

重要事項說明書

重要事項説明書

㊤

様

逗子ヘルス・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す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

免許年月日 昭和58年 6月 6日
(更新) 平成19年 9月14日～

免許証番号 東京都知事(7)第46053号

取引主任者

登録番号

協 会

不動産の表示

名称	逗子ヘルス・ケア・マンション A号棟
住居表示	神奈川県逗子市小坪3丁目2番1号

区分所有建物

一棟の建物の表示	所在	神奈川県逗子市小坪3丁目960番地1、960番地1先			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 階建	各階の延床面積	(登記簿) 7,591.45㎡	
専有部分の建物の表示	家屋番号	小坪3丁目960番1の		建物の番号	A-
	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	㎡、(壁) ㎡	
	建築時期	昭和59年2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 ㎡					

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(共有持分)
1	神奈川県逗子市小坪3丁目960番1	宅地	12,633.84㎡	所有権	100万分の
2	神奈川県逗子市小坪3丁目960番3	宅地	279.74㎡	所有権	100万分の
3	神奈川県逗子市小坪3丁目1013番1	山林	365㎡	所有権	100万分の
合計(3筆)			13,278.58㎡		

敷地権以外の土地

所在・地番	地目	地積(登記簿)	権利の種類	共有持分割合
神奈川県逗子市小坪3丁目960番18	宅地	23.49㎡	所有権	100万分の
神奈川県逗子市小坪3丁目960番19	宅地	45.66㎡	所有権	100万分の
神奈川県逗子市小坪3丁目960番20	宅地	39.66㎡	所有権	100万分の
神奈川県逗子市小坪3丁目960番21	宅地	92.61㎡	所有権	100万分の
合計(4筆)		201.42㎡		

土地・合計(7筆)	13,480.00㎡
-----------	------------

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)(土地・建物)

所有権に関する事項 (甲区)	住所 氏名
所有権以外の権利に関する事項 (乙区)	
備考	詳細は、登記簿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		
制限の概要	区域区分	都市計画区域(市街化区域)
	用途制限	第一種住居地域
	建蔽率の制限	40%
	容積率の制限	200%
	高さの制限	道路斜線制限 : 前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍 隣地斜線制限 : 隣地境界線までの水平距離の1.25倍の数値に20mを加えたもの 日影による制限 : 建築基準法(3)-3-(2)の規制を受けます
	敷地等と道路の関係	北側5.4m幅員道路(公道)(久木48号線) 南側3.7m~4.3m幅員道路(公道)(小坪93号線-小坪97号線) 但し、北側5.4m道路は都市計画道路として将来12m道路に拡幅されます
その他の法令による制限		風致地区 (披露山逗子海岸風致地区) ・ 宅地造成等規制区域

敷地内付属物	屋外給排水設備、屋外電気設備、ガス管、外灯、防火水槽、引込用電柱、門、塀、ネットフェンス、塵芥集積場、駐車場、自転車置場、庭木、芝、樹木、菜園等付属設備および付属物
共用部分の共有持分	建物の共用部分（含む、H・C・M施設）、建物の付属物及び敷地内付属物は逗子ヘルス・ケア・マンション区分所有者全員の共有とし、その持分割合は土地の割合と同一とします
その他	詳細は逗子ヘルス・ケア・マンション規約をご参照下さい

