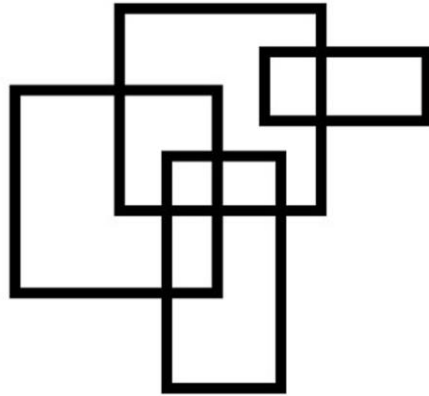


契 約 番 号 : [*****]



GOOD TIME LIVING

= 終身建物賃貸借契約 重要事項説明書 =

グッドタイムリビング株式会社

プラテシア 千葉みなと
終身建物質貸借契約 重要事項説明書

以下の貸室の賃貸借は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」といいます）第 52 条に基づく終身建物質貸借（以下この賃貸借に基づく契約を「本賃貸借契約」といいます）となります。ご契約にあたり、重要な以下の事項につきましてご説明いたしますので十分に理解されるようお願い申し上げます。

1. 賃貸人の表示	法人名	グッドタイムリビング株式会社
	住所	【本社住所】 〒104-0032 東京都中央区八丁堀 3 丁目 4 番 8 号 RBM 京橋ビル 【登記上住所】 〒100-6751 東京都千代田区丸の内 1 丁目 9 番 1 号
	代表者の職名 および氏名	代表取締役社長 河合 淳
	電話番号	03-6845-8020
	FAX 番号	03-6845-8015
	ホームページアドレス	https://www.gtl-daiwa.co.jp
	法人の設立年月日	2005 年 4 月 1 日
	終身建物質貸借にか かる許認可番号	千葉市指令都住政第 77 号
2. 施設および建 物等の表示	施設の名称	プラテシア 千葉みなと
	所在地	〒260-0024 千葉県千葉市中央区中央港 1 丁目 18 番 28 号
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 11 階建 （うちプラテシア 千葉みなとは 7 階～11 階部分） 《住宅型有料老人ホーム：1 階の一部・2 階～6 階》 《プラテシア 千葉みなと：1 階の一部・7 階～11 階》
	総戸数	92 戸
	共用部分	共用廊下・フロント・エレベーターホール エントランスホール・ペット運動場

	建物および建物の 存する敷地の所有者	みずほ信託銀行株式会社	
	施設運営のための 建物にかかる賃貸 人の権原	本建物は、大和証券リビング投資法人がみずほ信託銀行株式会社との間で締結した 2019 年 8 月 29 日より賃貸借期間 24 年と定める普通建物賃貸借契約に基づき貸借したうえ、さらに賃貸人が大和証券リビング投資法人との間で締結した 2019 年 8 月 29 日より賃貸借期間 24 年と定める普通建物賃貸借契約に基づき本建物を借り受けております。	
	築年月日	2007 年 4 月	
3. 貸室の表示	住戸番号	**階	**号室
	間取り・面積	**, **m ²	
	用途	住居。なお、住居以外の用途にはご利用できません。	
	設備	加齢対応構造、トイレ（水洗）、浴室、シャワー給湯設備、IH クッキングヒーター、冷暖房装置、非常通報装置（トイレ、浴室、寝室に設置）	
	電気・ガス・水道	使用可能電気容量 30 アンペア、都市ガス、上水道（受水槽）、公共下水道	
	4. 契約開始日および賃貸借期間の表示	・契約開始日は、****年**月**日です。 ・本賃貸借契約は、契約者の死亡に至るまで存続し、かつ、契約者が死亡されたときに終了します。	
5. 終身にわたる賃料、共益費等の表示	想定住居期間（前払賃料の充当期間）		**カ月
	前払賃料総額		金**, **, **円 (非課税)
	賃貸借開始日から前払賃料の充当終了までの月額賃料額		金**, **円 (非課税)
	内 訳	前払賃料の充当額	金**, **円 (非課税)
		毎月払賃料額	金**, **円 (非課税)
	前払賃料の充当期間終了後の月額賃料額		金**, **円 (非課税)
	共益費（月額）		金**, **円 (非課税)

