

重 要 事 項 説 明 書

(集合住宅)

売買物件	名 称	プレディア神戸舞子レジデンス								
	専有部分	居 宅	部屋番号					号	タイプ	(詳細は売買物件の表示欄および別表I記載のとおりです。)
		住居表示	兵庫県神戸市垂水区舞子台一丁目 以下未定 (引渡時まで決定。)							

2	0	年	月	日
---	---	---	---	---

様

様

標記売買物件について、宅地建物取引業法第35条および第35条の2等の規定に基づき、宅地建物取引士証を提示したうえで本重要事項説明書および末尾記載の添付図書を交付し、重要事項の説明をいたします。この内容は重要ですので、充分理解されるようお願いいたします。

取引の 態様	売主	免許証番号 商 主たる事務所 代表者名 従たる事務所 代表者名	国土交通大臣(2)第9056号 JR西日本プロパティーズ株式会社 東京都港区芝五丁目34番6号 代表取締役 森 克明 兵庫県神戸市中央区中町通二丁目1番18号 執行役員 山際 和彦 近畿支社長
	売主 および 売主 代理人	免許証番号 商 主たる事務所 代表者名 従たる事務所 代表者名	国土交通大臣(16)第408号 三菱地所レジデンス株式会社 東京都千代田区大手町一丁目9番2号 取締役社長 宮島 正治 大阪府大阪市北区天満橋一丁目8番30号 常務執行役員 伊藤 潔 関西支店長
	代理業務の範囲	①宣伝業務 ②販売業務 ③売買契約およびこれに付帯する契約締結業務 ④売買代金および諸費用の請求入金業務 ⑤ローン業務 ⑥内覧会・入居説明会関連業務 ⑦引渡し業務 ⑧登記関連業務 ⑨契約解除に関する手続業務	
説明をする宅地建物取引士		業務に従事する事務所	
登録番号 氏 名	三菱地所レジデンス株式会社 大阪府大阪市北区天満橋一丁目8番30号		

目次	
売買物件	2
I. 対象となる宅地または建物に直接関係する事項	3
1. 登記記録に記録された事項	3
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	3
3. 私道に関する負担に関する事項	6
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況	6
5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等	7
6. 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に係わる事項	7
7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	11
8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	11
9. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	11
10. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地	11
11. 石綿使用調査の内容	11
12. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	12
II. 取引条件に関する事項	13
1. 代金および交換差金以外に授受される金額	13
2. 契約の解除に関する事項	13
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項	15
4. 手付金等の保全措置の概要	16
5. 支払金または預り金の保全措置の概要	16
6. 金銭の貸借のあっせん	16
7. 特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要	16
8. 割賦販売に係る事項	16
III. その他の事項	17
1. 供託所等に関する説明	17
2. アフターサービス	17
3. 設計図書の縦覧場所	17
4. 竣工図書の縦覧場所	17
5. クーリングオフについて	17
6. 特記事項	17
〔1〕構造・仕上等に関する事項	17
〔2〕設備・サービスに関する事項	18
〔3〕周辺環境・敷地に関する事項	19
〔4〕近隣住民との約定に関する事項	20
〔5〕法令・行政指導等に関する事項	21
〔6〕管理・運営に関する事項	22
〔7〕ご契約に関する事項	23
〔8〕お引渡に関する事項	23
〔9〕お引渡後の事項	24
〔10〕その他の了承事項	24
【別表Ⅰ】 専有面積・共有持分	25
【別表Ⅱ】 売買物件の設備に関する契約等	25

売買物件

(1) 売買物件の表示	敷地		所在・地番	地目	実測面積	登記面積	
			兵庫県神戸市垂水区舞子台一丁目19番1	宅地	13,423.81㎡	13,423.81㎡	
	①敷地の売買対象面積は、上記実測面積とします。 ②上記実測面積と将来の実測による面積とが相違しても、売買代金の増減はございません。 ③売買物件敷地と隣地との境界については、別添「プレディア神戸舞子レジデンス図面集」(以下「図面集」という。))にて敷地の範囲を明示することにより、現地における明示に代えるものとします。						
	所在地		敷地の所在・地番と同一				
	形状		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上11階建 共同住宅			
			面積	建築面積:4,608.91㎡ 延べ面積:28,838.89㎡ 容積対象床面積:25,825.13㎡ ※確認済証における建築面積等は上記のとおりですが、施工上の都合により売買物件の竣工時まで、売主が建築基準法に基づき変更手続きをおこなう場合があります。			
	専有部分		標題部記載のとおりです。 ※本書および図面集上の専有面積は、建築基準法施行令に規定する壁等の中心線を基準に算出(壁芯計算)しており、壁等の中心線で囲まれた部分内にある壁・柱・パイプスペースの面積を含みます。なお、登記面積は、不動産登記規則に規定する壁等の内側線を基準に算出(内法計算)されるため、前記壁芯計算による面積より小さくなります。				
	建物		共用部分等	建物部分	①建物の基礎、外壁、屋根、戸境壁、スラブ、柱、梁等専有部分に属さない構造部分 ②風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、ラウンジ、メール・宅配ボックスコーナー、共用廊下、エレベーターシャフト、階段、庇、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、網戸(窓ガラスの内側の網戸を除く。)、面格子、メーターボックス、パイプスペース(専用パイプスペースを除く。)、電気トリックパイプスペース、ダクトスペース、メンテナンススペース、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、ポーチ、ポーチ扉、アルコーブ、物干金物、ポンプ室、ごみドラム室、共用トイレ、管理員室等専有部分に属さない建物部分 ③コワーキングスペース、マルチスタジオ、キッチンスタジオ、ウッドヴィラ、ペット足洗い場、倉庫、防災倉庫、清掃員控室、電力会社借室、電気室		
				建物の附属物	集合郵便受、宅配ボックス、オートドア・オートロック設備、エレベーター設備、避雷設備、給排水・衛生設備、防犯設備(インターホン・セキュリティ設備等)、消防設備(消火補給水槽等)、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信通信設備、太陽光発電設備、換気設備、空調設備、配線・配管設備、その他専有部分に属さない建物の附属物		
			附属施設	平置駐車場、機械式駐車場、福祉対応来客用駐車場、バイク置場、ミニバイク置場、自転車置場、チェーンゲート、専用テラス、自転車置場側専用テラス扉、資源ごみ置場、キュービクル、防火水槽、照明設備、擁壁、ブロック積み擁壁、既存擁壁、ブライツテラス、外構施設、植栽、その他屋外施設および設備			
(2) 売買物件の売主		JR西日本プロパティーズ株式会社 (持分100分の60) 三菱地所レジデンス株式会社 (持分100分の40)					
(3) 取引後の権利の種類		①専有部分	区分所有権				
		②敷地および共用部分等	区分所有者全員の共有となります。共有持分は別表Ⅰ記載のとおりです。別添「不動産売買契約書(見本)」(以下「売買契約書(見本)」という。)、 「プレディア神戸舞子レジデンス管理規約集(案)」(以下「規約集」という。)をご参照ください。				
※買主は専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡または担保に供することはできません。また、買主は敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。							

I. 対象となる宅地または建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項

	土地の表示(表題部)	「所在・地番」「地目」「地積(登記面積)」は前記売買物件(1)売買物件の表示「敷地」記載のとおりです。	
土地	所有権に関する事項〔権利部(甲区)〕	所有権にかかる権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項〔権利部(乙区)〕
	共有者：東京都港区芝五丁目34番6号 持分100分の60 JR西日本プロパティーズ株式会社 共有者：東京都千代田区大手町一丁目9番2号 持分100分の40 三菱地所レジデンス株式会社	なし	なし
建物	建物の竣工前においては、未登記となっています。		
<p>※建物竣工後、売主は売主名義による区分建物表題登記、土地を対象とする敷地権の登記および共用部分等のうち登記が可能な部分について規約公正証書等により共用部分である旨の登記をおこないます。また、売買物件所有権移転後遅滞なく、専有部分について買主名義による所有権保存登記をおこないます。</p> <p>※買主がホームローンその他の融資の利用にともない、売買物件に抵当権設定登記の必要がある場合には、買主は、金融機関の規定に従い、売買物件につき前記の所有権保存登記と併せて、これらの抵当権設定登記をおこなうものとします。</p> <p>※前記の各種登記は、売主が指定する土地家屋調査士および司法書士にておこなうものとし、買主は売主の指示に従い登記手続に必要な書類を売主の定める期日までに提出するものとします。</p> <p>※登記手続に関する一切の費用(登記に必要な登録免許税、規約公正証書等作成費用および土地家屋調査士・司法書士の報酬等)は、買主の負担となります。</p> <p>※建物竣工後の場合の土地および建物の登記記録については、別添「登記事項証明書(写)」等または「登記事項要約書」をご参照ください。</p>			

2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

建築確認の対象範囲等は、別添「敷地範囲説明図」をご参照ください。売買物件敷地のうち、後記(3)の急傾斜地崩壊危険区域内に設定された兵庫県への借地範囲(敷地範囲説明図㊦)、詳細は後記Ⅲ-[5](2)参照および北東側斜面地(敷地範囲説明図㊧)は、建築確認の対象範囲に含まれません。					
(1) 都市計画法に基づく制限					
区 域 の 別	市街化区域				
開 発 行 為	売買物件は、都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為(建築物の建築等の用に供する目的でおこなう土地の区画形質の変更のことをいう。)に該当するため、以下の許認可を受けています。				
	<table border="1"> <tr> <td>開 発 区 域 の 面 積</td> <td>12,953.78㎡ ※開発区域の面積は、建築確認の対象範囲面積と、売買物件敷地外の造成協力地(敷地範囲説明図㊧)の面積の合計です。</td> </tr> <tr> <td>予 定 建 築 物</td> <td>共同住宅</td> </tr> </table>	開 発 区 域 の 面 積	12,953.78㎡ ※開発区域の面積は、建築確認の対象範囲面積と、売買物件敷地外の造成協力地(敷地範囲説明図㊧)の面積の合計です。	予 定 建 築 物	共同住宅
	開 発 区 域 の 面 積	12,953.78㎡ ※開発区域の面積は、建築確認の対象範囲面積と、売買物件敷地外の造成協力地(敷地範囲説明図㊧)の面積の合計です。			
	予 定 建 築 物	共同住宅			
	開 発 行 為 の 許 可 番 号	開発許可第8104号(令和5年3月3日)			
	開発行為完了公告前の建築物の建築承認通知書の番号:承認第4013号(令和6年5月16日)				
開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告後は都市計画法第42条第1項により開発許可に係る予定建築物等以外の建築物等を建築することはできません。ただし、許可権者が許可したとき、または建築物等にあつては開発区域内の土地について用途地域等が定められているときはこの限りではありません。					
工事完了後の場合の検査済証番号は、別添「検査済証(写)」のとおりです。					

