

重要事項説明書

令和 年 月 日

買主(譲受人)

様 売主(譲渡人)

独立行政法人中小企業基盤整備機構 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄に印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A		B	
宅地建物取引業者	主たる事務所所在地 TEL 商号又は名称 代表者の氏名	(印)	主たる事務所所在地 TEL 商号又は名称 代表者の氏名	(印)
説明をする宅地建物取引士	免許証番号 ()第 号	免許証番号 ()第 号	氏名	氏名
	登録番号 ()第 号	登録番号 ()第 号	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL
取引態様	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	所属地方本部の名称及び所在地 ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	弁済業務保証金の供託所及び所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	
供託所等に関する説明				

売主(交換の場合の譲渡人)の表示

住所	東京都港区虎ノ門三丁目5番1号
氏名	独立行政法人中小企業基盤整備機構 外 0 名 (合計 1 名)
登記名義人と <input checked="" type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由: 余白	

不動産の表示等

	所 在	地 番	地 目	登記簿面積	持 分	権利の種類	
①	福岡県筑紫野市上古賀三丁目	328番3	宅地 (現況: 宅地)	4070.64 m ²	全部	所有権	
②	以下余白		(現況:)	m ²			
③			(現況:)	m ²			
④			(現況:)	m ²			
⑤			(現況:)	m ²			
外 0 筆(別紙)			登記簿面積合計	4070.64 m ²			
合計 1 筆			実測面積	***** m ²			
(1) 土 地	<input type="checkbox"/> 仮換地	<input type="checkbox"/> 仮換地面積					
	<input type="checkbox"/> 保留地予定地	<input type="checkbox"/> 保留地予定地面積		m ²			
	契約対象の 地積の確定	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測: <input type="checkbox"/> 済 · <input type="checkbox"/> 未済 (実測清算: <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無)					
	土地に関する 測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 確定測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 令和 4 年 10 月 29 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)		※確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)をいいます。		
		<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 (隣地所有者立会い:) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い予定:)		※現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。		
		<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)		※地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。		
<input type="checkbox"/> その他 ()				※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。			
備 考	確定測量図作成者: 土地家屋調査士法人工ビス。 以下余白						

所 在	福岡県筑紫野市上古賀三丁目 328番地3		家屋番号	328番3
住居表示	福岡県筑紫野市上古賀三丁目2番16号		附属建物	無 (***)
種類	研究所			
構造	鉄骨造	陸屋根	2 階建	
床面積				
<input checked="" type="checkbox"/> 登記簿	1階 1278.06 m ² · 2階 1261.66 m ²		計	2539.72 m ²
□				
新築: 平成 13 年 2 月	□ 増築 · □ 改築:	年 月		
備考	余白			

I 対象となる宅地又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 (令和7年11月20日現在) 詳細は別添の登記事項証明書等参照。

土 地 〔 対 象 地 と 権 な る 場 合 き は 土 そ 地 〕	権利部 (甲区)	名義人	住所	東京都港区虎ノ門三丁目5番1号		
		氏名	独立行政法人中小企業基盤整備機構			
		所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無)		<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	余白	
		権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無)		<input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> ()	余白
建 物	権利部 (甲区)	名義人	住所	東京都港区虎ノ門三丁目5番1号		
		氏名	独立行政法人中小企業基盤整備機構			
		所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無)		<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	余白	
		権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無)		<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> ()	余白
備 考	余白					

2 借地権(使用貸借権)付建物の売買等の場合

(該当 する · しない)

借地契約の内容(現況は、敷地内駐車場用地の一部)

- ・地番 328番4、331番6、332番4
- ・期間 令和7年4月1日～令和8年3月31日、令和8年4月1日～令和9年3月31日
- ・契約当事者 福岡県、中小機構九州本部
- ・契約解除予定日 令和8年5月21日(予定)

3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	有		
占有者の住所・氏名	別紙のとおり。		
権利関係	<input type="checkbox"/> 借地人 (<input type="checkbox"/> 貸借 · <input type="checkbox"/> 使用貸借) <input checked="" type="checkbox"/> 借家人 (<input checked="" type="checkbox"/> 貸借 · <input type="checkbox"/> 使用貸借) <input type="checkbox"/>		
備考	・現在、本物件につき売主と別紙の賃借人ととの間で賃貸借契約が締結されているが、2027(令和9年2月28日)で期間満了により退去となります。		

