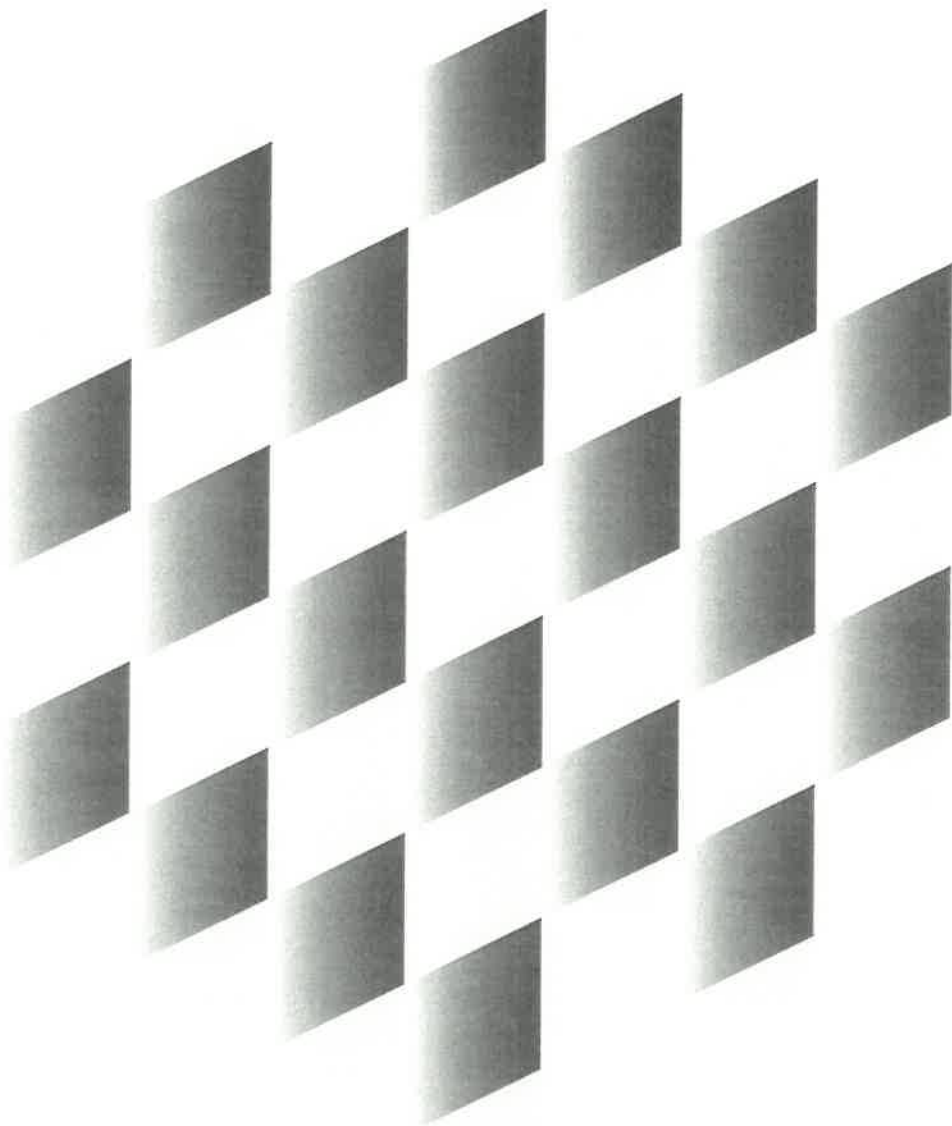


2023 年 2 月 27 日

重要事項説明書



東急リバブル株式会社

重要事項説明書

買主 株式会社N's Create. 様

売主 赤川 栄司 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	取引態様	☐ 売買・ ☐ 交換 ☐ 媒介・ ☐ 代理・ ☐ 売主
免許証番号	国土交通大臣（12）第2611号		
主たる事務所	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号		
宅の所在地			
地商号	東急リバブル株式会社		
建物代表者氏名	代表取締役 太田 陽一 仙台市泉区泉中央1丁目16-6 泉中央ビル1階		
取引業者	東急リバブル株式会社 泉中央センター センター長 千葉 幹宏		
説明をする宅地建物取引士	登録番号 (宮城) 第017923号 氏名 斉藤 陽一 業務に従事する事務所 泉中央センター 電話番号 022-218-0109		
供託所等に関する説明	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 東京法務局 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。