都市計画公園	<p>① 売買物件敷地南側に以下の都市計画公園があり、売買物件敷地の一部は都市計画施設の区域に該当しています。 名称: 苔谷公園 都市計画決定: 兵庫県告示第2515号(昭和54年10月19日) 都市計画変更: 昭和63年2月5日</p> <p>② 都市計画施設の区域内に建築物を建築するときは、都市計画法第53条第1項に基づき、神戸市長の許可が必要となります。なお、売買物件の建築にあたっては、当該区域内に建築物(建物部分)の建築を行わないため許可は不要です。 ※位置・範囲は図面集および別添「都市施設区域図」をご参照ください。 ※都市計画公園については、神戸市が見直しを進めています。詳細は後記Ⅲ-6. [5](1)をご参照ください。</p>	
(2) 建築基準法に基づく制限		
用途地域名	<p>第1種中高層住居専用地域 ※建築基準法別表第二(は)に掲げられている建築物以外は建築できません。その他、北側斜線制限(日影規制の適用がある場合を除く)、道路斜線制限、隣地斜線制限があります。</p>	<p>第1種低層住居専用地域 ※建築基準法別表第二(い)に掲げられている建築物以外は建築できません。その他、北側斜線制限、道路斜線制限、絶対高さの制限(10m)があります。</p>
<p>※売買物件敷地は制限の異なる2つの地域にわたるため、建築物の用途・制限については建築基準法第91条により敷地の過半が属する第1種中高層住居専用地域の制限を受けます。 ※売買物件建築にあたっては、建築確認の対象範囲がすべて第1種中高層住居専用地域であるため、当該地域の制限が適用されています。 ※位置・範囲は図面集および敷地範囲説明図をご参照ください。</p>		
地域・地区・街区名	<p>準防火地域 ※地階を除く階数が4以上である建築物または延べ面積が1,500㎡を超える建築物は、耐火建築物としなければなりません。</p>	<p>建築基準法第22条指定区域 ※建築物の屋根は、原則として、不燃材料等で造り、またはふかなければなりません。 ※木造の建築物等は、その外壁のうち、延焼のおそれのある部分を土塗壁等とし、または延焼防止についてこれと同等以上の効力を有する構造としなければなりません。</p>
<p>※売買物件敷地は準防火地域と建築基準法第22条指定区域にわたるため建築基準法第65条第1項により、その全部について準防火地域の制限が適用されます。 ※売買物件建築にあたっては、建築確認の対象範囲がすべて準防火地域であるため、当該地域の制限が適用されています。 ※位置・範囲は敷地範囲説明図をご参照ください。</p>		
<p>第4種高度地区 ※建築物の高さは31m以下としなければなりません。建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m未満の範囲にあつては当該水平距離の1倍に7mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8m以上の範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下としなければなりません。</p>		
<p>第1種高度地区 ※建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下としなければなりません。</p>		
<p>※位置・範囲は図面集および敷地範囲説明図をご参照ください。</p>		

建 ぺ い 率 の 制 限 (建 築 面 積 の 限 度)	第1種中高層住居専用地域 敷地面積 × 60%	第1種低層住居専用地域 敷地面積 × 50%		
	<p>※売買物件敷地は制限の異なる 2 つの地域にわたるため、建ぺい率の制限は建築基準法第 53 条第 2 項により、各地域の建ぺい率に、それぞれ各地域にある敷地面積の全体の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値の合計となります。</p> <p>※売買物件建築にあたっては、建築確認の対象範囲がすべて第 1 種中高層住居専用地域であるため、建ぺい率の制限は 60%が適用されています。</p> <p>※位置・範囲は図面集および敷地範囲説明図をご参照ください。</p>			
容 積 率 の 制 限 (延 べ 面 積 の 限 度)	第1種中高層住居専用地域 敷地面積 × 200%	第1種低層住居専用地域 敷地面積 × 100%		
	<p>※売買物件敷地は制限の異なる 2 つの地域にわたるため、容積率の制限は建築基準法第 52 条第 7 項により、各地域の容積率に、それぞれ各地域にある敷地面積の全体の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値の合計となります。</p> <p>※売買物件建築にあたっては、建築確認の対象範囲がすべて第 1 種中高層住居専用地域であるため、容積率の制限は 200%が適用されています。</p> <p>※位置・範囲は図面集および敷地範囲説明図をご参照ください。</p> <p>※建築基準法および同法施行令の規定により、売買物件の以下に該当する部分については容積率算定における床面積不算入の措置が適用されています。このため、住戸部分およびこれらの不算入部分の用途を変更することはできません。</p> <p>①建物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1m以下にあるものの住宅の用に供する部分:29.29 m²</p> <p>②エレベーターの昇降路の部分:226.26 m²</p> <p>③共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分:2,272.54 m²</p> <p>④自動車車庫その他専ら自動車または自転車の停留または駐車のための施設:456.48 m²</p> <p>⑤宅配ボックスを設ける部分:29.19 m²</p>			
日 影 規 制	<p>売買物件が存する第 1 種中高層住居専用地域では、高さが 10mを超える建築物については、平均地盤面からの高さ 4mの測定面において以下の日影時間以上日影となる部分を生じさせることはできません。</p>		<p>売買物件が存する第 1 種低層住居専用地域では、軒の高さが 7mを超える建築物または地階を除く階数が 3 以上の建築物については、平均地盤面からの高さ 1.5mの測定面において以下の日影時間以上日影となる部分を生じさせることはできません</p>	
	敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲	4 時間	敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲	4 時間
	敷地境界線からの水平距離が 10mを超える範囲	2.5 時間	敷地境界線からの水平距離が 10mを超える範囲	2.5 時間
	※日影規制は、日影の影響を受ける地域の制限が適用されます。			
接 面 道 路 の 概 要	<p>西側 : 公道(神戸市道) 北側 : 公道(神戸市道) ※位置等については、図面集をご参照ください。</p>			
許 認 可 番 号	<p>建物の確認済証番号: 第BCJ22大建確117号(令和5年3月27日) 第BCJ22大建確117変1号(令和6年3月29日) 建物竣工後の場合の検査済証番号は、別添「検査済証(写)」のとおりです。</p>			
(3) その他の法令に基づく制限				
急 傾 斜 地 の 崩 壊 による 災 害 の 防 止 に関する 法 律	<p>売買物件敷地の一部は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、同法律第7条に掲げる行為をおこなう場合には、兵庫県知事の許可を受けなければなりません。</p> <p>なお、売買物件の建築にあたっては、建築確認の対象範囲に急傾斜地崩壊危険区域が含まれないため許可は不要です。</p> <p>※位置・範囲は別添「神戸市 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図」をご参照ください。</p> <p>※急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設について、後記Ⅲ-6. [5](2)をご参照ください。</p>			

景 観 法	<p>売買物件敷地は景観法に規定する景観計画が定められている景観計画区域内にあります。景観計画区域内で建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更等(以下「建築等」という。)をおこなう場合、神戸市長に届出をおこなわなければなりません(景観法第16条第1項・第2項)。</p> <p>神戸市景観計画において、売買物件が存する第1種中高層住居専用地域および第1種低層住居専用地域では高さ20m超または建築面積2,000㎡超の建築物の建築等が届出対象となり、景観形成基準等が定められています。</p> <p>景観計画区域における行為の届出に関する通知番号: 第44948045号(2024年3月22日)</p>
宅 地 造 成 及 び 特 定 盛 土 等 規 制 法	<p>売買物件敷地は宅地造成等工事規制区域(宅地造成、特定盛土等または土石の堆積にともない災害が生じるおそれ大きい市街地もしくは市街地になろうとする土地の区域または集落の区域(これらの区域に隣接し、または近接する土地の区域を含む。))として都道府県知事等が指定した区域をいう。)内にあるため、宅地造成等による土地の形質の変更等のうち、以下に該当するものをおこなう場合には、神戸市長の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛土で1m超の崖が生じるもの ・切土で2m超の崖が生じるもの ・盛土と切土を同時におこなう場合で、当該盛土・切土の合計で2m超の崖を生じるときにおける当該盛土および切土 ・盛土で高さが2m超のもの ・盛土または切土の土地面積が500㎡超のもの ・高さが2mを超え、かつ土地面積が300㎡超の土石の堆積 ・土石の堆積をおこなう土地面積が500㎡超のもの <p>※「宅地造成及び特定盛土等規制法」は2023年5月26日に「宅地造成等規制法」が改正・施行された法律です。なお、売買物件は宅地造成等規制法にもとづく規定が適用されており、売買物件の宅地造成工事については前記(1)のとおり都市計画法による開発許可を受けているため当該許可は不要です。</p>
都 市 再 生 特 別 措 置 法	<p>売買物件敷地は、都市再生特別措置法に基づき神戸市が策定した立地適正化計画において、都市機能誘導区域外にあります。誘導区域外で立地適正化計画に定められた誘導施設の建築等をおこなう場合は、行為に着手する日の30日前までに神戸市への届出をおこなわなければなりません。</p>

3. 私道に関する負担に関する事項

負 担 の 有 無	なし
-----------	----

4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

施 設		施 設 の 整 備 予 定		施設整備の特別負担の有無
飲用水	神戸市水道局	増圧給水方式 供給申込により使用可能		なし
電 気	専有部分 大阪ガス株式会社	供給申込により使用可能	住戸分電盤 メインブレーカー容量	なし
		タイプ	60A	
		SA・SAg・SK・SL・EG・EH1・EH2・EI	50A	
		上記以外	50A	
	共用部分 株式会社エネット	※所有権移転日までに申込手続きをおこなっていただきます。なお、入居の有無にかかわらず基本料金等を負担していただきます。		

ガ ス	大阪ガス株式会社	ガス会社による開栓手続後使用可能 ※使用開始日までに買主にて申込手続をおこなっていただきます。	なし
排 水	引渡しと同時に使用可能 汚水・雑排水・雨水：公共下水道に直接放流		なし

5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等

下記の事項は図面集をご参照ください。

- ①敷地の形状、道路の形状および構造
- ②建物の形状、構造、主要構造部の材質、外装および内装仕上
- ③設備の種類および位置の概要

6. 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に係わる事項

(1) 敷地に関する権利の種類および内容

面 積	実測面積	建築確認の対象面積	登記面積
		13,423.81㎡	12,915.05㎡
※建築確認の対象面積には、急傾斜地崩壊危険区域および北東側斜面地の一部(508.76㎡)が含まれていません。位置・範囲は敷地範囲説明図をご参照ください。			
権利の種類	所有権(共有)		

(2) 共用部分に関する規約等の定め

規約集で定める共用部分等の範囲は前記売買物件(1)売買物件の表示「建物」記載の共用部分等をご参照ください。

(3) 専有部分の用途、その他利用の制限に関する規約等の定め(詳細は規約集参照。)

概 要	専 有 部 分 の 用 途	<p>①区分所有者はその専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはなりません。</p> <p>②区分所有者はその専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはなりません。</p> <p>③区分所有者はその専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはなりません。</p> <p>④区分所有者はその専有部分を複数の者が使用することを目的として、建築基準法、消防法、およびその他法令に定める規定に抵触する恐れのある修繕等を行い、使用してはなりません。</p> <p>⑤区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約、使用細則等および総会の決議に定める事項をその第三者に遵守させなければなりません。また、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければなりません。</p> <p>1 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)(以下、「暴力団対策法」という。)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないことおよび契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</p> <p>2 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</p> <p>3 区分所有者が前記2の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</p> <p>⑥区分所有者は専有部分の譲渡または貸借の更新をするときに、次の事項を契約解除条件として明記しなければなりません。</p> <p>1 暴力団員またはそれに準ずる者であることが判明したとき。</p> <p>2 売買物件内の敷地および共用部分等に暴力団対策法第2条第二号に定める団体の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示、もしくは搬入したとき。</p> <p>3 売買物件内に暴力団員またはそれに準ずる者等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。</p>
-----	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

