「サンシティ銀座EAST」重要事項説明書

15 年家賃前払い方式

1.建物及び利用概要

建　物	名称	サンシティ銀座EAST
	所在地	〒104-0052　東京都中央区月島 3-27-15
	延床面積	39,277.53 ㎡
	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 31 階地下 1 階
	用途指定	3F～6F　介護付有料老人ホーム 7F～29F　一般賃貸住宅
権利関係	権利形態	賃借　㈱石井鐵工所　所有
	契約形態・契約期間	普通借家契約・25 年
貸　主	氏名	㈱ハーフ・センチュリー・モア
	住所	〒107-6030　東京都港区赤坂 1-12-32 アーク森ビル 30F
賃借概要	居住の権利形態	15 年間の賃貸借契約で、15 年経過後は使用貸借契約となります
	入居時の要件	入居審査があります

2.費用

費用の納入	1.入居時　：　入居金 ※入居仮申込時に申込金として 50 万円を納入していただきますが、これは入居金の一部として充当されます。その後、入居契約締結時に入居金の 20%相当額を、そして入居日前日までに残金を、それぞれ貸主指定の銀行にお振込みいただきます。 2.入居後　：　月額の利用料（管理費及びその他の費用） ※月額の利用料は貸主指定銀行のお客様口座から引き落としさせていただきます。
入居金	1 居室 15 年分家賃の一括前払い価格　7,692 万円台～17,585 万円台 【最多　10,000 万円台 55 戸】 ※同居者が後から追加で入居される場合は、原契約における借主の入居金償却期間の起算日から 5 年以内とします。
使途	専用住居、共用部分の利用のための費用
償却期間	180 ヶ月
解約時の 返還金	**返還金＝入居金×0.85×契約終了日から償却期間満了日までの実日数/入居金償却期間の日数** ※1　入居金の 85%部分を 15 年（180 ヶ月）で日割り均等償却します。 ※2　返還金精算時の端数千円未満は切り上げます。 ※3　入居金の 15%は、入居期間に関わらず返還されません（非返還対象部分）。 （償却開始日から 3 月以内のご退去の場合を除く） ※4　15 年経過後は、返還金はなくなりますが、使用貸借契約に切り替わり、新たな家賃の負担はありません。 ※5　契約者死亡退去の場合は、その時点の同居者が契約者になり、契約を継続できます。
償却開始日から 3 月以内のご退去の場合	償却開始日から 3 月以内に退去のお申し出があった場合、または死亡により契約が解除された場合は、入居金の返還対象部分を居室明け渡し日までの日割り計算に基づき返還いたします。 **返還金＝入居一時金-（1 日あたり利用料×入居期間）**

返還金の保全措置	銀行保証の有無及び内容　　無
損害賠償額の予定の定めの有無及び内容	無
管理費	月額 218,900 円（税込）／1 人利用　　月額 437,800 円（税込）／2 人利用 （電話、水光熱費などは実費負担となります）
食費（消費税込）	98,700　円（税込）/人・月（1 日 3 食で 30 日の場合） 1 食あたり朝食 540 円、昼食 1,100 円、夕食 1,650 円
月額利用料の支払日・支払方法	毎月末日締めで借主宛に費用項目の明細を付し、翌月 20 日までに請求します。 借主は、貸主の指定する銀行に借主もしくは同居人名義の普通預金口座を設け、その口座から毎月 25 日に前月分の請求額を自動振替の方法により、貸主の口座にお支払いいただきます。 振替日が銀行休業日の場合は翌営業日の振替となります。
料金改定の手続き	管理費・食費については、人件費、物価の変動、提供するサービスの形態の変更、コストの見直し等に基づき運営懇談会の意見も聴いた上で決定します。

