

サービス付き高齢者向け住宅
高島平団地 2 - 26 - 2 号棟

ゆいま～る高島平

終身建物賃貸借重要事項説明書

〇〇〇号室

〇〇 〇〇 様

株式会社コミュニティネット

終身建物賃貸借重要事項説明書

下記の物件について、次の通り説明します。

この内容は重要ですから、十分理解されるようにお願いします。

貸主 株式会社コミュニティネット 代表取締役 須藤康夫

東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 小田急第一生命ビル25階

物件の表示	名称	高島平団地2-26-2号棟
	所在地	(住居表示) 東京都板橋区高島平2丁目26街区2号棟
		(登記簿) 東京都板橋区高島平二丁目26街区2号棟
	種類	共同住宅 地上11階建 (現況) 宅地
	構造	鉄筋コンクリート造 ※耐震改修済み
	賃貸借の目的部分	11階建 階 号室
	賃貸借面積	m ² (バルコニー除く)
高齢者向け住宅 サービス付き	名称	ゆいま〜る高島平
	連絡先	TEL : 03-6906-9556 FAX : 03-6906-9557
建物管理人	(住所) 東京都新宿区西新宿6-5-1 (氏名) 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 (以下、UR)	
貸主・住戸管理人	(住所) 東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 小田急第一生命ビル25階 (氏名) 株式会社コミュニティネット 代表取締役 須藤康夫	

記載された事項 登記簿に	甲区（所有権）		乙区（抵当権等）		
	（所有者） 神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号 独立行政法人都市再生機構		（債務者） 無し		
整備状況など 建築物の設備の整備の状況	利用可能な施設		契約方法		備考
	上下水道	水道局	水道局と直接契約		
	電気	東京電力	電力会社と直接契約		
	ガス	東京ガス	ガス会社と直接契約		
建築物の設備の整備の状況	台所	有（専用／キッチン）	緊急通報	有（モバイル型）	
	コンロ	無	住戸玄関	インターホン	
	電気	有（専用／メーター）	照明器具	設備のみ有	
	給湯設備	有（使用：可 [ガス給湯器]）	冷暖房	無（設置：可）	
	電話設置	無（設置：可）	エレベーター	有（2基：奇数階、偶数階止用）	
	インターネット	専用接続口有（電話回線利用可）	駐車場	有（敷地内）	
	専用庭	無		URと別途契約	
	音・振動	サッシの遮音等級無し	駐輪場	有（敷地内）無料 ※管理事務所より配布される自転車用シールの貼付が必要	
			共用庭	無	
	トイレ	有（専用／水洗 [公共下水]）、一部手すり付き、シャワートイレ			
浴室	有（専用／シャワー有／トイレと独立）バリアー対応、一部手すり付き				
家賃その他条件（消費税非課税）	号室				
	① 毎月払いの場合	毎月払家賃 金 _____ 円 (支払期間：契約期間終了まで)			
② 一部前払いと毎月払い併用の場合	一括前払金 金 _____ 円				
	一部前払金 金 _____ 円 1ヶ月あたりの前払金部分 金 _____ 円 ×想定居住月数 ●●ヶ月（1万円未満を切捨て）				

	<p>一括前払金 残金 金 _____ 円</p> <p>毎月払金（※分割払い手数料込み） 金 _____ 円（支払回数：●●回） 想定居住月数●●ヶ月以上を超えて入居された場合は、それ以降の家賃は徴収致しません。</p>
③一括前払いの場合	<p>家賃一括前払金 金 _____ 円</p> <p><算定式> 1ヶ月分の家賃 金 _____ 円 ×想定居住月数●●ヶ月（1万円未満を切捨て） 想定居住月数●●ヶ月以上を超えて入居された場合は、それ以降の家賃は徴収致しません。</p>
敷 金	敷 金 _____ 円（家賃の2ヶ月相当分）
共益費	金 3,600 _____ 円 ※貸主がURへ支払う共益費と同額とします。
期 間	借主からの解約の申し出があるまで、又は死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡した時に終了するものとする。なお、借地借家法第38条第1号の規定により本契約の更新はないものとする。 ※期間についての特約事項（P7）を必ずご確認ください。