概要	専有部分の用途	<p>4 売買物件内の敷地および共用部分等、その他売買物件に近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行したとき。</p> <p>5 売買物件内の敷地および共用部分等、その他売買物件に近接する場所において、暴力団対策法第2条第二号に定める団体の威力を背景に粗野、または乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。</p> <p>管理規約 第12条(専有部分の用途) 第20条(専有部分の貸与) 第20条の2(暴力団員の排除) 使用細則 第6条(区分所有者等の義務) 第7条(専有部分及び専用使用部分の使用)</p>
	専有部分等の修繕等	<p>区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替えをおこなおうとするときは、別に定めるリフォーム工事細則に従うものとし、あらかじめ理事長にその旨を届け出なければなりません。</p> <p>管理規約 第17条(専有部分の修繕等) リフォーム工事細則 第9条(工事实施の届出)</p>
	ペットの飼育について	<p>①ペットの飼育を希望する者は、使用細則およびペット飼育細則を遵守し、事前に「ペット飼育申請書」および「誓約書」を提出し、管理組合の承認を得なければなりません。ただし、室内の籠もしくは水槽等の容器内で飼い、他に迷惑や危険を及ぼす恐れのない観賞魚や昆虫、小動物は申請手続きは不要とします。</p> <p>②飼育できる動物は、次のとおりとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 犬および猫。犬種はペット飼育細則別表1に定めるとおりとし、定めのない犬種については、体高40cm以下もしくは体重10kg以下であること。 2. 小鳥、齧歯類(リス・ハムスター・ハツカネズミ・プレーリードッグ)、うさぎ、籠もしくは水槽内で飼育する鳥類・観賞魚・昆虫・小動物(ただし、鳩は禁止) 3. 犬・猫・齧歯類・うさぎについては、1住戸に付きあわせて2匹(羽)まで、鳥類は1籠まで。ただし、人に著しく不快感を与えないものであり、予防注射等法定の必要事項を満たしていることとします。規定範囲内のペットであっても他の区分所有者等に生活上支障または危害を与えると管理組合が判断した場合は、飼育を禁ずる場合があります。 <p>③ペットは自己の専有部分で飼うこととし、バルコニー等の共用部分に出さないように管理することとします。</p> <p>④身体障害者補助犬法の規定に基づく身体障害者補助犬(盲導犬・聴導犬・介助犬)を必要とする場合は、前記②1.の犬種・大きさ、共用部分および敷地内での移動、エレベーター利用に関する制限の適用を除外します。</p> <p>管理規約 第19条(ペットの飼育) ペット飼育細則 第3条(飼育可能なペットの種類) 第5条(飼育申請手続等) 第8条(身体障害者補助犬に対する配慮)</p>
	楽器等の演奏時間について	<p>ピアノ、その他楽器等の夜間および早朝の時間帯(午後9時から翌午前8時)の演奏をしてはなりません。演奏可能時間帯であっても、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす恐れのある管楽器、打楽器等を演奏してはなりません。また、楽器・カラオケ等の教室をおこなってはなりません。</p> <p>使用細則 第4条(対象物件内での共通の禁止事項)</p>

(4) 専用使用权に関する規約等の定め (詳細は規約集等参照。)

専用使用部分	専用使用权者	期間	専用使用料
専用テラス(自転車置場側専用テラス扉を含む) 119～124号室、131～136号室、 201～211号室	付設住戸の 区分所有者 および占有者	区分所有権 存続期間中	有 償 ※金額については規約集 をご参照ください。
ルーフバルコニー 536・635・734・832・1125号室			
ポーチ(ポーチ扉を含む) 119・130・137・219・230・237・301・319・ 330・337・401・419・430・437・501・519・ 530・536・601・619・630・635・701・719・ 730・734・801・819・830・901・919・930・ 1001・1019・1030・1101・1119号室			

バルコニー、アルコーブ、サービスバルコニー、面格子、スロップシンク、物干金物、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、網戸(窓ガラスの内側の網戸を除く。)、給湯器設置箇所(メーターボックス内)、インターホン・セキュリティ設備(火災感知器を含む。)	当該専有部分の区分所有者および占有者	区分所有権存続期間中	無 償
集合郵便受			
<p>※専用使用権者は使用の有無にかかわらず、売買物件の所有権移転日より専用使用料をご負担いただきます。また、専用使用料は管理組合に帰属し、管理費会計に充当されます。</p> <p>※専用使用部分の日常清掃等通常の維持管理は専用使用権者がおこなうものとします。</p> <p>※専用使用部分の使用方法には、危険物等の持ち込み禁止、喫煙の禁止等の制限があります。</p> <p>※専用テラスの物干台については、当該住戸区分所有者の所有物とします。</p> <p>※位置については図面集をご参照ください。</p>			
(5) 駐車場の使用等に関する規約等の定め (詳細は規約集、駐車場使用細則等参照。)			
施設	使用者	期間	使用料
駐車場 平置 52台 機械式 193台	規約および各使用細則による ※後記Ⅲ-6. [6](4)をご参照ください。	各使用細則および使用契約書による	有 償 ※金額については規約集をご参照ください。
バイク置場 8台 ミニバイク置場 37台			
自転車置場 350台			
<p>※使用者は使用の有無にかかわらず、契約期間開始日より使用料をご負担いただきます。また、使用料は管理組合に帰属し、管理費会計に充当されます。</p> <p>※位置については図面集をご参照ください。</p>			
(6) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め			
規約の定め	なし		
<p>※売買物件の所有権移転開始日以降においても、なお未移転専有部分がある場合、売主は未移転専有部分に関する管理費・修繕積立金および専用使用部分の専用使用料を負担しますが、修繕積立基金および管理準備金は負担しません。修繕積立基金および管理準備金は売主から売買物件を購入する第一次取得者に引渡時にご負担いただきます。</p> <p>ただし、所有権移転開始日から8ヶ月を経過した後、なお未移転専有部分がある場合においてのみ、未移転専有部分に関する修繕積立基金および管理準備金を売主が立替払いするものとします。なお、当該立替金の支払いは後記管理会社からの請求に基づき、所有権移転開始日の9ヶ月目の末日までに支払うものとします。</p>			
(7) 修繕積立金(修繕積立基金を含む。)に関する事項 [詳細は売買契約書(見本)、規約集等参照。]			
規約等の定め概要	<p>①敷地および共用部分等の管理に要する以下の経費に充当するために、区分所有者には修繕積立金(修繕積立基金を含む。)を管理組合に納入していただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一定年数の経過ごとに計画的におこなう修繕 2. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 3. 敷地および共用部分等の変更 4. 建物の建替えおよびマンション敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査 5. その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理 <p>②売買物件を買主が第三者に譲渡した場合でも、修繕積立金および修繕積立基金は買主に返戻されません。</p>		

修繕積立金の額	修繕積立金および修繕積立基金の額は規約集をご参照ください。 なお、金額は売主の試算した長期修繕計画案に基づいて算定しています。後記「長期修繕計画について」欄をご参照ください。	
	滞納額(当該専有部分)	金————円(一年一月一日現在)
	既に積立てられている額(売買物件全体)	金————円(一年一月一日現在)
長期修繕計画について	<p>①建物、設備の機能、外観の維持保全を図るために、定期的実施する必要がある修繕等の実施時期と概算費用を予測し、それに対して必要な修繕積立金の額と積立方法を示したものを長期修繕計画といいます。</p> <p>②売主は竣工後30年間についての長期修繕計画案を提示していますが、実際の長期修繕計画(修繕積立金の積立方法を含む。)は管理組合成立後、総会の決議により決定していただきます。</p> <p>③長期修繕計画は建物、設備の立地環境、使用状況や管理の内容により変わってくるため、一定期間毎(概ね5年程度)に見直しが必要となります。また、不測の工事等で、計画外に一時負担金等に対応する必要が生じる場合があります。</p>	
(8) 通常管理費用に関する事項〔詳細は売買契約書(見本)、規約集等参照。〕		
通常管理費用の額	管理費の額は規約集をご参照ください。	
	滞納額(当該専有部分)	金————円(一年一月一日現在)
(9) 管理準備金に関する事項〔詳細は売買契約書(見本)、規約集等参照。〕		
管理準備金の額	<p>管理準備金の額は規約集をご参照ください。</p> <p>※管理準備金は、当初の管理用備品(管理員室内、各共用施設等の備品)購入費用、管理用電話設置費用および入居時の環境整備費用(各種看板・サインプレート・マット等の購入および引越ゴミの処理費用等)等に充当するものとします。また、管理準備金に余剰金が生じた場合には、管理費会計へ繰り入れるものとします。</p>	
※修繕積立金、修繕積立基金、通常管理費用、管理準備金の額は敷地および共用部分等の共有持分に応じて算出されています。		
(10) 管理の委託に関する事項(詳細は規約集等参照。)		
管理形態の概要	<p>①区分所有者全員で構成される団体(プレディア神戸舞子レジデンス管理組合。以下「管理組合」という。)が、敷地および共用部分等の管理等に関する業務をおこなうこととなります。</p> <p>②管理組合の業務の一部については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づいた管理委託契約により管理組合から後記管理会社に委託していただきます。また、管理委託契約締結以前においても、管理業務が開始される場合には、以下の内容により後記管理会社が管理業務をおこないます。</p>	
管理の委託先	商号	JR西日本住宅サービス株式会社
	住所	大阪府大阪市淀川区宮原3丁目5番24号
委託する管理業務の概要	業務内容	<p>①事務管理業務</p> <p>②管理員業務</p> <p>③清掃業務</p> <p>④建物・設備等管理業務</p> <p>⑤植栽管理業務</p>
	管理方式	<p>通勤管理方式</p> <p>※その他各業務の詳細は規約集をご参照ください。</p>

(11) 建物の維持修繕の実施状況の記録			
共用部分	_____	専有部分(売買対象部分)	_____

7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域外
<p>※造成宅地防災区域とは、「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づき、宅地造成または特定盛土等(宅地においておこなうものに限る。)にともなう災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地(これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。)の区域であって政令で定める基準に該当するものを都道府県知事等が指定するものです。なお、当該区域は都道府県知事等により順次見直されます。</p>

8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内〔兵庫県告示第805号(平成23年7月26日)〕
<p>※土砂災害警戒区域とは、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、土砂災害(土石流、がけ崩れ、地すべり等)のおそれのある区域を都道府県知事が指定するものです。別添「神戸市 砂防三方・土砂災害防止法指定区域図」をご参照ください。なお、当該区域は都道府県知事により順次見直されます。</p>

9. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域外
<p>※津波災害警戒区域とは、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、津波が発生した場合には住民その他の者の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を都道府県知事が指定するものです。なお、当該区域は都道府県知事により順次見直されます。</p>

10. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	雨水出水(内水)	高潮
	あり	なし	あり
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	別添「土砂災害・洪水ハザードマップ」(2024年10月現在)、「高潮ハザードマップ」(2024年10月現在)をご参照ください。		
<p>※具体的な浸水深等の詳細は作成した自治体にお問い合わせください。 ※防災情報における被害想定については、色分け・線引きが不鮮明・不明瞭な場合があります。また、浸水等の想定区域外においても浸水等が発生する場合があります。 ※防災情報の内容は今後更新・追加等される場合があります。また、売買物件および周辺地域の防災情報(災害想定、災害履歴等)については前記以外にも公表されており、最新の情報も含めて、行政のホームページ、窓口等で買主ご自身にてご確認ください。</p>			

11. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	なし
<p>※「労働安全衛生法」第55条に基づき2006年9月より、石綿をその重量の0.1%を超えて含有する建材の製造、使用等は禁止されています。</p>	

12. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	あり
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書 建設住宅性能評価書
登録住宅性能評価機関の名称	ビューローベリタスジャパン株式会社
<p>※売買物件は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第5条第1項の規定に基づき、国土交通大臣の登録を受けた評価機関により設計住宅性能評価を受けた新築住宅です。ただし、一部の選択評価項目については評価を受けていません。</p> <p>※設計住宅性能評価書の取得後、等級に影響のない範囲で売買物件の間取り・プランについて売主が軽微な変更をしている箇所があります。</p> <p>※売買物件は同法に基づく建設住宅性能評価書を取得する予定です。</p> <p>※設計住宅性能評価書および建設住宅性能評価書については引渡時にお渡しいたします。</p> <p>※売買契約締結の日が建設工事完了の日(建設会社から売主に引渡された日)から1年を経過している場合、売買物件は同法に規定する新築住宅には該当しません。そのため、買主に交付する住宅性能評価書は参考資料となります。</p> <p>※建設住宅性能評価書の等級等は、後記建築オプション等の利用により設計住宅性能評価書の等級等と異なる場合があります。なお、建築オプション等を利用した場合は設計住宅性能評価書の再取得はございません。</p>	

