

仲介業者様 株式会社 アイキャン【特約条項】

この度は、重要事項説明書を作成する際に、下記☑の事項・特約条項の記載をお願い致します。

【契約不適合責任】

☑買主は、本物件が本件売買契約の内容に適合しないものであるとき（以下、「契約不適合」という。）は、引渡しの日から2年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知するものとします。万一、通知がなかった場合は、本売買契約書に定める権利を行使できないものとします。

但し、その契約不適合が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に関わるものである場合は、売主は本物件引渡しの日から10年間に限り担保責任を負うものとします。

☑売主は、別添「アフターサービス基準」に基づき、買主に対してアフターサービスを提供します。

【建物について】

☑売主は、本物件建物について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」等に基づき、保証責任を担保するために、住宅瑕疵担保責任保険に加入し、買主に対して付保証明書を交付するものとします。尚、付保証明書は本物件引渡し後の発行となる場合があり、その場合には郵送にてお届けする場合があります。

☑本物件建物外壁から隣地境界線までの距離が、民法第234条第1項に規定する50cm以上の確保が出来ない、または隣接地建物が満たしていない場合がありますので、ご承知おき下さい。

☑民法第235条第1項では、「境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことができる窓又は縁側（バルコニーを含む）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」の規定を満たしていない、または隣地建物が満たしていない場合がありますので、ご承知おき下さい。

☐建築確認申請時において、土地の確定測量および合分筆が未了であった場合、建築確認書類記載の建築場所の地番標記および合分筆後の地番標記が一致しない場合があります。

☑建築確認申請敷地の面積と登記簿上の面積が異なる場合がありますが、実測面積と登記簿上の数値の違いにより、合計面積に若干の数値の差異が生じる場合がありますので、ご承知おきください。

☑本件売買契約書に添付されている、建築確認取得図面は設計図書の為、相隣関係、施工上の都合、現場或いは売主の判断、行政庁等の指導等、その他やむを得ない事情により、建物に軽微な設計変更、並びに仕上げ、仕様変更等を行う場合があります。相違する場合は現況優先となりますのでご承知おき下さい。

☑本物件建物について、確認申請上、納戸となっている部屋は居室ではありませんので、採光・通風等が悪い場合があります。

☑建物の仕様等に関して、メーカーおよび品番等の変更（同等品）が生じる場合があります。

☑本物件建物の電話回線は配線をする空の配管のみ施工しておりますので、電話回線に関する工事は買主負担にて工事・施工して下さい。また本物件には、居室照明器具・テレビアンテナ・カーテン・カーテンレール・家具等は付属されません。

☑本物件建物は、全ての家電・家具・照明器具等が配置できるように設計されておられません。玄関や窓の開口部の大きさや形状等、若しくは荷物の大きさや形状等により、本物件建物内部への荷物の搬入が出来ない場合や吊り下げて搬入しなければならない場合があり、その際、別途費用が発生する場合があります。その場合は、買主の責任と負担にて行うことを、ご承知おき下さい。

☑本物件建物は、テレビ電波・携帯電話受信状況等の電波障害の発生状況に関して未調査です。立地条件や近隣の建物・周辺施設（送電線・鉄塔・線路等）等の影響で電波障害が発生する可能性があります。本物件引渡し後に電波障害に係る地域と判明した場合、テレビ等の受信には有料ケーブルテレビ等を利用する必要があります。この場合に要する費用（新規加入料・設備費・受信料等）は、買主の負担となります。

☑本物件建物にエアコン等のダクト開口部は設置していません。エアコンおよび室外機、並びに給湯器等を新

規に設置する場合、その寸法や重量、建物間取りの位置関係により、設置場所や設置方法が限られてくる場合があります。その際、取り付け工事費用に加え追加費用が発生する場合がありますが、当該設置工事にかかる費用、責任については、買主にて負担するものとします。

□建物に付帯されている設備機器のうち、電気食器洗機・浴室用電気乾燥機については、消費生活用製品安全法に定められた長期使用製品安全点検制度の対象製品になっております。対象製品の所有者等には、経年変化による製品事故を未然に防止する為に、①特定製造業者等への所有者情報の提供および②点検等の保守（有料）が義務付けられました。製品に表示された製造業者等に所有者登録（変更登録）のうえ、点検の通知を受けましたら、事故防止のために必ず点検の実施を行って頂きます。

