

(号地)

2024年 月 日

重要事項説明書

様

作成 株式会社エルハウジング
京都市右京区山ノ内荒木町7番地58

所属長	上長	担当

株式会社エルハウジング

重要事項説明書

2024年 月 日

買主 様

後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。

(宅地建物取引業者の表示)

主たる事務所の所在地 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58

商号又は名称 株式会社エルハウジング

代表者氏名 代表取締役 堀越 大輔 印

免許番号 国土交通大臣(2)第9338号

免許年月日 令和5年3月28日

電話番号 075-882-5900

(営業所等の事務所の表示)

主たる事務所の所在地

商号又は名称

代表者氏名

(説明をする宅地建物取引士の表示)

氏名		
登録番号		
業務に従事する事務所	事務所所在地	
	商号又は名称	
	電話番号	

取引の形態 (法第34条第2項)

<input checked="" type="checkbox"/> 売買 ・ 交換	<input type="checkbox"/> 売主 ・ 代理 ・ 仲介(媒介)
---	---

(不動産の表示等)

分譲地名	セントフローレンスタウン期		区画番号	号地
土	所在	地番	地目	地積
	①		宅地	m ²
	以上1筆、売買対象地積 m ²			
	権利の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 ・ 地上権 ・ 賃借権 ・ その他 ()		借地面積
地	備考：以下余白			

土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日付 <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)をいう。 ※現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。 ※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をいう。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日付 (隣地所有者立会い：□済・□未済) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する (隣地所有者立会い予定：□有・□無)	
	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 20 年 月 日付	
	<input type="checkbox"/> その他		

1. 登記記録に記載された権利に関する事項

所有権に関する事項 (甲区欄)		所有権以外の権利に関する事項 (乙区欄)
土地	所有者 氏名 株式会社エルハウジング 住所 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58 所有権に係る権利に関する事項 (有・ <input type="checkbox"/>)	別添 2024年 月 日付 全部事項証明書を参照

2. 売主の表示

1. 登記名義人と同じ		2. 登記名義人と異なる
売主	住所 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58 氏名 株式会社エルハウジング	
備考		

3. 登記された権利以外の事項

- (1) 売主と登記名義人の関係
売主と登記名義人は同じ
- (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)
- (3) その他の権利者
(・有)

4. 法令に基づく制限

(1) 都市計画法・土地区画整理法に基づく制限

区域区分	都市計画区域 (市街化区域)・市街化調整区域・未線引区域) 都市計画区域外 (準都市計画区域の指定: 有・無)
道路計画	<input type="checkbox"/> ・有 名称 () (新設・拡幅) (ア. 都市計画決定 イ. 都市計画事業決定) 決定日 (****年**月**日)・計画幅員**m
都市計画	<input type="checkbox"/> ・有 ア. 都市計画施設区域 イ. 市街地開発事業施行区域 ウ. 市街地開発事業等予定地域
土地区画整理	<input type="checkbox"/> ・有 名称: () 施工業者: () 進行状況: (ア. 仮換地指定前 イ. 仮換地指定後) 清算金: (未定・確定) ※精算金未定の場合、土地区画整理事業進捗状況の都合により後日負担金発生場合があります。
開発行為の許可	<input type="checkbox"/> ・有