	前払賃料の算出・返還等	- 前払賃料につきましては、契約者が長期にわたって安心してお住まいいただくために、賃貸借期間開始日から契約者の想定居住期間にわたって毎月の賃料の一部に充当いたします。 【算式】 $1 \text{ ヶ月分の前払賃料} \times \text{契約者の想定居住期間}$ - 契約者の想定居住期間を経過する前に本賃貸借契約が終了した場合には、遅滞なく以下の算式により算出された金額を無利息で契約者にご返還いたします。 【算式】 $1 \text{ ヶ月分の前払賃料} \times \text{残想定居住期間 (契約者の想定居住期間} - \text{契約開始日から現に経過した月数)}$ (※ 1 ヶ月未満の期間は 1 ヶ月に切り上げます。) - 賃貸人は、前払賃料の返還債務の履行の保全措置といたしまして、金 5,000,000 円までの部分は株式会社大和ネクスト銀行と連帯保証に係る委託契約を締結することにより法に基づく保全措置をとるものとし、当該金 5,000,000 円を超える部分は株式会社大和証券グループ本社と連帯保証に係る契約を締結することにより前払賃料返還債務を保証させるものとします。
	賃料・共益費の改定	- 賃貸借期間中、賃料の改定を行わないものとします。借地借家法第 32 条の適用はありません。 - 経済情勢の変化、公租公課その他維持管理費の増加等により共益費が不相当となった場合、契約者に事前に説明のうえ、共益費を改定することができるものとします。
6. 本貸室の附帯設備にかかる使用料について	附帯設備には立体駐車場およびレンタルスペースがあり、契約者をご希望される場合、別途、利用契約を締結することによりこれらの附帯設備をご利用になることができます。利用契約の条件等の詳細につきましてはご相談ください。	
	立体駐車場 (21 台)	月額利用料金 6,600 円～金 8,800 円 (消費税・地方消費税込み)
	レンタルスペース (148 個)	月額利用料金 990 円～金 2,200 円 (消費税・地方消費税込み)
7. その他諸費用について	ガス料金・電気料金	契約者が各自でガス会社、電力会社とご契約を締結していただきます。
	水道料金	専用の計量器で測定した実費をご請求いたします。
	その他の費用	その他の貸室内の改装費、工事費、通信費等は契約者の個別負担となります。なお、これら以外の費用の詳細につきましては本賃貸借契約第 9 条をご確認ください。

8. 本賃貸借契約の解除について	・賃貸人は、契約者が以下の各号の事由に該当した場合において、賃貸人が相当の期間を定めて当該事由の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該事由が履行されないときは、本賃貸借契約を解除することができるものとします。 ① 賃料、共益費、契約者がご負担される費用その他契約者がお支払いいただく費用の支払いを3ヵ月以上遅滞したとき。 ② 賃料、共益費、契約者がご負担される費用その他契約者がお支払いいただく費用等本賃貸借契約に基づく債務の支払いがしばしば遅延し、その遅延が本賃貸借契約における契約者と賃貸人の信頼関係を害すると認められたとき。 ・賃貸人は、契約者が本賃貸借契約の契約条項の一にでも違反した場合（ただし、前項各号に定める事由の場合は前項に従うものとします）において、当該違反により本賃貸借契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本賃貸借契約を解除することができるものとします。 ・契約者が年齢を偽るなど入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって貸室に入居した場合は、賃貸人はただちに本賃貸借契約を解除することができるものとします。 ・賃貸人は、契約者および連帯保証人、残置物引取人ならびに身元引受人のいずれかが以下の各号のいずれかに該当する場合には、本賃貸借契約を解除し、かつ、契約者に対して当該解除により賃貸人が被った損害の賠償を請求することができるものとします。 ① 公序良俗に反し、著しく信用に欠けると賃貸人が判断する場合。 ② 暴力団の構成員、準構成員および暴力団関係企業の役員、従業員ならびにこれらの者に該当しなくなった日から5年を経過しない者（以下総称して「暴力団関係者」といいます）である場合または暴力団関係者であると賃貸人が判断する場合。 ③ 人を威圧し、その私生活もしくは業務の平穩を害するような言動により、人を困惑させるおそれがあると賃貸人が判断する場合。 ④ 犯罪による収益の移転防止に関する法律において定義される「犯罪による収益」にかかる犯罪に該当する罪を犯した者である場合。
9. 賃貸人からの本賃貸借契約の解約について	賃貸人は、以下の各号のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、契約者に対して少なくとも6ヵ月前までに解約の申入れを行うことにより、本賃貸借契約を解約することができるものとします。 ① 建物または貸室の老朽、損傷、一部の滅失、毀損その他の事由により賃料の価額その他の事情に照らし、貸室を法第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造および設備を有する賃貸住宅として維持し、もしくは当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。 ② 契約者が貸室に長期間にわたって居住せず、かつ当面居住する見込みがないことにより、貸室を適正に管理することが困難になったとき。