II. 取引条件に関する事項

1. 代金および交換差金以外に授受される金額

(1) 売買契約締結時にお支払いいただく金額	
金額	授受の目的
売買代金の10%相当額	手付金
課税される印紙税額の2分の1 ※別添「資金計画・諸費用概算書」記載の金額	売買契約書用収入印紙代(折半負担分)
(2) 残代金支払時にお支払いいただく金額	
金額	授受の目的
修繕積立基金 ※別添「資金計画・諸費用概算書」記載の金額	買主が管理組合にお支払いいただく修繕積立基金(後日、管理組合に無利息にて納入)。
管理準備金 ※別添「資金計画・諸費用概算書」記載の金額	買主が管理組合にお支払いいただく管理準備金(後日、管理組合に無利息にて納入)。
固定資産税・都市計画税分担金 ※別添「資金計画・諸費用概算書」記載の金額	固定資産税・都市計画税分担金(消費税等を含む。)は、売買物件の引渡日の属する月の末日をもって区分し、引渡月の翌月以降分をご負担いただきます。(起算日4月1日) なお、固定資産税・都市計画税の額が未確定の場合、買主は売主の概算による金額を残代金支払いの際に支払うものとし、税額が確定した後、売主および買主でその差額を精算するものとします。また、引渡翌年の固定資産税・都市計画税の納税通知書が売主宛に送付される場合の支払い方法についても同様とします。 ※詳細は売買契約書(見本)第13条をご参照ください。 ※所有権移転日とは売買代金および諸費用の支払完了日です。ただし、支払期日以前に入金があったときは、支払期日までの売主の指定する日を支払完了日とします。
融資ごとに金33,000円 (消費税等3,000円を含む。)	ホームローン、フラット35融資取次手数料 ※フラット35を利用する場合は、売主のあっせんか否かにかかわらず、左記手数料をお支払いいただきます。
<p>※上記の他に、登記費用ならびにホームローンおよびフラット35その他の融資利用にともなう諸費用等があります。概算金額については、別添「資金計画・諸費用概算書」をご参照ください。</p> <p>※登記費用については、残代金支払いの際に、売主または売主の指定する者の請求に基づき売主の指定する者へ概算金額をお支払いいただき、登記手続完了後、買主と売主の指定する者との間で精算するものとし、その結果、不足額があるときは買主にお支払いいただきます。</p>	

2. 契約の解除に関する事項

<p>(1) 手付金による解除</p> <p>買主および売主は、相手方が売買契約の履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄することにより、売主は以下の金銭の合計を買主に現実に提供することにより、それぞれ売買契約を解除することができます。</p> <p>①手付金等受領済の金銭 ②手付金と同額の金銭</p> <p>※買主が手付金を放棄して売買契約を解除する場合、売主が買主から受領済の中間金は、無利息にて買主に返還します。</p>
<p>(2) 仕様設計等の変更</p> <p>売買物件について売主が仕様設計等の変更(軽微な変更および買主が希望した仕様設計等の変更を除く。)をおこなった場合で、売買代金の増減についての買主と売主による協議が調わないときは、売買契約は効力を失い、売主は買主から受領した金銭を無利息にて返還します。ただし、買主が売主に対して負担すべき費用があるときは、売主は買主への返還金から当該費用を差し引くことができます。</p>

(3) 危険負担

売買物件の敷地および建物の一方または双方が売主から買主への所有権移転日以前に、天災地変その他買主、売主の責めに帰すことのできない事由により滅失したときは、売買契約は当然効力を失い、また毀損した場合で、その毀損の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると売主が認めたときは、売主は売買契約を解除し、売主は買主から受領した金銭を前記(2)と同様に処理します。

(4) 契約の解除および失効特約

- ① 買主および売主は、相手方が売買契約に基づく債務を履行せず、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、売買契約を解除することができます。ただし、当該期限を経過した時における債務の不履行が売買契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときはこの限りではありません。
- ② 買主が、残代金支払期日に残代金の全部または一部の支払いをしなかった場合で、残代金支払期日から3ヶ月経過した時点において以下のいずれかに該当する場合には、残代金支払期日から3ヶ月を経過した日をもって売買契約はその効力を失うものとします。ただし、残代金支払期日を3ヶ月経過した時点における債務の不履行が売買契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときはこの限りではありません。
 - i 売主が期限を定めた履行の催告および解除通知(以下「解除通知等」という。)を残代金支払期日から3ヶ月後までに買主に到達させるよう合理的な範囲内で最大限努力したにもかかわらず、買主が正当な理由なく後記Ⅲ-6. [7](3)の通知を怠ったことにより、解除通知等が買主に到達しない場合。
 - ii 買主が届け出た住所が日本国外である場合において、売主が、買主に対する解除通知等を、残代金支払期日から3ヶ月後までに買主に到達することが合理的に期待できる時期に、合理的な範囲内で利用し得る最善の手段によって、買主が届け出た住所地に向けて日本国内から発送した場合。

(5) 共同購入に関する特約

買主が売主より共有名義で売買物件を購入する場合には、買主の売主に対する債務は、各買主の連帯債務となり、買主のうち、一名でも売買契約に基づく債務を履行しなかったとき(後記(6)の場合を含む。)は、買主全員が売買契約に基づく債務を履行しなかったものとみなされます。

(6) 融資利用の特約

- ① 買主がホームローン、フラット35(借入申込手続を三菱地所レジデンス株式会社を介しておこない、融資金を三菱地所レジデンス株式会社が代理受領するものに限る。)を利用する場合には、買主は、売買契約締結時に売主所定の書面にて利用する融資の内容および金融機関を売主に申し出るものとし、売買契約締結時または売主が指定する期日までに、売主に申し出た金融機関に対し当該融資(以下「融資」という。)の申し込み手続をおこなっていただきます。
 - ② 前記①に基づき買主が申し込み手続をおこなう融資が買主の責めに帰すことのできない事由により実行される見込みがなく、売買契約の履行が困難となった場合は、残代金支払期日までは、売主または買主は売買契約を書面にて解除することができます。解除手続については買主は売主の指示に従っていただきます。売主は既に受領した金銭を前記(2)と同様に処理します。
 - ③ 前記①に基づき買主が申し込み手続をおこなう融資が買主の責めに帰すべき事由により実行される見込みがなく、売買契約の履行が困難となった場合は、買主の違約とみなし、売主は期限を定めた履行の催告を要せず、買主に対して書面による通知をおこなうことにより、売買契約を解除することができます。ただし、残代金支払期日までの違約金は売主が受領した手付金と同額とします。
- ※次のような理由により借入の承認が得られない、もしくは取り消された場合、または申込金額満額の借入が不可能となった場合は、融資利用の特約が適用されます。
- i 買主等(連帯債務者、連帯保証人を含む。)が自らの責めによらず勤務先より解雇された場合、退職勧奨により退職を余儀なくされた場合、休職を命じられた場合。
 - ii 借入の内諾もしくは承認後に買主の健康状態が悪化した場合。
 - iii 借入の内諾もしくは承認後に融資機関の規定が変更された場合。
- ※次のような理由により借入の承認が得られない、もしくは取り消された場合、または申込金額満額の借入が不可能となった場合で、買主の契約の履行が困難となった場合は、融資利用の特約が適用されず、買主の違約となる場合があります。
- i 買主等(連帯債務者、連帯保証人を含む。)に借入手続の遅延があった場合。
 - ii 借入の内諾もしくは承認後に、買主が申込内容の変更をおこなった場合。または買主が借入の申込みを取り下げた場合。
 - iii 融資の借入審査または申込の後に、買主等(連帯債務者、連帯保証人を含む。)に、収入状況の変化(転職、休職等)または返済環境の変化(オートローン、カードローン等の他の借入等)が発生した場合。
 - iv 借入の内諾もしくは承認後に融資承認条件の不履行があった場合。

(7)買替特約

買主が売買代金の一部に、買主所有の不動産の売却代金を充当することについて、売主所定の覚書により売主が承諾した場合には、買主は売主の指定する業者(以下「指定業者」という。)に売却物件の専任媒介を委託していただきます。指定業者に委託する売却物件の売買契約が成立する見込みがないことにより、売買契約の履行が困難となった場合は、売主の定めた解除申出期日までは買主は売買契約を書面にて解除することができ、解除手続については売主の指示に従っていただきます。売主は既に受領した金銭を前記(2)と同様に処理します。

(8)買主の死亡による契約失効特約

- ①所有権移転日の前日までに買主のうち一名でも死亡した場合、売買契約はその効力を失うものとし、売主は買主から受領した金銭を無利息にて買主の法定相続人に返還します。ただし、買主が売主に対して負担すべき費用があるときは、売主は返還金から当該費用を差し引くことができます。
- ②前記①にかかわらず、売主の定める期間内に他の買主または買主の法定相続人の一名もしくは複数名が売買物件を買い受ける旨の申し出をおこなった場合は、売主は、当該申し出をおこなった者と売買契約を締結することができます。

(9)反社会的勢力の排除および再売買予約

- ①買主には売買契約締結時および引渡時において、以下の事項を確約していただきます。
 - i. 自らまたは自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれに準ずる者をいう。)が暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
 - ii. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、売買契約の締結および履行をするものではないこと。
- ②買主は売買物件引渡時までの間、自らまたは第三者を利用して売買契約に関して次の行為をおこなってはなりません。
 - i. 脅迫的な言動または暴力を用いる行為。
 - ii. 偽計または威力を用いて業務を妨害し、または信用を毀損する行為。
- ③買主は自らまたは第三者をして売買物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供してはなりません。
- ④売主または買主は、相手方が前記①～③のいずれかの規定に違反した場合、何ら催告を要せずして、売買契約を解除することができます。また、この規定により売買契約を解除した場合、相手方に対して違約金として売買代金の2割に相当する額の金銭を請求することができます。
- ⑤買主が前記③の規定に違反した場合、売主が買主に後記 i. の金額から ii. の金額を控除した金額を売買代金として売買物件を買受けることを書面にて申し入れたとき、売主を譲受人、買主を譲渡人として売買物件の再売買に関する契約が成立するものとし、買主は売主から売買代金全額を受領するのと引き換えに、売主に対して完全な売買物件の所有権を移転し、売買物件を第三者の占有のない状態で引渡さなければなりません。(以下、当該再売買を「再売買」という。)
 - i. 売主が指定する中立な第三者である不動産鑑定士による再売買時の売買物件の鑑定評価額
 - ii. 再売買のために売主が負担する費用(登記費用、裁判費用、弁護士費用、前記 i. の鑑定費用、売買物件を売買物件引渡時の原状に回復する費用等)

3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

(1)遅延損害金

買主は売買契約に基づき、売主に支払うべき金銭を所定の支払期日までに支払わないときは、当該支払期日の翌日から支払いに至るまでの間、当該支払うべき金銭に対して年14.6%(年365日の日割計算)の割合による遅延損害金を、所有権移転日までに(ただし、売主が別途支払期日を指定する場合は、当該支払期日までに)売主にお支払いいただきます。

(2)違約金

- ①買主または売主が売買契約に基づく債務を履行せず、売買契約が解除された場合、または前記Ⅱ-2. (4)②により売買契約が失効した場合には、売買契約に基づく債務を履行しなかった者は相手方に対して、売買代金の2割に相当する額の金銭を違約金として支払うものとし、ただし、債務の不履行がその責めに帰すべき事由によらないものであるときはこの限りではありません。
なお、前記Ⅱ-2. (6)③の場合、残代金支払期日までの違約金は売主が受領した手付金と同額とします。
- ②買主の不履行により売買契約が解除され、または失効した場合には、売主は買主から受領済の手付金等の金銭を前記①に定める違約金の全部または一部として充当し、買主から受領済の手付金等の金銭が前記①に定める違約金の額を超える場合には、買主から受領済の手付金等の金銭から買主が支払うべき違約金を控除して、その残額を無利息にて買主に対して速やかに返還します。また、売主が買主から受領済の手付金等の金銭が前記①の違約金の額に満たない場合には、買主は売主に対して、その差額をただちに支払わなければなりません。
- ③売主の不履行により売買契約が解除された場合には、売主は買主に対して、買主から受領済の手付金等の金銭および前記①の違約金の合計額を支払います。ただし、受領済の金銭の返還については、利息を付さないものとします。