□本物件建物の天井の一部は、勾配天井となっている場合があります。また、天井の有効高が一部低い場合がありますので、ご承知おきください。

□本物件の建物について、1階ホールの床がタイル仕上げとなっている場合がありますが、製品の性質上2mm前後の浮き沈みがあることについては許容範囲としますので、ご承知おき下さい。

□建物に付帯されているガス供給設備・消費設備はLPガス仕様となっており、本設備について売主指定のLPガス供給業者と、LPガス設備賃貸借契約の締結を行うこととなります。

買主は、LPガス消費設備費用の負担があり、設備賃貸借契約時点において、所有権は供給業者に帰属し、一定の法定償却年数を経過により所有権は買主に移行します。また、法定償却年数期間内に中途解約する場合には、費用代金を残存期間に基づいての精算がありますので、ご承知おき下さい。

☑建物は自動車や家電製品等の工業製品と異なり、様々な業者・職人が現場において手作業で作りにあげていくものである為、施工途中にキズや汚れ等が発生することがありますことを予めご承知おき下さい。

また、本物件お引渡し前に内覧会（現地立会い）を行います。大きなキズや汚れ等のご指摘があった場合には、原則的にお引渡しまでに補修を致します。但し、稀に職人や素材の手配が間に合わない等の事情により、お引渡しまでに補修工事が完了しないことがあります。その場合でもお引渡しはさせていただきます。（その場合は入居後の補修工事となります。）尚、補修工事後の再度の内覧会（現地立会い）は行いません。また補修が必要な場合の補修方法及び、仕上がりについて、売主は最大限努力するものとしますがその程度については売主の判断によりますことを、ご承知おき下さい。（補修工事後も補修痕が残る場合があります。）

【造成・外構・車庫等】

☑外構工事については、売主指定の外構工事（標準サービス）とさせていただきます。また、現場合合せにより当初の予定と変更が生じる場合がありますので、ご承知おき下さい。

☑本物件建物に付随して、ガスメーター・電気メーター等が設置されますが、設置位置は売主と各設置会社との協議の上決定されますので、位置の変更はできません。

☑各施設配管の引込、上下水道・ガス等設置については施工の都合上売主が指定した位置となります。設計図書平面図における配管経路と相違する場合がありますが、その際は現況優先となり、位置の変更はできません。

☑本物件内外の擁壁やブロック壁、フェンス等の仕上がりは新設・既存を問わず現況優先となります。また、施工上の都合で境界より数センチ程度の隙間があり、土地有効面積が確保されない場合がありますので、ご承知おき下さい。

☑本物件の車庫スペースについては、全ての車種が駐車できるようには設計されておりません。駐車する車種によって駐車が困難であるか、駐車出来ない場合があります。また、前面道路幅員や車種、運転者の技量により車庫スペースに収まりきらない場合や入出庫の際に切り返しが数回必要となる場合があります。

☑本売買契約添付の重要事項説明書および建築確認図面に記載標記されている、本物件並びに周辺宅地の高低差数値については、実際の高低差数値と異なる場合があります。その場合は、現況優先となりますので、ご承知おき下さい。

☑本物件内外の擁壁及びブロック壁等に水抜き穴や継ぎ目がある場合、この部分から水が染み出て、擁壁等の仕上げ面に雨染みや白華現象等が出る場合がございますので、ご承知おき下さい。

☑本物件は、各区画および隣接地に高低差があります。その為、降雨量の多い場合、段差の高い区画より低い区画へ雨水等が流入する場合があります。

☑敷地の土の部分には多少石ころ等があります。ある程度整地はしますが、土はふるいにかけません。

☑本物件敷地内の土質は現状の通りとし、雨水の水捌け・植物の育成の程度については、周辺隣地と異なる場合があります。また、地盤改良工事等により植物の育成に適さない場合や水溜り等が生じる場合がありますので、ご承知おき下さい。

☑本物件の土壌の性質、立地条件、雨量（梅雨期の長雨、ゲリラ豪雨、台風に伴う局地的豪雨等）により、宅地内に水が溜まる、水はけに時間がかかることがあります。また、土等の流出・流入が生じる場合があります。

【融資について】

☑買主の利用する金融機関等からの融資について、買主が必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をした後、融資利用の特約期限が過ぎた場合、あるいは虚偽の申込み・勤務先の変更をした結果、資力・信用能力に変更が生じた事が理由に、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合、融資の特約は適用されない事とします。