10. 契約者からの本賃貸借契約の解約について	・契約者は、以下のいずれかに該当する場合には、賃貸人に対して少なくとも1ヵ月前までに賃貸人所定の書面にて解約の申入れを行うことにより、本賃貸借契約を解約することができるものとします。 ① 療養、老人ホームへのご入所その他やむを得ない事情により、契約者が貸室に居住することが困難になったとき。 ② 契約者のご親族と同居するため、契約者が貸室に居住する必要性がなくなったとき。 ③ 賃貸人が法第68条の規定による命令に違反したとき。 ・契約者は、本賃貸借契約第19条第1項各号に該当しない場合にあっては、賃貸人に少なくとも6ヵ月前までに賃貸人所定の書面にて解約の申入れを行うことにより、本賃貸借契約を解約することができるものとします。 ・本賃貸借契約第19条第1項および第2項にかかわらず、契約者は、同条第1項の場合にあっては解約時の賃料および共益費の1ヵ月分相当額を、同条第2項の場合にあっては解約時の賃料および共益費の6ヵ月分相当額を賃貸人に支払うことにより、本賃貸借契約を即時に解約することができるものとします。
11. 不可抗力等による本賃貸借契約の終了について	・天変地異、火災、その他賃貸人の責によらない事由により、貸室を使用することができなくなったと賃貸人が認めたときは、本賃貸借契約はただちに終了します。 ・前項の場合、賃貸人は、契約者が被った損害についてなんら責任を負いません。
12. 同居人の一時居住について	・賃貸人は、契約者の死亡があった場合においては、契約者の死亡があったときから契約者の同居人(契約者を除きます。以下同じとします)がそれを知った日から1ヵ月を経過するまでの間(契約者の同居配偶者または60歳以上の親族(契約者を除きます)(以下「同居配偶者等」といいます)が13に規定する期間内に13に規定する申出を行った場合は、契約者の死亡があったときから13の規定による契約を締結するまでの間)は、同居人を引き続き貸室に居住させるものとします。ただし、当該期間内に、同居人が死亡し、または賃貸人に反対の意思を表示したときはこの限りではありません。 ・前項の場合においては、同居人は、賃貸人に対し、本賃貸借契約と同一の賃料および共益費を支払わなければならないものとします。
13. 同居配偶者等の継続居住について	賃貸人は、契約者の死亡があった場合において、同居配偶者等が契約者の死亡があったことを知った日から1ヵ月を経過する日までの間に賃貸人に対し、貸室に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、同居配偶者等と法第52条に規定する終身建物賃貸借契約を締結します。ただし、この申出に併せて法第57条の規定による申出があったときは、同居配偶者等と法第57条の規定による期間付死亡時終了建物賃貸借の契約を締結します。なお、これらの契約の条件は、本賃貸借契約と同一のものとします。

14. 契約終了時の 残置物の引取 について	・本賃貸借契約終了後の貸室内の残置物の整理を円滑に行うために、契約者には、あらかじめ「残置物引取人」を定めていただく必要があります。 ・「残置物引取人」は連帯保証人と兼務することも可能です。 ・契約者または残置物引取人が本賃貸借契約第 22 条記載に定める期間内に残置物を引き取ることができない場合、賃貸人は賃貸人の判断で残置物を引き渡すか、契約者がその所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分することができるものとします。その処分した場合の引渡費用、処分費用は契約者のご負担となります。 ・詳細につきましては本賃貸借契約第 22 条をご確認ください。
15. 身元引受人に ついて	・本賃貸借契約が終了した場合に、転居先等の探索等を円滑に行うために、契約者には、あらかじめ「身元引受人」を定めていただく必要があります。 ・「身元引受人」は連帯保証人と兼務することも可能です。 ・詳細につきましては本賃貸借契約第 23 条をご確認ください。
16. 仮入居につ いて	プラテシア 千葉みなとへのご入居を前提とした契約者が、体験的に施設の貸室にお住まいを希望される場合は、本賃貸借契約を締結する前に、1 年を上限とした、定期建物賃貸借契約によって仮入居が可能です。あらかじめご相談ください。なお、仮入居の条件等に関しましては、別途交付いたします『仮入居に関するご案内』をご参照ください。
17. プラテシア 千葉みなと CCRC クラブに ついて	プラテシア 千葉みなとに入居される方々に対し、日々の生活の賑わいと、生涯に渡る安心を提供する「プラテシア 千葉みなと CCRC クラブ会員サービス」をご用意しております。なお、ご利用には別途料金がかかり、利用契約を締結していただきます。詳細につきましては、『プラテシア 千葉みなと CCRC クラブ会員サービスについて』をご参照ください。
18. 火災保険のご 加入について	家財の補償、火災事故などによる損害賠償を補償するために、賃貸人指定の「賃貸住宅総合保険」にご加入いただきます。
19. ペットにつ いて	ペットの飼育は、所定のお部屋のみにて可能です。 詳しくは、「ペット飼育細則」をご確認ください。 ペット維持費として、ペット 1 匹につき月額金 2,200 円（消費税・地方消費税額込み）が必要です。
20. 特約条項につ いて	なし。

以上、重要事項説明書の交付を受け、上記事項につき説明を受けました。

契約者：

印

説明年月日：（西暦） 年 月 日

説明者署名：

印