4. 手付金等の保全措置の概要

(1) 保全の方式	宅地建物取引業法第41条または第41条の2の規定に基づき、国土交通大臣指定保証機関との間における保証委託契約による手付金等の保全措置をおこないます。
(2) 保全をおこなう機関	不動産信用保証株式会社
(3) 保全措置を講じない場合	買主より売主が受領する手付金等の金額が以下のときは保全措置は講じません。 ①未完成物件の場合: 売買代金の100分の5以下で、かつ1,000万円以下のとき。 ②完成物件の場合: 売買代金の100分の10以下で、かつ1,000万円以下のとき。

5. 支払金または預り金の保全措置の概要

宅地建物取引業法施行規則で定める支払金または預り金の保全措置は講じません。

6. 金銭の貸借のあっせん

(1) 金銭の貸借のあっせんの内容	別添「借入概要書」記載のとおりです。 なお、借入の内容につきましては、別添「資金計画・諸費用概算書」をご参照ください。
(2) 金銭の貸借が成立しないときの措置	前記Ⅱ-2.(6)およびⅡ-3.(2)欄記載のとおりです。

7. 特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

売主は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」第11条に基づき、下記供託所に住宅販売瑕疵担保保証金を供託いたします。

供託所およびその所在地	JR西日本プロパティーズ株式会社 三菱地所レジデンス株式会社	東京法務局 (東京都千代田区九段南一丁目1番15号)
対象となる特定住宅瑕疵担保責任の範囲	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定める構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分に種類または品質に関して売買契約の内容に適合しない箇所(契約不適合)がある場合、当該箇所に対して売主が負う10年間の担保責任	
特定住宅瑕疵担保責任の履行に係る売主各社の資力確保措置の負担割合	JR西日本プロパティーズ株式会社: 60% 三菱地所レジデンス株式会社: 40%	
※上記にかかわらず、建設工事の完了の日(建設会社から売主に引渡された日)から起算して1年を経過して売買契約を締結する住戸については、当該措置は講じていません。		

8. 割賦販売に係る事項

割賦販売	なし
------	----

Ⅲ. その他の事項

1. 供託所等に関する説明

JR西日本プロパティーズ株式会社 三菱地所レジデンス株式会社	営業保証金の供託所 およびその所在地	東京法務局 (東京都千代田区九段南一丁目1番15号)
-----------------------------------	-----------------------	-------------------------------

2. アフターサービス

概要	アフターサービスは、売主が定める別添「長谷エプレミアムアフターサービス規準特約条項」に基づきおこないません。 ※アフターサービス期間の起算日は、建設会社から売主に建物が引渡された日となります。		
申込先	株式会社長谷エコーポレーション アフターサービスコールセンター	住所	大阪府大阪市中央区平野町一丁目5番7号
		電話	0120-875-456

3. 設計図書の縦覧場所

プレディア神戸舞子レジデンス 販売事務所 ※設計図書は売買物件の設計段階の内容を示すものであり、表示内容については施工上の理由または行政指導等により建物竣工までに変更されることがあります。 ※売買物件についての設計図書や施工図については原本・写しを問わずお渡しできません。

4. 竣工図書の縦覧場所

プレディア神戸舞子レジデンス 管理員室

5. クーリングオフについて

制度の概要	買主は、買受けの申込かつ売買契約の締結を宅地建物取引業法第37条の2に定める事務所等以外の場所においておこなった場合は、以下のときを除き、売主に売買契約の解除をおこなう旨を記載した書面を発することにより、売買契約を解除することができます。 なお、売買契約の解除は、売買契約の解除をおこなう旨を記載した書面を発したときにその効力を生じるものとします。この場合、売主は買主から受領した金銭を無利息にて買主に返還します。 ①申込の撤回等に関する説明を受けた日(売買契約締結日)から8日を経過したとき。 ②買主が売買物件の引渡しを受け、かつ、売買代金の全額を支払ったとき。 ※買主の申出により買主の自宅または勤務する場所にて買受けの申込または売買契約の締結をおこなった場合は、宅地建物取引業法第37条の2に定める事務所等に該当しますので、クーリングオフの対象とはなりません。
告知方法	該当する方に「申込の撤回等に関する説明書」にてご説明いたします。

6. 特記事項

特記事項の内容は、売買契約の一部となりますので、充分ご理解いただくようお願いいたします。

〔1〕構造・仕上等に関する事項

(1) 構造等について

専有部分には梁型、柱型が出ます。また天井高、壁厚、柱・梁の大きさおよび収納等の高さは階数・タイプによって異なります。

(2) 仕上材等について

1. 建物の仕上げ(玄関床仕上材、タイル、天然石、フローリング、クロス、建具、塗装面等)は製品特性、天然部資材の使用および施工上の都合により、模様・仕上げ等が均一ではなく多少のキズや継ぎ目、模様、色合いの不均一が生じる場合があります。また、経年等により褪色・色むらを生じる場合があります。なお、モデルルーム等でご覧いただいたものと、実際に施工されたものは異なります。

2. フローリングは材料の性質上、家具等の設置により沈み込み等が生じる場合があります。また、材料が伸縮することから、すきま、きしみ(床鳴り)等が生じる場合があります。
- (3)カーテン・家具・エアコン・冷蔵庫・洗濯機等の設置箇所の採寸は、引渡約1.5ヶ月前におこなう内覧会時等に買主にておこなってください。
- (4)住戸の気密性が高いため、レンジフードが作動した際に玄関扉やサッシ窓の開閉が重くなる場合があります。

[2]設備・サービスに関する事項

(1)設備等について

売買物件のオートドア・オートロック設備、エレベーター設備、給排水設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受信通信設備、換気設備、空調設備および駐車・駐輪関連施設、ゴミ保管関連施設、その他諸設備・施設の稼働、使用、維持管理により騒音、振動、臭気、熱気、光等の影響が生じる場合があります。

(2)通気管について

一部の専有部分の天井スラブ下に共用の通気管が設置されています。共用設備となることから位置の変更はできないため引渡後に専有部分のリフォームをおこなう際に制約を受ける場合があります。図面集にて位置等をご確認ください。なお、配管ルートは施工上の都合により、一部変更となる場合があります。

(3)エアコンについて

1. 一部の専有部分にはあらかじめエアコン用空配管が設置されています。位置については図面集をご参照ください。エアコン本体と室外機の位置が離れるため、エアコンの性能がメーカーの仕様書どおり発揮されない可能性があります。また、取付工事費が高くなる場合があります。
2. 前記1. 以外においてもエアコン本体、室外機の設置箇所およびスリーブサイズ等により設置できる機種(形状・機能)に制限が生じます。
3. 共用廊下側の室外機設置箇所に室外機を設置する場合、国土交通大臣等の認定を受けた工法および部材によりスリーブの隙間を埋める等、延焼防止のための措置を買主の負担でおこなっていただきます。
4. エアコン本体および室外機の設置位置、エアコンスリーブの位置をあらかじめ指定しています。一部窓から離れた位置に設定された室外機置場は、建築確認における容積算定面積から除外されているため、将来にわたり位置の変更はできません。位置については図面集をご参照ください。

(4)売買物件に導入する諸設備等について

売買物件には以下の諸設備・各種サービスが導入されています。これらに関し売主が各事業者と締結する契約等を管理組合にて承継していただきます(各契約等の主な内容は別表Ⅱまたは各種契約書等参照)。

- [設備] テレビ共聴設備、インターネット設備・共用部Wi-Fi・電子書籍サービス、防犯カメラ設備、AED
 [サービス] レンタサイクル貸し出し管理システム、入居者向け情報サービス、コミュニティサポートプログラム運営サービス、ベンダーサービス

(5)セキュリティについて

1. JR西日本住宅サービス株式会社(以下「管理受託会社」という。)は、管理組合より受託する業務のうち売買物件の専有部分および共用部分の機械警備業務(以下「本業務」という。)について、大阪ガスセキュリティサービス株式会社(以下、「OSS」という。)に再委託します。本業務費用として月額231,000円(消費税等含む)を管理費(管理費会計)より充当するものとし管理組合より一括して管理受託会社にお支払いいただきます。
2. 買主には売買物件引渡時に OSS へ住戸の鍵 6 本のうち 1 本を預け入れていただきます。OSS は、火災、侵入等の非常時には、その確認のため住戸内に立ち入る場合があります。なお、買主は自己の都合等により機械警備を使用しない場合でも、管理費の減額を請求することはできません。
3. 本業務の契約期間は 5 年間とし、契約期間満了の 3ヶ月前までに管理組合から解約の意思表示がない場合には契約期間満了の翌日から 1 年間更新され以降も同様となります。管理組合の都合により契約期間の途中で解約する時は、解約する日の 3ヶ月前までに解約理由を示したうえで所定の中途解約金をお支払いいただきます。
4. 買主は OSS および管理受託会社に緊急連絡先等の情報を記した書面を売買物件引渡時まで提出していただきます。
5. 居住者等が機械警備機器を適正に利用しなかったことにより OSS の警備員等が出動した場合、居住者に別途料金が発生する場合があります。

(6)認定低炭素建築物について

1. 売買物件は「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく一棟の建物として低炭素建築物(住棟)の認定を令和 6 年 3 月 25 日に受けております。
2. 引渡し後、買主または他の買主が専有部分の間取りや設備等の変更をおこなうことにより認定低炭素建築物(住棟)ではなくなる場合があります。また、売買物件の共用部分への電力供給のため設置された太陽光発電設備を撤去等した場合にも、認定低炭素建築物(住棟)ではなくなる場合があります。

(7) 建築物省エネルギー性能表示制度について

1. 売買物件は「住宅の省エネ・省CO2化に向けた取り組み」に基づく建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS(ベルス)評価書を2024年1月31日時点において取得しています。取得した評価は一棟の建物としてZEH-M Oriented(住棟)の基準を満たしています。
2. BELS 評価書については引渡時に管理組合にお渡しいたします。
3. 建築オプション等を利用した場合は BELS 評価書の再取得はございません。
4. 引渡後に買主または他の買主が間取りや設備等の変更をおこなうことにより ZEH-M Oriented(住棟)の基準を満たさなくなる場合があります。

(8) ガス給湯延長保証サービスについて

売買物件は大阪ガス株式会社(以下「大阪ガス」という。)製の給湯暖房機、温水式床暖房、ミストサウナ機能付浴室暖房機等を設置し、大阪ガスが提供する給湯延長保証サービスを導入しているため、引渡当初の電気およびガスの供給元は大阪ガスとなります。給湯延長保証サービスの詳細については別添「給湯延長保証サービスについて」をご参照ください。なお、ガスの供給を他のガス事業者に変更した場合、給湯延長保証契約は解約となり再契約できません。

(9) スマート・ウォーター・タンクについて

1. 売買物件には、スマート・ウォーター・タンク(以下「SWT」という。)が設置されています。SWTは、屋上から取り入れた雨水を貯水し、日常の植栽への水やり(緑地灌水)に利用しながら、非常時のウェルアップ水源として飲料水を確保するシステムです。
2. 降雨が無くSWT水槽内の水が減少した場合には上水により水を供給し、水道料金は管理組合の負担となります。
3. SWTは水槽内の状況により数年に1回程度、汚泥引抜等の清掃が必要となり、清掃費用は管理組合の負担となります。また、その他機器のメンテナンス・消耗品の交換等についても管理組合の負担となります。
4. SWTのシステムや運用方法等について行政より指導があった場合には、管理組合にて対応いただきます。
5. SWTの通常時・非常時の維持管理・運用は管理組合にておこなっていただきます。

(10) ブライトテラスについて

売買物件南西側のブライトテラスは、近隣住民等の第三者も通行、利用できるオープンスペースとして計画しており、維持管理は管理組合にておこなっていただきます。位置については図面集をご参照ください。

(11) EV充電設備の対応について

売買物件の平置駐車場No.32～52に将来EV充電用コンセントを設置するため、空配管を敷設し分電盤設置スペースを設けています。EV充電用コンセントを導入する場合は、管理組合にて共用部分等の変更や管理規約および使用細則の変更についての決議を経て管理組合の責任と費用負担において実施していただきます。