4 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・建築基準法に基づく制限の概要

①	都 市 計 画 区 域	都 区 域 区 分	内	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)
			外	<input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外
		開 發 行 為 制 限	<input checked="" type="checkbox"/> 開発行為をする場合 : <input checked="" type="checkbox"/> 許可必要 · <input type="checkbox"/> 許可不要	
			<input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合 : <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号) · <input type="checkbox"/> 許可未済	
			<input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合 : <input type="checkbox"/> 工事完了公告有(検査済番号) <input type="checkbox"/> 工事完了公告無	
		市街化調整区域 であった場合の 建 築 許 可	<input type="checkbox"/> 建築等をする場合 : <input type="checkbox"/> 許可必要 · <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合 : <input type="checkbox"/> 許可有 · <input type="checkbox"/> 許可無 → 許可有の場合の建築条件 : <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無	※備考 <input type="checkbox"/> 資料参照
		原則として一般住 宅等建物を建築す ることができず、開 発行為も原則として 許可されません。		
②	都市計画制限	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> ()	計画・事業名 〔都市計画道路:杉塚上古賀線〕 (昭和 44 年 5 月 20 日 告示第 *** 号) <input checked="" type="checkbox"/> 資料参照
			<input type="checkbox"/> 無	
③	用 途 地 域	第1種住居地域		<input checked="" type="checkbox"/> 資料参照
④	地区 ・ 街 区 等	特別用途地区 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 () <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 資料参照
		その他の 地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 高度地区(種類:) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input checked="" type="checkbox"/> (建築基準法第22条区域)	<input checked="" type="checkbox"/> 資料参照
⑤	建蔽率の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 資料参照	指定建蔽率 <u>60</u> % 〔建蔽率の緩和〕 福岡県建築基準法施行細則第5条(建蔽率)に定める以下の規定のいずれかに適合する敷地の場合、建ぺい率の緩和措置の適用を受けることができます。 一 周辺の長さの三分の一以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地。 二 周辺の長さの六分の一以上が幅員十二メートル以上の道路に接する敷地。 三 周辺の長さの六分の一以上が道路に接し、かつ、その道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがあり、これらの幅員の合計が十二メートル以上である敷地。以下余白		
⑥	容積率の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 資料参照	a.	指定容積率 <u>200</u> % 特例容積率の適用: <input checked="" type="checkbox"/> 無 · <input type="checkbox"/> 有 → <u> </u> %になります。	
		b.	道路幅員制限 (前面道路幅員が 12m未満の場合) 幅員 (約7.2 m + <u> </u> ** m) × 40 = <u>288</u> %	
			<input checked="" type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります。	
備 考		以下余白	・筑紫野市開発行為等整備要綱に基づき、500m ² を超える土地について一定の行為を行う場合、開発許可が必要な場合があります。 将来、開発行為等を行う場合、買主の責任と負担においてこれを行ふものとします。 ・本物件は建築基準法第22条に定める区域(屋根不燃区域)に指定されています。	

