

(売買契約条件)

・本物件は、公簿取引です。

・売主は、土地境界の明示を一切行いません。(土地境界非明示)

・本物件の引渡しは、現状有姿とし、別紙『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)

・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。

・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。

・売主は、自己が所得税法に定める非居住者（または外国法人）に該当することを確認のうえ、買主が同法および復興財源確保法の定めにしたがい売買代金の10.21%相当額を源泉徴収することを承諾します。

・前項の源泉徴収は所得税法の定めに基づき手付金および売買代金支払の都度行い、買主は源泉徴収した金員をそれぞれその徴収の翌月10日までに自己の納税地を所轄する税務署に申告納付します。

・前項の申告納付後、買主は売主に対し、当該納付時における「納付書（非居住者・外国法人の所得についての所得税徴収高計算書）」または「支払調書」の写し等、納付を証する資料をすみやかに交付します。

(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. 本物件土地上に新たな建物の建築及び増改築等する際、地盤・地耐力調査等を行った結果により、地盤補強工事等が必要な場合があります。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量等により異なります。また、地盤補強工事には費用が生じます。

4. 本物件を再建築及びリフォームする際、所轄官庁の指示に従い、近隣との調整が必要な場合は、買主の責任と費用負担にて行うものとします。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 売主は、民法第562条第1項、同法第563条乃至第565条の定めには拘わらず、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。

13. 本物件は民泊、宿泊施設としては利用できません。

14. 本物件の水道料については、使用の有無にかかわらず基本料金3,080円（/2ヶ月）が請求されます。

15. 本物件は、入居時5,000円、転出時2,000円を管理組合に納付する必要があります。

16. 自動車保管場所使用承諾証明書交付の際、事務手数料として2,000円を管理組合に納付する必要があります。

17. 本物件駐車場の使用は、本マンションに住民登録し、現に居住する区分所有者及び区分所有者と生計を一にする同居の家族で、現に車両を保有する者に限ります。（自動車検査証の使用者欄が区分所有者等の名義であること）

18. 過去、マンションにおける事件、事故（重要事項に係る調査報告書追加事項より）

①自殺（2013年6月14日2-167自宅で自殺、2015年2月10日13階通路（2号棟）より飛び降り）

②自殺（2018年4月21日14階通路（2号棟）より飛び降り）

③自転車盗難、車上荒し、漏水事故あり。

19. 重要事項説明書交付日現在、本物件の管理費・修繕積立金等の料金改定は、決定されている事項はありません。但し、将来、管理費・修繕積立金等の料金改定や大規模修繕工事実施に伴い一時金が徴収される場合があります。

20. 大規模修繕工事実施予定があります。（2023年7月頃着工予定）

21. 本物件周辺は大阪市が定めるハザードマップで浸水が予想される地域です。

以下余白

物件状況確認書(告知書/区分所有建物用) (物件名: ローレルハイツ北天満2号棟)

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 checked="" type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:
⑤改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	<input type="checkbox"/> 実施していない・ <input type="checkbox"/> 実施している ( 年 月頃 ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明 箇所・内容: 建設業者: 建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 有 調査年月日: 平成17年11月8日 調査の実施機関: 日本環境分析センター(株) 調査の範囲: 備考欄: 1号棟天井セト塗材に有。
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: ローレルハイツ北天満2号棟)

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 type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 協議中 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 時期・概要・臨時負担金の有無: 2023年7月頃着工予定
③自治会費等	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 金額・支払方法: 任意 月額400円
④管理組合集会における討議事項	概要:
備考	<p>本件売買は、相続人による不動産売却であり、本物件の状況の一切が不明です。買主はこれを了承のうえ本物件を買い受けることとなります。万一、本書記載内容と相違があっても契約不適合免責の範囲であり、買主は売主に対して追完請求、減額請求、損害賠償、解除等何ら請求はできません。</p> <p>以下余白</p>

令和 5 年 2 月 15 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。

藤本文子復代理人  
 (売主) 氏名 弁護士宇都文子

印

上記のとおり、売主より告知を受けました。

(買主) 氏名

印