

重要事項説明書



買主 株式会社BEET 様 売主 平 修 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	取引態様		売買
		媒介			媒介
宅地建物取引業者	免許証番号	令和2年6月17日 宮城県知事(1)第6642号			
	主たる事務所の所在地	宮城県仙台市太白区西多賀一丁目15番28-201号			
	商号	ウィニーズ株式会社			
	代表者氏名	代表取締役 勝又 浩			
説明をする宅地建物取引士	登録番号	登録番号(宮城)第7047号			
	氏名	宅地建物取引士 勝又 浩			
	業務に従事する事務所	宮城県仙台市太白区西多賀一丁目15番28-201号 電話番号 (022) 352 - 3547			
供託所等に関する説明	☐ (1)供託所に営業保証金を供託				
	営業保証金の供託所およびその所在地				
	☒ (2)宅地建物取引業保証協会の社員				
	宅地建物取引業保証協会の名称・住所	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町二丁目6番3号			
説明	宅地建物取引業保証協会の事務所・所在地	(公社)保証協会宮城本部 宮城県仙台市青葉区国分町三丁目4番18号			
	弁済業務保証金の供託所・所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号			

令和4年5月17日 国土交通大臣(14)第1512号	
東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
三菱地所リアルエステートサービス株式会社 取締役社長 湯浅 哲生	
宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 東北支店長 平川 修一	
登録番号(東京)第260697号	
宅地建物取引士 嶺岸 一真	
東北支店流通二課 022-263-8181	
営業保証金供託所 東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1-15	

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。

2023 年 6 月 21 日

買主 株式会社BEET 住所 宮城県仙台市太白区長町一丁目6番6号
売主 平 修 住所 福島県福島市桜木町8番1号 桜木町住宅203

氏名 株式会社BEET 代表取締役 小林 健太郎 氏名 平 修

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。

目 次	
A 不動産の表示	P.3
B 売主の表示と占有に関する事項	P.3
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）	P.4
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	P.5
3. 私道に関する負担等に関する事項	P.7
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	P.8
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）	P.9
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	P.9
7. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）	P.11
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	P.12
9. 建築確認済証等の発行年月日・番号	P.12
10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	P.13
11. 石綿使用調査の内容	P.13
12. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	P.13
13. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	P.13
14. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	P.13
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	P.13
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	P.13
2. 契約の解除等に関する事項	P.14
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項	P.14
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）	P.15
5. 支払金または預り金の保全措置の概要	P.15
6. 金銭の貸借のあっせん	P.15
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	P.15
8. 割賦販売に係る事項	P.16
9. 契約不適合による修補請求	P.16
III その他重要な事項	P.16
IV 付属書類	P.17
V 備考	P.17
VI その他の事項	
・取引の態様	P.1
・供託所等に関する説明	P.1
・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	P.1

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□欄にレ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。レ印のない□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	仙台ファーストマンション					- 棟	3 階	301 号室
住 居 表 示	宮城県仙台市青葉区北目町7-17							
1. 区分所有建物								
一 棟 の 建 物 の 表 示	所 在	仙台市青葉区北目町 7番地14						
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建				延 床 面 積	4,060.02 m ²	
専 有 部 分 の 建 物 の 表 示	家 屋 番 号	北目町 7番14の11			建 物 の 名 称	301号		
	種 類	居宅			構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
	床 面 積	(登記簿)	3 階部分	74.59 m ²	(壁芯)	86.99 m ²		
	建 築 時 期	1975 年 3 月 新築						
付 属 建 物	(無)							
■上記区分所有建物において、固定資産税の算出は壁芯面積であること、共用部を各持分に応じて区分所有者が負担していることから登記記録記載の面積(74.59㎡)、固定資産課税台帳記載の面積(107.33㎡)に差異があります。 (2023年6月9日 青葉区役所 財政局北固定資産税課家屋第一係 工藤氏より聴取。) (詳細は、付属書類「全部事項証明書(建物)」、「令和5年固定資産課税台帳登録事項証明書」をご参照下さい。) ■壁芯面積の表示については、付属書類「分譲時パンフレット①」に基づき記載しております。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.	仙台市青葉区北目町7番14	宅地	823.56 m ²	所有権	2915分の74
2.			m ²		
3.			m ²		
4.			m ²		
合計(1 筆)			823.56 m ²	実測面積・建築確認対象面積は、後記 I -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「I -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	(無)				
■上記土地において、登記記録及び固定資産課税台帳記載の面積(823.56㎡)、建築計画概要書記載の面積(821.71㎡)に差異があります。 (詳細は、付属書類「全部事項証明書(土地)」、「令和5年固定資産課税台帳登録事項証明書」、「建築計画概要書 新築時」をご参照下さい。)以下余白					

