契 約 番 号： **********

GOOD TIME LIVING

＝　定期建物賃貸借契約 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 芝浦アイランド
定期建物賃貸借契約　重要事項説明書

1.賃貸人の表示	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一丁目９番１号
	電話番号	03-6845-8020
	FAX 番号	03-6845-8015
	ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞｱﾄﾞﾚｽ	https://www.gtl-daiwa.co.jp
	代表者	代表取締役社長　河合 淳
	法人の設立年月日	2005 年４月１日
２.建物（本建物）概要	名称	プラテシア 芝浦アイランド
	所在地	〒108-0023 東京都港区芝浦４丁目 20 番４号
	構造・規模	鉄筋コンクリート造　地上９階建一部鉄骨造 （使用可能部分は、１階一部、５～９階）
	総戸数	74 戸
	共用施設	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・シアタールーム・ビリヤードルーム・アトリエ・フィットネスルーム・ビューティーサロン・スパ・ファミリールーム・プライベートルーム・プレイルーム・多目的ルーム・ラウンジ・ボディーケアルーム・リラクゼーションスペース
	建物および建物の存する敷地の所有者	建物：三井住友信託銀行株式会社 敷地：独立行政法人都市再生機構
	施設運営のための建物にかかる賃貸人の権原	本建物は、賃貸人が三井住友信託銀行株式会社との間で締結した賃貸借期間 40 年と定める定期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	2008 年９月

３.貸室（本賃室）概要	用途	住居（住居以外の用途にはご利用できません）
	住戸番号	**階　**号室
	間取・面積	**.** ㎡
	設備	加齢対応構造、トイレ（水洗）、バスルーム、シャワー給湯設備、ＩＨクッキングヒーター床暖房（ＬＤ）、冷暖房装置、洗濯乾燥機、緊急呼出ボタン（トイレ、浴室、寝室）、ＢＳ／ＣＳアンテナ、スプリンクラー設備、インターホン
	電気・水道・ガス	使用可能電気容量　アンペア、 上水道（受水槽）、公共下水道、都市ガス
４.契約（本契約）形態	定期建物賃貸借契約	本契約形態は、借地借家法第 38 条に基づく「定期建物賃貸借契約」であり、賃貸借期間の満了により終了し、更新はされません。なお、賃貸借期間は契約開始日より 15 年（180 ヵ月）間となります。 終了後も契約を希望される場合は、賃貸人が承認した場合に限り、満了日の翌日から賃貸借期間を２年とする新たな「定期建物賃貸借契約」（以下「再契約」といいます）を締結することができます。なお、賃貸借期間を２年とする再契約の条件は、本契約と同一条件（定期建物賃貸借契約書標記(5)および(6)を除く）としますが、入居権利金および前払賃料の支払いはありません。
５.賃料、管理費	入居権利金	金*,***,***円（消費税･地方消費税込み）
	前払賃料	金*,***,***円（非課税）
	毎月払賃料	金***,***円（非課税）
	管理費（月額）	金***,***円（消費税･地方消費税込み）
	再契約時の毎月払賃料	金***,***円（非課税）
	・賃料の改定はなく、借地借家法第 32 条の適用はございません。 ・賃貸借期間が１ヵ月未満の場合は、毎月払賃料および管理費は１ヵ月を 30 日として日割計算し、円未満の端数は切り捨てとします。 ・管理費は、本建物の保安管理費用、共用施設の運営管理費用および維持管理に必要な費用、およびそれに伴う人件費等が含まれております。 ・管理費は、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不相当となったときは、賃貸人は賃借人に事前に説明のうえ、改定することができるものとします。	

6.入居権利金	1）以下の項目を使途とした入居権利金をお支払いいただきます。 ・本貸室等をご利用するために必要な設備を設置するための費用、準備費用 ・本貸室等の維持管理のために必要な人材採用、研修費を含めた準備費用 ・ご入居に際しての手続きにかかる人件費・事務手数料 ・本貸室等をご利用するための利用権の設定にかかる対価 ・その他これらに付帯する一切の費用 2）本契約締結日から 14 日以内に本契約の解除のお申し入れがあった場合以外、入居権利金のご返金はいたしませんのでご了承願います。	
7.前払賃料	・長期にわたって安心してお住まいいただくために、賃貸借期間の賃料の一部を一括してお支払いいただだき、賃貸借期間中の 15 年間にわたって各月の賃料の一部に充当いたします。 ・賃貸借期間満了前に契約が終了した場合は、未充当分の前払賃料は、遅滞なく無利息で返還いたします。（1ヵ月未満の期間は1ヵ月に切り上げます) ・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、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。	
8.その他諸費用	電気料金・水道料金・ガス料金	賃借人が各自で電力会社、ガス会社、水道局とご契約を締結していただきます。
	その他	その他の本貸室内の改装費、工事費、通信費等は賃借人の負担となります。
9.同居人について	・本貸室の同居人は、配偶者または親族に限定されています。 ・お一人でご入居された場合、契約開始日から3年以内に限り、配偶者または親族に限り同居が可能です。 なお、同居人が退去された後の同居人の追加は原則できませんので、ご了承願います。	
10.内装変更について	・内装変更をする際には、賃貸人の書面による承諾が必要です。 ・内装変更の施工業者は賃貸人の承認した業者に限定されます。 ・内装変更の費用は全て賃借人のご負担となり、本契約の終了後は賃借人の費用負担にて原状に回復していただきます。なお、施工業者は賃貸人の指定した業者に限定されます。	