(4) 専用使用に関する規約等の定め

(4) - 1	管理会社の建物内H・C・M施設及び敷地の一部の専用使用 管理会社（逗子ヘルス・ケア株式会社及び逗子ヘルス・ケア株式会社が指定する管理会社）が次のH・C・M施設（含む、備え付けられている設備、備品機器等）及び敷地内駐車場の一部、敷地の一部（約100㎡）等を逗子ヘルス・ケア・マンション管理・運営の為に無償で専用使用しています
①	建物内H・C・M施設 荷受室、職員休憩室、更衣室、看護婦室、事務センター（事務室、宿直室、受付室）、宿直室（B-101）、厨房、喫茶コーナー内、倉庫等
*	上記の各室に係る電気代、水道代、ガス代、電話代、放送受信料及び火災保険料等月々の維持に必要な諸費用は購入者を含む区分所有者全員の負担となります。但し、管理費より支出されます
②	敷地 敷地内駐車場の内5台分の駐車場、自転車置場の一部、敷地の一部（100㎡）
(4) - 2	第三者による専用使用等
①	敷地の隣接地 逗子市小坪3丁目972の所有者高橋光雄とこの借地人（以下併せて使用者という）及びその使用者の関係者が本敷地内通路を無償で通行（含む自転車・自動車等）致します
②	隣接の診療所の職員及び来訪する第三者がその必要上、本敷地内の一部を無償で通行（含む自転車・自動車等）致します
③	その他詳細は逗子ヘルス・ケア・マンション規約をご参照下さい
(4) - 3	その他の専用使用
トランクルーム	専用使用をなしうる者 区分所有者で管理者（逗子ヘルス・ケア株式会社）とトランクルーム専用使用契約を締結する者 専用使用料 1区画月額860円～1600円（消費税不要）平成 年 月 日現在 空 区画有り・無し 区画数 66区画 専用使用料の帰属先 区分所有者全員 但し、管理費の一部に充当致します
駐車場	専用使用をなしうる者 区分所有者で管理者（逗子ヘルス・ケア株式会社）と駐車場専用使用契約を締結する者 専用使用料 1台あたり月額7,530円（消費税不要）平成 年 月 日現在 空 合有り・無し 台数 17台 専用使用料の帰属先 区分所有者全員 但し、管理費の一部に充当致します
敷地内駐車場のうち管理会社の専用使用分5台及び区分所有者の専用使用分17台を除く駐車場を区分所有者の訪問客が一時的に無償で使用します	
ゲストルームの使用及びその使用料の帰属先	区分所有者及び区分所有者以外の第三者が有償で使用します 区分所有者全員、但し、管理費の一部に充当いたします
その他のH・C・M施設は区分所有者全員が逗子ヘルス・ケア・マンションしおりに従って使用して頂きます	
その他の収入金及びその収入金の帰属先	逗子ヘルス・ケア・マンション内での来訪者の食事収入金、洗濯機使用料及びその他の収入金は区分所有者全員の収入金とします 但し、管理費の一部に充当致します
(5) 建物設備の整備状況	
住戸内	
電気設備	最大60アンペアまで可能
給水・給湯	電気温水器により台所、洗面化粧室、浴室へ給水・給湯
台所	流し台、調理台、レンジフード、電気ヒーター、食器棚
トイレ	便座暖房・温水洗浄・温風乾燥方式による便座
浴室	ユニットバス（浴槽・ハンドシャワー・手摺等）設置
冷暖房設備	ヒートポンプ型設置可能（1箇所）

照明	玄関、ホール、洗面化粧台、便所、浴室、台所、納戸、居間、和室、洋室等各室に照明器具設置
備え付家具	下足入れ、
その他	インターホン、ナースコール、健康リズムセンサー、BS放送等鎌倉ケーブルテレビ経由で接続可、電話引込口、火災報知機、洗濯機置場、網戸等
(共用部分等)	
防火設備	敷地内 防火水槽、消火栓 建物内 連結送水栓、防火シャッター、火災報知機等
昇降機設備	建物内 A棟 3基(9人乗り、ロープ式、ストレッチャー搬入可能) B棟 2基(9人乗り、ロープ式、ストレッチャー搬入可能) C棟 1基(11人乗り、ロープ式、ストレッチャー搬入可能) 貨物用リフト 1基(厨屋と1階間)
照明設備	建物内 エントランスホール、ロヴィ、廊下、階段室及びH・C・M施設等 敷地内 通路、庭園等に外灯
拡声設備	建物内(非常時等に館内放送) 各階廊下等
その他	塵芥集積場(敷地内) 塵芥集積場(建物内)各階に設置 但し、A棟1階、C棟4・5階には設置されてません 避雷針(各棟屋上) 鎌倉ケーブルテレビに配線済

7 管理費の額

管理費	本物件の管理費は月額金 円(消費税5%込み) (平成 年 月 日現在) 但し、入居者が増員した場合、1人当たり月額金28,350円が追加されます。当該区分建物に係わる滞納額はありませぬ。
詳細については逗子ヘルス・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	

8 食費

食費	1人当たり 金41,643円(消費税5%込み)
詳細については逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約書をご参照下さい	