2023 年 2 月 27 日

売主 住所 仙台市青葉区長町4-10 氏名 赤川 栄司

買主 住所 仙台市青葉区上杉三丁目3番21号 氏名
株式会社 N's Create
代表取締役 丹野 伸哉

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
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. 金銭の貸借のあっせん
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	仙台東ハイツ	6 階 610 号室
住居表示	仙台市宮城野区新田二丁目19番2-610号	

1. 区分所有建物

一棟の建物の表示	所在	仙台市宮城野区新田二丁目 109番地、仙台市宮城野区新田二丁目 210番地		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	6,710.84㎡
専有部分の建物の表示	家屋番号	新田二丁目 109番の61	建物の名称	610号
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	(登記簿) 6階部分 59.35㎡	(壁芯)	62.800㎡
	建築時期	昭和53年 3 月新築		
付属建物	(□有・■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4年度固定資産課税台帳登録事項証明書」（写）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.	仙台市宮城野区新田二丁目109番	宅地	1,944.00㎡	所有権	169万5580分の1万7805
2.	仙台市宮城野区新田二丁目210番	宅地	1,896.00㎡	所有権	169万5580分の1万7805
3.	以下余白		㎡		
4.			㎡		
合 計（ 2 筆）			3,840.00㎡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	(□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	仙台市泉区長命ヶ丘二丁目4番地の10
氏 名	赤川 榮司
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. 登記記録に登録された事項

(1) 区分所有建物

(2023 年 2 月 24 日現在)

所 有 者	住 所	仙台市泉区長命ヶ丘二丁目4番地の10
氏 名	氏 名	赤川 榮司
権利部（甲区）	所有権にかかる権利に関する事項（□有・■無）	余白
権利部（乙区）	所有権以外の権利に関する事項（□有・■無）	余白

(2) 土地（借地権の場合、借地権の対象となるべき土地）

(2023 年 2 月 24 日現在)

所 有 者	住 所	
氏 名	氏 名	
権利部（甲区）	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
権利部（乙区）	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 _____ 許 可 番 号：_____年 ____月 ____日 _____ 検 査 済 番 号：_____年 ____月 ____日 _____ 公 告：_____年 ____月 ____日 _____	
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 _____ □2. その他の都市計画施設（ _____	
④ 市 街 地 開 発 事 業	□有・■無	
◆対象不動産は都市計画法に基づく開発行為の許可により、土地の区画形質変更を行っております。別添「開発登録簿」 (写)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 用 途 地 域	□1. 第1種低層住居専用地域 □6. 第2種住居地域 □11. 準工業地域 □2. 第2種低層住居専用地域 □7. 準住居地域 □12. 工業地域 □3. 第1種中高層住居専用地域 □8. 田園住居地域 □13. 工業専用地域 □4. 第2種中高層住居専用地域 □9. 近隣商業地域 □14. 用途地域の指定なし ■5. 第1種住居地域 □10. 商業地域		
② 地 域 ・ 地 区 ・ 街 区	□特別用途地区 □1. 防火地域 □7. 風致地区 □13. 駐車場整備地区 □2. 準防火地域 □8. 災害危険区域 □14. 都市再生特別地区 ■3. 高度地区（第3種高度地区） □9. 地区計画区域 □15. 特定防災街区整備地区 □4. 高度利用地区 □10. 特例容積率適用地区 □16. 特定用途誘導地区 □5. 特定街区 □11. 特定用途制限地域 □17. （ □6. 景観地区 □12. 高層住居誘導地区		
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 60 % 但し、角地緩和の適用により70%		
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 200 % 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		
◆対象不動産は、建築基準法第22条に定める区域に指定され、建築物の防火規制があります。詳細は、補足資料をご参照 ください。 ◆②3. 第3種高度地区については、別添「仙塩広域都市計画高度地区（仙台市）」をご参照ください。 ◆対象不動産建物の建築物概要書によると建ぺい率を制限オーバーしておりますが、確認済証を取得しております。 街並み形成課によると、確認申請時に共用部分面積を含めて申請したためと推測されとの見解です。以下余白			