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限: <input checked="" type="checkbox"/> 有 隣地斜線制限: <input checked="" type="checkbox"/> 有 北側斜線制限: <input type="checkbox"/> 無 日影規制: <input checked="" type="checkbox"/> 有 絶対高さ制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合): <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 資料参照																																												
⑧	その他の建築制限	<input type="checkbox"/> 外壁後退距離制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合): <input type="checkbox"/> 敷地面積の制限: 最低限度 _____ m ² <input type="checkbox"/> 資料参照																																												
⑨	条例による制限 その他の制限	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> 【その他】建築物の構造・規模・用途等により、福岡県および筑紫野市の条例等による制限を受ける場合があります。以下余白 <input type="checkbox"/> 資料参照																																												
⑩	敷地と道路との関係による制限	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">敷地の接道義務</td> <td colspan="5">建物の敷地は、原則として、幅員(<input checked="" type="checkbox"/> 4m・<input type="checkbox"/> 6m)以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><input checked="" type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____ <input checked="" type="checkbox"/> 延べ面積が1000m²を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければなりません。 ※福岡県建築基準法施行条例 第20条 <input type="checkbox"/> 資料参照</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">接道の状況</td> <th>接道方向</th> <th>公・私道の別</th> <th>接面道路の種類*</th> <th>幅員</th> <th>接道長さ</th> </tr> <tr> <td>東側</td> <td>公道</td> <td>ア</td> <td>約6.4 m</td> <td>約17.6 m</td> </tr> <tr> <td>北側</td> <td>公道</td> <td>ア</td> <td>約7.2 m</td> <td>約60 m</td> </tr> <tr> <td>側</td> <td></td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td colspan="6"> *道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 〔指定番号: 年 月 日 第 号〕 カ. 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(<input type="checkbox"/> 2m・<input type="checkbox"/> 3m) 後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。) キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。) <input type="checkbox"/> 資料参照 </td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td colspan="5">1. 東側道路・北側道路(筑紫野市道):湯の上・御供米線。 2. 上記道路幅員は道路台帳図に基づく記載です。 3. 上記接道長さは公図の縮尺から求めた参考数値です。以下余白</td> </tr> </table>	敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員(<input checked="" type="checkbox"/> 4m・ <input type="checkbox"/> 6m)以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。					<input checked="" type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____ <input checked="" type="checkbox"/> 延べ面積が1000m ² を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければなりません。 ※福岡県建築基準法施行条例 第20条 <input type="checkbox"/> 資料参照					接道の状況	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	東側	公道	ア	約6.4 m	約17.6 m	北側	公道	ア	約7.2 m	約60 m	側			m	m	*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 〔指定番号: 年 月 日 第 号〕 カ. 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(<input type="checkbox"/> 2m・ <input type="checkbox"/> 3m) 後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。) キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。) <input type="checkbox"/> 資料参照						備考	1. 東側道路・北側道路(筑紫野市道):湯の上・御供米線。 2. 上記道路幅員は道路台帳図に基づく記載です。 3. 上記接道長さは公図の縮尺から求めた参考数値です。以下余白				
敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員(<input checked="" type="checkbox"/> 4m・ <input type="checkbox"/> 6m)以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。																																													
	<input checked="" type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____ <input checked="" type="checkbox"/> 延べ面積が1000m ² を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければなりません。 ※福岡県建築基準法施行条例 第20条 <input type="checkbox"/> 資料参照																																													
接道の状況	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ																																									
	東側	公道	ア	約6.4 m	約17.6 m																																									
	北側	公道	ア	約7.2 m	約60 m																																									
	側			m	m																																									
*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 〔指定番号: 年 月 日 第 号〕 カ. 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(<input type="checkbox"/> 2m・ <input type="checkbox"/> 3m) 後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。) キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。) <input type="checkbox"/> 資料参照																																														
備考	1. 東側道路・北側道路(筑紫野市道):湯の上・御供米線。 2. 上記道路幅員は道路台帳図に基づく記載です。 3. 上記接道長さは公図の縮尺から求めた参考数値です。以下余白																																													
⑪	敷地と道路との関係図	土地確定測量図・公図等参照。																																												
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 <input type="checkbox"/> 原則としてできません。 <input type="checkbox"/> できます。																																												

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

法令名	<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法	
	<input type="checkbox"/> 景観法	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法	
	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 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	
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法	
	<input type="checkbox"/> 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 港湾法	
	<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法	<input checked="" type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法	
	<input type="checkbox"/> マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法	
	<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 水防法	
	<input type="checkbox"/> 下水道法	<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 海岸法	
	<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法	
	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 踏切道改良促進法	
	<input type="checkbox"/> 全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 土地収用法	<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input checked="" type="checkbox"/> 航空法	
	<input checked="" type="checkbox"/> 国土利用計画法	<input type="checkbox"/> 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/> 土壤汚染対策法	
	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法	<input type="checkbox"/> 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 災害対策基本法	
	<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律			
制限の内容		<p>【航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)】 本物件は福岡空港の制限表面内に位置するため、航空法により建造物等の高さの制限が定められています。なお、航空機の通過に伴い騒音・振動等が生じることがあります。</p> <p>【土壤汚染対策法】 一定規模以上の土地の形質の変更をする場合、土壤汚染対策法第4条第1項の規定により、届出が必要です。以下、末尾その他の事項参照。</p>			
備考		<p>【公有地拡大推進法】本物件は公有地の拡大の推進に関する法律に定められた都市計画施設の区域に所在する200m²以上の土地の有償譲渡(売買)に該当しますが、売主が独立行政法人中小企業基盤整備機構であるため、当該届出に関しては不要となります。</p> <p>【国土利用計画法】本物件は国土利用計画法に定められた市街化区域内の2000m²以上の土地の売買に該当しますが、売主が独立行政法人中小企業基盤整備機構であるため、当該届出に関しては不要となります。</p> <p>上記の各事項は、令和4年8月5日、筑紫野市役所都市計画課への確認に基づく記載です。</p>			
② 土地区画整理法		区画整理	名称:		
		仮換地指定	□ 未・□済／令和 年 月 日	号	
		換地処分公告日(予定)	令和 年 月 日		
		清算金	□ 有・□ 金額未定・□ 確定(円)／□ 交付・□ 徴収)／□ 無 □ 未定		
		賦課金	□ 有・□ 金額未定・□ 確定(円)／□ 無 □ 未定		
制限の内容					
□ 資料参照					

