

(売買契約条件)

- ・本売買契約は、担保権者等から、買受価額での売却同意が得られることが解除条件となります。
- ・本物件の売買対象面積は、末尾物件目録の面積とします。(公簿取引)
- ・本物件の引渡しは、現状有姿とし、下記『物件状況報告書』のとおりで引き渡されます。(付帯設備表の交付なし)
- ・買主は、本物件の屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ、付帯設備等の諸設備について、相当の自然損耗・経年劣化・故障等があることを了承のうえ、本物件を購入するものとします。
- ・売主は、買主に対して本物件の契約不適合責任を一切負わないものとします。
- ・本物件引渡し時点で、残置された動産は、買主の責任と費用負担にて処理解決します。
- ・買主は、融資利用不可を理由に契約解除することができないことに同意します。(ローン特約無)
- ・売主による手付金による契約解除は、買主に手付金相当額を現実に提供して解除できるものとします。買主による手付金による契約解除は、売主に支払済の手付金を放棄して解除することができるものとします。
- ・契約違反による解除は、売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対して何等の損害賠償も求めないものとする。ただし、買主の債務不履行により売主が解除したときは、買主は売主に対して売買金額の1(2)割を速やかに支払うものとします。
- ・買主は、下記『重要事項説明書その他事項』を予め了承のうえ、本物件を買受けるものとします。
- ・売買契約書は原本1通を作成し、その原本に貼付する印紙は買主が負担するものとします。(売主は複写を保管)
- ・買主は、内覧を行っていないことを理由として契約不適合責任を主張しない。

(重要事項説明書その他事項)

買主は、以下の事項ならびに、買主の費用負担が生じることを了承して本物件を買受けるものとします。

1. 本物件の隣地及び周辺土地・建物は第三者の所有であり、建築物の新築・増改築等により、重要事項説明書交付日現在の生活環境(騒音・振動・臭気・日影・眺望・採光・通風・電波障害等)が変化することがあります。
2. 「都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要」については、重要事項説明書交付日時点における内容です。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。
3. 消防法および大阪市の定める火災予防条例等により、すべての住宅に住宅用防災機器(火災警報器)の設置およびその維持が義務付けられています。住宅用防災機器の未設置個所がある場合は設置費用等が生じます。
4. 本物件の引渡し時に売主から交付される鍵について、売主は新調いたしません。防犯上、新しく鍵をお取替えることをお勧めいたします。尚、鍵のお取替え費用は、買主の負担となります。
5. 本物件地域の任意の自治会(町会)等に入会する場合は、会費やゴミ出し等の取り決めがあります。
6. 本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為のアンテナやブースターの設置、ケーブルテレビ会社等との新たな契約、引込み工事等が必要となる場合があります。それに要する費用は、買主が負うものとする。
7. 本物件のインターネット環境整備に関する責任と費用負担は、買主が負うものとする。
8. 過去に生じた地震、台風等の天災地変の影響により、本物件の土地、建物、擁壁、埋設管等に不備・不具合が生じている可能性があります。
9. 本物件の屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ、付帯設備等の諸設備について、相当の自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買主は、これを承諾し、かつ前提として本物件を買受けるものです。買主は、引渡し後に自然損耗、経年劣化による劣化・腐食等を原因として仮に、雨漏り、水漏れ、ポン

プ、付帯設備等の故障等があったとしても、それらは売主の契約不適合責任に該当するものではなく、買主の責任と費用負担で補修するものとし、売主に追完請求・代金減額・損害賠償・契約解除・費用負担等を請求できません。

10. 売主は、民法第562条第1項、同法第563条乃至第565条の定めに関わらず、本物件の種類または品質に関して、買主に対して一切の契約不適合責任を負いません。

11. 令和2年に、パイプスペースにおいて漏水が発生しています。修繕はしています。(時期は不明)

12. 水道使用料は2か月に一回、使用の有無に関わらず管理費修繕積立金等と一緒に基本料が請求されます。(偶数月、料金は不明)