3. 入居・退去等

入居時の条件	・入居時自立 ・二人入居の場合は、原則としてご夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族又は一親等以内の姻族であること。 ・連帯保証人の選任が困難な場合、保証金制度の利用が可能。
連帯保証人の条件、義務等	**連帯保証人を原則 1 名定めていただきます。** ・連帯保証人は、法定相続人がなるものとしますが、法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、貸主の承諾を得て他の方を選任する事が出来ます。 ・前項の連帯保証人は、本契約に基づく借主の貸主に対する債務について連帯保証し、借主および同居人と連帯して履行の責を負うものとします。 ・連帯保証人の負担は、入居一時金合計額にかかる想定居住期間の 1 年分（360 日）を限度とします。 **〔極度額計算式〕** **（入居一時金合計額－初期償却額）÷入居一時金償却期間（日数）×360** ・貸主は、借主および同居人の日常生活に関して必要に応じ、連帯保証人への連絡・協議等に努めるものとします。 ・連帯保証人は、第 22 条 3 項二号及び第 28 条で定める返還金受取人を兼ねることができます。 ・賃貸借契約が解除された場合、借主並びに同居人を引き取ることになります。 ・連帯保証人は借主および同居人が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うこととします。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし貸主は、当該確定前であっても、債務支払いを求めることができます。 一　借主および同居人又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき 二　借主および同居人が死亡したとき ・連帯保証人の請求があったときは、貸主は、連帯保証人に対し遅滞なく管理費等の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、借主および同居人の全ての債務に関する情報を提供しなければなりません。 ・連帯保証人は、本契約を締結するにあたり、借主および同居人から民法第 465 条の 10 第1項に定める次の各号の情報提供を受けたことを表明します。

	一　借主および同居人の財産及び収支の状況 二　借主および同居人が本件債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況 三　借主および同居人が本債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容 ・借主および同居人は、連帯保証人に対して提供した前項各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。 **連帯保証人をたてない場合には、「保証金制度」があります。** 「保証金制度」の概要 1.貸主に保証金(300 万円)を預け入れていただきます。 2.保証金は退去時以外はお返しいたしません。(但し、連帯保証人選定時には保証金をお返し致します。) 3.保証金は貸主に対する債務の履行に支障が発生した場合に充当されます。
貸主からの契約解除	契約維持が社会通念上著しく困難と認められる場合。 入居契約書第 17 条参照。 ・入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ・月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ・入居契約書第 9 条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき ・借主および同居人・連帯保証人または借主および同居人および連帯保証人の家族・その他の関係者の行動等が、管理運営規定を遵守せず、借主および同居人および連帯保証人 又は他の入居者あるいは従業員の心身又は生命に危害を及ぼすおそれがあるとき、又は他の入居者に対する有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれらを防止することができないとき ・借主および同居人・連帯保証人又は借主および同居人および連帯保証人の家族・その他の関係者が、貸主の運営に支障を及ぼしたとき又は重大な支障を及ぼすおそれが合理的に認められるとき ・借主および同居人・連帯保証人又は借主および同居人・連帯保証人の家族・その他の関係者が、貸主又はその従業員あるいは他の入居者に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき又は背信行為を行うと合理的に認められるとき ・高齢者虐待防止法に基づき、借主および同居人の人権の尊重、身体拘束に伴う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、借主および同居人に対し、身体拘束を行わないという貸主の方針に反して、借主および同居人に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を希望されるとき ・上記内容については、借主および同居人自身、他の入居者あるいは貸主の従業員の心身または他の入居者に対し著しく悪影響を及ぼすとき
借主からの契約解除	借主および同居人は、貸主に対して、退去予定日の少なくとも 30 日前に解約の申し入れを行うことにより契約を解除することができます。

反社会的勢力の排除の確認	貸主と借主および同居人は、それぞれの相手方に対し、次の各号に掲げる事項を確約します。 一　自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと 二　自らの役員(業務を執行する社員、取締役、又はこれらに準ずる者をいう。)又は連帯保証人等が反社会的勢力ではないこと 三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと 四　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 イ　偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

＿＿＿＿＿＿＿号室

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様　　説明年月日　　年　　月　　日

説明場所　サンシティ銀座 EAST　応接室

説 明 者　　署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

私は、「サンシティ銀座EAST」の入居にあたり、貸主(職員)から、住宅の内容、重要事項説明書、契約条件、ならびに住宅の管理運営規程等についての説明を受け、理解いたしました。
後日のため、このことを確認いたします。 なお、ご生活にあたり住宅の運営方針に従い、他のご入居者との協調を心掛けると共に、その円満な運営に協力いたします。

借　　主　　署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

同 居 人　　署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

□連帯保証人
□緊急連絡先　　署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2025/5/01