B 売主の表示と占有に関する事項

1. 売主 (登記簿記載の所有者と同じ)

住 所	福島県福島市桜木町8番1号 桜木町住宅203
氏 名	平 修
以下余白	

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 (無)

住 所	
氏 名	
占有に関する権利	
以下余白	

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 (2023 年 6 月 13 日 現在)

権利部 (甲区)	所有者
	住所
	福島市桜木町8番1号桜木町住宅203
権利部 (乙区)	氏名
	平 修
	所有権にかかる権利に関する事項 (一)
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (一)

(2) 土地(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地) (2023 年 6 月 13 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 ()
	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 ()

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 :)
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 : _____ 号 _____ 許可番号 : _____ 号 _____ 検査済番号 : _____ 号 _____ 公告 : _____ 号 _____
③ 都市計画施設 (有)	☒ 1.都市計画道路 (☐ 1.計画決定・ ☐ 2.事業決定 名称 狐小路尼寺線 幅員 30 m) ☐ 2.その他の都市計画施設 ()
④ 市街地開発事業	無

■①～④については、2023年6月7日 青葉区役所 街並み形成課 日野氏より聴取。
(詳細は、付属書類「都市計画図」、「指定道路図」をご参照ください。)

■対象不動産前面道路は、都市計画道路(狐小路尼寺線)となっていますが、対象不動産の接道部分は事業が完了し、拡幅済みです。
(詳細は、付属書類「都市計画道路一覧」、「仙台市都市計画道路実施状況図」をご参照ください。)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	☐ 1.第1種低層住居専用地域 ☐ 2.第2種低層住居専用地域 ☐ 3.第1種中高層住居専用地域 ☐ 4.第2種中高層住居専用地域 ☐ 5.第1種住居地域	☐ 6.第2種住居地域 ☐ 7.準住居地域 ☐ 8.田園住居地域 ☐ 9.近隣商業地域 ☒ 10.商業地域	☐ 11.準工業地域 ☐ 12.工業地域 ☐ 13.工業専用地域 ☐ 14.用途地域の指定なし
②	☐ 特別用途地区 ☒ 1.防火地域 ☐ 2.準防火地域 ☐ 3.高度地区 (_____) ☐ 4.高度利用地区 ☐ 5.特定街区 ☐ 6.景観地区	☐ 7.風致地区 ☐ 8.災害危険区域 ☐ 9.地区計画区域 ☐ 10.特例容積率適用地区 ☐ 11.特定用途制限地域 ☐ 12.高層住居誘導地区	☒ 13.駐車場整備地区 ☐ 14.都市再生特別地区 ☐ 15.特定防災街区整備地区 ☐ 16.特定用途誘導地区 ☐ 17.(_____)
③ 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	指定 80 %	以下余白	
④ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	指定 500 %	以下余白	
ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→道路幅員約 _____ (m)× _____ /10×100%			
■①～④については、2023年6月7日 青葉区役所 街並み形成課 日野氏より聴取。 (詳細は、付属書類「都市計画図」をご参照ください。)			
■付属書類「建築計画概要書 新築時」の記載に基づくと、対象不動産建物の延床面積は、規定の容積率をわずかに超過しておりますが、建築当時の建築制限が確認できないことや、共用部の容積率不算入措置等の適用有無等も当時の資料が確認できないことから詳細は不明です。なお、対象不動産建物は新築時において検査済証が発行されています。 (詳細は、付属書類「建築計画概要書 新築時」、「台帳(建築物)記載事項証明書 新築時」をご参照ください。)以下余白			

⑤ 敷地等と道路との関係					道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少 (無)		
前面道路	公道・私道の別	接道方向	幅員	接道の長さ			
	1 公道	南西 側	27.0 m	6.0 m			
	2 ———	——— 側	——— m	——— m			
	3 ———	——— 側	——— m	——— m			
	4 ———	——— 側	——— m	——— m			
道路位置指定 ——— 第 ——— 号				条例による制限 (無)	道路内では、建築等の利用はできません。		
⑥ 私道の変更または廃止の制限 (無) ———							
⑦ 壁面線の制限 (無)			⑧ 敷地面積の最低限度 (無) ——— m ²		⑨ 外壁後退 (無)		
⑩ 建物の高さの制限		1. 絶対高さ制限 (無) (———) ※第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域の場合 2. 道路斜線制限 (有)				3. 隣地斜線制限 (有)	4. 北側斜線制限 (無)
⑪ 日影による中高層の建築物の制限 (無) (——— 種)							
⑫ 建築協定 (無)							
■⑤～⑫については、2023年6月7日 青葉区役所 街並み形成課 日野氏より聴取。 ■接道幅員については付属書類「道路敷地構成図」に基づき記載しており、接道の長さについては、付属書類「建築計画概要書 新築時」に基づき記載しております。以下余白							
⑬ 地方公共団体の条例等による制限：以下参照 ■対象不動産において一定の開発行為や建築行為を行う場合は、以下記載の条例等について行政との事前協議、届出等を要する場合があります。 ・「宮城県建築基準法」 ・「駐車場附置義務条例」 ・「屋外広告物条例」 ・「広瀬川の清流を守る条例」 ・「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」 ・「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」 (詳細は、末尾V備考欄をご参照ください。)以下余白							

