

## I 本物件に関する事項

1. 本物件(不動産売買契約(以下、「本契約」とする)書第1条参照)について  
本物件土地上に存するブロック塀、構築物と本物件に存する動産並びに付帯設備、造作及び工作物が含まれます。
2. 境界構造物塀の所有の帰属について
  - (1) 本物件土地と西側隣接地(地番:331 番 1/登記名義人:福岡県)との境界線に存する側溝は、福岡県の所有に帰属する。
  - (2) 本物件土地と南側隣接地(地番:332 番 1、328 番 1/登記名義人:福岡県、)との境界線に存する境界フェンス塀は、売主の所有に帰属する。
  - (3) 本物件土地と北側及び東側道路との境界線に存する境界塀は、境界標と現地構造物の位置関係から、売主の所有に帰属する。
  - (4) 道路側境界塀については、隣接する土地(地番:331 番 6、332 番 4、328 番 4)と連続して道路沿いに設置しており、福岡県と共有されている。
3. 動産について
  - (1) 本物件建物内の動産(備品・什器等)について、別紙の通り売主にて引渡しの時までに撤去または残置するものとする。
  - (2) 前項の定めにかかわらず、本物件引渡後、本物件内に売主が残置した動産については売主がその所有権を放棄したものとみなし、買主がその所有権を取得し、または任意に買主が自らの費用負担で残置物を処分することができるものとする。
4. 売主が保有する本物件建物の竣工図及び建築確認申請時の資料(写本)等については、本物件引渡し時に引渡すものとします。詳細は別紙資料一覧を参照。

## II 取引に関する事項

1. 契約不適合責任について  
売主は、本物件の土地及び建物につき一切の契約不適合責任を負わないこととし、買主はこれを確認しました。また、売主は本物件の設備につき一切の修補責任を負わないこととします。現在、本物件は賃貸の用に供されており、共用部分・空室部分を除く室内の確認・設備の有無及びその状況の確認については省略するものとします。なお、賃借人と買主との間において、設備の所有の帰属について疑義等が生じた場合は、買主の責任と負担においてそれを解決するほか、その他設備にかかわる一切の異議苦情等を、買主は売主に対し申し立てることはできな

いものとします。

2. 売買対象面積について

本件売買契約の対象面積については公簿売買とし、登記簿記載の面積と測量等(買主が実施した場合)の結果得られた面積とに差異が生じた場合でも、売買代金の増額・減額は行わないこととします。なお、売主が実施した確定測量(土地確定測量図／2022(令和 4)年 10 月 29 日付／土地家屋調査士法人エビス作成)において、測量面積:4075.40 m<sup>2</sup>、登記簿面積:4070.64 m<sup>2</sup>となっており、その誤差が登記簿面積+4.76 m<sup>2</sup>となっていますが、公差範囲内のため売主は地積更正登記を行わないものとします。

3. 公租公課の分担について

- (1) 本物件土地と本物件建物に対して賦課される固定資産税・都市計画税等の公租公課について、本物件の引渡し日が属する月までの分を売主が、その翌月以降の分を買主がそれぞれ負担するものとする。
- (2) 本物件土地と本物件建物の固定資産税・都市計画税等の公租公課の分担の起算日は、本契約締結日の属する年の 1 月 1 日とする。

4. 収益の帰属・負担金の分担について

物件から生じる収益の帰属及び各種負担金の分担については、引渡しを行う前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主として、その帰属及び分担を定め、引渡し日に精算するものとします。

5. 物件の利用用途について

- (1) 買主は、本物件を産業の用途に供することとし、当該条件は不動産売買契約において契約締結日の翌日から 5 年間としている。
- (2) 産業用途の定義については、不動産売買契約書を参照すること。

6. 建物賃貸借契約について

現在、本物件につき売主と別紙の賃借人との間で、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する

7. 各種委託契約、リース契約等について

売主は、現在締結している次の各号の契約について、引渡し日の前日(2027(令和 9)年 3 月 31 日)をもって全て解約するものとします。

8. 容認・承諾事項について

買主は以下の各号について予め承諾のうえ本物件を買い受けるものとし、当該事項に係る一切の件について、売主に対して損害賠償の請求、その他何らの異議・苦情・請求等を申し出ないものとします。

