または対象不動産専用使用権部分（集合ポスト等）に表札が設置されている場合は、原則として引渡し時に売主が撤去しますが、固着して容易に剥がせないなどの場合には、現況でのお引き渡しとなる場合があります。その場合、新たな表札を上から貼り付ける等のご対応をいただく場合があります。以下余白

IV 付属書類

1. 重要事項説明書補足資料
2. 区分建物不動産登記情報 1部
3. 土地不動産登記情報 1部
4. 公 図(写)
5. 地積測量図・建物図面(法務局備付・各写)
6. 管理規約(写)
7. 重要事項に係る調査報告書(写)
8. 議事録(直近1期分)(写)
9. 長期修繕計画書(写)
10. 分譲時パンフレット(写)・ハウジングマップ(写)
11. 建築物の高さの最高限度の都市計画を定めました(写)
12. 道路台帳平面図(写)
13. 志木市宅地の開発及び中高層建築物の建築に係る指導要綱(写)
14. 志木市景観計画 ―改訂版―(写)
15. 建築台帳記載事項証明書(建築物)(写)
16. 建築計画概要書(写)
17. 志木市洪水ハザードマップ(荒川版)、(新河岸川、柳瀬川版)(写)
18. 志木市内水(浸水)ハザードマップ(写)
19. 石綿による環境汚染・健康障害をなくそう(写)
20. 被害状況一覧(写)
21. 志木市液状化危険度マップ(写)
22. 住宅地図(写)
23. リバブルあんしん仲介保証『建物保証』検査報告書
24. 「反社会的勢力排除条項」について
25. 埼玉県暴力団排除条例

V 備考

◆ I-12. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か  
「宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域」を「宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)に基づく造成宅地防災区域」に読み替えます。以下余白

【売買契約書特約】

- 第1条 売主、買主は、売主が買主から受領する残代金の一部で、本物件に設定されている抵当権に係る債務を完済するため、本契約書第7条(抵当権等の抹消)の抵当権の抹消登記申請手続については、本契約書第8条(所有権移転登記等)の所有権移転登記申請手続と同時に行うことを確認しました。
- 第2条 売主、買主は、買主が本物件を買受けるにあたり、売買代金の一部に併せて本物件購入にかかる諸費用についても融資利用するため、本契約書第16条(融資利用の特約)の規定を当該融資に準用すること、および融資金額の合計が売買代金の額を超えて金71,800,000円となることを確認しました。
- 第3条 売主は、その責任と負担において、本物件引渡し時まで、本物件専有部分内に存する動産物(家具、家電、雑貨物等)を撤去・処分します。以下余白

「Ⅱ 取引条件に関する事項」の追加事項

反社会的勢力の排除に関する特約にもとづく契約の解除、違約金(損害賠償額の予定)および制裁金に関する事項を前記「Ⅱ 取引条件に関する事項」に追加します。

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、総会屋も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) 対象不動産の引渡しおよび売買代金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対象不動産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、前記「Ⅱ-2. (5) 契約違反による解除」および「Ⅱ-3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項」の1は適用しません。

8 買主が第3項の規定に違反し、対象不動産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項の規定により売買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%相当額の違約金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。

以下余白