(3) 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

1. 土地区画整理法に基づく制限 (無) ———	
① 土地区画整理事業 ☐ 計画有 ・ ☐ 施行中 () 名称：	
② 仮換地指定 (☐ 未 ・ ☐ 済：) 号)	
③ (仮)換地・保留地の街区番号等：	
④ 換地処分公告 (予定)	
⑤ 仮換地図等 ()	
⑥ 清算金の徴収・交付 () → 有の場合 () (金額： ☐ 未定 ・ ☐ 確定 円) (帰属先：)	
⑦ 建築等の制限 ()	

☐ 2.古都保存法	☐ 3.都市緑地法	☐ 4.生産緑地法
☐ 5.特定空港周辺特別措置法	☒ 6.景観法	
☐ 7.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		
☐ 8.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		
☐ 9.被災市街地復興特別措置法	☐ 10.新住宅市街地開発法	☐ 11.新都市基盤整備法
☐ 12.旧市街地改造法(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)		
☐ 13.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		
☐ 14.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		
☐ 15.流通業務市街地整備法	☐ 16.都市再開発法	☐ 17.沿道整備法
☐ 18.集落地域整備法	☐ 19.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	
☐ 20.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律		
☐ 21.港湾法	☐ 22.住宅地区改良法	☐ 23.公有地拡大推進法
☐ 24.農地法	☐ 25.宅地造成等規制法	
☐ 26.マンションの建替え等の円滑化に関する法律		
☐ 27.長期優良住宅の普及の促進に関する法律		☐ 28.都市公園法
☐ 29.自然公園法	☐ 30.首都圏近郊緑地保全法	
☐ 31.近畿圏の保全区域の整備に関する法	☐ 32.都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 33.水防法
☐ 34.下水道法	☐ 35.河川法	☐ 36.特定都市河川浸水被害対策法
☐ 37.海岸法	☐ 38.津波防災地域づくりに関する法律	
☐ 39.砂防法	☐ 40.地すべり等防止法	☐ 41.急傾斜地法
☐ 42.土砂災害防止対策推進法	☐ 43.森林法	☐ 44.森林経営管理法
☐ 45.道路法	☐ 46.踏切道改良促進法	
☐ 47.全国新幹線鉄道整備法	☐ 48.土地収用法	
☐ 49.文化財保護法	☐ 50.航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)	
☐ 51.国土利用計画法	☐ 52.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	
☐ 53.廃棄物の処理及び清掃に関する法律	☐ 54.土壌汚染対策法	☒ 55.都市再生特別措置法
☐ 56.地域再生法	☐ 57.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	
☐ 58.災害対策基本法	☒ 59.東日本大震災復興特別区域法	☐ 60.大規模災害からの復興に関する法律
☐ 61.重要土地等調査法		
☐ _____		
☐ _____		
☐ _____		
☐ _____		

制限の概要

6. 景観法
対象不動産は、景観計画域内に存しており、一定規模を超える建築物の新築、増築、移転、外観変更を伴う修繕模様替え、色彩変更その他の行為を行う際は、届出が必要となります。
(詳細は、付属書類「仙台市「杜の都」景観計画 概要版」)をご参照ください。)

55. 都市再生特別措置法
仙台市立地適正化計画が定められており、対象不動産は居住誘導区域及び都市機能誘導区域(都心アウトゾーン)に存しております。
そのため一定規模以上の行為を行う場合、予め届出が必要となります。
(詳細は、付属書類「立地適正化計画パンフレット」をご参照ください。)

59. 東日本大震災復興特別区域法
地方公共団体が行う復興整備事業の実施区域において、対象不動産土地が届出対象区域に指定された場合、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築との行為をしようとする者は、予めその内容を被災関連市町村長に届け出なければなりません。
(詳細は、付属書類「東日本大震災復興特別区域法資料」、「東日本大震災復興特別区域法第64条第1項の規定に基づく届出対象区域の指定について」をご参照ください。)以下余白