(2) 建築基準法に基づく制限

用途地域	ア. 第1種低層住居専用地域 イ. 第2種低層住居専用地域 ウ. 第1種中高層住居専用地域 エ. 第2種中高層住居専用地域 オ. 第1種住居地域 カ. 第2種住居地域 キ. 準住居地域 ク. 田園住居地域 ケ. 近隣商業地域 コ. 商業地域 サ. 準工業地域 シ. 工業地域 ス. 工業専用地域 セ. 用途地域の指定なし
特別用途地区	ア. 第1種 特別工業地区 イ. 第1種文教地区 ウ. 小売店舗地区 エ. 事務所地区 オ. 厚生地区 カ. 娯楽・レクリエーション地区 キ. 観光地区 ク. 特別業務地区 ケ. 中高層階住居専用地域 コ. 商業専用地域 サ. 研究開発地区 シ. 特定用途制限地域
防火地域	ア. 防火地域 イ. 準防火地域 ウ. 法22条地域 高度地区 10m高度地区
その他の地域地区	<input type="checkbox"/> 高度利用地区・ <input type="checkbox"/> 特定街区・ <input type="checkbox"/> 景観地区・ <input type="checkbox"/> 特別緑地保全区域・ <input type="checkbox"/> 生産緑地地区 <input type="checkbox"/> 歴史的風土特別保存地区・ <input type="checkbox"/> 伝統的建造物群保存地区・ <input type="checkbox"/> 駐車場整備地区 <input type="checkbox"/> 臨港地区・ <input type="checkbox"/> 地区計画区域・ <input type="checkbox"/> 災害危険区域・ <input type="checkbox"/> がけの付近の建築制限 <input type="checkbox"/> 第1種風致地区 (*京都市外地域の場合) <input type="checkbox"/> 屋外広告物規制地域 (*京都市外地域の場合)
建蔽率の制限	都市計画で定められたもの (○) 建蔽率50% 【建蔽率の緩和】 () a. 防火地域内で耐火建築物の場合、または準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物は10%増となり、**%になります。 () b. 建蔽率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物の場合は、制限はありません。 () c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は10%増となり、**%になります。 () d. 前記a.c.のいずれにも該当する建築物の場合は20%増となり、**%になります。 () e. その他
容積率の制限	都市計画で定められたもの a. (○) 容積率80% 特定容積率の適応 有・無 : ***%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 m×0.4 = % (○) 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	道路境界線から mまで・建蔽率 %・容積率 % 道路境界線から m超・建蔽率 %・容積率 %
建物の高さの制限	ア. 道路斜線制限 イ. 隣地斜線制限 ウ. 北側斜線制限 エ. 絶対高さ制限 オ. 日影による中高層の建築物の制限
建築協定	無・有 []

京都市景観条例等に関する制限	景観計画区域	美観地区	ア. 山麓型 イ. 山並み背景型 ウ. 岸辺型 エ. 旧市街地型 オ. 歴史遺産型 (a. 歴史的景観保全修景地区 b. 界わい景観整備地区 c. 一般地区) カ. 沿道型
		美観形成地区	ア. 市街地型 イ. 沿道型
		建造物修景地区	ア. 山麓型(北部地区) イ. 山並み背景型 ウ. 岸辺型 エ. 町並み型
		風致地区	ア. 第 種地域 イ. 特別修景地域 () 地区
		眺望景観保全区域	ア. 眺望空間保全区域 イ. 近景デザイン保全区域 ウ. 遠景デザイン保全区域
	屋外広告物規制区域	ア. 第2種地域 イ. 沿道型第 種地域 ウ. 沿道型第 種地域特定区域 エ. 歴史遺産型第 種地域	
その他の建築制限	軒出制限 有・無	ケラバ出制限 有・無	3階以上の外壁後退制限 有・無
	外壁後退距離制限 有・無 (道路側※※m以上、隣地側※※m以上)		
	敷地面積の制限 有・無 (最低制限 m ² 以上)		
特別用途地区	<input type="checkbox"/> 御池通沿道特別商業地区・ <input type="checkbox"/> 職住共存特別用途地区・ <input type="checkbox"/> 原谷特別工業地区 <input type="checkbox"/> 西陣特別工業地区・ <input type="checkbox"/> 京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例 <input type="checkbox"/> 京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例		
その他の地区等	<input type="checkbox"/> 地区計画区域・ <input type="checkbox"/> 自然風景保全地区・ <input type="checkbox"/> 災害危険区域・ <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 特別緑地保全地区・ <input type="checkbox"/> 連担建築物設計制度対象区域・ <input type="checkbox"/> 地域景観づくり協議地区 <input type="checkbox"/> (近郊緑地保全区域内) 近郊緑地特別保全地区・ <input type="checkbox"/> 以外の保全区域		
京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例		(<input type="checkbox"/> 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)	
京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例 (保存建築物の登録)		<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有)	
当物件建築適格条項	ア. 既存不適格建築物 イ. 再建築不可建築物 ウ. 違反建築物		
備考：詳細につきましては別紙添付資料『美観地区等建築物のデザイン基準概要』参照。 以上			

敷地等と道路との関係

接面道路	道路の種類	権利形態	ア・公道 イ・私道
		下記種類	
	道路位置指定 (下記種類Bの場合)		
	幅員・接道幅 (2m以上の接道を要す)	側が幅員	約 mの道路に 約 m接道
	幅員・接道幅 (2m以上の接道を要す)		
道路境界線後退による建築確認対象面積の減少の有無		<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 ()	
備考：以下余白			
A	(ア) 道路法による道路 (建築基準法 42 条第 1 項 1 号道路) (イ) 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する法律による道路 (建築基準法 42 条第 1 項 2 号道路) (ウ) 建築基準法第 3 章が適用されるに至った際、現に存在する道路 (建築基準法 42 条第 1 項 3 号道路) (エ) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の供給促進に関する法律による新設・変更の事業計画のある道路で 2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの (建築基準法 42 条第 1 項 4 号道路)		
B	土地を建築物の敷地として利用するため上記 A の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から位置の指定を受けたもの (道路位置指定) (建築基準法 42 条第 1 項 5 号道路)		
C	上記 A の (ウ) に該当する道路のうち、幅員が 4 m 未満のもので特定行政庁が指定したもの (建築基準法第 42 条第 2 項、いわゆる 2 項道路)		
D	上記 A～C に該当しない道路 (建築確認不可)		