- 1) 借主は、賃貸借契約期間中であっても、貸主に対して書面により30日以上の予告期間を定めて、賃貸借契約の解約を申し出ることができます。
- 2) 借主が共益費等の支払い、毎月払いの家賃の支払い、別途締結する生活支援サービス提供契約のサポート費の支払い義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、貸主は賃貸借契約を解除することができるものとします。
- 3) 貸主は、借主が本物件の使用目的遵守義務に違反し、又は危険物等の持ち込み、近隣に著しい迷惑をかける行為、共同生活の秩序を乱す行為、住戸の転貸等の行為を行った場合において、貸主が相当の期間を定めた催告をしても、当該義務違反により賃貸借契約を継続することが困難であると認められると至ったときは、本契約を解除することができるものとします。
- 4) 貸主は、借主が年齢を偽って入居資格を有することを誤認させる、健康診断書に既往症の事実を省くなど甲への提出書類等で虚偽の申告又は不正の行為によって本物件に入居したときは、賃貸借契約を解除することができるものとします。
- 5) 貸主は、借主の想定居住月数が経過する前に、借主の死亡があったとき又は本契約の解約若しくは解除の申し入れがあった場合は、30日以内に、P5〈算定式〉により算定して得た額を、借主が生存中は借主に、借主が生存しない場合は返還金受取人に返還するものとします。また、借主の入居後3ヶ月を経過する前に、借主の死亡があったとき又は賃貸借契約の解除若しくは解約の申し入れがあった場合においても、同算定式により算定して得た額を、返還するものとします。

支払金または預かり金の保全措置	講じる	保全措置を行う機関	公益社団法人全国有料老人ホーム協会
家賃一括前払金等の保全措置	家賃一括前払金または一部前払金を保全します。		
用途制限	住宅		
利用制限	ペット不可（小鳥、魚を除く）URの定めに従います。 その他の制限は、賃貸借契約、管理規程の通りです。		
管理の委託先	商号	株式会社コミュニティネット	

		主たる事務所の所在地	東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 小田急第一生命ビル25階										
	供託所等に関する事項	弁済業務保証金の供託 所およびその所在地											
費用等	家賃・敷金の 納入方式	① 家賃一括前払金（契約締結日から1週間以内）：銀行振込 ② 家賃一部前払金（契約締結日から1週間以内）：銀行振込 ③ 敷金+前家賃（契約締結日から1週間以内）：銀行振込 ＊①、②、③とも振込先銀行は三井住友銀行となり、振込手数料は借主負担とします ＊住戸の鍵の引き渡しは納入日以降となります。											
	家賃一括前払金または一部前払金の精算に関する事項	家賃一括前払金または一部前払金の返還金は、賃貸借契約に記載する返還式に基づき算出し、賃貸借終了日の翌日より30日以内に、賃貸借契約に基づき、借主が貸主に対して負担すべき一切の債務を控除した後、返還するものとします											
	家賃一括前払金または一部前払金の返還金	① 借主の死亡又は契約の解約若しくは解除時の家賃一括前払金または一部前払金の返還金は、以下の算定式に基づいて算出します。 <算定式> $\text{返還金} = \text{家賃一括前払金または一部前払金} - \frac{\text{家賃一括前払金または一部前払金}}{\text{想定居住月数}} \times \text{経過月数}$ ＊円未満の端数が生じた場合、円未満を四捨五入します。 ② 契約月及び解約月が1ヶ月に満たない場合は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とします。 ③ 入居期間が想定居住月数を超える場合は、返還金はありません。 ＊参考例【家賃一括前払金1,620万円、想定居住月数180ヶ月（15年）の場合】 返還金の推移 <table border="1" data-bbox="501 1832 1465 1939"> <tr> <td></td> <td>1年後</td> <td>2年後</td> <td>3年後</td> <td>14年後</td> </tr> <tr> <td>返還金額</td> <td>1,512万円</td> <td>1,404万円</td> <td>1,296万円</td> <td>108万円</td> </tr> </table> ・入居期間が180ヶ月を超える場合は、返還金はありません。				1年後	2年後	3年後	14年後	返還金額	1,512万円	1,404万円	1,296万円
	1年後	2年後	3年後	14年後									
返還金額	1,512万円	1,404万円	1,296万円	108万円									