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	無	_____
負担金の有無	無	_____

以下余白

(2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項（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 頃 円	仙台市水道局 担当者:秋山氏 連絡先:022-748-1111 2023年2月22日確認
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 : 迄 ☒ 一括受電方式でない		東北電力株式会社
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 頃 円	仙台市ガス局 共有企画課 図面確認 連絡先:022-292-7792 2023年4月17日確認
④ 排 水	☒ 1.公共下水 ☐ 2.個別浄化槽 ☐ 3.集中浄化槽 ☐ 4.	無 頃 円	仙台市建設局排水設備係 担当者:藤田氏 連絡先:022-748-0585 2023年4月17日確認

※「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。

※上記各施設の埋設管等の内容については、上記確認先窓口及び付属書類にて添付の関係図面により確認したものであり、現況と相違する場合があります。

※対象不動産敷地内の第三者所有の埋設管等の越境・埋設は、現地及び所轄官公庁で調査した結果、現時点では発見されておりませんが、敷地掘削調査未実施のため、その存在を完全には否定できません。

※売主にて納入済の水道加入金については、売主より買主に継承されるものとし、売主買主間での清算は行わないものとします。

■詳細は、付属書類「仙台市水道局戸番図」、「仙台市下水道施設平面図」、「都市ガス配管図」をご参照ください。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： _____ m ²	登記簿面積： 823.56 m ²	建築確認の対象面積： 821.71 m ²
権 利 の 種 類	所有権 (_____)		
借 地 権 の 場 合	対 象 面 積 ： _____ m ² (_____)		
借 地 権 の 存 続 期 間	_____ まで	区分所有者の負担額(地代)：	月額 _____ 円
※ 借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」でご説明します。			

(2) 共用部分に関する規約等の定め（有）

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 付属書類「管理規約、使用細則」をご参照ください。	管理規約 第8 条
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.	第10 条

(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	住宅として使用するものとし、他の用途に使用できません。	12 条	6 7 条
ペットの飼育制限有	迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物の飼育はできません。	19 条	— 条
フローリングの制限有	専有部分の修繕、模様替え等を行う場合には予め、管理組合理事長への届出が必要となります。	18 条	2 5 条
楽器の使用制限有	音量を著しく上げることはできません。 (建物使用細則第3条)	— 条	2 5 条

■詳細は、付属書類「管理規約、使用細則」をご参照ください。なお、上記使用細則記載の条項は「建物使用細則」記載のものです。

■上記フローリングの制限について、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する使用細則」第3条2項で以下の制限が定められております。

・床フローリング施工に使用する材料は、遮音等級LL-45以上の防音性能もしくは同等の防音性能を有する製品を使用するものとします。

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条、第15条 ・使用細則 駐輪場使用細則 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	専用使用をなしうる者	専用使用料の有無とその帰属先	備 考
バルコニー	有 区分所有者 注1.	無 ☐ 管理組合 ☐	
玄関扉、窓枠、 窓ガラス	有 区分所有者 注1.	無 ☐ 管理組合 ☐	
専用庭	有 区分所有者 101～105号室 注1.	無 ☐ 管理組合 ☐	
ルーフバルコニー	無 区分所有者	無 ☐ 管理組合 ☐	
トランクルーム	無 区分所有者	無 ☐ 管理組合 ☐	
駐車場	無 区分所有者	無 ☐ 管理組合 ☐	
駐輪場	無 区分所有者	有 ☒ 管理組合 ☐	注2.
	区分所有者	☐ 管理組合 ☐	
	区分所有者	☐ 管理組合 ☐	

(注)1.「専用使用をなしうる者」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。

2. 管理組合との使用契約にもとづく駐輪場(専用使用権は認められません。)

・駐輪場：(自転車)月額使用料300円 2023年4月30日現在空き有 (バイク)月額使用料500～700円 2023年4月30日現在空き有
(詳細は、付属書類「管理規約、使用細則」をご参照ください。)

■駐輪場使用に関して、駐輪場使用細則が定められております。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13.44㎡、使用料：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、使用料：区分所有権存続中無償

■詳細は、付属書類「管理規約、使用細則」内管理規約第14条、「分譲時パンフレット①」をご参照ください。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	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	有	規約の定め	別添管理規約 第31 条に記載されています。
修 繕 積 立 金	月額 金11,500 円 (2023年4月30日 現在)		
	当該専有部分に係る滞納の有無 (無 : 滞納額 _____ 円 (2023年4月30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23,017,532 円 (2023年4月30日 現在)	
		一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示 (有)	
		滞納額 金175,190 円 (2023年4月30日 現在)	