☑融資審査に比較的時間のかかるローンについては、本契約書に定める引渡し期日までに融資の実行が間に合わない可能性があります。この場合にはその融資は利用することは出来ません。また、この要因による引渡時期の延長は出来ませんので、ご承知おき下さい。

☑買主がフラット 35 を利用する場合について、買主が希望する場合のみ発行手続きを行うものとし、別途適合証明書取得費用 110,000 円（税込）を負担するものとし、尚、フラット 35 等を利用する場合、引渡しが遅れる場合がありますので予めご承知おき下さい。

尚、適合証明書取得手続きのキャンセル時期については、手続きが開始されている場合は不可となります。また当該融資を利用しなかった場合や、融資利用の特約に規定する解除の場合についても、買主にて上記費用を負担していただきますので、ご承知おきください。

【登記について】

☑売主・買主は、売主が本物件に設定されている抵当権（根抵当権）に係る債務を買主から受領する残代金の一部で完済する為、抵当権（根抵当権）の抹消登記申請手続きについては所有権移転登記等の申請手続きと同時にを行うことを確認しました。

☑買主は所有権移転登記等の登記手続きを、売主指定の司法書士に委任するものとし、当該登記手続きに要する費用は買主の負担とします。

☑買主は建物表題登記について、売主指定の土地家屋調査士に委任するものとし、当該登記手続きに要する費用は買主の負担とします。

☐表記地積は分筆前につき分筆後地積に多少の誤差が生じる場合がありますが、別途精算は行わないものとし、ます。

☑本物件土地の面積について、登記簿記載面積と実測図記載面積との間に差異が生じる場合がありますが、地積更正登記は行いません。

☑本物件建物は新築につき未登記であり、本売買契約締結時において本物件建物の床面積は建築確認済証記載の面積となります。後日、申請する建物表題登記の結果、建築基準法と不動産登記法との間において、床面積に差異が生じる場合がありますので、ご承知おきください。

【その他、容認事項について】

☑「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、将来法令の改定等により、対象不動産の利用方法に関する制限が付加、または緩和される事があります。

- ☑お渡しした販売図面は、業者間の情報伝達を目的として作成されております。その為、記載内容と現況に相違がある場合には、現況優先となりますので、ご承知おき下さい。
- ☑お渡しした参考資料の外観パースは、あくまでも完成予想図であり実際の完成物件とは異なる場合があります。パース内の記載と現況が異なる場合は現況優先となりますので、ご承知おきください。
- ☑敷地内または接面道路に電柱・電線・支線・ポールが入る場合があります。また、本物件上空に電力線・電話線等が通過する場合があります。また、本物件接面道路にはカーブミラー・道路標識が設置される場合があります。尚、これらは新設・既設に関わらず、売主・仲介会社に対し、移動・撤去に関する要望は出来ませんのでご承知おき下さい。
- ☑天候不良、施工上の不可抗力、行政上の処置、その他やむを得ない事由により引渡し期日が遅延する恐れがある場合には、売主は遅滞なく遅延理由を買主に伝達し、引渡し期日を延期出来るものとします。その場合、買主は引渡し日の延期について、損害賠償請求・代金減額請求等、何ら請求しないものとします。
- ☑建物構造上影響のない基礎仕上げのモルタル部分や、駐車場・玄関アプローチ・テラス等にコンクリートによる土間打ちを行った部分のその表面に、ひび割れが発生する場合があります。ヘアークラック的な亀裂（2mm以下）は、保証を免責とさせていただきます。
- ☑本物件引渡し後、建物への支障が生じない処置（バルコニー及び建物内外の排水口の清掃）及び植栽の伐採といった日常管理は買主の責任と負担で行って頂きます。
- ☑引渡し後の建物内外の土や埃、水垢、苔、カビ、油、木の葉等の付着の対策処置、また敷地内外の苔、雑草、落ち葉等の対策処置等はアフターサービスの対象外となります。
- ☐本分譲地内の販売未了区画の分譲形態、内容、販売価格、及びスケジュールについては、金融情勢・不動産市場の変動、売主の都合により、予告なく変更になる場合があります。また、販売業務（モデルハウス・看板・トイレの設置等）を継続して行うため、騒音等が生じる場合があります。尚、他区画の建築工事が行われる場合、工事に伴う騒音・振動・粉塵や関係車輛の駐車・出入りによる騒音等が生じる場合がありますので、ご承知おき下さい。
- ☐隣接地の売主施工の建物の配置・規模・形状・窓位置等の建築計画は変更になる場合がありますので、ご承知おき下さい。
- ☑お引渡し後、隣地・近隣地にて売主若しくは他業者により建築・造成工事等が行われる場合があります。
- ☐土地分譲された区画の建物の用途・配置・規模・高さ・仕様等・工事着工時期等は、購入されたお客様の計画によります。
- ☑ゴミ置場については、自治会および環境事業局との協議により決定します。集積所決定後は使用者全員にて、維持管理をする事になります。尚、買主の都合による位置の指定・移設等は出来ませんので、ご了承下さい。また、町内会への加入が必要となる場合があります。
- ☑近隣住民において既に結成されている自治会等に加入する場合、加入手続き・会費納入方法等については、地元自治会の指示に従って下さい。また、近隣居住者と相互に協力して、良好な住環境を維持促進させるよう努めるものとします。
- ☑次に挙げる各号については、近隣住民の方々と互いに理解・了承するものとし、紛争が生じた場合には当事者間での解決に努めることとなります。①近隣居住者や来訪者による駐車場への入出庫時の騒音や冷暖房室外機給湯器等の機械、諸施設に伴う機械音・生活音・振動・臭気・熱風等。②近隣境界付近の樹木の延伸、並びにこれらに伴う落ち葉・土埃等。③その他、近隣との諸問題や生活環境に関する問題など。
- ☑買主は、対象不動産隣接地との間で互いの室外機及び給湯器等の設備機器の一部がやむを得ず、互いの敷地又は敷地上空内に設置しなければならない事情が生じる場合があることを了承するものとします。
- ☑対象不動産売買契約は宅地建物取引業法施工規則第16条の5による事務所での締結の為、クーリングオフ制度は適応されません。

