

小金井ヘルス・ケア・マンション

重要事項説明書

重要事項説明書

様

小金井ヘルス・ケア・マンションの不動産について宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき次の通りご説明致します。

この内容は重要ですから、十分ご理解下さいませようお願い致します。

平成 年 月 日

【媒介】

東京都小金井市桜町1丁目8番24号

総合ヘルス・ケア株式会社

代表取締役 鈴木 義明 (印)

免許年月日 昭和58年 6月 6日

(更新) 平成24年 9月14日～

免許証番号 東京都知事(8)第46053号

取引主任者 光野 久 (印)

登録番号 (東京) 第216999号

取引の態様	売買・媒介
-------	-------

不動産の表示

名称	小金井ヘルス・ケア・マンション
住居表示	東京都小金井市桜町1丁目9番20号

区分所有建物

一棟の建物の表示	所在	東京都小金井市桜町一丁目449番地1		
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	各階の延床面積	(登記簿) 5,871.53 m ²
専有部分の建物の表示	家屋番号	桜町一丁目449番1の	建物の番号	—
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	(登記簿) 階部分 m ² 、(壁芯) m ²		
	建築時期	昭和53年6月新築		
(専用使用をなしうる共用部分) 棟 号室に面するバルコニー m ²				

敷地権の目的たる土地

符号	所在・地番	地目	地積(登記簿)	敷地権の種類	敷地権の割合(準共有持分)
1	東京都小金井市桜町一丁目449番1	宅地	3,170.43 m ²	地上権	10,000分の
地上権の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者 : 鈴木義明 東京都小金井市桜町1丁目11番5号 ・存続期間 : 昭和53年7月1日から満60年間 ・地代 : 月額金 円 (但し、管理費に含まれます。) その他 詳細は、地上権設定契約書および確約書をご参照下さい。				

1. 売主の住所、氏名 (登記名義人と同じです。また、現在第三者による占有はありません。)

住所
氏名

2. 登記簿に記載された事項 (平成 年 月 日現在)

登記簿に記載された事項	名義人	所有権に関する事項(甲区)	所有権以外の権利に関する事項(乙区)
		土地	(住所) 東京都小金井市桜町1丁目11番5号 (氏名) 鈴木義明
地	(住所) (氏名)		地上権者
建物	(住所) (氏名)	所有者	
備考	詳細は、登記簿謄本(抄本)をご参照下さい。		

3. 法令に基づく制限の概要

都市計画法に基づく制限の概要		
建築基準法に基づく概要	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	防火・準防火地域	準防火地域
	建蔽率の制限	60%
	容積率の制限	200%
	高度地区	第1種高度地区
	日影規制	種別2-(一)種
敷地と道路との関係	北側幅員6m道路(公道5.46m(市道第26号線)と売買対象不動産に含まれない私道(建築確認時にセットバック、地番449番4、所有者:鈴木義明、地目:公衆用道路)0.54mの合計)に一部緑地公園を挟んで敷地が55.28m接しています。	

4. 私道の負担に関する事項

負担はありません。

5. 飲用水、電気、ガス供給施設等の整備状況

飲用水	東京都営水道
電気	東京電力株式会社
ガス	株式会社クボタ 但し、ガスについては厨房室のみ使用
排水	公共下水道

6. 建物またはその敷地に関する権利及びこれらの管理、使用に関する事項

(1). 敷地に関する権利の種類および内容

売買対象面積	3, 170.43㎡
権利の種類	地上権 (昭和53年7月1日から満60年間)

(2). 建物に関する権利の種類および内容

	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	備考	
建築確認面積	1, 748.10㎡	6, 016.80㎡		
売買対象面積	1, 748.10㎡	6, 016.80㎡		
権利の種類	所有権			
備考	但し、上記面積には小金井ヘルス・ケア株式会社が所有する下記の室名 (面積) が含まれています。(ヘルス・ケア施設)			
	記			
	受付	9.00㎡	事務室Ⅰ	19.43㎡
	事務室Ⅱ	26.42㎡	待合室	20.41㎡
	手洗・便所	3.51㎡	浴室Ⅰ	22.50㎡
	浴室Ⅱ	14.50㎡	倉庫	9.41㎡
	脱衣室Ⅰ	12.60㎡	脱衣室Ⅱ	12.60㎡
	集会室	44.82㎡	休養室	34.30㎡
	管理人室	41.42㎡	厨房室	48.95㎡
	休憩室	23.20㎡	洗濯室	10.89㎡
食品庫	4.72㎡	看護師室	30.82㎡	
食堂	124.42㎡			