11. 賃貸人からの契約の解除、解約	1）以下の場合は、相当の期間を定めて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、賃貸人は本契約を解除することができます。 ・賃借人が支払うべき費用の支払いを３ヵ月以上遅滞したとき ・賃借人が支払うべき費用の支払いをしばしば遅延し、その遅延が賃貸人と賃借人の信頼関係を害すると認められたとき ・賃借人が入居権利金の支払いを遅延したとき 2）賃借人が契約条項に違反して、当該違反により契約を継続することが困難であると認められたときは、賃貸人は本契約を解除することができます。 3）賃借人が不正行為にて入居した場合には、賃貸人はただちに本契約を解除できます。 4）賃貸人は、賃借人の健康状態や行動等が賃借人自身や他の賃貸人または賃貸人職員等の身体もしくは生命に危害を及ぼすおそれがあり、通常の接遇方法ではこれを防止することができないときは、賃借人ないしは連帯保証人と協議の上本契約を解除することができるものとします。 5）本建物、本貸室の老朽、損傷、一部の滅失、毀損等の事由により、適切な規模、構造設備を有する賃貸住宅として維持または回復に過分の費用を要するに至った場合、賃貸人は６ヵ月前までに賃借人に対して解約の申し入れを行うことによって本契約を解約することができます。 6）賃借人が死亡した場合は、賃貸人がその事実を知った日から１ヵ月以内に本契約の解約ができるものとしますが、同居人が１ヵ月以内に引き続き本貸室に居住するご希望をされた場合は、本賃貸借契約における賃借人の地位は同居人に承継されます。 7）第１号から第４号に基づく本契約の解除に際し、賃借人に移転先がない場合には、移転先の確保について協力いたします。
12. 賃借人からの解約	・賃借人は１ヵ月前までに所定の書面で解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。 ・また、解約時の１ヵ月分の賃料および管理費を賃貸人に支払うことにより、本契約を即時に解約することも可能です。

13. 本契約終了時の残置物の引取に関して	・ 本契約終了後の本貸室内の残置物の整理を円滑に行うために、賃借人にはあらかじめ「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。 ・ 定期建物賃貸借契約書第 26 条記載のとおり、所定の期間内に残置物が引き取られない場合、賃貸人の判断で残置物を賃借人もしくは残置物引取人に引き渡すか、賃貸人が任意で処分いたします。なお、処分した場合の引渡費用、処分費用は賃借人のご負担となります。 ・ 残置物引取人の地位（権利義務の一切を含みます）は、当該残置物引取人の死亡により消滅し、相続されないものとします。
14. 身元引受人に関して	・ 本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、賃借人には、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。 ・ 身元引受人の地位（権利義務の一切を含みます）は、当該身元引受人の死亡により消滅し、相続されないものとします。
15. プラテシア芝浦アイランド倶楽部会員	・ 有料老人ホーム等への移り住みの特典や、協力医療機関での人間ドック等のサービスが受けられる「プラテシア 芝浦アイランド倶楽部」をご用意しております。「プラテシア 芝浦アイランド倶楽部会員契約」（以下「倶楽部会員契約」といいます）は、賃貸人と別途締結した「プラテシア 芝浦アイランド定期建物賃貸借契約」(以下「定期建物賃貸借契約」といいます）と一体不可分となった付随契約であり、「定期建物賃貸借契約」が解除、解約等により終了となった場合には、倶楽部会員契約も終了いたします。 ・ 倶楽部会員登録の有効期限（以下「有効期限」といいます）は、会員登録日から本建物に適法に入居している期間とします。倶楽部会員登録に関しては、「定期建物賃貸借契約」契約開始日から１年以内のご入会登録が可能となりますが、本規程は「定期建物賃貸借契約」再契約時には適用しないものとします。 ・ 賃借人が本貸室へお一人でご入居後、「定期建物賃貸借契約」契約開始日から３年以内に本貸室へ賃借人の同居人（「９.同居人について」記載）が「倶楽部会員」にご入会の場合、本貸室「定期建物賃貸借契約」変更等契約書の締結時までに「倶楽部会員契約」のご入会登録が可能です。詳しくは、「プラテシア 芝浦アイランド倶楽部会員規約」をご参照ください。