(7) 通常管理費用の額

	月額	金17,960 円	(2023年4月30日 現在)
通常管理費	当該専有部分に係る滞納の有無	(無 : 滞納額	—— 円 (2023年4月30日 現在))
	一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示	(有)	滞納額 金273,720 円 (2023年4月30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	仙台ファーストマンション管理組合			
管 理 の 形 態	一部委託管理			
管 理 委 託 先	名称	株式会社テクノ丸誠 代表取締役 遠藤 昌伸	電話	022-265-3851
	所在	宮城県仙台市青葉区宮町三丁目1番27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(1)第24390号			

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	有	実施内容については、付属書類「主な工事履歴」をご参照ください
専有部分 (売買対象部分)	無	無し

(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。 ■詳細は、付属書類「重要事項に係る調査報告書」、「管理規約、使用細則」、「第45回 通常総会資料」をご参照ください。 ■修繕費積立金及び管理費の値上げについて、現在管理組合において協議されておりますが、金額や実施の時期等は不明です。 (2023年6月8日 株式会社テクノ丸誠 遠藤氏より聴取。) ■上記一棟の建物に係る修繕積立金、管理費の滞納の他に水道料金:11,070円、駐輪場代:7,200円の滞納があります。 (詳細は、付属書類「重要事項に係る調査報告書」をご参照ください。)以下余白
--

7. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき) (☒ 該当する ・ ☐ 該当しないので、説明を省略します。)

建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合)(無)

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

建物の建築および維持保全の状況	既存の建物に ☒ 該当する ・ ☐ 該当しないので説明を省略します。		
	書類の種類等（＊「該当しない」と「該当するか否か不明」の場合には説明を省略します）		保存の状況
	①確認の申請書および添付図書（新築時のもの）		無
	②確認済証（新築時のもの）		無
	③検査済証（新築時のもの）		無
	増改築等を行った建物に	④確認の申請書および添付図書（増改築等時のもの）	無
	☒ 該当する ・ ☐ 該当しない ・ ☐ 該当するか否か不明	⑤確認済証（増改築等時のもの）	無
		⑥検査済証（増改築等時のもの）	無
	建物状況調査を実施した住宅に	⑦建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	無
	☐ 該当する ・ ☒ 該当しない ・ ☐ 該当するか否か不明		
建物の耐震診断の内容	建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅に	⑧定期調査報告書（特定建築物）・定期検査報告書（昇降機等）	有
	☒ 該当する ・ ☐ 該当しない ・ ☐ 該当するか否か不明		
	既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅に	⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	無
	☐ 該当する ・ ☒ 該当しない ・ ☐ 該当するか否か不明		
	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した既存の建物に ☒ 該当する ・ ☐ 該当しないので説明を省略します。		
	耐震基準の適合性に関する書類	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	
		⑩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。）	無
		結果報告書の記載中、新耐震基準適合性を証する記載	無
		⑪既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書	無
		⑫耐震基準適合証明書	無
⑬その他 （ ）		無	

■定期調査報告書(昇降機)について(報告時期:毎年)
特定建築物等の所有者(所有者と管理者が異なる場合は管理者。)は、検査資格者による昇降機等(エレベーター、エスカレーター、小荷物専 用昇降機等の主索、鎖、調速機ロープの点検等)の検査を毎年実施し、特定行政庁に報告しなければなりません。
対象不動産は2022年12月14日付にて定期検査の報告を行っており、当該報告書によると以下のとおり指摘事項があり、
要是正の指摘を受けています。
・調速機ロープ:谷部に錆が発生しているため要重点点検
(詳細は、付属書類「定期設備点検報告書(昇降機)」をご参照ください。)

■エレベーターの既存不適格について
エレベーターの安全に係る技術基準等に関して建築基準法施行令が一部改正(令第129条の10第3項第1号関係外)され、平成21年9月28日より施行されました。これにより、既存のエレベーターの大半が最新の法令に適合していないこととなり、適合していない項目・事項については年1回の定期検査の際、「既存不適格」の指摘を受けることになります。
対象不動産建物のエレベーターについては2022年12月14日付実施の定期検査において(駆動装置等の耐震対策、主索又は鎖、主索又は鎖及び調速機ロープの取付部、戸開走行保護装置、地震時等管制運転装置、調速機ロープ、昇降路内の耐震対策、釣合おりの各部、ピット内の耐震対策)が既存不適格と指摘されております。
(詳細は、付属書類「定期設備点検報告書(昇降機)」をご参照ください。)以下余白