- (1) 本物件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(又は増改築)される場合があり、建築された場合、日照・眺望・風向・電波受信等に影響が出る場合があること。
- (2) 本物件に関する給・排水・ガス管等の他人管理設の有無、及びその他の地中埋設物、産業廃棄物、地盤強度、ブロック塀等の構造・性能については不詳であり、売買契約に際して、売主がこれらの調査を行っていないこと。
- (3) 本物件土地について、建築物を建築する際、建築を依頼する建築請負事業者から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があること。地盤補強工事等の具体的な内容については、建築する建物の構造・規模・重量、及び建築を依頼する建築請負事業者により異なり、また、地盤補強工事等については買主にて費用が生じること。
- (4) 本物件建物は中古建物(平成 13 年 2 月築)であり、買主は、建物及び付帯設備の現状を事前に十分に確認し、建物及び付帯設備には、経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ・汚れ等があることを認識のうえ本物件を買受けるものとする。なお、付帯設備等は現況有姿のまま引渡しとなること。
- (5) 本物件のうち建物について、今後建物維持管理のための大規模な修繕工事や設備等の修理・取替え等が必要となること。また、工事等については買主の責任と費用負担にて行うこと。
- (6) 本契約は現状有姿取引となること。現況における越境・被越境の解消、擁壁、既存ブロック塀、フェンス、工作物等及び草木・花壇等の撤去・解体等、引渡し後に実施するいかなる工事においても、全て買主の責任と費用負担にて行うものとなること。ただし、(16)号に掲げるものは除くものとする。
- (7) 本物件のうち建物は、賃借人が占有しており、空室となっている部屋を除き、建物各室内の確認ができないため、各室内部及び付帯設備の状況が不明であること。
- (8) 本物件のうち建物の室内に設置されている付帯設備は、賃借人保有資産を除き売主の資産となっており、この所有権は本物件引渡しと同時に売主から買主に移転すること。
- (9) 本物件のうち建物の付帯設備等の仕様・機能・性能等が現況と設計図書において相違する場合も、全て現況が優先されること。
- (10) 契約締結日現在、原状復旧工事が行われていない空室について、売主は原状復旧工事を行わず、現状にて引き渡す場合があること。
- (11) 本物件南東側の構造物(RC土留め及び門塀:別紙資料参照)の一部が南側隣接地(地番:328番 1、332 番 1)へ越境しており、売主の責任と負担において南側隣接地所有者(福岡県)との間にて覚書を締結している。買主はこれ承継すること。
- (12) 前記(15)号の構造物について、現況での引渡しとなり、本構造物及び除草等の維持管理につ

いては買主の負担となること。なお、本物件引渡し後、本工作物について解体・撤去等を行う場合、南側隣接地所有者(福岡県)との協議が必要となり、撤去費用等は全て買主の負担となること。

- (13) 本物件南東側の構造物(雨水集水桝(RC構造)(本雨水集水桝に接続する雨水排水管(塩化ビニール管)を含む)及び前記(15)号の工作物上に植樹されている高木については福岡県の所有物となり、管理・剪定等は福岡県が行う。また、本高木の枝葉の一部が本物件内に越境が確認されているが、現況での引渡しとなること。
- (14) 現在、売主と福岡県との間にて筑紫野市上古賀三丁目 331 番 6、332 番 4、328 番 4 の土地を対象とした賃貸借契約を締結しているが、売主は引渡しの時期までに本件賃貸借契約を解約するものとする。
- (15) 本物件敷地内北西側に電柱(自柱)が設置されている。当該電柱は売主にて設置したものであり、当該電柱の維持管理及び将来再設置等を行う場合に要する費用等については買主の負担となること。また、電柱の移設・撤去等は原則できず、移設・撤去等が可能な場合でも、買主にて費用が生じること。
- (16) 本物件南側約 100mのところ上古賀南公園、北西側約 140mのところ筑紫苑公園があり、騒音・塵埃等が生じる場合があること。
- (17) 本物件北東側約 25mのところ筑紫野市文化会館、南側約 130mのところ福岡トヨタ筑紫野インター店があり、また、本物件周辺エリアには複数の事務所・店舗・駐車場等があるため、不特定多数の車両及び人の出入りがあり、騒音、振動、臭気等が生じる場合があること。
- (18) 本物件西側約 120mのところ県道 7 号線、南側約 170mのところ県道 31 号線があるため、車両の通行に伴い騒音・振動等が生じる場合があること。
- (19) 本物件のうち建物には、アスベストが使用されている可能性がある。本物件のうち建物の解体、改修工事を発注する際には、買主は、工事の請負人に対し、当該建築物等における石綿含有建材の使用状況等の情報(設計図書等)を提供するよう努めなければならない。また、解体等の工事を請け負った事業者が、契約条件等によりアスベストによる健康被害防止のため必要な措置を講ずることができなくなることはないよう、解体方法、費用等につき労働安全衛生法及びこれに基づく命令の遵守を妨げないよう配慮しなければならないこと。アスベストが使用されている建物の解体費用(改修費用)は、通常より高額になる場合があること。
- (20) 本物件のうち建物付帯設備等について、売主にて PCB の含有について調査したところ、含有していると思われる設備等はないとのことであるが、万一、引渡し後に PCB の含有が判明した場合でも、売主は一切の責任を負わないものとし、買主の責任と負担にて各法令に則り適切に管理・処分等を行うこと。
- (21) 本物件引渡し時に売主より買主に引渡される鍵は、売主が現在所有している鍵となり、シリンダー等を含め経年変化及び使用に伴う性能低下等がある場合があること。鍵(シリンダー等)を交換する場合には費用が発生するが、その費用は買主の負担となること。鍵の詳細については別紙鍵の一覧表を参照。