5 私道の負担に関する事項(私道がある場合:「敷地と道路との関係図」参照)

負 担	<input checked="" type="checkbox"/> 無 · <input type="checkbox"/> 有 (面積 _____ m ² · 共有持分 _____ 分の _____ /負担金 _____ 円)
備 考	余白

6 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	造成宅地防災区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 · <input type="checkbox"/> 内 → 説明
----------	--

7 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	ア. 土砂災害警戒区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 · <input type="checkbox"/> 内 → 内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 · <input type="checkbox"/> 内 → 説明

8 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	ア. 津波災害警戒区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 · <input type="checkbox"/> 内 → 内の場合はイへ · <input type="checkbox"/> 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 · <input type="checkbox"/> 内 → 説明

9 水防法施行規則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 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: 洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無(照会先: 筑紫野市役所) 雨水出水(内水) <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: 内水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無(照会先: 筑紫野市役所) 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称: <input checked="" type="checkbox"/> 無(照会先: 筑紫野市役所)
水害ハザードマップ における宅地建物 の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 ・本物件所在地はハザードマップに定める洪水浸水想定区域に該当しません。 以下余白
備 考	余白

10 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による 住 宅 性 能 評 価 書 の 交 付	<input type="checkbox"/> 有(<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 → <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書) <input type="checkbox"/> 無
--------------------------------------	---

11 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果 の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 施工会社 ()</p>
	<p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日) 年 月 日) ・調査の実施機関 _____ ・調査の範囲 _____ ・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 (石綿の使用が有る場合) _____ ・石綿が使用されている箇所 _____
備 考	余白

12 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)

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※1)	<input type="checkbox"/> 有(※別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照) <input checked="" type="checkbox"/> 無
	【照会先】 <input checked="" type="checkbox"/> 売主
備 考	本物件建物は専ら研究所(事務所)の用に供されているため、建物状況調査の対象物件ではありませんが、売主にて、日本メックス株式会社による建物概要調査、建物診断調査を実施しています。詳細は資料参照。以下余白

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

13 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項(既存の建物のとき)

書類の種類等	保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)※計画通知書含む 発行年月日: 平成 12 年 8 月 24 日 ・ 発行番号: 第H12計申建築那珂土木01004号	<input checked="" type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
②検査済証(新築時のもの) 発行年月日: 平成 13 年 2 月 1 日 ・ 発行番号: 第H12計完建築那珂土木01007号	<input checked="" type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合 ③確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの) ④検査済証(増改築時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 · <input checked="" type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合 *⑤建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない)	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合 *⑥既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
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の場合 *⑦定期調査報告書・定期検査報告書 (特定建築物・昇降機等・建築設備・消防設備)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合(地震に対する安全性に関する書類)(注) ⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要是別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
□該当する ☑該当しない ⑨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既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 *⑪耐震基準適合証明書 ⑫その他()	<input type="checkbox"/> 1以上(適) <input type="checkbox"/> 0(不適) <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無

【照会先】

売主

備 考	上記書類のうち、保存の状況で有とした書類は売主が保有しています(令和7年1月28日現在)。なお、上記書類は作成時の状況が記録されたものであり、現況について保証するものではありません。 【建築確認の状況】 ◎建築主:地域振興整備公団 ◎設計者:株式会社匠建築研究所 ◎施工者:記載無し ◎建築確認審査機関:福岡県那珂土木事務所 以下余白