※ 保存の状況の欄の無は、不明、不発行の場合を含みます。
※ 上記のうち、⑦、⑧、⑨、⑪、⑫の書類は、住宅のみ対象となります。

9. 建築確認済証等の発行年月日・番号

☒ 確認済証（新築時）	1974年1月12日	第11760 号
☒ 検査済証（新築時）	1975年2月7日	—— 号

■上記「8.建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容」では確認済証・検査済証の保存の状況は「無」ですが、仙台市発行の台帳記載事項証明書によると上記の通りです。

■詳細は、付属書類「建築計画概要書 新築時」、「台帳(建築物)記載事項証明書 新築時」をご参照ください。

■増築時の確認済証及び検査済証について
・確認済証:1988年10月25日 第42493号 主要用途:自転車置場共同住宅用 ・検査済証発行日:1988年11月17日
(詳細は、付属書類「建築計画概要書 増築時」、「台帳(建築物)記載事項証明書 増築時」をご参照ください。)

■昇降機の確認済証及び検査済証について
・確認済証:1976年11月14日 第44820号 ・検査済証発行日:1975年1月31日
(詳細は、付属書類「台帳(昇降機)記載事項証明書」をご参照ください。)以下余白

10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（☐ 該当する ・ ☒ 該当しないので、説明を省略します。）

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	1.設計住宅性能評価書	
	2.建設住宅性能評価書	

11. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	石綿使用調査結果の記録がある場合、その内容はV備考に記載します。
----------------	---	----------------------------------

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	外
----------------------	---

13. 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に基づく土砂災害警戒区域	外
-------------------------	---

14. 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に基づく津波災害警戒区域	外
-----------------------------	---

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

水害ハザードマップの有無	洪水（有）	雨水出水(内水)（無）	高潮（無）
--------------	-------	-------------	-------

水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地

対象不動産は、大雨による河川の増水や下水道処理能力を超える流入により、水があふれた場合の浸水予想結果に基づき作成された「洪水浸水想定区域図」にて、浸水が想定されないエリアに指定されています。想定している大雨の規模は、過去50年間における最大級の大雨が降った場合に発生する浸水を想定して作成しております。
(詳細は、付属書類「名取川水系広瀬川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」、「七北田川水系梅田川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」をご参照ください。)
なお、「内水浸水想定区域図」は、宅地建物取引業法施行規則にて求められている水防法に基づく内水ハザードマップではありませんが、水害防止の観点から参考にしてください。又、降雨状況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ことがありますので、ご注意ください。水害ハザードマップは、必要に応じて変更されます。水害ハザードマップの詳細については、下記窓口にお問い合わせ下さい。
(仙台市建設局下水道経営部下水道調整課 連絡先:022-214-8823)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5,000,000 円 (うち消費税等相当額 ———— 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。)	——— 円	一括決済のため、手付金の授受はありません
2. 固定資産税等清算金	金42,533 円	起算日は1月1日、引渡し日による日割り計算
3. 管理費等清算金	金9,820 円	2023年6月分管理費等を引渡し日による日割り計算
4. _____	——— 円	_____
5. _____	——— 円	_____

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（無）	手付解除期日	_____
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（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（無）	契約解除期日	_____
1. 買主は、売買代金に関して、後記「Ⅱ－6.金銭の貸借のあつせん」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（無）	契約解除期日	_____
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（有）		
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。		

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	☐ 1.手付金の額	☒ 2. 売 買 代 金 の 20 %相当額	☐ 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の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す。 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）（ 該当しない ）

☐ 1. 講じない		☐ 2. 講じる （ ）	
☐ 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	☐ 1. 保証委託契約 ☐ 2. 保証保険契約 ☐ 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約
☐ 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	☐ 講じない	保全措置を講じる機関	
--------------	-------------------------------	------------	--

6. 金銭の貸借のあつせん

あつせん有							
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	まで	%	年		円	円
	万円	まで	%	年		円	円
あつせん無					・ 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」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。		
金融機関	金額	融資承認取得期日	金利（年）	借入期間			
	万円	まで	%	年			
	万円	まで	%	年			
	万円	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	☐ 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	無
------	---

9. 契約不適合による修補請求（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）シロアリ被害
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

別紙参照

Ⅳ 付属書類(本説明書と共にお渡しする書類には、□欄にレ印をつけています。)

☐	別紙参照	☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐
☐		☐

Ⅴ 備考

■買主(宅地建物取引業者)の供託所等に関する説明
商 号:株式会社BEET
供 託 所 東京都千代田区九段南一丁目1番15号
宅地建物取引業保証 (公社)全国不動産保証協会
協会の名称・住所 東京都千代田区紀尾井町3番30号
事務所・所在地 (公社)不動産保証協会宮城県本部
宮城県仙台市青葉区上杉一丁目4番1号
弁済業務保証金の 東京法務局
供託所・所在地 東京都千代田区九段南一丁目1番15号
買主様は宅地建物取引業者であるため、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項に関しては、買主様には本書を同条第6項に
基づく書面として交付し、口頭説明は行いません。