(22)本物件のうち建物について、売主にて 2022(令和4)年 8 月頃に日本メックス株式会社による建物診断を受けている。当該建物診断において、補修推奨箇所等がありますが、売主はこれらについて補修を行わず、現状のまま引渡すこと。

(23)本物件のうち建物について、筑紫野市上古賀区自治会と区費の取扱いについて、筑紫野市上古賀区区長と確認書を交わしており、買主はこれを承継すること。

9. 地震被害について

熊本地震(2016(平成 28)年 4 月 14 日)等による被害状況を売主において確認し、建物構造上影響のあるような被害はありませんでした。

10. トラブル等について

本物件における事件・事故・トラブル等の発生状況について、売主において以下の内容を確認しています(令和 5 年 1 月 1 日、売主確認)。

・2016 年に本物件建物外壁(102 号室北側)に車両が衝突し、外壁の損傷が生じた。外壁の修復は完了しており、建物構造上の影響はないものとみられる。

### Ⅲ 管理に関する事項

1. 修繕履歴について

本物件の修繕履歴については、別紙資料を参照。なお、売主にて作成した長期修繕計画案があります。

2. 消防設備点検について

本物件のうち建物について、消防法第 8 条の規定に基づき、管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、当該防火対象物について消防計画の作成等、必要な業務を行わせ、消防署長に届出をしなければなりません。現状、本物件のうち建物については、日本メックス株式会社に委託し、当該業務を行っています。買主は、本物件取得後、自らの責任と負担においてこれを行うこととすること。

3. 昇降機の定期点検について

- (1) 本物件に設置されている昇降機について、建築基準法第 12 条第 3 項の規定による定期検査報告を特定行政庁に対し毎年行う必要がある。売主が行った定期検査報告については、定期検査報告書(昇降機)を参照。
- (2) 日本メックス株式会社(再委託:日本オーチス・エレベータ株式会社)にて、エレベーターの月次定期点検を行っている。現在、前号の定期検査報告に対し指摘事項がある。引渡後に実施する指摘事項への対応は買主の責任と費用負担にて行うものとすること。

4. 受変電設備について

- (1) 本物件に設置されている受変電設備について、法定点検を毎年行う必要がある。売主が行った定期検査報告については、電気設備点検報告書を参照。
- (2) 前号の電気設備点検報告書において、更新推奨時期を超過した高圧電気設備があるとの指摘を受けているが、現時点では更新に至っていない。現状有姿での引渡しとなるため、引渡し後に実施する指摘事項への対応は、買主の責任と費用負担にて行うものとする。

Ⅳ 法令・条令等に関する事項

1. 土壌汚染対策法について

- (1) 土壌汚染対策法第4条第1項の規定により、3,000平方メートル以上の土地の形質を変更しようとする者は、変更に着手する日の30日前までに、福岡県に届出をしなければなりません。また、現に有害物質使用特定施設が設置されている、又は、設置されていた工場・事業場の敷地において、900平方メートル以上の土地の形質を変更しようとする者は、変更に着手する日の30日前までに県に届出をしなければならない。
- (2) 本物件については、「現に有害物質使用特定施設が設置されている、又は、設置されていた工場・事業場の敷地」に該当します。詳細は土壌汚染対策法第3条第1項ただし書の確認通知書を参照。