9 修繕積立一時金および修繕積立金

修繕積立金制度	有
修繕積立一時金	300,000円(消費税不要)・(購入時支払)
修繕積立金	一律9,000円(消費税不要)・(毎月)
すでに積み立てられている額	83,129,000円(平成20年 3月 31日現在)
滞納額	円(平成 年 月 日現在)
修繕積立一時金および修繕積立金は次の各号に要する費用として積立ててます	
(1) 一定年数経過ごとに定期的に計画的に行なう大規模な修繕	
(2) 共用部分(含むH・C・M施設)等に設置された設備・備品等の交換	
(3) 不測の事故その他の事由による敷地及び共用部分(含むH・C・M施設)の補修 あるいは事故の防止	
(4) 共用部分(含むH・C・M施設)の変更	
(5) その他区分所有者の共同の利益のための行為	
上記修繕に関し一件につき100,000円迄の修繕等は管理会社の判断ですることが出来ます	
区分所有者の専有部分(含む専用バルコニー)の補修等は自己の費用をもって行なうものとします	
詳細については逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約書並びに逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約の締結に伴う覚書をご参照下さい	

10 管理費等の委託先(管理会社) 管理の形態は、下記会社に全部委託管理となっています。

名称	逗子ヘルス・ケア株式会社
住所	神奈川県逗子市小坪3丁目2番1号

1.1 その他

逗子ヘルス・ケア・マンションの購入に際しては買主は次の事項を厳守して頂きます

(1) 逗子ヘルス・ケア・マンションの買主（以下区分所有者という）および入居者は、逗子ヘルス・ケア株式会社と逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約並びに逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約の締結に伴う覚書（併せて以下「ヘルス・ケア契約」という）を締結して頂きます

(2) 逗子ヘルス・ケア・マンションの入居者は全員H・C・Mメンバーに入会して頂きます

(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、子および兄弟で満45歳以上で逗子ヘルス・ケア株式会社が承認する心身共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

(4) 譲渡制限：区分所有者はその所有権を他に譲渡しようとするときは、事前に逗子ヘルス・ケア株式会社の承認を得たうえ、上記の入居資格を有し、逗子ヘルス・ケア株式会社と「ヘルス・ケア契約」を締結する能力およ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

(5) 逗子ヘルス・ケア・マンション区分所有者および入居者は「ヘルス・ケア契約」および逗子ヘルス・ケア・マンション規約を遵守して頂きます

(6) 詳細はそれぞれの契約書等をご参照下さい

1.2 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)
----------	-------

1.3 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)
-------------------------	-------

1.4 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		

1.5 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		

1.6 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 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 逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約に係る費用	管理費保証金	管理費保証金として 金 700,000円 また、一名増員することに追加管理保証金として 金 300,000円 但し、消費税はかかりません。
	逗子パーク・ヴィラ施設管理・運営一時金	逗子パーク・ヴィラ施設管理・運営一時金として 金3,150,000円 また、一名増員することに追加施設管理・運営一時金として 金1,575,000円 但し、消費税相当額の5%を含みます。
詳細は逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・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	円
5 土地および建物に係る平成年度固定資産税・都市計画税	買主負担 但し、引渡し時の翌日より平成31日までの分とします	年12月

注 逗子パーク・ヴィラ施設管理・運営一時金および追加施設管理・運営一時金は逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約が逗子H・C・Mの区分所有権の引渡日の翌日から60月以内に解約された場合、「逗子ヘルス・ケア・マンション管理委託およびヘルス・ケア契約書」第46条第4項に基づいて返還されます。但し、60月経過後に解約された場合、施設管理・運営一時金および追加施設管理・運営一時金は返還されません。

1.7 契約解除に関する事項

- 次の場合、買主または売主は契約を解除することができます
- (1) 売主または買主が売買契約の履行に着手する迄は、売主は手付金の倍額を償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、買主は逗子ヘルス・ケア株式会社と締結した「ヘルス・ケア契約」も解約となります
- (2) 買主が売買契約に違反した場合、売主は催告のうえ、売買契約を解除できるものとし、また、売主が売買契約に違反した場合、買主は催告のうえ、売買契約を解除することができるものとし、
- 但し、解除した場合、買主は逗子ヘルス・ケア株式会社と締結した「ヘルス・ケア契約」も解約となります
- (3) 売買契約と「ヘルス・ケア契約」とはお互いに関連する契約です

1.8 損害賠償の予定または違約金に関する事項

- (1) 前17項の契約に関する事項(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ものは、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、
- 尚、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しないものとし、
- (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 売主が違反した場合、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、
- ② 買主が違反した場合、損害賠償金が支払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、

1.9 供託所に関する事項

弁済業務保証金の 供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15九段第2合同庁舎
----------------------	-----------------------------------

2.0 その他

設計図書縦覧場所	逗子ヘルス・ケア・マンション内事務センター
----------	-----------------------

改訂 H2111

受領書

総合ヘルス・ケア株式会社御中

逗子ヘルス・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

㊦