⑤ 敷地等と道路との関係					
前 面 道 路	公道・私道の別	接道方向	幅員	接道の長さ	建築確認対象面積の減少
	1 ■公道・□私道	北東 側	約4.5～4.7m	6m以上	道路境界線の後退（セットバック）（□有・■無）
	2 ■公道・□私道	南東 側	約10.7～10.8m	6m以上	位置指定道路の復元（□有・■無）
	3 ■公道・□私道	南西 側	約4.5～4.8m	6m以上	道路位置指定： _____ 年 ____月 ____日 _____ 号
4 □公道・□私道	— 側	_____ m	_____ m		
道路内では建築等の利用はできません。					
◆対象不動産は角敷地のため、東側および南側の隅切り部分が接道しています。以下余白					
条例による制限（□有・■無）					
⑥ 私道の変更または廃止の制限（□有・■無）					
⑦ 壁面線の制限（□有・■無）		⑧ 敷地面積の最低限度（□有・■無）_____ m ²		⑨ 外壁後退（□有・■無）	
⑩ 建物の 高さの 制 限	1. 絶対高さ制限（□有・■無）（□10m・□12m）※ 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・□無）		3. 隣地斜線制限（■有・□無）		4. 北側斜線制限（□有・■無）
⑪ 日影による中高層の建築物の制限（■有・□無）（3-(二) _____ 種）					
⑫ 建築協定（□有・■無）					
⑬ 地方公共団体の条例等による制限 下記備考参照。以下余白					
⑬地方公共団体の条例等による制限（続き） ・杜の都の風土を育む景観条例（(3)6. 景観法に記載） ・仙台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 （別添「仙台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」参照） ・杜の都の環境をつくる条例 （別添「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画の手引き」参照）					

(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 (□有・■無)

① 土地区画整理事業 ☐ 計画有・ ☐ 施行中 (☐ 仮換地・ ☐ 換地・ ☐ 保留地)

名称：

② 仮換地指定(□未・□済: 年 月 日 号) ③(仮)換地・保留地の街区番号等:

④ 換地処分の公告 年 月 日 (予定) ⑤ 仮換地図等 ☐有・☐無

⑥ 清算金の徴収・交付 (☐有・ ☐無・ ☐未定)

→ 有の場合 (☐ 徴収・☐ 交付) (金額 : ☐ 未定・☐ 確定) 円 (帰属先 : ☐ 売主・☐ 買主)

⑦ 建築等の制限 (☐ 有 ・ ☐ 無)

余白

□2. 古 都 保 存 法 □14. 近畿圏の近郊整備区域 □26. マンションの建替え等 □38. 津波防災地域づくり □52. 核原料物質、核燃

□3. 都市緑地法	及び都市開発区域の整備 及び開発に関する法律	の円滑化に関する法律	に関する法律	物資及び原子力 規制に関する法
-----------	---------------------------	------------	--------	--------------------

□4. 生産緑地法	□15. 流通業務市街地	□27. 長期優良住宅の普及	□39. 砂防	□53. 廃棄物の処理及
-----------	--------------	----------------	---------	--------------

☐ 5. 特定空港周辺特別措置法	整備法	の促進に関する法律	☐ 40. 地すべり等防止法	清掃に関する法
---	-----	-----------	---------------------------------------	---------