[3] 周辺環境・敷地に関する事項

(1) 売買物件周辺環境について

買主は、売買物件の周辺建物、その他の施設および交通量を含む住環境について、売買契約締結前に現地にてご確認ください。また、売買物件周辺に以下の施設があり、それにより騒音、振動、粉塵、臭気、光、熱気、眺望、景観上の影響が生じる場合があることをご承諾いただきます。

1. 西側道路には電柱(トランス付)および街灯が、敷地内には引込柱が設置されています。
2. 西側道路のブライトテラス付近にスクールバスが停車します。
3. 南側隣接地および西側道路を挟んだ向こう側に公園があり、売買物件敷地南側に、南側・西側の公園をつなぐ歩道橋および街灯があります。
4. 西側約30m先の地下部分から南北方向に、神戸淡路鳴門自動車道があり、走行騒音や維持管理の際の騒音・振動・排煙等の影響が生じる場合があります。
5. 北側隣接地にガスガバナ施設があります。
6. 北側約30m先にコンビニエンスストアがあり早朝・深夜営業をおこなっています。
7. 南西側約220m先において下記の建築計画があります。当該工事にもない騒音、振動、臭気、粉塵等が発生する場合があります。また、建築される建物等により眺望等住環境が変化する場合があります。なお、当該計画は今後変更となる場合があります。

〔所在〕 神戸市垂水区舞子台2丁目5番

〔開発事業区域面積〕 15,185.77㎡ 〔建築物の敷地面積〕 14,860.92㎡ 〔建築面積〕 3,789.77㎡

〔階数〕 地上10階 〔用途〕 共同住宅 〔工事完了予定〕 2027年3月下旬

8. 南西側歩道上に設置された電柱から南側公園の電柱への架空線が売買物件敷地上空を通過しています(位置は図面集参照)。売主は関西電力送配電株式会社(以下「関電」という。)との間で、現状越境している範囲については上空の占有を認め、関電が現状を変更する場合は関電の責任と負担において越境を解消する旨を定めた別添「越境覚書(写)」を締結しており、買主および管理組合には当該覚書における売主の地位を承継していただきます。

- (2) 売買物件周辺の土地建物は第三者が所有しており、当該第三者が任意に利用方法、運営方法、処分等を決定します。

将来、建物等の建築(建替えを含む。)、都市計画の変更等により、売買物件の住環境(日照、通風、景観、眺望、騒音、振動、臭気等)の変化または売買物件への制限、負担が生じる場合があります。なお、将来売主を含む売買物件事業関係者が、売買物件周辺の土地建物の利用・運営・処分等に関わる場合があります。

(3) 土壤環境について

売買物件敷地について、従前の土地所有者が環境省の指定調査機関(株式会社フィールド・パートナーズ)による土地利用履歴調査をおこなった結果、当機関より土壤汚染の可能性は小さいとの回答を得たため土壤汚染状況の調査はおこなっていません。なお、前記調査の報告書は管理組合に承継します。

(4) 埋設物について

売買物件建築に支障のない範囲で、売主が、従前建物のPC杭の一部、売買物件建築にともなう山留材等を敷地内に存置しています。なお、従前、祠がありましたが、適切に解体し撤去しています。(位置は別添「埋設物図」参照)

[4]近隣住民との約定に関する事項

(1) 電波障害について

1. 建築物を原因とする電波障害が発生した場合は、その建築物の所有者の責任と負担により対策を講じる必要があります。
2. 売買物件の一斉引渡日までにすでに判明している電波障害については、売主が売買物件に設置したアンテナから有線にて対象家屋に電波を供給する方法(当該設備は売買物件の共用部分等となります。)または対象家屋へCATVを導入する方法等により対策を講じます。
3. 売主が講じた電波障害対策の維持管理にかかる費用等は管理組合の負担となります。
4. 一斉引渡日までに判明していなかった電波障害に対する対応および電波供給状況の変更等に伴う対策設備の変更・撤去等、一斉引渡後に生じた事由に起因して必要となる費用等については管理組合の負担となります。

(2) 近隣関係について

1. 売買物件東側の敷地境界に関する事項(位置は別添「隣接地位置図」参照。)

①隣接地位置図A(地番:神戸市垂水区舞子台一丁目19番2)の境界上に存する以下の越境物について、売主と当該隣接地所有者との間で、現状において越境物を維持する限りにおいて越境状態を認め、将来、各々が所有する越境物を撤去または再設置等越境物の現状を変更する場合、自らの責任と費用負担において越境状態を解消する旨等を定めた別添「越境物に関する協定書(写)」を締結しています。買主には当該協定書における売主の地位を承継していただきます。

売買物件敷地から隣接地への越境物	石積擁壁・ブロック積擁壁の一部
隣接地から売場物件敷地への越境物	コンクリート塀の一部

②隣接地位置図B~Kの以下の各隣接地については、売主は、従前土地所有者間で締結された「筆界確認書」において土地登記の区画線である筆界を確認しており、各隣接地所有者との間での所有権の範囲の特定はおこなわず、所有権の範囲は筆界と一致している認識です。

隣接地	地番
⑧	神戸市垂水区舞子台一丁目19番3
⑨	神戸市垂水区舞子台一丁目19番4、19番12
⑩	神戸市垂水区舞子台一丁目19番5、19番29
⑪	神戸市垂水区舞子台一丁目19番6、19番24
⑫	神戸市垂水区舞子台一丁目19番7
⑬	神戸市垂水区舞子台一丁目19番8
⑭	神戸市垂水区舞子台一丁目19番9
⑮	神戸市垂水区舞子台一丁目19番25、19番26
⑯	神戸市垂水区舞子台一丁目19番22
⑰	神戸市垂水区舞子台一丁目19番11

③隣接地位置図L、M、N~Sの以下の各隣接地との境界付近の地中に存する既存石積擁壁(以下「本擁壁」という。)について、各隣接地所有者との間で別添「越境物に関する協定書(写)」を締結しており、買主および管理組合には当該協定書における売主の地位を承継していただきます。主な内容は次の通りです。

- i 本擁壁は、それぞれの土地所有者がその土地内に存する部分を所有する。
- ii 自己の所有土地内の本擁壁を撤去・処分する場合は自らの責任と費用負担において実施することとし、本擁壁撤去の際に相手方の土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、あらかじめ相手方に撤去工事の内容について説明し、工事方法、期間等について相手方と協議の上着手するものとし、相手方はこれに協力する。

隣接地	地番
㊶	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2218
㊷	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2219
㊸	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2060、1064番2234
㊹	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番1712
㊺	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2101、1064番2119、1064番2236
㊻	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番1713、1064番2127、1714番9
㊼	神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2058、1064番2224

- ④隣接地位置図㊶(地番:神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2059)の土地については登記上の所有者であった法人の破産廃止決定が確定しており現時点(2024年10月現在)での土地所有者の特定ができず、境界付近の地中に存する既存石積擁壁について定める前記③に記載の「越境物に関する協定書」は未締結です。また、㊶との境界については神戸地方法務局による筆界特定を受けており、売主は、所有権の範囲は筆界と一致している認識です。
- ⑤隣接地位置図㊷(地番:神戸市垂水区舞子台一丁目1064番2147)の土地については登記上の所有者であった法人の解散により現時点(2024年10月現在)での土地所有者の特定ができず、境界付近の地中に存する既存石積擁壁について定める前記③に記載の「越境物に関する協定書」は未締結です。また、㊷との境界については従前土地所有者間で筆界確認書をもっておこなわれており、売主は、所有権の範囲は筆界と一致している認識です。
2. 近隣住民等の要望により、売買物件敷地内に福祉対応来客用駐車場を設置しています。また、ヘッドライトの影響への対応のため、北東側車路沿いに一定の高さ(約1.5m程度)の植栽を設置しています。これらは将来にわたりその用途や形状を変更することができません(位置は図面集参照)。
 3. 売買物件の一斉引渡日までに近隣住民等に対するプライバシー保護の必要が生じた場合、住戸の窓、バルコニー、共用廊下、階段等に、不透明なガラスまたは目隠しスクリーン等を設置することがあります。その場合、将来にわたりその形状を変更することはできません。
 4. 売買物件敷地の北東側斜面地の除草については、一部隣接地住民の要望により、急傾斜地崩壊防止施設部分の隣接地部分を含めて売買物件敷地従前所有者がおこなっていたため、売主が継続して実施しています。一斉引渡以降に管理組合にて実施していただくための年2回の除草費用を管理費予算に計上しています。
 5. 西側道路は駐車禁止となっており、近隣住民より違法駐車をしないよう要請を受けています。終日、路上駐車はできません。

[5]法令・行政指導等に関する事項

(1)都市計画公園について

南側に隣接する苔谷公園は、未整備区域のある都市計画公園であり、売買物件敷地の一部が都市計画施設の区域に該当しています。なお、苔谷公園は平成30年2月に神戸市が公表している「身近な都市計画公園区域の見直し方針」による見直し対象公園に該当しており、今後、都市計画施設区域の変更手続き(売買物件敷地内の区域見直し)が進められる予定ですが、時期は未定です。

(2)急傾斜地崩壊防止施設について(位置・範囲については図面集参照。)

売買物件敷地の北東側の一部は兵庫県(以下「県」という。)により急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、その内、県が施工する急傾斜地崩壊防止工事のために必要な土地について、売主は県との間で別添「土地使用貸借契約書(写)」を締結しています。当該契約における売主の地位は管理組合に承継していただき、管理組合には別添「土地使用貸借契約の承継届(案)」を県へ提出していただきます。また、買主には、当該契約および県がおこなう急傾斜地崩壊防止施設の維持保全にかかる以下の内容について、あらかじめご承諾いただきます。

1. 貸借料は無償とし、契約期間は急傾斜地崩壊防止施設の敷地としての使用目的が終了する日までとすること。
2. 当該契約対象地の公租公課は買主の負担となること。
3. 県が必要に応じて急傾斜地崩壊防止施設の点検等を実施するため、県職員またはその関係者が売買物件敷地内に立ち入ること。
4. 前記3.の点検等または不測の事態により当該施設の補修・修繕が必要となった際は、作業員および工事車両が売買物件敷地内に立入り、管理組合に事前通知の上、売買物件の外構フェンスの一部を外して災害防止のための工事をおこなう場合があること。
5. 当該契約対象地の草刈り、病虫害の駆除、既存木の剪定、枯れ木、倒木、落ち葉の除去、排水溝の清掃等の必要が生じた場合は、管理組合の責任と負担においておこなうこと。

(3)緑地について

売買物件の緑地は、神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例に基づき設置されているため、将来にわたり管理組合にて緑地として適切に維持管理をおこなっていただきます。なお、枯損等による植替えの場合、一部の緑地は当初と同等の大きさの樹木搬入は困難となります。

(4)防火水槽について

売買物件に設置された防火水槽は、管轄消防署が周辺地域における火災等の消火活動にも利用します。

(5) 消防法等について

じゅうたん・カーテン等は、防災性能を有するものを使用させていただきます。

(6) 法令の改正等について

売買物件は建築確認申請時の法令等に適合していますが、法令等の改正、制定、都市計画の変更等により、売買物件と同一の形状、構造、規模、用途の建築物の再建築ができない場合があります。

[6]管理・運営に関する事項

(1) 買主には「プレディア神戸舞子レジデンス管理規約」(以下「規約」という。)および規約に基づき定められた各細則記載の条項を承諾し遵守していただきます。

(2) 買主は、売買物件の管理について管理に関する承認書に記載された各事項を承認するものとし、売買契約時に売主および管理受託会社に対し当該承認書を提出していただきます。

(3) 規約に定める管理費および修繕積立金その他の費用は、売主から買主への所有権移転日よりご負担いただきます。

(4) 駐車場等について

1. 駐車場等の使用について

売買物件に設置される駐車場、バイク置場、ミニバイク置場、自転車置場(以下、総称して「駐車場等」という。)については、駐車場使用細則、バイク置場・ミニバイク置場使用細則、自転車置場使用細則(以下、総称して「使用細則」という。)に従い、管理組合と使用契約を締結することにより使用することができます。