	<p>④ 返還金は無利息です。</p> <p>⑤ 借主の入居後 3 ヶ月が経過する前に、借主の死亡があったとき又は本契約の解約若しくは解除の申し入れがあった場合においても、同算定式に基づいて算出します。</p>	
月額費用の 納入方式	<p>① 毎月払家賃：ゆうちょ銀行の口座より自動払込</p> <p>② 共益費：ゆうちょ銀行の口座より自動払込</p> <p>*①の支払日は翌月分を、②の当月分を支払日は毎月 28 日にお支払い下さい。(休日の場合は翌営業日)</p> <p>③ 駐車場使用料は、UR と別途契約し、UR へお支払い下さい。</p> <p>*詳細はURへお問い合わせ下さい。</p>	
月額費用の内訳	共益費	<p>① 金 3,600円/月(消費税非課税)</p> <p><共益費の用途></p> <p>*貸主がURへ支払う共益費と同額とし、用途も以下の通りURの定め に準ずるものとしします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用(本物件内での使用料を除く) ・本物件のゴミの処理に要する費用 ・本物件の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用 ・敷地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
	駐車場 駐輪場	<p>① 普通自動車 UR と別途契約が必要です。</p> <p>*URが別に定める費用をお支払下さい。</p> <p>② 自転車 無料</p>
	水道光熱費 (住戸部分)	実費(水道料金・電気料金・ガス料金等は個別契約です。)
	その他	<p>① 電話料、テレビ料金、新聞等は個別契約です。</p> <p>② インターネットは住戸内にVDSL装置を設置し、KDDI(株)・東日本電信電話(株)・J-COM と別途契約(有料)することにより、インターネット接続が出来ます。※ADSLサービスは使用不可</p> <p>③ 家財保険へ加入してください。</p> <p>④ 家賃は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、維持管理費の増減、近隣比較等から不相当となった場合は、 甲乙協議の上、家賃を改定することができます。なお、家賃の改定は</p>

		毎月払いに限られます。
消費税		消費税対象になる費用については消費税法及び地方税法に基づき消費税を支払うものとします。(非課税のものを除く) ただし、今後消費税率の変更があった場合、変更額相当の金額を加減いたします。

特約事項：終身建物賃貸借契約書第42条の抜粋

本住戸は建物所有者 独立行政法人都市再生機構と貸主の賃貸借契約が令和 年 月 日から令和16年11月30日までの定期建物賃貸借契約であり、更新がないことを借主は確認し、期限をもって本契約が終了すること、及び本契約は高齢者の居住の安定確保に関する法律第57条に規定する期間付死亡時終了建物賃貸借契約であることを確認します。なお、当該契約期間の満了、解除、その他の事由により、その契約が終了した場合には、建物を明け渡さなければならないことを確認します。

以上のような事由で、貸主と借主の建物賃貸借契約が維持出来ない状況となった場合、借主が貸主の指定するゆいま〜るの住宅及び施設（以下「貸主指定住宅等」という。）へ転居する場合は、以下の通りとします。

- イ 借主が転居する貸主指定住宅等への借主の引っ越し費用は、貸主の負担とします。
- ロ 借主が家賃一括前払金又は一部前払金にて入居した場合は、借主の転居前住戸の家賃の残金等を転居先貸主指定住宅等の住戸の賃料等に充当します。なお、毎月払家賃・生活サポート費・共益費・敷金は転居先の貸主指定住宅等に準じるものとします。

以下余白

説明年月日 _____ 年（令和 _____ 年） _____ 月 _____ 日

入居者に対して、サービス付き高齢者向け住宅終身建物賃借契約書及びサービス付き高齢者向け住宅終身建物賃借重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

説明者	氏名	印	
	業務に従事する 事務所	(商号)	株式会社コミュニティネット
		(事務所所在地)	東京都新宿区西新宿二丁目7番1号 小田急第一生命ビル25階
		(電話)	03-6256-0574

私は上記事業者から、サービス付き高齢者向け住宅終身建物賃借契約書及びサービス付き高齢者向け住宅終身建物賃借重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

受領者 _____ 印

受領者 _____ 印