■6 号	輯	法	□16 都市再開發法	□28 都市公園法	□41.急傾斜地法	□54.土壤汚染対策
------	---	---	------------	-----------	-----------	------------

☐ 7. 大都市地域における住宅	☐ 17. 沿道整備法	☐ 29. 自然公園法	☐ 42. 土砂災害防止対策推進法	☐ 55. 都市再生特別措置
---	------------------------------------	------------------------------------	--	---------------------------------------

及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	□18 集落地域整備法	□30 首都圏近郊緑地保全法	□43 森林法	□56 地域再生法
----------------------	-------------	----------------	---------	-----------

□9 特殊指定地区等における環境保全	□10 環境保全地区における環境保全	□31 近隣圏の保全区域の環境保全	□44 森林経営管理法	□57 高齢者、障害者等
--------------------	--------------------	-------------------	-------------	--------------

及び産業業務施設の再配 防災街区の整備の 整備に関する法律 ☐45 道 路 注 移動等の円滑化 促進に関する法

[illegible]

□9. 被災市街地復興特別措置法	□20. 地域における歴史的風致の維持及び促進に関する法律	□32. 都市の低炭素化の促進に関する法律	□40. 踏切建設促進法	□50. 交差点安全対策促進法
-------------------------	--------------------------------------	------------------------------	---------------------	------------------------

□10. 新住宅市街地開発法	向上に関する法律	□47. 全国新幹線鉄道整備法	□59. 東日本大震災復興特別区域
----------------	----------	-----------------	-------------------

□11.新都市基盤整備法	□21.港 灣 法	□33.水 防 法	□48.土 地 收 用 法	□52.土 地 振 興 法
--------------	-----------------	-----------------	---------------------------	---------------------------

□12.旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法に	□22.住宅地区改良法	□34.下水道法	□49.文化財保護法	□60.大規模災害からの復興に関する法
-----------------------------	-------------	----------	------------	---------------------

において準用する場合に限る。)	☐ 23. 公有地拡大推進法	☐ 35. 河川法	☐ 50. 航空法 (自衛隊法において準
-----------------	---------------------------------------	----------------------------------	--

□13. 首都圏の近郊整備地帯 □24. 農 地 法 □36. 特定都市河川浸水被害対策法 用する場合を含む。) □61. 重要土地等調査法

□25. 宅地造成等規制法 □37. 海岸法 □51. 国土利用計画法 □

6. 景觀法

対象不動産は、杜の都の風土を育む景観条例により景観法の規定に基づく景観計画区域に存します。その中でも対象不動産は「沿線市街地ゾーン」に該当し、高さ20m超または延べ面積3,000㎡超の建築物の新築・増築・改築・移転・外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更等をする場合は、行為着手の30日前までに景観行政団体のである仙台市長へ届出が必要となり、建築物の形態・意匠、高さ、色彩等の基準が定められています。詳細は別添「仙台市「杜の都」景観計画(概要版)」をご参照ください。以下余白

制限の概要

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

負擔面積	☐ 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)

住 所	
氏 名	所 有 者

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.	■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。 ◆給湯は電気温水器によります。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： 3,840.00㎡	建築確認の対象面積： 3,888.00㎡
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）：	