13. 本物件を修繕・リフォーム工事を行う場合は事前に管理組合の理事長に書面による提出および許可を受けることが必要です。

14. フローリング工事は使用材料の基準(L-45等級)を遵守してください。

15. 住居部分を住居以外に使用することは禁止です。

16. 小鳥、観賞魚を除き、犬、猫等の動物を持ち込みまたは飼育することは禁止です。(平成16年4月以降の新規飼育は承認されていません。)

17. 駐車場は空きがあります。使用料は1台9,600円(月額)です。(2023年1月18日 現地管理人より回答)

以下余白

物件状況確認書(告知書/区分所有建物用) (物件名: ネオコーポ茨木807号)

売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。

表1 物件の状況 本物件は通常の経年変化があるほか、下記のとおり状況であります。

項目	状況
①雨漏り	<input checked="" type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない。 <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。箇所: 修理工事: 未・済 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。箇所:
②白蟻被害	<input checked="" type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事: 未・済 年 月頃 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。箇所: 駆除と修理工事: 未・済 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。箇所:
③建物の契約不適合(傾き・腐食・不具合等)	<input checked="" type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:
④給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況: パイプスペース, 2年前に漏水あり。
⑤改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	<input checked="" type="checkbox"/> 実施していない・ <input type="checkbox"/> 実施している (年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明 箇所・内容: 建設業者: 建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑥火災(ボヤ等含む)の被害	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 時期: 年 月頃 箇所・状況:
⑦石綿使用調査結果の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日: 年 月 日 調査の実施機関: 調査の範囲: 備考欄:
⑧建物状況調査	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 建物状況調査報告書・ <input type="checkbox"/> 建物状況調査の結果の概要) 作成年月日: 年 月 日 調査実施者:
⑨耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (保存している資料) <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> その他(資料名:)
⑩住宅性能評価	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (保存している資料) <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"/> 既存住宅性能評価書

物件状況確認書(告知書/区分所有建物用) (物件名: ネオコーポ茨木807号)

項目	状況
⑪建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 分譲業者・宅建業者名:
⑫土壌汚染に関する情報	敷地の住宅以外(店舗・工場等)の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (年 月頃 用途:) 土壌汚染に関するその他の情報 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 (内容:)
⑬騒音・振動・臭気等	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 状況:
⑭近隣の建築計画	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況:
⑮電波障害	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況:
⑯浸水等の被害	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況:
⑰売買物件に影響を及ぼすと思われる周辺施設	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容:
⑱売買物件に影響を及ぼすと思われる過去に起きた事件・事故等	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容:
⑲近隣との申し合わせ事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容:
⑳その他売主から買主に引き継ぐ事項	郵便ポスト番号 <input type="checkbox"/> 知らない・ <input checked="" type="checkbox"/> 知っている (ロックなし) 鍵等の本数 <input checked="" type="checkbox"/> 玄関 / 本・ <input type="checkbox"/> 駐車場リモコンキー等 個 <input type="checkbox"/> 宅配ボックスカード 枚・ <input checked="" type="checkbox"/> その他 3 本 (トランクルー) 状況:
備考	余白

物件状況確認書(告知書/区分所有建物用) (物件名: ネオコーポ茨木807号)

表2 管理費・修繕積立金の変更予定

項 目	状 況
①管理費・修繕積立金等の変更予定	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 協議中 ・ <input type="checkbox"/> 有 時期・金額:
②大規模修繕の予定	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 協議中 ・ <input type="checkbox"/> 有 時期・概要・臨時負担金の有無:
③自治会費等	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 金額・支払方法:
④管理組合集会における討議事項	概要:
余白	
備考	

令和 5 年 2 月 / 日

本物件の状況が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

〈 売 主 〉 氏 名 石橋 浩二



上記のとおり、売主より告知を受けました。

〈 買 主 〉 氏 名 _____