2. 使用契約者の選定および優先順位

駐車場等の使用契約者および使用箇所の選定は、売買物件の所有権移転開始日より使用細則記載の順位等に基づき管理組合にておこなっていただきます。ただし、分譲当初の使用契約者および使用箇所の選定は、販売完了までは売主が下記の方法でおこない、選定時において未契約住戸がある場合は、総戸数に対する未契約住戸数の割合に応じた区画数を上限に、当該未契約住戸用の駐車場等を売主が確保する場合があることをご了承いただきます。この場合、売主は当該駐車場等の使用料を負担します。また、売主は規約の定めにかかわらず、確保した駐車場等を未契約住戸の購入者に割り当てます。

なお、車両等の大きさ、抽選等の結果および売買契約時期によっては、駐車場等を使用できない場合、位置についてご希望に添えない場合があります。

① 駐車場について

順位 1: SK、SL、EG、EH1、EH2、EI タイプの購入者(未契約住戸については売主)のうち、駐車場利用希望者による抽選。

順位 2: 順位 1 の使用箇所特定後、順位 1 以外の住戸部分の購入者の駐車場利用希望者全員による抽選。

② バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場について

全購入者のうち、各施設利用希望者による抽選。

3. 駐車場等利用の制限

駐車場等は駐車、駐輪可能な車両のサイズ、重量および形状に制限があります。なお、施工上の理由等により、駐車可能サイズ等は変更となる場合があります。

4. 駐車場等使用料について

駐車場等の使用料は管理費会計の収入として計上されます。なお、売買物件管理費の算定において、駐車場 90%、バイク置場・ミニバイク置場 60%、自転車置場 85%の使用料収入を想定していますので、実際の使用状況が当該想定を下回る場合には、管理費予算に不足が生じ管理費もしくは駐車場等の使用料を増額する場合があります。

5. 駐車場等の使用期間について

駐車場等の使用期間は、使用契約書に定められた期間としますが、駐車場等を使用している区分所有者がその所有する専有部分を第三者に譲渡または貸与した場合は使用契約書の使用期間は終了し、引続きの使用ができません(その他、駐車場等の使用期間が終了する定めは使用細則、使用契約書参照)。

(5) 電気設備、ガス供給設備、給排水・衛生設備、受像受信通信設備、防犯・防災設備の設置・稼働のために、各事業者が敷地および共用部分等を有償または無償で使用します。また、これらの設備の維持管理のために関係者が敷地および建物(専有部分を含む。)に立ち入る場合があります。

(6) 管理を委託された会社は、管理業務をおこなうために必要となる諸施設および諸設備等を、無償にて使用または利用します。

(7) 売買物件の維持管理のため、必要に応じて専有部分および専用使用部分に関係者が立入る場合があります。

なお、536号室、635号室、734号室のルーフバルコニー外側屋根部分の維持管理のため、当該住戸のポーチに関係者が立ち入ります。

[7]ご契約に関する事項

(1) 建築オプション等について(別添図面集・メニュープラン図・建築オプションカタログ参照)

1. 無償セレクト[プランセレクト・カラーセレクト・その他セレクト]

- ①申込みには期限があります。
- ②買主は売主の指定する日までに、売主所定の申込書等を売主に提出することにより申込みことができます。
- ③申込書等提出後に、申込内容を変更することはできません。
- ④売主指定の期日までに申込書等を提出されない場合、各種無償セレクトは売主が定めることとなります。

2. 建築オプション

- ①申込みには期限があります。
 - ②買主は売主の指定する日までに、売主所定の申込書等を売主に提出することにより申込みことができます。
 - ③申込書等提出後に申込内容を変更することはできません。
 - ④申込書等提出後、買主は売主の指定する日までに、売主所定の覚書を売主と締結していただきます。
 - ⑤売買契約が解除・失効となった場合、仕様・設備等の変更・新設等に要した費用および原状回復のために要する費用の合計額である「変更費用相当額」を買主に負担していただきます。
 - ⑥前記⑤の場合、買主は売主に対して、建築オプションで変更・新設等し売買物件建物と一体となった仕様・設備等に対する所有権他一切の権利を主張することはできません。
 - ⑦建築オプションの工事着手は、売主による売買契約の履行の着手となるため、当該工事着手後、買主は前記Ⅱ-2.(1)に記載の手付金放棄による契約解除をすることはできません。
3. 上記建築オプション等の採用により、他の住戸の仕様等がご購入住戸と異なっている場合があります。また、同タイプであっても間取り等が異なっている場合があります。

(2) 各種手続き等について

1. 買主が売買代金の全部または一部(手付金を含む。)ならびに物件の取得にかかる諸費用について以下の方法により売主に支払ったときは、売主は買主に領収証を発行しないものとします。
 - ①買主が売主または売主の指定する者の銀行口座に振込みにより支払いをおこなったとき。
 - ②買主がホームローン等の融資を利用し、当該融資金について売主が代理受領により支払いを受けたとき。
2. 買主の売買契約履行のために必要な振込手数料等の費用は、買主の負担となります。
3. 売買物件に関する金銭消費貸借契約等の各種手続および引渡手続については、売主の指定する場所および時間にておこなっていただきます。
4. 消費税等の税率変更について
 - ①消費税等の税率変更にとまない、売主が売買代金、融資取次手数料およびその他諸費用の変更額を買主に提示した場合には、買主はこれによるものとします。
 - ②消費税等の税率変更にとまない、買主が管理費とは別に負担する各種利用料等(インターネット利用料等)について、各事業者への支払額が変更となった場合は、買主はこれによるものとします。

(3) 売主への通知について

売買物件の引渡しまでに買主がその氏名または住所を変更したとき、あるいは買主に売買契約に重大な影響(破産等その他支払に関して重大な影響を含む。)を売主におよぼす事実が生じたときは、買主はその旨をただちに売主に書面にて通知していただきます。買主が正当な理由なく当該通知を怠ったことにより、売主がおこなった通知、請求、催告または送付した書類が延着または到達しなかった場合には、通知、請求、催告または送付した書類は、通常到達すべきであったときに到達したものとみなします。また、買主が当該通知を怠ったことにより生じた売主または買主の不利益および損害は、買主に負担していただきます。

なお、売買契約に基づく買主から売主に対する通知は、売主を代表する三菱地所レジデンス株式会社へ到達したときをもって売主全員に対して通知がなされたものとします。

(4) 建物完成後の売買契約締結について

売買契約締結時に完成済の実物の形状・仕様等と添付図書である図面集等が相違している場合は、実物の形状・仕様等によるものとします。

[8]お引渡に関する事項

(1) 引渡日の変更等について

1. 行政上の措置または工事上のやむを得ない事由、天災地変、経済情勢の変動、近隣対策上やむを得ない事由等、その他売主の責めに帰すことのできない事由により、売買物件の全計画の完了時期が遅延する場合があること、またこれにより引渡日および残代金支払期日が遅延する場合があることを買主は了承し、買主はこれに対し損害賠償の請求その他の異議の申し出はできません。
2. 前記1. により引渡日および残代金支払期日が遅延する場合は、売主は売買物件の引渡予定日および残代金支払期日を改めて買主に通知するものとし、この場合、買主は残代金および諸費用を、売主および売主の指定する者の請求に基づき、当該支払期日までにお支払いいただきます。
3. 前記1. の事由によらず売買物件の完成が遅延し、引渡日までに売買物件の引渡しをおこなうことができないと売主

が判断した場合、売主は、2ヶ月を限度として、売買物件の引渡日および残代金支払期日を延期することができるものとし、買主は、あらかじめこれをご了承いただきます。

4. 前記3. に基づき売買物件の引渡日および残代金支払期日を延期する場合、売主は、引渡日までに売買物件の引渡しをおこなうことができないと判断した後すみやかに、買主に対して書面にて、売買物件の引渡日および残代金支払期日を延期する旨ならびに引渡日を延期する理由、延期後の引渡予定日および残代金支払期日を通知するものとし、この場合、買主は残代金および諸費用を、売主および売主の指定する者の請求に基づき、当該支払期日までにお支払いいただきます。
5. 前記3. および4. の場合、売主は、引渡日および残代金支払期日の延期にともない、買主に通常生ずべき損害であって現実に生じた経済的な損害の範囲に限り、買主と協議のうえ補償するものとします。ただし、売買物件の完成遅延が売主の故意または重過失による場合、売主による補償は、当該範囲に限らないものとします。

(2)お引越しについて

売買物件については、各住戸の引渡時期が同時期であり引越時の混雑が予想されるため、一斉引渡後しばらくの間は、売主指定の引越幹事会社に引越日の調整を委託します。このため引越しの日時については、希望する日時と異なる場合があります。

〔9〕お引渡後の事項

- (1) 売買物件の一斉引渡日以降、施工会社等が建物内の点検、補修等のため、および資材置場として無償で売買物件の共用部分を一定期間使用します。また、売買物件の一斉引渡後に販売未了の住戸がある場合、売主ならびに販売代理人および媒介人が建物外壁面等共用部分の一部を無償で使用し、販売用広告看板、垂れ幕の設置等をおこない、売主の所有する専有部分をモデルルーム、販売事務所として利用します。そのため、モデルルーム等への来場者等が売買物件内に立入ります。
- (2) 売買物件において電波を利用する機器（携帯電話・データ通信機器等）を利用する際、建物の位置、階数、使用部材の性質、周辺建物の状況、利用通信会社の電波供給状況等により通信や電波の送受信状況に差異があり、つながらないなどの影響が生じる場合があります。
- (3) 売買物件のご購入に関する税金の軽減措置等について
 1. 買主等の所得、居住の有無、住宅の床面積、新築年月日等の諸条件により適用の可否、適用される条件が異なりますので、必ず課税窓口等にてご確認ください。
 2. 売買物件は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定長期優良住宅ではありません。
- (4) 売買物件の利用形態等について、第三者から異議の申立てを受けたときは、買主の責任と負担においてこれを解決していただきます。また、第三者に対して異議あるときは、当該第三者と協議してこれを解決していただきます。

〔10〕その他の了承事項

買主が売買物件を第三者に譲渡等する場合には、この重要事項説明書の内容を買主の責任と負担において、当該第三者に承継させ、その後の承継人についても、逐次承継させる措置を講じるものとします。

以上

添付図書

1. 不動産売買契約書（見本）
2. プレディア神戸舞子レジデンス管理規約集（案）
3. プレディア神戸舞子レジデンス図面集（敷地配置図、各階平面図、立面図、間取図、概要・仕上表、訂正図面がある場合はこれを含む）、メニュープラン図、建築オプションカタログ
4. 登記事項証明書（写）等または登記事項要約書・検査済証（写）（建物が竣工している場合）
5. 敷地範囲説明図
6. 都市施設区域図、神戸市 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図
7. 土砂災害・洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップ
8. 長谷エプレミアムアフターサービス規準特約条項
9. J:COMサービス提供に関する覚書（案）
10. 集合住宅一括契約に関する覚書（案）、共用部Wi-Fiの利用に関する契約書（案）、
J:COMボックス施設向け利用に関する覚書（案）
11. 給湯延長保証サービスについて
12. 越境覚書（写）
13. 埋設物図
14. 隣接地位置図、越境物に関する協定書（写）**①・②・③・④～⑤**

15. 土地使用貸借契約書(写)、土地使用貸借契約の承継届(案)