(3). 共用部分とその共有持分

建 物	共有となる建物共用部分
	<p>① 専有部分に属さない建物の共用部分</p> <p>(イ) 玄関、風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベーターホール、エレベーター機械室、エレベーター室、塔屋、電気室、パイプスペース、機械室、バルコニー、外部階段等共用部分</p> <p>(ロ) 建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、柱、梁、屋上 その他専有部分に属さない構造物</p> <p>② 専有部分に属さない建物の付属物</p> <p>電気設備、配線配管設備、照明設備 (共用照明灯等)、エレベーター設備、給排水衛生設備、拡声設備、暖房・給湯配管設備、電話配線設備、テレビ視聴設備、防火消防設備、自動火災報知設備、インターホン設備、ナースコール設備</p> <p>③ その他付属物</p> <p>受水槽、高架水槽、減圧水槽、給湯ボイラー、暖房ボイラー、揚水ポンプ、防火水槽、受変電設備、屋外給排水設備、屋外電気設備、ガス管、外灯、門、塀、ネットフェンス、塵芥集積場、庭木等の付属物</p> <p>④ 共用部分及び付属物等は区分所有者全員の共有となります。共有持ちは、小金井ヘルス・ケア・マンション規約により 1,000,000 分の</p>

(4). 上記 (2) の小金井ヘルス・ケア株式会社所有部分 (ヘルス・ケア施設) の扱い

<p>会社所有の受付、浴室、集会室、食堂、洗濯室等は居住者が自由に使用することができ、その使用料は管理費に含まれています。また、厨房食堂等に備え付けた設備備品等は、小金井ヘルス・ケア株式会社が所有しています。設備、備品等の保守、修繕及び将来交換に要する費用等は、区分所有者の負担となっています。</p>

(5). 専用使用部分

専用使用部分	使用先	使用料の有・無
電気室	東京電力	無
機械室	管理会社	無

(6). 管理費

管 理 費	小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約に基づく管理費は月額金 円と消費税相当額金 円。但し、入居者が増員する毎に、1人当たり月額30,600円と消費税相当額金2,448円が追加されます。
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

(7). 修繕積立一時金及び修繕積立金

修繕積立金制度	有
修繕積立一時金	購入時に一時金として金500,000円(消費税不要)
修繕積立金	金 円(月額・消費税不要)
既に積立られている額	金 円(平成 年 月 末日現在)
当該一棟の建物に係る滞納額	金 円(平成 年 月 末日現在)
専有部分に係る延滞額	金 円(平成 年 月 末日現在)

修繕積立一時金及び修繕積立金は、次の各号に要する費用に使用されるため積み立てます。

- ①一定年数経過ごとに定期的、計画的に行なう大規模な修繕
- ②共用部分及びヘルス・ケアサービスに要する高額な設備、備品等の交換に要する費用
- ③共用部分の変更
- ④その他区分所有者の共同利益のための行為

詳細はヘルス・ケア契約書をご参照下さい。

(8). 食費

食 費	1人当たり月額32,940円と消費税相当額2,635円
-----	-----------------------------

詳細はヘルス・ケア契約書をご参照下さい。

(9). 管理費等の委託先(管理会社)

名 称	小金井ヘルス・ケア株式会社
住 所	東京都小金井市桜町1丁目9番20号

(10). 公租公課等の負担、管理費等の支払期間

本物件に賦課される公租公課、およびその他の負担金、電気、水道、などの利用残金及び管理費、修繕積立金等は、売買契約における所有権の移転の日をもって区分し、その日までの分は旧所有者の負担とし、その翌日以降の分は、新所有者の負担とする。

7. 特約

<p>買主は、小金井ヘルス・ケア・マンションの購入に際し、次の事項を遵守して頂きます。</p> <p>(1) 小金井ヘルス・ケア・マンションの区分所有権等を取得する者(以下区分所有者という)及び入居者は、売買契約締結と同時に小金井ヘルス・ケア株式会社と小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約(以下ヘルス・ケア契約という)を締結して頂きます。また、ヘルス・ケア契約に伴い、区分所有者は入会保証金として1戸当り金3,000,000円及び管理費保証金として1人当り金1,000,000円を小金井ヘルス・ケア株式会社に支払って頂きます。</p> <p>(2) 区分所有者は、上記契約締結と共に当初区分所有者と鈴木義明との地上権設定契約書の各条項を継承し、遵守して頂くと共に鈴木義明に確約書を提出して頂きます。</p> <p>(3) 入居制限: 区分所有者は、原則として、区分所有者の妻(夫)、親、子及び兄弟で満45歳以上で小金井ヘルス・ケア株式会社が承認する心身とも健康な方でなければ、区分所有者の専有部分に入居、居住することはできません。</p> <p>(4) 譲渡制限: 区分所有者は、その所有権等を他に譲渡しようとするときは、ヘルス・ケア契約を締結する能力及び資力を有する方でなければ譲渡することはできません。</p> <p>(5). 区分所有者及び入居者は、ヘルス・ケア契約書、規約、しおり及び確約書に記載されている事項を遵守して頂きます。</p> <p>(6). 詳細については、それぞれの契約書等をご参照下さい。</p>