☑本契約書に貼付する印紙代は、本契約書原本を所有する買主の負担となります。

☑手付金以外の金銭の支払いについては、買主より売主指定の銀行口座へ振込みにより支払う事とし、振込手数料については、買主負担となります。尚、その際の振込みの控えをもって領収書と代えさせていただきますので、予めご承知おき下さい。

☑犯罪収益防止法に基づき、法に定められた書類により、ご本人確認をさせていただきます。

☑供託金による弁済については、必ずしも損害の全額を補填できるわけではありません。また、申し込みの順番等によっては補填が受けられないことがあります。尚、審査などに要する期間は相当な日数を要します。

【土地分譲の場合】

☐本物件に建築物を建築する際、地盤・地耐力調査の結果によっては、地盤補強工事の必要があり、その際の費用は買主の負担となります。また、建築する建築については管轄行政庁より、建物の配置や深基礎・高基礎・防護壁等の指示を受ける場合があります。

☐本物件敷地に建築する際に建築の規模・配置によっては斜線制限による母屋下がりが生じる可能性があります。

☐本分譲地内に建築をする建築物の階数については、木造2階建までとしますので、予めご承知おきください。

☐買主は売主が不動産取得税の軽減措置を受けるための手続きに協力するものとし、買主は本物件に建築する建物の建築確認済証、確認申請1面から6面および検査済証の写しを入手次第、随時売主に提出するものとします。

【周辺環境・地勢について】

☑買主は本物件の周辺環境、隣接地の状況、周辺施設等を買主自身で十分に確認した上で売買契約の締結を行うものとします。

☑本物件周辺は第三者所有地となっているため、将来建物が建築（または増改築）される場合があります。第三者所有地の利用方法は、その土地の所有者により決定される為、その土地に建物が建築された場合、周辺の環境（日照・眺望・採光・風向き・騒音・電波障害等）は変化する場合があります。

☑本物件周辺の住宅地に設置されている給湯器、冷暖房用室外機の稼働により、騒音・振動・臭気・熱風等が生じる場合があります。

☑本物件周辺には駐車場があり、不特定多数の人の出入りや車両の通行並びに排気ガス等により、騒音・振動・臭気等が生じる事がありますので、予めご承知おき下さい。

☐本物件周辺には神社・寺・お墓等があり、祭事の際には、人や車両の出入り、催事により騒音・振動・臭気が発生する可能性があることを、買主は確認したものとします。

【指定司法書士および土地家屋調査士連絡先】

司法書士法人 伊藤 豪 事務所

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 2-14-4 シルバービル TEL045-470-5146

FAX045-470-5147

土地家屋調査士 ふじい測量事務所

〒241-0835 横浜市旭区柏町 114-1

TEL045-442-3720

FAX045-442-3721