■宮城県暴力団排除条例について
宮城県暴力団排除条例により、暴力団排除を目的として、不動産取引契約の当事者に対し、「暴力団排除条項」を
定めて契約することなどが義務付けられています。
(詳細は、付属書類「暴力団排除条例の概要」をご参照ください。)

■「(2)建築基準法に基づく制限 ⑬地方公共団体の条例による制限」に関する追記事項

○宮城県建築基準法
宮城県では、建築基準法に基づき建築基準法施行細則を定めています。
(詳細は、付属書類「宮城県建築基準法施行細則」をご参照ください。)

○駐車場附置義務条例
対象不動産は、駐車場附置義務条例及び規則で定められた「駐車場整備地区等」区域内に存しております。一定規模以上の建築物を
新築などする場合には、建築物又は建築物の敷地内に駐車施設を設けなければなりません。
(詳細は、付属書類「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」をご参照ください。)

○仙台市屋外広告物条例
対象不動産は、仙台市屋外広告物条例に定める「第二種許可地域都心ビジネスゾーン」地域内に存しております。
条例に定められた広告物の基準に従い、仙台市に対し、許可申請の提出が必要な場合があります。
(詳細は、付属書類「屋外広告物条例図」、「仙台市屋外広告物条例のしおり」をご参照ください。)

○広瀬川の清流を守る条例:水質保全区域
対象不動産は、広瀬川の清流を守る条例に基づく水質保全区域に存し、広瀬川の流域に、工場等を設置し、広瀬川に水を排出しようと
する場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。又、排水水には規制基準が定められています。
(詳細は、付属書類「広瀬川の清流を守る条例パンフレット」をご参照ください。)

○仙台市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
対象不動産に高さ10m超又は地上3階以上の中高層建築物等を再建築する場合、近隣関係住民との紛争の未然防止を図る等の
目的において、お知らせ看板の設置、建築計画の事前説明等を行うことが義務付けられています。
(詳細は、付属書類「仙台市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」をご参照ください。)

○仙台市ひとにやさしいまちづくり条例
仙台市では、仙台市ひとにやさしいまちづくり条例が定められており、公益的施設の新築や増改築の工事の施工主等は、
整備基準への適合について、工事着手前に仙台市長へ届出を行わなければなりません。
(詳細は、付属書類「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例パンフレット」をご参照ください。)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か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。

III その他重要な事項

別紙

■過去の浸水履歴について

対象不動産において、２０１０年４月から２０２２年１２月までに、以下の冠水・床下浸水があった履歴があります。

- ・対象不動産南東側約１００mの位置の交差点において道路冠水。
（２０２３年５月１７日 建設局下水道調整課 小野寺氏より聴取。）
（詳細は、付属書類「浸水履歴マップ」をご参照ください。）

■揺れやすさマップについて

対象不動産は、宮城県沖地震（単独型）地震を想定した場合の揺れやすさマップに基づき作成された「宮城県沖地震（単独型）による想定震度分布図」にて、「震度5強」の地域に存しています。なお、この予測図は目安を示すことが目的であり、明確な境界線を示したのではなく、その内容を断定・保証するものではありません。
（詳細は、付属書類「仙台市地震ハザードマップ（青葉区版）」をご参照ください。）

■土壌汚染について

対象不動産については、土壌汚染調査を行っておらず、土壌汚染の有無は不明です。対象不動産につき、土壌汚染対策法の『要措置区域』『形質変更時要届出区域』等に指定されているか否かを所轄官庁に確認したところ、いずれの区域にも指定されておられません。
（２０２３年５月１７日 環境局環境対策課 佐藤氏より聴取。）

■仙台市分譲マンション耐震予備診断結果報告書について

対象不動産は、仙台市耐震改修促進計画に基づく予備診断を２００４年８月２０日付で行っており、以下の報告を受けております。

本診断（精密診断）の必要性：有 耐震指標値：０．８以下 地形・地盤の異常：無 ピロティ：有
経年劣化：小 平面形状：良い 立面形状：良い

本診断の実施有無について管理会社である株式会社テクノ丸誠遠藤氏へ確認したところ、実施していないとのこと
です。
（詳細は、付属書類「仙台市分譲マンション耐震予備診断結果報告書」をご参照ください。）