8. 当該宅地・建物が造成・宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域	内 ・ (外)
----------	---------

9. 当該土地・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に基づく土砂災害警戒区域	内 ・ (外)
-------------------------	---------

10. 当該土地・建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	内 ・ (外)
----------	---------

11. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	(無)
石綿使用調査の内容		

12. 耐震診断の内容 (昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物 (☑該当する・☐該当しないので説明を省略します。))

耐震診断の有無	有	(無)
耐震診断の内容		

13. 売買代金以外に授受される金銭の額及びその目的 (売買代金 金 円)

	授受の目的	金額
1	手付金 (売買代金の一部に充当します。)	金 円
2	売買契約書等に係る印紙代	金 円
3	小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約に伴う入会保証金、管理費保証金及び修繕積立一時金	小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約書をご参照下さい。
4	登記に係る費用	買主負担、実費 (予定金額 金 円)
5	建物に係る平成 年度固定資産及び都市計画税	買主負担、実費 (但し、引渡しの翌日より平成 年 12 月 31 日迄の分)

14. 契約解除に関する事項

<p>次の場合、売主または買主は契約を解除することができます。</p> <p>(1) 売主または買主が売買契約の履行に着手するまでは、売主は手付金の倍額を返還して売買契約を解除できるものとし、買主は手付金を放棄して売買契約を解除することができます。但し、解除した場合、買主は小金井ヘルス・ケア株式会社と締結した小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約も当然解約となります。また、小金井ヘルス・ケア株式会社は、解除した側に対して、小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約書の作成に要した費用を全額請求することができるものとします。</p> <p>(2) 買主が売買契約に違反した場合、売主は催告の上、売買契約を解除できるものとします。また、売主が売買契約に違反した場合、買主は催告の上、売買契約を解除することができるものとします。但し、解除した場合、買主は小金井ヘルス・ケア株式会社と締結した小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約は解約となります。</p> <p>(3) 小金井ヘルス・ケア・マンションの売買契約と小金井ヘルス・ケア・マンション管理委託及びヘルス・ケア契約とは相互に関連した契約ですので、一方だけを解除 (解約) することはできません。</p>

15. 損害賠償の予定額と違約に伴うその他の費用

<p>(1) 14. 契約解除に関する事項 (2) により売買契約が解除された場合、売買契約の解除に責を負う者はその相手方に対し、売買代金の2割相当額の金員を違約金 (損害賠償金) として直ちに支払うものとします。なお、これをもって、契約解除による損害はすべて賠償されたものとし、互いにこれ以上の損害賠償の請求をすることはできないものとします。</p> <p>(2) 違約金 (損害賠償金) の支払い、清算は次の通りとします。 ① 売主が違約した場合、売主は買主に対し受領済の金員を無利息にて返還するとともに、損害賠償金を支払うものとします。 ② 買主が違反した場合、損害賠償金が支払い済の金員を上回るときは、買主は速やかにその差額を売主に支払い、また支払済の金員が損害賠償金を上回るときは、売主は買主に対し受領済の金員から損害賠償金相当額を控除して、速やかに残額を無利息にて返還するものとします。</p> <p>(3) 小金井ヘルス・ケア株式会社は、前項の規定により売買契約が解除された場合、同時にヘルス・ケア契約も解約され、その責を負う者に対して、当契約書作成に要した費用を請求することができるものとします。</p> <p>(4) 売主及び買主は、売買契約が解除された場合においても、媒介業者に媒介手数料を支払わなければならないものとします。</p>

16. 供託所等に関する説明

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	(供託所) 東京法務局 (所在地) 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第2合同庁舎
--------------------------	------------------------------------------------

17. 設計図書の縦覧場所

小金井ヘルス・ケア・マンションの設計図書は、小金井ヘルス・ケア・マンション内事務所に保管されています。

18. 専有部分（居室）に設置されている給水・給湯配管、排水配管、温水暖房設備に関する事項

専有部分（居室）に設置されている給水・給湯配管、排水配管、温水暖房設備は、今後、経年劣化等による漏水があった場合には、居室の所有者負担により配管等の工事を行なって頂きます。
尚、温水暖房設備工事の範囲は、メーターボックスから居室内の暖房器具までとします。
また、居住期間中に工事を行なわない場合は、所有権等を他に譲渡する時に実施することをお勧めします。

受領書

総合ヘルス・ケア株式会社御中

小金井ヘルス・ケア・マンション 棟 階 号室の売買に関し、宅地建物取引主任者から取引主任者証の提示のもと、宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づく重要事項および供託所等の説明を受け、説明書を受領いたしました。

平成 年 月 日

(買主)

住所.....

氏名..... (印)