私道にかかる制限

私道の変更又は廃止の制限の有無 (有 ・ 無 ・ 公道に付該当しません)

(3) その他法令に基づく制限

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
近畿圏整備法		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		公有地坵大促進法		農地法		宅地造成及び特定盛土等規制法
マンション建替え円滑化法		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		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		長岡京市景観条例		長岡京市まちづくり条例
備考（制限の内容）：						

5. 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	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有	
負担金の有無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有	
備考：以下余白		

(2) 対象不動産に含まれない私道に関する負担の内容

所有名義人	住所	京都市右京区山ノ内荒木町7番地58
	氏名	株式会社エルハウジング
備考：以下余白		

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
----------------	---

7. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策促進法	土砂災害警戒区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内（土砂災害特別警戒区域：外・内）
-------------	--

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	津波災害警戒区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内（津波災害特別警戒区域：外・内）
-----------------	--

9. 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
飲用水	水道 (公営・私営) 井戸	前面道路配管 (有・無) 口径 mm	整備済
		敷地内引込管 (有・無) 口径 mm	負担金 無・有
		私設管の有無 (有・無)	(円)
ガス	都市ガス プロパン (個別・集中)	前面道路配管 (有・無) 口径 mm	整備済
		敷地内引込管 (有・無) 口径 mm	負担金 無・有
		私設管の有無 (有・無)	(円)
電気	敷地内の電柱 (有・無) 敷地内の支線 (有・無)		負担金 無・有 (円)
汚水	公共下水 浄化槽 (個別・集中) 側溝等・浸透式	前面道路配管 (有・無) 口径 200mm	整備済
		私設管の有無 (有・無)	負担金 無・有 (円)
雑排水	公共下水 浄化槽 (個別・集中) 側溝等・浸透式	前面道路配管 (有・無) 口径 200mm	整備済
		私設管の有無 (有・無)	負担金 無・有 (円)
雨水	公共下水 側溝・浸透式		整備済 負担金 無・有 (円)
備考：電力自由化に伴い、電力供給会社は買主の負担と責任のもと行うものとする。以下余白			

10. 宅地造成又は建物建築工事完了時の形状・構造等

1. 完成物件につき、説明を省略します。	2. 未完成物件につき、別紙添付書類を参照して下さい。
----------------------	-----------------------------

11. 売買代金ならびに支払条件

(1) 売買代金	金円
(2) 支払条件	
手付金	金円
中間金	金※※※※※※※※※※円
残代金	金円

12. 代金、交換差金以外に授受される金銭

授受の目的	金額
1. 手付金 (売買代金の一部に充当します)	金円
2. 固定資産税等精算金 (起算日は4月1日とする)	所有権移転登記時に日割り計算により清算します。

13. 契約の解除に関する事項

(1)	手付金除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主ならびに買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、契約を解除できる。 2. 売主は、前項によって契約を解除する場合には、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。
(2)	引き渡し前の滅失・毀損等による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の引き渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって本物件が滅失し売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。 2. 本物件の引き渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引き渡しが可能となる期日を超えても、買主は、売主に対し、その引き渡し延期について異議を述べることができない。 3. 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。 4. 第1項または前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
(3)	契約違反による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告をしたうえ、この契約を解除することができる。 2. 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰すことのできない事由によるものであるときは、違約金の請求できないものとする。 3. 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。 4. 違約金の支払いは、次のとおり遅滞なくこれを行う。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は受領済の金員を返還すると共に違約金を買主に支払う。 (2) 買主の債務不履行により売主が解除したときは、買主は、違約金より支払済の金員を控除した残額を売主に支払う。 5. 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引き渡しを受けているときは、前項の支払を受けるのと引き換えに、その登記の抹消登記手続き、または本物件の返還をしなければならない。 6. 本条の規定は、契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。
(4)	融資利用の特約による解除 (有・無)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後記16「金銭の貸借に関する事項」に記載された融資が否認された場合、買主は「融資利用の特約の期限」までであれば、売買契約を解除することができる。 2. 前項により、契約が解除されたときは、売主は受領済の金員を買主に対し無利息で遅滞なく返還しなければならない。
(5)	反社会的勢力の特約による解除	後記24、「反社会的勢力の排除に関する事項」を参照