16. 附属設備	以下の附属設備のご利用には別途契約締結が必要となります。	
	駐車場	月額利用料　　金 44,000 円 （消費税・地方消費税込み）
	駐輪場	月額利用料　　金　1,100 円 （消費税・地方消費税込み）
	レンタルスペース	月額利用料　　金　3,300 円 （消費税・地方消費税込み）
17. 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、月額金 3,300 円（消費税・地方消費税込み）が必要な場合があります。	
18. 損害保険について	家財の保証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. 共用施設のご利用等	「プラテシア 芝浦アイランド」では、安心で充実した生活をお送りいただくために、共用施設、無料シャトルバス等がご利用いただけます。 ご利用にあたり、一部有料となりますので、詳しくは「プラテシア 芝浦アイランド運営規程」をご確認ください。	
20. 特約条項について	なし。	

21.その他特記事項	1）都市計画法等の変更、建物再建築について ・将来都市計画法または建築基準法等関係法規の改正が行われる場合がございます。この場合、本建物周辺環境等が変化することがございます。 2）本建物・設備等および使用方法等について ① 本建物には、BS、CS アンテナが設置されておりますが、BS、CS 衛星放送を受信するには別途チューナーが必要となるとともに、個別に放送業者と受信契約をして頂くことになります(別途受信料をお支払い頂くことになります)。但し、CS 放送については視聴できるチャンネルが限定されます。また、ご購入者にはテレビの視聴にあたり、株式会社ジェイコム港・新宿（(TEL) 0120-914000 カスタマーセンター、以下、「Ｊ：ＣＯＭ 港･新宿」といいます）の供給する地上波再送信チャンネル（VHF・UHF）をご覧頂くことになります。 さらに多チャンネルサービス･インターネットサービス等を併せてご利用になりたい場合は、個別にＪ：ＣＯＭ 港･新宿にお申し込み頂き、別途加入金・専用端末機器取付費・月額利用料等が必要となります。 ② 本建物の所定のオープン日以降に、賃貸人および販売代理店等が販売業務（モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等）のため共用施設を無償で使用させていただく場合があります。 ③ 本建物には床仕上げの一部にフローリングおよびタイルを使用しており、隣接する住戸に生活音等が多少伝わる場合がございます。 なお、本建物の賃借人は、床材の変更を行う場合は引渡時と遮音性能が同等以上の床材を使用し、本建物運営規程（管理規約・使用細則を含みます）に従っていただきます。 ④ 貸室内の内装、原状回復工事等により、騒音・振動・臭気・塵等が、上下階および隣接貸室から発生する場合がございます。予めご了承ください。 ⑤ 本貸室の引渡し条件は実物現況有姿を優先といたします。 （次頁へ続く）

	3）周辺環境について ① 本建物周辺は、第三者所有地となっております。つきましては、将来建築物が建築される場合がございます。当該土地の利用方法等は当該土地所有者により決定されます。なお、当該土地に建築物が建築された場合、周辺環境、景観および日照条件等が変化することが予想されます。 ② 本建物上空をヘリコプターが通ることがあり、騒音が発生する場合がございます。 ③ 本建物の南側には、市道があり、自動車等の交通により騒音、臭気、振動等が発生する場合がございます。 ④ 本建物周辺は運河および海岸に近いため、ご持参される家財、備品等に対して潮風による影響や塩害を受ける場合がございます。 ⑤ 本建物敷地内には、クリニックモール（名称：ドクターズポート芝浦アイランド）があり、不特定多数の一般顧客が本建物敷地内に出入りし、敷地内駐車場を利用いたします ⑥ 本建物敷地に隣接して温泉ポンプがあり、設備稼働に伴う騒音・振動・塵等が生じる場合がございます。 4）町内会について ・本マンションを含む周辺地域では「芝浦アイランド自治会」があり、入会することができます。入会した場合、会費（月額）がかかります。将来、会費が変更される場合がございます。 5）ご入居日について ・ご入居に際しては、引越しの日程を事前に賃貸人もしくは賃貸人の指定する第三者に連絡するものとし、引越し日が集中した場合は、日程の調整が行われることがあります。 6）振込手数料について ・金銭の振込手数料等の賃借人が本契約の履行に要する費用は、賃借人のご負担となりますので、予めご了承ください。 7）不適格先 以下に該当する方はご入居をお断りいたしますのでご了承願います。 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。 （次頁へ続く）

	③ 人を威圧し、その私生活もしくは業務の平穏を害するような言動により、人を困惑させるおそれの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。 8）その他特記事項 ① 本建物敷地の所有者である独立行政法人都市再生機構が「都民の健康と安全を確保する条例」第 117 条第 1 項の規定により、土地利用の履歴等の調査を実施した結果、本敷地は、従前の土地利用が都営バスの整備工場となっており、昭和 47 年以前は都電の車庫・整備工場として利用されていた履歴がございました。 ② 同上 117 条第 2 項の規定に基づき、土壌汚染調査を行った結果、敷地の一部に砒素、鉛および水銀による土壌汚染が判明いたしましたので、同条例に基づき、表層部の汚染土壌の除去および良質土による埋め戻し等の適切な対応を行っております。

以上、重要な事項の説明書の交付を受け、上記事項につき説明を受けました。

賃借人：

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

説明年月日：(西暦)　　年　　月　　日

説明者署名：

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印