16. 資金計画・諸費用概算書、借入概要書

【別表 I】 専有面積・共有持分

タイプ	専有面積	共有持分 2,500,257分の	タイプ	専有面積	共有持分 2,500,257分の
WA,WA _g	73.50 m ²	7,350	SF1,SF1 _g ,SF2	72.85 m ²	7,285
WB,WB _g	70.06 m ²	7,006	SG	68.15 m ²	6,815
WC,WC _g	70.06 m ²	7,006	SH	72.85 m ²	7,285
WD1,WD1 _g ,WD2,WD2 _g	65.54 m ²	6,554	SI	70.50 m ²	7,050
WE1,WE1 _g ,WE2,WE2 _g	67.80 m ²	6,780	SJ	68.15 m ²	6,815
WF1,WF1 _g ,WF2,WF2 _g ,WF3	70.06 m ²	7,006	SK	93.18 m ²	9,318
WG1,WG1 _g ,WG2	70.06 m ²	7,006	SL	94.16 m ²	9,416
WH1,WH1 _g ,WH2	65.54 m ²	6,554	EA,EA _g	74.24 m ²	7,424
WI	71.19 m ²	7,119	EB,EB _g	71.34 m ²	7,134
WJ	71.19 m ²	7,119	EC,EC _g	70.18 m ²	7,018
WK	65.54 m ²	6,554	ED1,ED1 _g ,ED2,ED2 _g	71.92 m ²	7,192
WL	72.32 m ²	7,232	EE,EE _g	74.24 m ²	7,424
SA,SA _g	83.42 m ²	8,342	EF	78.88 m ²	7,888
SB,SB _g	68.15 m ²	6,815	EG	93.86 m ²	9,386
SC,SC _g	68.15 m ²	6,815	EH1,EH2	91.54 m ²	9,154
SD,SD _g	72.85 m ²	7,285	EI	89.85 m ²	8,985
SE,SE _g	72.85 m ²	7,285			

【別表 II】 売買物件の設備に関する契約等

①テレビ共聴設備 [契約書等の名称]J:COM サービス提供に関する覚書 [事業者]株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局			
利用料等	利用料等で受けられる サービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
〔施設利用料〕 無償 (NHK受信料および衛星 放送受信料別途負担。)	※視聴できる放送は別添「J:COM サービス提供に関する覚書(案)」 を参照。 ※放送内容については2024年11月 現在のものであり、将来変更にな る場合がある。	覚書締結日より10年間 ※期間満了の6ヶ月前までに 管理組合または事業者、相 手方に対し書面をもって終 了する旨の通知をしない場 合は自動的に1年間更新さ れ、以後も同様となる。	※施設利用料で視聴でき る放送以外を視聴する 場合には各区分所有者 が個別に契約し、別途視 聴料等をご負担いただき ます。

②インターネット設備

[契約書等の名称]集合住宅一括契約に関する覚書 [事業者]株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局

利用料等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
<p>[接続料金] 1戸あたり月額 880円</p> <p>※管理費とは別に負担。 ※管理組合にて一括して 事業者に支払う。</p>	<p>インターネット接続サービス J:COM NET 光 1G コース 通信速度(ベストエフォート方式)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 下り: 1Gbps - 上り: 1Gbps 	<p>覚書締結日より有効とし、一斉引渡の翌月より 10 年間の満了時までとする。</p> <p>※契約期間満了の 6ヶ月前までに管理組合または事業者が相手方に対し書面をもって終了する旨の通知をしない場合は、自動的に 1 年間延長され、以後も同様となる。</p> <p>※前記①が終了する場合は同時に終了する。管理組合事情による終了の場合は、契約期間残未経過相当額を事業者に支払う。</p>	<p>※有料オプションサービスを利用する場合には、各区分所有者が個別に事業者に申込むものとし事業者の定める方法により別途料金等をお支払いいただきます。</p>

③共用部 Wi-Fi サービス

[契約書等の名称]共用部 Wi-Fi の利用に関する契約書 [事業者]株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局

利用料等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
<p>前記②に含まれる</p>	<p>Wi-Fi アクセスポイントの設置</p> <p>設置場所: ラウンジ、キッチンスタジオ・マルチスタジオ、コワーキングスペース、ウッドヴィラ(木造共用棟)、管理員室</p>	<p>※前記①または②のいずれかが終了する場合は同時に終了する。</p> <p>※サービス提供開始から 5 年間は自己都合による解約できない。</p>	

④電子書籍サービス

[契約書等の名称]J:COM ブックス施設向け利用に関する覚書 [事業者]株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局

利用料等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
<p>前記②に含まれる</p>	<p>サービス利用者が保有する端末(事業者が定めるAndroidOS 搭載デバイス及びiOS 搭載デバイス)でのアプリケーション、デジタルコンテンツ等の閲覧、検索、ダウンロード</p> <p>※前記③のWi-Fiサービスが接続されている場合に限る</p> <p>提供場所 ラウンジ、キッチンスタジオ・マルチスタジオ、ウッドヴィラ(木造共用棟)</p>	<p>※前記②または③のいずれかが終了する場合は同時に終了する。</p>	<p>※コンテンツ内の一部機能の利用に際し別途利用料が発生する場合があります。</p>

⑤防犯カメラ設備 〔契約書等の名称〕ドッドウエル安心パックレンタル契約申込書(兼契約書) 〔リース会社〕三菱 HC キャピタル株式会社 〔事業者〕株式会社ドッドウエル ビー・エム・エス ※売主、リース会社、事業者の三者間の契約となります。			
利用料等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
〔防犯カメラレンタル料金〕 売買物件全体で 月額 56,100 円 (支払先はリース会社) ※管理費(管理費会計)より支出。	1. 機器のレンタル 2. レンタル機器のシステム全体の動作環境の確保	管理組合成立日(一斉引渡日)より 6 年間(自動更新) ※期間満了の 2 か月前までに管理組合が契約期間終了をリース会社に申し出ない限り、再レンタル料をもって 1 年間更新されるものとし、以降も同様とする。 ※管理組合は期間中でも所定の書面で申し込むことにより解約でき、解約金〔残存契約期間に応じた額〕をリース会社に支払う。	※デジタルレコーダー、モニターテレビが管理室内に設置され、画像は一定期間デジタルレコーダーに録画されます。なお、モニターテレビによる監視業務はおこないません。
⑥AED 〔契約書等の名称〕AED(自動体外式除細動器)レンタル契約書 〔事業者〕大阪ガスセキュリティサービス株式会社			
利用料等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
〔契約料金〕 売買物件全体で 月額 5,720 円 ※管理費(管理費会計)より支出。	装置のレンタル 自動体外式除細動器 1 台 ※附属品 使い捨てパッド 1 組 バッテリーパック 1 個 救急セット 1 個 ※バッテリー残量不足時は事業者連絡後に無償交換	2026 年 9 月 1 日～2031 年 8 月 31 日まで ※自動更新はおこなわない。管理組合が契約の継続意思を表示した場合はレンタル契約を改めて締結することができる。 ※管理組合の都合により契約期間の途中で解約する時は解約する日の 3 ヶ月前までに解約理由を示したうえで所定の中途解約金を支払う。	

⑦レンタサイクル貸し出し管理システム

〔契約書等の名称〕フルタイムレンタルシステム管理委託契約書

〔事業者〕株式会社フルタイムシステム 〔事業者が使用する箇所〕宅配ボックス

利 用 料 等	サービスおよび業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
<p>〔契約料金〕 売買物件全体で 月額 11,550 円 ※管理費(管理費会計) より支出。</p>	<p>〔サービス概要〕 宅配ボックス内に格納されるキー 管理ユニットの操作キー等を使用 した、レンタサイクル鍵等の貸出・ 返却システム</p> <p>〔事業者の業務内容〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 管理業務 <ol style="list-style-type: none"> i)キー管理ユニットの管理 ii)操作キーの管理 iii)問い合わせ窓口による 電話受付業務(24 時間) 2. 保守業務 <ol style="list-style-type: none"> i)定期メンテナンス(年 1 回) ii)障害対応 3. サービス業務 <ol style="list-style-type: none"> i)居住者向けサイト ii)管理者向けサイト iii)返却時間お知らせシステム 	<p>一斉引渡日より 1 年間</p> <p>※契約期間満了の 2 か月前に別 段の意思表示をしないときは、 契約期間満了日の翌日から更 に 1 年間自動的に更新される ものとし、その後も同様となる。</p> <p>※管理組合もしくは事業者が本 契約を履行することが困難な 事態が生じ継続できない場合、 2ヶ月前までに相手方に書面 にて通知し、両者協議の上、解約 することができる。</p>	

⑧入居者向け情報サービス

〔契約書等の名称〕 OICOS 利用契約書 〔事業者〕株式会社アスク

利 用 料 等	サービスおよび業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
<p>〔契約料金〕 売買物件全体で 月額 22,000 円 ※管理費(管理費会計) より支出。</p>	<p>〔サービス概要〕 ハンズフリーキーシステムと連携 した共用施設予約システムおよ びポータルサイトの提供</p>	<p>一斉引渡日より 1 年間</p> <p>※期間満了の 3 か月前までに 変更もしくは解約の申出がない ときは、更に 1 年間自動的に 更新されるものとし、その後も 同様となる。</p> <p>※相手方に対して 3 か月前 までに書面通知をすることで 途中解約できる。</p>	

⑨コミュニティサポートプログラム運営サービス 〔契約書等の名称〕コミュニティサポートプログラム運営業務委託契約書 〔事業者〕株式会社フォーシーカンパニー			
利用料等	サービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
〔業務委託料〕 なし	〔事業者の業務内容〕 イベントプログラムの企画運営、提供 (初年度 2026年9月～2027年8月予定) ①クリスマスウェルカムパーティ(1回) ②七夕まつり(1回) ③子育て交流会(2回) ④ライフスタイルセミナー(1回) ⑤キッズセミナー(1回) (2年度 2027年9月～2028年3月予定) ①クリスマス(1回) ②子育て交流会(1回) ③ライフスタイルセミナー(1回) ④星空観望会(1回) ⑤管理組合への引継ぎ資料作成	一斉引渡日から2028年3月末日まで ※管理組合と事業者とで協議の上、委託期間は延長することができるものとする。委託期間終了後に業務を委託する場合は、管理組合と事業者間で新たに契約を締結する。	※本業務の業務委託料は売主が費用負担します。 ※本業務をおこなうために必要となる共用施設を事業者が優先的に予約することができ、この場合、管理組合の事前承諾の上無償で使用します。
⑩ベンダーサービス 〔契約書等の名称〕自動販売機設置契約書 〔事業者〕株式会社伊藤園 〔事業者が使用する箇所〕ベンダーコーナー			
利用料等	サービスおよび業務内容	契約期間	特記事項
〔業務委託費〕 なし	自動販売機による飲料水販売サービス	未定	
共通特記事項	<p>※各事業者がサービス実施のため売買物件内に事業者が所有する機器等を設置する場合において、設置された機器等の稼動にともなう電気料金等は管理組合の負担となります。</p> <p>※各事業者および関係者が業務に必要な範囲において売買物件に立入り、管理室等共用部分の器具・備品等を無償で使用します。</p> <p>※買主には利用の有無に関わらず上記利用料等をお支払いいただきます。なお、利用料等には消費税等が含まれます。</p> <p>※テレビ共聴設備およびインターネット接続に関する契約は一括加入契約のため、住戸毎に解約することはできません。</p> <p>※売買物件に導入される設備、サービスの契約等については、今後の経済状況、サービスの利用状況、事業者の経営状況等により、内容変更、中止、事業者の変更等がおこなわれる場合があります。</p>		

受領証

JR西日本プロパティーズ株式会社 御中
三菱地所レジデンス株式会社 御中

2	0			年			月			日
---	---	--	--	---	--	--	---	--	--	---

売買物件	名称	プレディア神戸舞子レジデンス								
	専有部分	居宅	部屋番号					号		

標記売買物件について、宅地建物取引業法第35条および第35条の2等の規定に基づき、宅地建物取引士証の提示を受けたうえで、重要事項説明書および末尾記載の添付図書を受領し、重要事項の説明を受けました。

住所 _____

氏名 _____ 印

住所 _____

氏名 _____ 印

宅地建物取引士		業務に従事する事務所
登録番号 氏名		三菱地所レジデンス株式会社 大阪府大阪市北区天満橋一丁目8番30号