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

(注)当該建物の建築確認通知書(確認済証)又は検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。

建築確認通知書(確認済証)又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

・居住の用に供される建物(区分所有建物を除く)の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和56年12月31日以前である場合に説明します。

・事業の用に供する建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。

14 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項目		直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
①	飲用水	水道(公営)	前面道路配管 (有) 口径(150 mm) 敷地内引込管 (有) 口径(50 mm) 私設管の有無 (無)	令和 年 月 曜 無 _____円
②	ガス	都市ガス (筑紫ガス)	前面道路配管 (有) 口径(200 mm) 敷地内引込管 (有)	令和 年 月 曜 無 _____円
		□ ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合		
		詳細:		
③	電気	☑ 有 → 小売電気事業者: <u>鈴与電力株式会社</u> 住所: <u>静岡県静岡市葵区栄町1番地の3</u> 電話: <u>054-665-8073</u> □ 無		令和 年 月 曜 無 _____円
④	汚水	公共下水	前面道路配管 (有) 私設管の有無 (無) 浄化槽施設の必要 (無)	令和 年 月 曜 無 _____円
⑤	雑排水	公共下水	前面道路配管 (有) 私設管の有無 (無)	令和 年 月 曜 無 _____円
⑥	雨水	側溝		令和 年 月 曜 無 _____円
備考		1. 本物件建物の再建築、増改築等を行う際、本物件の既設の飲用水・ガスの引込管、水道メーター・汚水・雑排水の排水管および排水設備等(以下総称して「各管および設備」という。)について、下記の工事が必要となる場合があります。以下の工事を行う場合には費用が生じます。なお、飲用水の引込管の取替えや新設を行うときには、工事費用等の他に、局納金を納付する必要があります(水道メーターの新設や増径を行うときは、局納金以外に水道利用加入金も必要になります)。 (1)老朽化による各管および設備の取替え (2)飲用水の引込管の口径(容量)不足による管取替え (3)水道メーターの口径(容量)不足によるメーター取替えおよびそれに伴う引込管増径工事 (4)飲用水・ガスの引込管の管種変更のための管取替え (5)その他、予定建築物の位置・間取り等との兼合いによる各配管位置変更、または各管および設備の撤去・新設 2. 上記の「配管等の状況」は北側道路下の配管等につき記載しています。上記の他、東側道路下にも飲用水(口径150mm)、ガス(口径200mm)、汚水・雑排水の配管がありますが、本物件は現状ではすべて北側から引込み、北側に接続・放流しています。 3. 本物件への都市ガスの引込管は埋設されていますが、現状、設備が無いため利用できません。都市ガスを利用する際には配管工事等の工事費用等が生じます。 4. 令和8年3月末日まで日本エネルギー総合システム株式会社が電柱配線により供給しています。令和8年4月1日から令和9年3月末日までは、売主で新たに電力販売会社と電力供給契約を締結予定。		

※「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います。
(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き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

15 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状・構造等(未完成物件等の場合)

本物件は未完成物件等に 該当します。(※資料にて完成時の形状を説明します。) 該当しません。

II 取引条件に関する事項

1 代金・交換差金及び地代に関する事項

売買代金		交換差金	地代
総額 ● 円	土地価格 ● 円	□ 支払う · □ 受領する 差金 円	円
	建物価格 内消費税等相当額 ● 円	内消費税等相当額 円	

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

2 代金・交換差金以外に授受される金銭の額及び授受の目的

授受の目的	金額	授受の目的	金額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	● 円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日: 1月1日)	引渡し時清算
敷金等清算金	引渡し時清算		
			内消費税等相当額 円
備考			

3 契約の解除に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)

<input checked="" type="checkbox"/> 手付解除	※別添 売買契約書(案)第 12 条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 引渡前の滅失・損傷の場合の解除	※別添 売買契約書(案)第 7 条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 契約違反による解除	※別添 売買契約書(案)第 13 条のとおりです。
<input checked="" type="checkbox"/> 反社会的勢力の排除条項に基づく解除	※別添 売買契約書(案)第 18 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 融資利用の特約による解除	※別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 契約不適合責任による解除	※別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
[借地権付の場合] <input type="checkbox"/> 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項の場合	※別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。