※借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」でご説明します。
◆上記建築確認の対象面積は、別添「建築計画概要書」（写）によります。
◆建築確認の対象面積と登記簿面積には差があります。調査しましたが、原因は不明です。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	管理規約 第8 条（別表第2） 第10 条（別表第2）
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.	
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	住戸部分の区分所有者等は、その専有部分をその本来の用途たる住宅としてのみ使用し、他の目的（民泊等、風俗営業、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・これらの宿泊施設、楽器の教室）に使用してはなりません。以下余白	第 12 条 第 70 条	第 3 条
ペットの飼育制限	■有 □無	飼育可能なペットは、①成長時の体長が50cm以下で、かつ、10kg以下の小型犬および猫等の小動物（1住戸合計2匹まで）、②市販している通常の鳥かご内で飼育できる小鳥（1住戸1かごまで）です。飼育する際は、ペットクラブへの加入が必須となり、入会時1,200円（税込み）がかかります。また、その他、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。以下余白	第 19 条	第 一 条
フローリングの制限	■有 □無	専有部分について修繕等を行おうとするときは、工事の実施1ヶ月前までに、設計図・仕様書・工程表・理事会が指定する組合員に対する施工業者の説明報告書（組合員の署名押印要）を添付した「専有部分修繕等工事申請書」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。また、フローリング施工を行う場合は、階下3軒（直下階および直下階両隣）に施工業者が説明を行い、工事の実施1ヶ月前までに理事長に「フローリング等施工申請書（下階組合員の押印要）」「誓約書」を提出し、書面による承認を受けなければなりません。以下、下部備考欄に記載。	第 17 条	第 1 条
楽器の使用制限	■有 □無	楽器等の演奏は午前9時から午後9時までとし、夜間に長時間演奏することや、楽器等の音量を著しくあげることが禁止されています。ピアノ等の重量物の搬出入・据付・移転をするときは、事前に理事長に届け出て、その承諾を得なければなりません。以下余白	第 一 条	第 1 条 第 3 条 第 8 条

◆フローリングの制限（続き）

- ・フローリング材は、遮音等級LL-40およびLH-45以上の防音性能を有する製品を使用してください。
 - ・区分所有者は、工事1週間前までに、上階3軒（直上階および直上階両隣）、下階3軒（直下階および直下階両隣）、両隣の居住者に対し、工事着工の旨を伝えてください。但し、下階3軒に対しては、施工方法、使用製品等の記載のある書類を添付して工事着工の旨を伝えることとされています。
- ※詳細は別添「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」「フローリング等施工細則」をご参照ください。
- ◆上記は、別添「管理規約」「使用細則」「ペット飼育細則」「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」「フローリング等施工細則」、2023年2月24日に管理組合理事長：木村由宇氏より聴取した内容を記載しました。以下余白

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

◆（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。

◆（注）2. 管理組合への使用申込に基づく駐輪場（専用使用権は認められません。）

- ・自転車、バイク共用の駐輪場です。駐輪場内の空スペースに駐輪してください。
- ・使用料：〔自転車〕年額500円／台
〔125cc以下〕年額500円／台 〔125cc超〕年額1,000円／台
- ・駐輪する自転車、バイクの見やすい場所にステッカー（無償）を貼付してください。
- ・使用権の承継はできません。

※詳細は別添「自転車置場使用細則」をご参照ください。

◆自転車・バイクのサイズ・重量等に制限あります。車種等により駐車、駐輪できない場合があります。

◆上記は、別添「管理規約」「使用細則」「自転車置場使用細則」、2023年2月24日に管理組合理事長：木村由宇氏より聴取した内容を記載しました。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

◆上記面積は分譲時パンフレット表示によります。以下余白

規約の定め概要:

9に預立てられている額
明確に会計が区分されている修繕積立金) 一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示 (☒有・☐無)

滞納額 金234,500円 (2023年 1 月 31 日現在)

通常の管理費	月 額	金8,000円 (2023年 2 月 19 日現在)
	当該専有部に係る滞納の有無 (☐ 有・ ☒ 無：滞納額	金0円 (2023年 1 月 31 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・ ☐ 無)	
	滞納額	金125,600 円 (2023年 1 月 31 日現在)