【土壌汚染対策法第3条第1項ただし書の確認通知書】の内容

- ・土地の所在地:筑紫野市上古賀 3-2-16(328番3)クリエイション・コア福岡 104
- ・番号:4 筑保第 3554 号
- ・年月日:令和4年11月4日

- (ア) 確認を受けた土地において 900 m<sup>2</sup>以上の土地の形質の変更をしようとするときは、あらかじめ「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」により届出ること。
- (イ) 当該確認に係る土地の利用の方法を変更しようとするときは、あらかじめ、「土地利用方法変更届出書」によりその旨を届け出ること。
- (ウ) 確認を受けた土地の所有者等の地位承継が行われたときは、地位を承継した者が「承継届出書」により遅滞なくその旨を届け出ること。
- (エ) 毎年11月に当該確認に係る土地の利用状況について、「土地利用状況報告書」により報告すること。

- (3) 買主は、本物件土地の土壌調査義務を承継すること、所有権移転後遅滞なく福岡県筑紫保健福祉環境事務所に届出を行う必要があること、年に1回の土地利用状況の報告が必要であることについて、買主の責任と負担にてこれを行うことを承諾するものとする。
- (4) 本物件は福岡県が定める要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されていないが、104号室にて過去に特定有害物質の取り扱いが、105号室にて現状特定有害物質の取り扱いがあり、前記(2)号(ア)の「一定規模以上の土地の形質の変更届出書」の届出を行うと

福岡県知事から調査命令が発出され、土壌調査の実施及びその結果の報告義務が生じる。土壌汚染が確認された土地は区域指定されることとなり、汚染の除去等の措置が生じる可能性があるが、売主は現状のまま引渡すものとする。土壌調査の実施、その結果の報告、及び土壌汚染が生じていた場合の土壌改良工事等については買主にて費用が生じる。なお、土壌改良工事については多額の費用が生じることがありえる。

また、前記(2)号(イ)の「土地利用方法変更届出書」の届出を行い、ただし書きの要件から外れるような土地利用の方法に変更した場合も土壌汚染調査義務が生じる。土壌調査の実施及び土壌汚染が生じていた場合の土壌改良工事等については買主が負担する。

詳細は、「クリエイション・コア福岡の土壌汚染に係る地歴調査：地歴調査報告書(2022(令和4)年8月)」を参照。

2. 水防法について(水害ハザードマップにおける本物件の所在地等について)

筑紫野市が作成したハザードマップによると、本物件及び本物件周辺には、洪水等の水害リスクが想定されている箇所はありません。

3. 屋外広告物条例について

福岡県では、福岡県屋外広告物条例・条例施行規則に基づく屋外広告物の許可制度が制定されており、屋外広告物の設置等を行う際は、条例の適用が除外される広告物以外は、すべて事前に特定行政庁の許可が必要になります。また、現在表示にしている広告物を変更したり、改造したりする場合も許可が必要です。

4. 都市計画法について

(1) 本物件北東側には都市計画道路(路線名：杉塚上古賀線・計画幅員 16m)が計画決定していますが、昭和44年5月20日に事業認定されたものの現在まで未着手です。令和12年に見直しを予定しているようですが、継続廃止等の進捗について、現在は明らかになっていません。また、公図上で道路境界を確認したところ、土地確定測量図上の328番3との境界に僅少なずれが認められました。(別添資料 参照)

(2) 都市計画法第53条、第54条に基づき次のとおり建築制限があります。

・建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となる。

・建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造であり、かつ容易に移転し、または除去することができるものであると認められるときに限り許可される。また、都市計画に適合した建物でなければならない。なお、将来上記計画予定地が買収等された際に当該部分に建物等が存する場合には、その取壊しや撤去を行わなければならない。また、増・改築、再建築の際には、現在の敷地上に建築可能な建物と同規模の建築物の建築ができなくなる。

5. 反社会的勢力の排除について

売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (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又はその構成員（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、執行役又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及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、自ら又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又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、又は信用を毀損する行為

以下余白