■アスベストについて

管理組合からの聴取では、対象不動産建物において飛散状態にあるアスベスト含有材の使用に関しては不明です。また、現在、既に建築されている多くの建物には、アスベストを含有している部位等が一般的に使用されていた時期があり、対象不動産建物にもアスベストを含有する部位等が使用されている可能性があります。一定規模以上の工事を行う場合、または増改築やリフォーム、建物の解体時等には、これらの部位等のアスベストを飛散させないよう「石綿障害予防規則」（２００５年７月１日施行）、「大気汚染防止法」（２０２１年４月１日改正法施行、２０２２年４月１日改正法施行）その他の関係諸法令に則り専門業者による事前の調査、一定規模以上の解体工事等の元請業者又は自主施工者は、調査結果を都道府県知事等に事前に報告する義務、および適切な施工と産業廃棄物処理が必要となり、そのための費用が必要となります。

アスベスト調査結果の内容については付属書類の「アスベスト試験報告書」に記載されています。なお、本調査は東北緑化環境保全株式会社が建物全体を調査したわけではないため、アスベストの使用を完全に否定するものではありません。

- ・調査の実施機関：東北緑化環境保全株式会社
- ・調査の範囲：対象不動産建物の８階部分天井（廊下）
- ・調査年月日：２００６年３月２８日
- ・石綿の使用の有無：無

（詳細は、付属書類「アスベスト試験報告書」をご参照ください。）

■り災証明について

対象不動産は、以下の証明を受けております。

- ・２０２２年３月１６日に発生した福島県沖を震源とする地震：「準半壊に至らない（一部損壊）」
- ・２０２１年２月１３日に発生した福島県沖を震源とする地震及び、２０２１年３月２０日に発生し宮城県沖を震源とする地震：「一部損壊」
- ・２０１１年３月１１日に発生した東北地方太平洋沖地震：大規模半壊

（詳細は、付属書類「り災証明書」をご参照ください。）

■法令上の制限について

対象不動産において一定の建築・解体行為等を行う場合、その種類、目的、規模により所轄官庁等との事前協議や届出等の行政手続きを行う必要がある場合や、本書記載内容外の法令規則又は行政指導等の適用を受ける可能性があります。また、将来建築行為等を行う際、都市計画法及び地区計画の変更又はその他法令の施行、行政指導等その他の事由によって、対象不動産に対する法令上の制限、負担内容の変更、その他周辺の建築行為等による住環境の変更が生じる可能性があります。

■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為、将来、建築物が建築（又は増・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その土地所有者により決定されます。尚、その土地に建築物が建築された場合、周辺環境・景観・日照・眺望・風向等に影響が出る場合があります。また、対象不動産周辺には、集合住宅、戸建住宅、駐車場、各種店舗および各作業場等があり、風向き等により騒音、振動、臭気、熱気等が生じる場合があります。以下余白

IV 付属書類（※下記書類は全て写しとなります。）

1. 重要事項説明書補足資料
2. 広域地図・住宅地図
3. 公図
4. 全部事項証明書（土地）
5. 全部事項証明書（建物）
6. 令和5年固定資産課税台帳登録事項証明書
7. 建築計画概要書 新築時
8. 建築計画概要書 増築時
9. 台帳(建築物)記載事項証明書 新築時
10. 台帳(建築物)記載事項証明書 増築時
11. 都市計画図
12. 指定道路図
13. 道路敷地構成図
14. 都市計画道路一覧
15. 仙台市都市計画道路実施状況図
16. 仙台市水道局戸番図
17. 仙台市下水道施設平面図
18. 都市ガス配管図
19. 名取川水系広瀬川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）
20. 七北田川水系梅田川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）
21. 内水浸水想定区域図
22. 浸水履歴マップ
23. 仙台市地震ハザードマップ（青葉区版）
24. 重要事項に係る調査報告書
25. 管理規約、使用細則
26. 第45 回 通常総会資料
27. 議決権行使結果について
28. 主な工事履歴
29. 仙台市分譲マンション耐震予備診断結果報告書
30. アスベスト試験報告書
31. 竣工時専有部平面図301号室
32. り災証明書
33. 分譲時パンフレット①
34. 分譲時パンフレット②
35. 宮城県建築基準法条例
36. 仙台市屋外広告物条例のしおり
37. 屋外広告物条例図
38. 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
39. 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
40. 広瀬川の清流を守る条例パンフレット
41. 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例のあらまし
42. 仙台市「杜の都」景観計画（概要版）

43. 立地適正化計画パンフレット
44. 東日本大震災復興特別区域法資料
45 東日本大震災復興特別区域法第64条第1項の規定に基づく届出対象区域の指定について
46. 暴力団排除条例の概要
47. 定期設備点検報告書(昇降機)
48. 台帳(昇降機)記載事項証明書
49 不動産売買契約書（案）
以上