

# 重要事項説明書(案)

当事者間売買 土地・建物

物件名 : 旧大江山支店

作成日 : 令和8年4月10日

売主 : 新潟市農業協同組合

新潟市農業協同組合

## 目 次

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 1. 物件概要 .....               | 1 p |
| 2. 権利関係 .....               | 1 p |
| 3. 都市計画と法令制限（市街化調整区域） ..... | 1 p |
| 4. インフラ状況 .....             | 2 p |
| 5. 道路と接道 .....              | 2 p |
| 6. 境界 .....                 | 2 p |
| 7. 土壌汚染調査結果 .....           | 2 p |
| 8. アスベストに関する事項 .....        | 2 p |
| 9. 現況 .....                 | 3 p |
| 10. 売主の表明.....              | 3 p |
| 11. 買主の確認義務および承諾.....       | 3 p |
| 12. リスク配分.....              | 4 p |
| 13. 契約不適合責任 .....           | 4 p |
| 14. その他 .....               | 4 p |
| 15. 添付資料.....               | 4 p |

## 1. 物件概要

土地所在：新潟市江南区大淵字県道 11 番、同所 12 番 2

建物所在：新潟市江南区大淵字県道 11 番地、同所 12 番地 2

売主：新潟市農業協同組合

## 2. 権利関係

### (1) 土地

- ①所有者：新潟市農業協同組合
- ②地目：宅地
- ③面積：1,999.97 m<sup>2</sup> (大淵字県道 11 番)  
1,668.53 m<sup>2</sup> (大淵字県道 12 番 2)
- ④抵当権：有/無
- ⑤その他の権利：有/無 (内容：\_\_\_\_\_)

### (2) 建物

- ①所有者：新潟市農業協同組合
- ②種類：事務所・店舗
- ③構造：鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根 2 階建
- ④床面積：1 階 908.52 m<sup>2</sup> 2 階 247.11 m<sup>2</sup>
- ⑤築年月日：昭和 54 年 12 月 19 日
- ⑥抵当権：有/無
- ⑦その他の権利：有/無 (内容：\_\_\_\_\_)

### (3) 附属建物

- ①所有者：新潟市農業協同組合
- ②種類：倉庫
- ③構造：コンクリートブロック造コンクリート屋根平屋建
- ④床面積：24.85 m<sup>2</sup>
- ⑤築年月日：昭和 54 年 12 月 19 日
- ⑥抵当権：有/無
- ⑦その他の権利：有/無 (内容：\_\_\_\_\_)

## 3. 都市計画と法令制限

- (1) 区域：市街化調整区域

#### 4. インフラ状況

- (1) 上水道：引込  / 無
- (2) 下水道：引込  / 無 (浄化槽  / 無)
- (3) ガス：都市ガス / プロパン / 無
- (4) 電気：有

#### 5. 道路と接道

- (1) 接道状況：西側公道に接道
- (2) 建築基準法上の道路：該当 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) / 非該当
- (3) 道路種別：公道 / 私道
- (4) 道路幅員：7 m

#### 6. 境界

- (1) 境界標の有無：北  / 無 南  / 無 東  / 無 西  / 無
- (2) 実測平面図： / 無

#### 7. 土壌汚染調査結果

- (1) 調査実施日：令和 7 年 11 月 28 日、12 月 1 日、12 月 22 日  
調査機関：一般社団法人 新潟県環境分析センター  
調査方法：土壌汚染調査報告書を参照  
結果：特定有害物質は溶出量基準及び含有量基準に適合。  
油分（油臭及び油膜）はなし。  
調査による土壌汚染はなし。  
調査報告書：別紙
- (2) 売主の認識：本物件に関する土壌汚染の事実は認識していない。

#### 8. アスベストに関する事項

- (1) 調査実施日：令和 3 年 10 月 20 日  
調査機関：有限会社 LEC ソリューション  
調査方法：石綿含有調査分析試験検査報告書を参照  
結果：建物一部にアスベスト含有建材の使用を確認。
  - ① 1 階・2 階機械室の保温材
  - ② 駐車場側軒下の吹き付け材

③ 1階書庫の天井吹き付け材

④ 給水配管保温材

- (2) 引渡し条件：売主は除去・改修を行わず、現状有姿で引渡す。
- (3) 買主の承諾：買主はアスベストの存在および現状渡しを了承する。
- (4) 責任分担：引渡し後に必要となる除去・封じ込め等の措置は買主の責任と負担で行う。
- (5) 検査報告書：別紙
- (6) 免責：売主はアスベストに関する契約不適合責任を負わない。  
ただし、売主が故意に事実を隠蔽した場合はこの限りではない。

## 9. 現況

- (1) 土地現況：更地／建物あり／その他（\_\_\_\_\_）
- (2) 建物現況：使用中／空家／その他（\_\_\_\_\_）
- (3) 引渡条件：現況有姿（建物内備品含む）

## 10. 売主の表明

売主は、自己の知る限りにおいて、以下の事項を買主に対して真実かつ正確に開示したことを表明する。

- (1) 本物件の土壌については、土壌汚染調査の結果、全ての測定項目が基準値に適合しており、油分・油臭等は確認されなかったことを説明し、当該調査報告書を交付した。
- (2) 本物件に付属する建物の一部にアスベスト含有建材が使用されていることを確認しているが、売主は当該部分の除去・改修を行わず現状有姿（建物内備品含む）で引渡す旨を説明した。
- (3) 上記に関し、売主が故意に重要な事実を隠蔽していないことを表明する。

## 11. 買主の確認義務および承諾

- (1) 買主は、本物件が市街化調整区域であることを確認した。市街化調整区域では、原則として開発行為および建築行為に制限があり、建築の可否、用途変更、開発許可の要否等については、契約締結前に買主が自治体および必要な専門家（建築士、行政書士等）により確認を行った上で本物件を取得することを承諾する。

- (2) 買主は、売主から交付された土壌汚染調査報告書（写）および石綿含有調査分析試験検査報告書（写）を受領し、その内容を確認した。買主は当該報告書および説明に基づき本物件を取得することを承諾する。
- (3) 買主は、引渡し後に発生する可能性のある除去、封じ込め、改修、許認可取得等の措置およびこれに伴う費用は、買主の責任と負担で行うことを承諾する。

## 12. リスク配分

- (1) 本物件引渡し後に、斜線制限、日影規制、景観法、農地法その他の法令上の制限の適用により生じた制限、工事制約、許認可取得の必要性、除去・改修費用その他一切の費用および損害については、買主の責任と負担とする。
- (2) 前項の規定は、売主が当該事実を故意に隠蔽した場合には適用しない。売主が故意に重要な事実を隠蔽したことが判明したときは、買主は売主に対して民法その他の法令に基づく救済を請求できるものとする。

## 13. 契約不適合責任

売主は土地および建物について契約不適合責任を負わないものとする。  
ただし、売主が故意に事実を隠した場合はこの限りではない。

## 14. その他

- (1) 本書面は宅建業法に基づくものではなく、当事者間売買における任意の説明書である。
- (2) 本物件に関する不明点は買主が自ら調査確認するものとする。
- (3) 買主は、本物件への車両の乗り入れに際し、売主所有地の一部を通行する必要があることを確認した。  
売主は、買主の円滑な利用のため、引渡し後も当該部分の通行について協力するものとする。  
なお、本協力は双方の信義に基づくものであり、地役権その他の物権を設定するものではないことを買主は了承する。

## 15. 添付資料

- (1) 土壌汚染調査報告書（写）
- (2) 石綿含有調査分析試験検査報告書（写）