14. 損害賠償の予定又は違約金に関する事項

売買契約書第14条により、売買代金の20%相当金額とする。

15. 契約不適合責任に関する事項

売買契約書第16条に記載のとおり。

16. 金銭の貸借（住宅ローン）に関する事項

融資申込先	融資承認予定日	融資金額										
	2024年 月 日まで			金								円
融資利用予定総額				金								円
融資未承認の場合の契約解除期限		2024年 月 日										
金銭貸借が成立しないときの処置は、前記13. 契約の解除に関する事項（4）に記載のとおり。												

17. 法第35条の2に基づく供託所等に関する説明

説明事項	説明内容
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2-6-3
宅地建物取引業保証協会地方本部の事務所の所在地	
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1-1-15

18. 手付金等の保全措置の概要（宅地建物取引業者が売主となる場合）

1. 講じない		2. 講じる（未完成物件・完成物件）	
I. 未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等が売買代金の100分の5以下かつ1000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全方式	1. 保証委託契約 2. 保証保険契約 3. 手付金等寄託及び質権設定契約
II. 完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等が売買代金の10分の1以下かつ1000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全機関	

19. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	講じる・講じない	保全措置を行う機関	
--------------	----------	-----------	--

20. 割賦販売にかかる事項

割賦販売	無・有（ ）
------	--------

21. 全国宅地建物取引業保証協会が行う無料相談所

22. 京都府条例に基づく特定災害危険情報について

当物件に関する、災害からの安全な京都づくり条例（2016年京都府条例第41号）

第12条の特定災害危険情報（2024年 月時点）については、以下のとおりです。

特定災害危険情報	該当の有無
洪水浸水想定	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
雨水出入浸水想定	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
高潮浸水想定	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
土砂災害基礎調査結果	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
津波浸水想定	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
水防法指定河川以外の府管理河川の浸水想定	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他防災関連情報	別添「わが家の防災マップ」参照

別紙「災害危険情報について」及び「京都府マルチハザード情報提供システム」にてご説明いたします。

23. 環境の維持又は管理を目的として設定されている規約・協定・その他の取り決めに関する事項

特になし

24. 反社会的勢力の排除に関する事項

- 1 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
 - (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（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、執行役又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、この契約を締結するものではないこと。
 - (4) 本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 売主又は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、この契約を解除することができる。
 - ア 前項（1）又は（2）の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 同項（3）の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 同項（4）の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件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する。

- 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、この契約を解除することができる。
- 5 第2項又は前項の規定によりこの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%相当額を支払うものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの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行わない。
- 7 第2項又は第4項の規定により本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、14. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項は適用しない。
- 8 買主が第3項の規定に違反し、本物件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項の規定によりこの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うものとする。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、この限りではない。

25. その他

- 1 本物件土地は現状有姿公簿取引とする。
- 2 本物件土地の土質・水はけの程度や植物の育成については、原則として売主は責任を負わないものとする。
- 3 本物件各隣接地との境界線上、または境界線に沿っての擁壁、ブロック塀、フェンス、側溝等（以下「構築物等」という）を、構築、再構築する場合および境界線付近の既存構築物等を補修、再構築する場合は各隣接地所有者と事前協議を行う必要がございます。また、本物件土地に建物等を再建築する場合も含め、所轄官庁から本物件の既存建築物等について、構築、再構築ならびに補修等の指導を受ける場合がございます。
- 4 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、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合がございます。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量及び依頼する住宅メーカーの仕様により施工方法等が異なります。また地盤・地耐力調査及び地盤補強工事については過大な費用が発生する場合がございます。
- 5 上記3項および4項について、費用等が生じた場合は買主の負担とする。
- 6 本物件のゴミ収集所の利用場所は近隣住民、地域自治会、若しくは行政と買主が協議の上その決定に従うものとする。その際、本物件所在地に組織されている自治会等への加入および自治会費等の費用負担については買主の責任と判断のもと行うものとする。また、ゴミ収集所の維持管理（清掃等）については利用者間で協議するものとし、売主は一切関与しないことを買主は承諾するものとする。
- 7 重要事項説明書においては、社会通念上発生しうる費用については明記していません。自治会費、町会費、子供会費、各種人会費、各種協力金等が別途必要になる場合がございます。予めご了承ください。

