

営業所に付随する重要事項説明書記載事項

※宅建士は営業担当者までお問い合わせをお願いいたします。

本店

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
宅建業保証協会地方本部 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3 京都府宅建会館
無料相談所 (公社) 京都府宅地建物取引業協会
京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3 京都府宅建会館
連絡先 (075) 415-2121

高槻営業所

主たる事務所の所在地 大阪府高槻市西冠三丁目31-1 AIビル1階
商号又は名称 株式会社エルハウジング 高槻営業所
代表者氏名 所長 西村 貴彦
宅建業保証協会地方本部 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
無料相談所 (一社) 大阪府宅地建物取引業協会
大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
連絡先 (06) 6943-0621

枚方営業所

主たる事務所の所在地 大阪府枚方市宮之阪二丁目18-1 ブルームUEDA 2F-1
商号又は名称 株式会社エルハウジング 枚方営業所
代表者氏名 所長 岩井 健
宅建業保証協会地方本部 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
無料相談所 (一社) 大阪府宅地建物取引業協会
大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
連絡先 (06) 6943-0621

大津営業所

主たる事務所の所在地 滋賀県大津市大萱一丁目13番13号 深田ビル302
商号又は名称 株式会社エルハウジング 大津営業所
代表者氏名 所長 牧 圭介
宅建業保証協会地方本部 大津市京町3-1-3 逢坂ビル
無料相談所 (公社) 滋賀県宅地建物取引業協会
大津市京町3-1-3 逢坂ビル
連絡先 (077) 524-5456

京都南営業所

主たる事務所の所在地
商号又は名称
代表者氏名
宅建業保証協会地方本部
無料相談所

京都府宇治市小倉町老ノ木43-1 老ノ木第一ビル3F
株式会社エルハウジング 京都南営業所
所長 氏家 貴則
京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3 京都府宅建会館
(公社) 京都府宅地建物取引業協会
京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3 京都府宅建会館
連絡先 (075) 415-2121

東大阪営業所

主たる事務所の所在地
商号又は名称
代表者氏名
宅建業保証協会地方本部
無料相談所

大阪府東大阪市下小阪二丁目14-16 天正八戸ノ里ビル302
株式会社エルハウジング 東大阪営業所
所長 竹田 淳己
大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
(一社) 大阪府宅地建物取引業協会
大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館
連絡先 (06) 6943-0621

その他特約

■文筆前契約 分筆前に契約の場合 ※別途ひな型をお渡しいたしますのでご一報ください

標記

(C) 土地の実測 (第*条) (第*条)

実測清算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)

私道負担のない場合 $**.\ ** m^2$ (b)

私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分 $**.\ ** m^2$ (b)

(D) 土地代金清算の単価 (第*条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第*条の単価 (a) / (b))

1 m²あたり 金***, ***, ***円 ※ a = 土地金額条項

(測量図の引き渡し及び境界の明示)

売主は、その責任と負担において標記の土地 (A) について (A) 記載の測量図を本物件引き渡しのときまでに買主に交付する。

2 売主は、本物件引き渡しのときまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において買主に明示する。

(売買代金の清算)

前条によって確定された面積と標記の面積 (C) に差異が生じた場合、売主ならびに買主は、その面積差が 0.3 m²未満の時は、売買代金の増減その他の請求をすることができず、この契約を解除することもできない。

2 前項の面積が 0.3 m²以上減じた場合、売主は買主に対し、0.3 m²を超えた面積について、1 m²あたり標記単価 (D) を乗じた額を残代金支払い時に清算する。

(売買対象面積)

本物件の対象面積を土地については第3条1項の測量図の面積と登記記録の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

2 本物件建物については、標記 (A) の建築確認申請面積とし、建物表示登記に基づく登記簿記録面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

■建確申請書 (第三面) と売買対象地 (土地謄本) の敷地面積相違

分筆前に建築確認申請を行う→分筆後の土地面積が異なるケース

本物件はすでに売買対象土地の分筆登記が完了しており、敷地面積が確定しております。本物件の建築確認申請書 (申請書添付の敷地求積図等含む) に記載されている敷地面積は敷地面積の確定前の段階における申請であり、確定された敷地面積と相違が生じております。建築基準法はじめ建築工事においても何ら影響を与えるものではございませんので、原則変更は致しません。予めご了承願います。

■対象地内に電柱（支線）等の越境物がある場合

敷地内に電柱や支線があるケース（下線部は随時変更）

該当確認…区画計画図・外構図 参照 連絡先情報…ネット検索

- ①本物件敷地内には関西電力(株)の電柱等が在し、現状のままで引渡しとなります。
- ②前記の土地使用料は一括で土地私有者に支払われており、売主がすでに受領済の土地使用料（1年分）に関しては、日割等の精算を行いません。また買主は、本物件取引後、新たな土地所有者としては関西電力(株)と土地使用契約を締結することとなります。
- 連絡先：関西電力(株) 京都電力部 配電用地グループ（京都） TEL 075-493-7213

■公簿面積・実測面積相違（確定測量無）

1. 上記土地①について、別添「〇〇図」によると有効宅地部分：約〇〇㎡ 道路部分：約〇〇㎡ 計：〇〇㎡となっており、公簿面積と異なります。確定測量の結果、面積に差異が生じる可能性がございます。なお、売主は地積更正登記を行わないことを買主は了承するものとします。
2. 別添「〇〇図」は現況測量図であり、道路中心線及び土地境界線を決定するものではありません。官民境界明示及び隣接土地所有者との境界確認の結果、本図と相違が生じることがございます。

■対契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約

措置の概要：株式会社日本住宅保証検査機構（JIO）

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10年

保証（保険）金額：金20,000,000円

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

保険契約種類：住宅販売瑕疵担保責任保険契約 通称1号保険
（検査済交付日から1年以内に契約）
一般瑕疵担保責任保険契約 通称2号保険
（検査済交付日から1年超で契約・2年以内に引渡し）
既存住宅売買瑕疵担保責任保険
（検査済交付日から2年超で引渡し ※5年間・1,000万円）

品確法文言 ※1号・2号保険の際に掲載

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）

第94条住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）

次条において同じ。)について、民法(明治二十九年法律第八十九号)第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第六百三十七条の規定の適用については、同条第一項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第九十四条第一項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第二項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任)

第95条新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき「請負人」から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(平成12年3月15日政令第六十四号)

(住宅の構造耐力上主要な部分等)

第5条法第九十四条第一項の住宅のうち構造耐力上主要な部分として政令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。))で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

2 法第九十四条第一項の住宅のうち雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- 二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

■個人情報の取扱い ※建物付契約時使用

定期点検含むアフターメンテナンスは、エルハウジング以外に第三者も行うため

買主は、アフターメンテナンス等引渡後の工事実施のため、検査会社、協力業者等の第三者に買主の個人情報を提供することがあることについて承認する。

■建物の保証及びアフタサービス ※別添資料あり 建物付契約時使用

売主は買主に対し、重要事項説明書補足資料に定める「保証事項および保証期間」に基づき本物件のアフタサービスを行うものとする。

■引渡し予定日が1～3月の場合 例) 令和7年引渡の場合

令和7年度固定資産税等の清算金は令和6年度の年税額を利用し、売買契約書第**条(公租・公課の負担)の清算金と合わせて行うものとする。売主買主は後日令和7年度の年税額が確定し増減が発生しても清算を行わないことを合意するものとする。

■J:COM 特別プラン提供物件 ※対象か否かは営業担当者へお問い合わせください

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)