

重要事項説明書 (土地売買用)

大戸 A-F

年 月 日

様

下記の不動産売買について、次のとおり説明致します。この内容は大変重要ですので、十分ご理解されるようお願い致します。

1. 売主の住所・氏名

売主	(住所) 千葉県夷隅郡大多喜町大多喜93
	(氏名) 大多喜町 大多喜町長

2. 物件の表示

所在・地番		地目	地積
千葉県夷隅郡大多喜町大戸字楽島〇番		宅地	. m ²
実測面積合計	. m ² (坪)	公簿面積合計	. m ² (坪)
測量図 (有・無)	確定測量図・現況測量図・ <u>地積測量図</u> ・その他		
	(昭和・平成) 24年 月 日付 引渡日までに測量する(隣地所有者立会い予定 有・無)		
備考			
(備考)			

3. 登記記録に記録された事項 (年 月 日現在※詳細は別添の登記事項証明書(登記簿謄本)又はその写し参照)

	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項 権利部(乙区)
	権利部(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項	
土	氏名		
地	住所		

4. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

区 域		区 域 の 概 略			重要事項 説明書 参考資料 参照	
都 市 計 画 法	都市計画区域	市街化区域	既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。			
		市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、原則として建物の建築はできません。			
		非線引区域	市街化区域及び市街化調整区域に関する定めがない区域です。			
		準都市計画区域	用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失に対応するため、市町村が、用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画を定める区域です。			
		その他	○	都市計画区域及び準都市計画区域に関する定めがない区域です。		
		都市計画道路等の有無	有 () ・ <input type="checkbox"/> 無			
		開発行為の制限の有無	有 未許可 ・ 許可済 (許可番号) <input type="checkbox"/> 無			
	(備考)					
建 築 基 準 法 等	地 域 地 区 名				制限の内容	
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域		重要事項説明書 参考資料参照
		第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域		
		第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域		
		近隣商業地域	商業地域	準工業地域		
		工業地域	工業専用地域	指定のない地域		
		防火地域	準防火地域	高度地区		
		風致地区	航空機騒音障害防止地区	歴史的風土特別保存地区		
		緑地保全地域	緑化地域	生産緑地地区		
		高度利用地区	特定街区	中高層階住居専用地区		
		航空機騒音障害防止特別地区	伝統的建造物群保存地区	文教地区		
	そ の 他 の 地 域 ・ 地 区 等	特別工業地区	研究開発地区	景観地区		
		臨海部防災区域	地区計画区域	建築協定区域		
		駐車場整備地区	高層住居誘導地区	流通業務地区		
		臨港地区	特別緑地保全地区			
		外壁の後退距離の有無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 (1.0 m) ・ 無		
		建ぺい率		70%		最大建築面積
		$(\text{敷地面積} \text{ m}^2 - \text{道路負担} \text{ m}^2) \times \text{建ぺい率} \% = \text{ m}^2$				
		容積率		400%		最大延べ床面積
		$(\text{敷地面積} \text{ m}^2 - \text{道路負担} \text{ m}^2) \times \text{容積率} \% = \text{ m}^2$				
建 築 物 の 高 さ 制 限		-	道路斜線制限	有 ・ <input type="checkbox"/> 無	日影制限	有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	北側斜線制限		有 ・ <input type="checkbox"/> 無	隣地斜線制限	有 ・ <input type="checkbox"/> 無	
	高さ制限		有 () m ・ <input type="checkbox"/> 無			
敷地面積の制限	有 (m ² 以上) ・ <input type="checkbox"/> 無					

		接道方向	幅員	公・私道の別	接面道路の種類	
		側	m	公道・私道	町管理道路	
建築基準法	敷地と道路との関係による制限	道路の種類	①建築基準法第42条第1項第1号の道路 ②同条第1項第2号の道路 ③同条第1項第3号の道路 ④同条第1項第4号の道路 ⑤同条第1項第5号の道路（位置指定道路） [指定番号： 昭和・平成年月日 第 号] ⑥同条第2項道路（幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から2m・3m後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます） ⑦建築基準法第42条の道路に該当しません			
		みなし道路によるセットバックの有無	有（ m） ・ 無			
法等	私道の変更又は廃止制限	有 ・ 無				
	(備考)	敷地と道路の関係図（概略図）				
		別添参照				
その他の法令	古都保存法	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	都市公園法	土地収用法		
	都市緑地法		自然公園法	文化財保護法		
	生産緑地法	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	首都圏近郊緑地保全法	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）		
	特定空港周辺特別措置法		近畿圏の保全区域の整備に関する法律	国土利用計画法		
	景観法	流通業務市街地整備法	河川法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		
	土地区画整理法	都市再開発法	海岸法	土壤汚染対策法		
	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	沿道整備法	特定都市河川浸水被害対策法			
		集落地域整備法	津波防災地域づくりに関する法律			
	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	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	砂防法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律		
			地すべり等防止法			
	被災市街地復興特別措置法	港湾法	急傾斜地法	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律		
	新住宅市街地開発法	住宅地区改良法	土砂災害防止対策推進法	都市再生特別措置法		
	新都市基盤整備法	公有地拡大推進法	森林法	東日本大震災復興特別区域法		
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。）	農地法	道路法				
	宅地造成等規制法	全国新幹線鉄道整備法				
(備考)						

5. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

		直ちに利用可能な施設	施設の整備の見通し	施設の整備の特別負担に関する事項
飲用水	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 公営・私営・井戸	年 月頃 ()	水道負担金は口径20mmで 172,800円です。工事費は別途 環境水道課 TEL0470(82)2067
	<input type="checkbox"/> 無			
電 気	<input type="checkbox"/> 有	_____電力	年 月頃 ()	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無			
ガ ス	<input type="checkbox"/> 有	都市()ガス プロパン(集中・個別)	年 月頃 ()	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無			
排 水	汚水	<input type="checkbox"/> 有	年 月頃 ()	
		<input checked="" type="checkbox"/> 無		
施 設	雑排水	<input type="checkbox"/> 有	年 月頃 ()	
		<input checked="" type="checkbox"/> 無		
	雨水	<input type="checkbox"/> 有	年 月頃 ()	
		<input checked="" type="checkbox"/> 無		
(備 考) 要合併浄化槽設置。排水は宅内に設置されている排水柵に接続するものとする。				

「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及び利用可能な状態にある施設をいう（例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引込める状態にあることをいう。この場合、引込み費用の負担がある）。

6. 宅地造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

未完成物件（添付資料で説明します） ・ 未完成物件に該当しません

7. 当該宅地が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	<input checked="" type="checkbox"/> 造成宅地防災区域外
(備 考)	

8. 当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法		土砂災害警戒区域内	<input checked="" type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内
			土砂災害特別警戒区域外
		<input checked="" type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域外	

(備考)

9. 当該宅地が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
(備考)	

10. 代金及び交換差金以外に授受される金額

	摘 要	金 額
①手 付 金	解約手付として授受し、残代金支払い時に売買代金の一部に充当されます。	円
②固定資産税	4 月 1 日 起 算 固 定 資 産 税 額	円
③		円
(備考)		

11. 契約の解除に関する事項

①手付解除	1. 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約を解除した場合の受領した手付金については、買戻約款付宅地売買契約書の定めるところにより処理する。
手付解除に関する特約	—
②引渡し前の滅失等の解除	1. 対象物件が引渡し前に、天災地変その他売主及び買主のいずれの責にも帰すことができない事由により滅失又は毀損し、本契約の履行が不可能となったときは、買主は本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約が解除された場合は、売主は受領済の金員全額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	1. 売主又は買主は、相手方が本契約に違反したときは、相当の期間を定めて催告をした上、本契約を解除することができる。 2. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条の各号に規定する暴力団等であることが認められた場合売主は、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。
⑤その他	

12. 瑕疵担保責任に関する事項

①瑕疵担保責任の負担	負担する ・ 負担しない
②瑕疵担保責任の期間	物件引渡し後 2 4 か月間

③瑕疵担保責任を負担する場合	買主は売主に対し、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求をすることができる。契約を解除した場合でも、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し損害賠償の請求をすることができる。買主は、売主に対し、損害賠償に代え又はこれと共に修補の請求をすることができる。 但し、契約の解除又は修補・損害賠償の請求は、上記②に記載の期間を経過したときはできないものとする。
④瑕疵担保責任を負担しない場合	売主が、瑕疵担保責任を負担しない場合、本物件は現況有姿のまま買主に引渡され、売主は瑕疵について一切の責任を負わない。

13. 付属書類

	土地登記事項証明書（土地登記簿謄本）		
	地積測量図		

14. その他

<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地の売買価格は、本件土地を含む造成地全体の地盤調査が実施されたものではないことを前提として決定されたものであるところ、買主は、本件土地に住宅を建築しようとするときは、あらかじめ本件土地の地盤調査を実施し、必要がある場合には買主の責任及び負担において地盤改良工事等を実施するものとする。 2. 本件土地に付属している道路側溝の管理を行うものとする。 3. 排水先の接続については前述のとおり宅内の既設排水柵に接続し、北側の農業用水へは接続しないこと。 4. 本件土地は、町立保育園跡地であることから、造成時に当時の配管等を確認した限りでは撤去したが現在も地中に埋設されている可能性もある。よって、建築等の際に地中に配管等の構造物があることが判明した場合、買主、売主で撤去方法等を協議するものとする。 5. 本件土地は、岩が多いため建築の際に撤去費用等が発生する可能性があるが、この場合売主はその費用等の責任を負わないものとする。 6. 本件土地は、現況の状態のまま引き渡すものとする。 7. 本件土地引受後2年以内に入居し、使用するものとする。 8. 本契約は、買戻約款付宅地売買契約である。
--

以上の重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

年 月 日

買 主 住 所

氏 名

印

住 所

氏 名

印