- 8 本物件不動産売買に係る税務申告及び税金に関して、売主・仲介業者は税務不介入なため、税務署または税理士に確認してください。
- 9 本物件近隣土地所有者及び所有権を取得した第三者が将来「建築基準法」ならびに関係法令に適合する建築物を建築・増築することがあること、また、これにより現在の周辺環境（日影・眺望・採光・通風・電波障害等）が変化することがあることを予め了承下さい。
- 10 本物件土地に関する「法令に基づく制限」については、本契約の重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改定等により、本物件土地利用等に関する制限が、付加又は緩和される事があることを、買主は、確認のうえ承認する。
- 11 本物件の分譲区画内において、売主が分譲している販売物件に関し、後日売主が諸般の事情により他区画の物件価格を変更することがあっても、買主は売主に対して異議、求償及び損害賠償請求等を行うことが出来ないものとする。
- 12 売買契約書第5条（売買代金の支払い時期及びその方法）の残代金支払いならびに第11条（公租・公課の負担）の公租公課等の清算金の支払いについては、売主の指定する銀行口座へ振り込み又は払込取扱票にて支払うものとし、その振込用紙・払込受領書の控えをもって領収書に代えることとする。なお、振込手数料については売主の負担とする。
- 13 売買契約書第15条（融資利用の場合）の融資金額は土地建物総額に対しての融資申請額であることを売主買主共に了承する。
- 14 不動産売買契約書第17条（建築条件付土地契約と解除）は、全文抹消するものとし、適用しない。
- 15 当分譲地は、株式会社ジェイコムウエスト京都みやびじょん局（J：COM京都みやびじょん局）と業務提携をおこなっております。J：COMが提供する「インターネットWi-Fi一括プラン」へ任意でご加入いただけます。（別紙参照）

26. 本物件の現況

項 目	現 況
(1)境界について	別紙区画計画図参照
(2)越境について	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 植栽 <input type="checkbox"/> 給水管 <input type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 <input type="checkbox"/> 不明 場所・状況： 取決め書： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有
(3)沈下、軟弱	<input checked="" type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 状況：
(4)土壌汚染の可能性	敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている （ 年 月頃 用途： ）
(5)敷地内残存物	<input checked="" type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 発見している / <input type="checkbox"/> 旧建物基礎 <input type="checkbox"/> 建物廃材 <input type="checkbox"/> 浄化槽 場所・状況：
(6)電柱について	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 場所・状況：
(7)騒音・振動・臭気等	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(8)周辺環境に影響を及ぼすと 思われる施設等	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(9)近隣の建築計画	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(10)電波障害	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(11)浸水等の被害	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(12)事件・事故・火災等	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
(13)近隣との申し合わせ事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 状況：詳しくはご入居後、各自治会にお問い合わせください。
(14)その他売主から買主に引き継ぐ事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 状況：
備考：以下余白	

重要事項説明連帯証明書

27. 付属書類

- 1. 住宅地図
- 2. 公図（写）
- 3. 地積測量図（写）
- 4. 区画計画図
- 5. 開発行為許可申請・許可通知書
- 6. 開発行為変更許可申請書・変更許可通知書
- 7. 開発行為に関する工事の検査済証
- 8. 全部事項証明書（写）
- 9. 美観地区等建築物のデザイン基準概要
- 10. 都市計画規制情報
- 11. 遺跡マップ
- 12. 埋設配管図（上水・ガス・下水）
- 13. 災害危険情報について
- 14. 京都府マルチハザード情報提供システム
- 15. わが家の防災マップ
- 16. 株式会社ジェイコムウエスト京都
みやびじょん局からのご案内

以上の重要事項について宅地建物取引士証の掲示をうけ、その宅地建物取引士から説明をうけて重要事項説明書を受領しました。

2024年 月 日

買主 住所
.....
.....
氏名 印

買主 住所
.....
.....
氏名 印

1 2024年 月 日

様

下記の者は、この取引に関与した宅地建物取引業者及び宅地建物取引士として、本書を添付する。
重要事項説明書の内容につき、お客様に対し、主として説明した宅地建物取引業者及び宅地建物取引士と連帯して責任を負います。

2	取引形態	売買・交換	売主・代理・仲介(媒介)
主たる事務所の所在地 :			
商号 / 名称 :			
代表者氏名 :			
電話番号 :			
免許番号 :			
免許年月日 :			
宅地建物取引士 :			
氏名 :			
業務に従事する事務所 :			
電話番号 :			

法第35条の2に基づく供託所等に関する説明

説明事項	説明内容
宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	
宅地建物取引業保証協会地方本部の事務所の所在地	
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 九段第2合同庁舎