マンション管理適正化法による登録番号	_____
--------------------	-------

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	■有・□無	別添「工事履歴一覧」をご参照ください。以下余白
専有部分 (売買対象部分)	□有・■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。
- ②2023年2月現在、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、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。
- ③2023年2月現在、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、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。
- ④メディア環境について
・インターネット設備：NTTにて対応。※個別契約が必要となり、月額使用料がかかります。
・テレビ視聴環境：BS※優良チャンネルは個別契約が必要となり、月額使用料がかかります。
- ⑤管理費等は毎月27日に翌月分を自動振替にてお支払いください。
- ⑥マンション全体の滞納額について
前頁記載の管理費・修繕積立金の滞納額のほかに、水道料 17,313円があります。（2023年1月31日現在）
滞納者には電話通知や督促状の発送等の措置が取られています。
- ⑦当マンション管理組合は、借入をしており、2023年1月現在の借入残高は22,305,179円です。2028年4月に完済予定です。
- ⑧理事長：307号室 木村由宇氏
副理事長：502号室 梅内稔氏
会計：602号室 藤代徹矢氏
- ⑨仙台東ハイツ自治管理組合：電話番号：022-232-1780
木村理事長：電話番号：090-3754-2093
- ⑩定期総会は毎年5月に開催されます。
- ⑪上記内容については、2023年2月24日付「ヒアリングメモ」及び2023年2月24日に管理組合理事長木村氏に聴取した内容に記載しました。なお、現在時点では予定がなくても経済状況の変化、管理状況の変更、建物の使用状況等により見直し検討され、今後変更になる場合があります。 以下余白。

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）（□有・■無）
余白

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

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）		■有・□無
②確認済証（新築時のもの）		■有・□無
③検査済証（新築時のもの）		■有・□無
増改築等を行った建物に □該当する・■該当しない・□該当するか否か不明	④確認の申請書および添付図書（増改築等時のもの）	□有・□無
	⑤確認済証（増改築等時のもの）	□有・□無
	⑥検査済証（増改築等時のもの）	□有・□無
建物状況調査を実施した住宅に □該当する・■該当しない・□該当するか否か不明	⑦建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	□有・□無
	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・□無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅に □該当する・□該当しない・■該当するか否か不明	⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	□有・□無
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	■1以上（適） □0（不適）
	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。）	□有・■無
	結果報告書の記載中、新耐震基準適合性を証する記載	□有・■無
	⑪既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	□有・■無
	⑫耐震基準適合証明書	□有・■無
	⑬その他（ ）	□有・■無

◆保存状況で有とした書類は、対象不動産の管理組合が保存しています。上記書類は作成時の状況を証明したものであり、現況について保証するものではありません。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。

※上記の内、⑦、⑧、⑨、⑪、⑫の書類は、住宅のみ対象となります。

建築確認済証等の発行年月日・番号

■ 確認済証（新築時）	昭和52年 5月 20日	第10271号
■ 検査済証（新築時）	昭和53年 4月 5日	———号

◆上記確認済証（新築時）、検査済証（新築時）は、別添「台帳（建築物）記載事項証明書」（写）によります。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	☐ 有 ・ ☐ 無
	2. 建設住宅性能評価書	☐ 有 ・ ☐ 無

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 ・ ☒ 無	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	☐ 内 ・ ☒ 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	☐ 内 ・ ☒ 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	☐ 内 ・ ☒ 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 ・ ☐ 無）	雨水出水（内水）（ ☐ 有 ・ ☒ 無）	高潮（ ☐ 有 ・ ☒ 無）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	対象不動産の所在等は、別添「洪水ハザードマップ」「その他河川ハザードマップ」をご参照ください。なお、「その他河川ハザードマップ」内、釜房ダム下流地域の浸水想定は、水防法に基づいていません。その他、水防法の規定によらない雨水出水（内水）ハザードマップがあります。別添「内水想定区域図」をご参照ください。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ことがありますのでご注意ください。また、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、担当窓口にお問い合わせください。以下余白		

取引条件に関する事項

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

金6,300,000 円（うち消費税等相当額 円）

授受の目的	金額	備考
手付金（売買代金の一部に充当します。）	金300,000円	
固定資産税等清算金（起算日1月1日）	金40,835円	令和4年度税額51,396円×日290/365日
管理費等清算金（3月分+4月分）	金33,684円	月額22,700円×15日/31日+22,700円
以下余白	円	
	円	