4 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め

- 有 → ※別添 売買契約書(案)第 13 条及び第 18 条のとおりです。
 無

5 手付金等保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主となる場合)

未完成物件の場合		完成物件の場合	
<input type="checkbox"/> 講じません	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。	<input type="checkbox"/> 講じません	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。
<input type="checkbox"/> 講じます	保全措置: 保全措置を行う機関:	<input type="checkbox"/> 講じます	保全措置: 保全措置を行う機関: ※「手付金等寄託契約及び質権設定契約」の場合、保全措置を行う機関は「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照

6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません。 <input type="checkbox"/> 講じます。
保全措置を行う機関	
保全措置の内容	

7 金銭の貸借に関する事項

金融機関等	金額	金利	借入期間	あっせんの有無
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
融資未承認の場合の契約解除期限	令和 年 月 日			
あっせんの内容	売買契約締結後、指定する保証機関との間で「保証委託契約」及び金融機関との間で「金銭消費貸借契約」を結んで下さい。 なお、ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。詳細は、リーフレット等参照。			
返済方法	保証料	円	ローン事務手数料	円
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じです。				

8 割賦販売の場合

割賦販売	現金販売価格	円	
	割賦販売価格	円	支払時期
	うち引渡しまでに支払う金銭	円	支払方法
	賦払金の額	円	

9 宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません	<input type="checkbox"/> 講じます
	措置の概要	

III その他の事項

1 添付書類

<input checked="" type="checkbox"/> 1. 売買契約書(案)	<input checked="" type="checkbox"/> 19. クリエイション・コア福岡建物概要調査業務(報告書)
<input checked="" type="checkbox"/> 2. 土地登記事項証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 20. クリエイション・コア福岡建物診断調査業務(報告書)
<input checked="" type="checkbox"/> 3. 建物登記事項証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 21. クリエイション・コア福岡の土壤汚染に係る地歴調査報告書
<input checked="" type="checkbox"/> 4. 公図	<input checked="" type="checkbox"/> 22. 土壤汚染対策法について・確認通知書
<input checked="" type="checkbox"/> 5. 法務局備付地積測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 23. 洪水ハザードマップ(L1)(L2)
<input checked="" type="checkbox"/> 6. 法務局備付建物図面・各階平面図	<input checked="" type="checkbox"/> 24. 賃貸借契約書等(写し)
<input checked="" type="checkbox"/> 7. 都市計画総括図の一部・都市計画道路境界図	<input checked="" type="checkbox"/> 25. 動産(備品・什器等)一覧
<input checked="" type="checkbox"/> 8. 道路台帳図(参考)	<input checked="" type="checkbox"/> 26. 鍵一覧
<input checked="" type="checkbox"/> 9. 筑紫野市水道台帳図・宅内配管図の一部	<input checked="" type="checkbox"/> 27. 修繕履歴一覧・長期修繕計画
<input checked="" type="checkbox"/> 10. 筑紫野市下水道台帳図	<input checked="" type="checkbox"/> 28. 入居企業一覧(レントロール・預かり敷金一覧)
<input checked="" type="checkbox"/> 11. ガス埋設管図	<input checked="" type="checkbox"/> 29. 越境物に関する覚書
<input checked="" type="checkbox"/> 12. 福岡空港高さ制限回答システム	<input checked="" type="checkbox"/> 30. 筑紫野市上古賀区費にかかる確認書
<input checked="" type="checkbox"/> 13. 確認台帳記載事項証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 31. 施設のパンフレット
<input checked="" type="checkbox"/> 14. 計画通知書(建築物・昇降機)写し	<input checked="" type="checkbox"/> 32. 利用規則
<input checked="" type="checkbox"/> 15. 確認済証・検査証(建築物・昇降機)写し	<input checked="" type="checkbox"/> 33. 保安規定
<input checked="" type="checkbox"/> 16. 定期調査報告書(昇降機・受変電設備・消防設備)	<input checked="" type="checkbox"/> 34. 消防計画
<input checked="" type="checkbox"/> 17. 土地確定測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 35. 固定資産税 納税通知書
<input checked="" type="checkbox"/> 18. 設計図書・新築時図面等一覧	<input type="checkbox"/>

2 その他

以下、次頁参照。

重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

令和 年 月 日

買主(譲受人) (住所)

(氏名)

印