◆清算金については、引渡し予定日（2023年3月17日）における清算金額です。なお、固定資産税等清算金については、引渡し予定日において令和5年度分の年税額が未確定のため、令和4年度の年税額にて清算します。

◆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

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 (☒ 有・ ☐ 無)	手付解除期日	2023 年 3 月 10 日
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。		
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 (☒ 有・ ☐ 無)		
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。		
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。		
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 (☐ 有・ ☒ 無)	契約解除期日	——— 年 —— 月 —— 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 (☐ 有・ ☒ 無)	契約解除期日	——— 年 —— 月 —— 日
1. 売主は、対象不動産の質借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の質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. 前項の質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・ ☐ 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。		
余白		

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その土地所有者により決定されます。なお、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・臭気等があります。

◆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・リフォーム工事等を行う時には、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。

◆鍵について
対象不動産引渡し時に買主にお渡しする鍵は、売主が使用していた鍵となります。本来あるべき鍵の本数と異なる場合があります。防犯上、新しい鍵にお取替することをお勧めいたします。なお、鍵の交換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・冷蔵庫置場等の寸法や、配線・配管状況および設置する家電の機種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。なお、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。

◆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。

◆浸水記録について
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、2023年2月14日、仙台市ホームページでの閲覧調査によります。（仙台市ホームページ・仙台市役所下水道調整課窓口にて情報を閲覧できます。）

◆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「仙台市地震ハザードマップ」をご確認ください。（仙台市ホームページにて情報を閲覧できます。）

◆対象不動産南側道路は交通量が多いため、通貨車両等による騒音・振動・臭気等が生じることがあります。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 2部
4. 公図（写）
5. 建物図面（写）
6. 令和4年度固定資産課税台帳登録事項証明書（写）
7. 仙台市都市計画情報
8. 仙塩広域都市計画高度地区（仙台市）
9. 開発登録簿（写）
10. 道路敷地構成図（写）
11. 建築計画概要書（写）
12. 台帳（建築物）記載事項証明書（写）
13. 分譲時パンフレット（写）
14. ヒアリングメモ
15. 管理規約（写）
16. 工事履歴
17. 洪水ハザードマップ
18. その他河川ハザードマップ
19. 内水浸水想定区域図
20. 仙台市地震ハザードマップ
21. ハウジングマップ
22. 石綿による環境汚染・健康障害をなくそう
23. 仙台市「杜の都」景観計画（概要版）
24. 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
25. 「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画の手引き
26. 「反社会的勢力排除条項」について
27. 宮城県暴力団排除条例
28. 以下余白

V 備考

- ◆対象不動産は、東日本大震災に係る特定被災区域に存しますが、現時点では特定被災区域に指定される届出対象区域には指定されていません。
- ◆買主は宅地建物取引業者であるため、宅建業法第35条に規定する重要事項に関しては、買主には本書を同条第6項にもとづく書面として交付し、口頭説明は行いません。
- ◆買主（宅建業者）の供託所等に関する説明
株式会社N's Create.
[営業保証金の供託所]
東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号
以下余白

【売買契約書特約】

- 第1条 売主は、本契約書第12条にかかわらず、本物件につき契約不適合責任を負いません。
- 第2条 売主は、本契約書第13条（設備の引渡し・修補）にかかわらず、設備の故障・不具合につき、一切の修補責任を負いません。
- 第3条 売主は、本契約締結後、買主が自ら本物件の売主となって販売活動を開始し、第三者へ本物件を売却することを諾します。
- 第4条 買主は、本物件は平成2011年3月11日に発生した東日本大震災および同年4月7日に発生した余震において仙台市、り半壊の罹災判定を受けていることを了承のうえ、買い受けます。なお、2011年に震災復旧工事が完了していません。
- 第5条 売主、買主は、売買契約書の作成通数について「2通」を「1通」に読み替え、売主が原本を保有し、買主はそのしを保有するものとします。本契約書第18条（印紙の負担区分）に定める印紙の負担については売主の負担とします。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



お客様相談センター
TEL.0120-941-303