

プレディア神戸舞子レジデンス
重要事項説明書 添付図書

不動産売買契約書（見本）	1
敷地範囲説明図	9
都市施設区域図	10
神戸市 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図	11
土砂災害・洪水ハザードマップ	12
高潮ハザードマップ	13
長谷エプレミアムアフターサービス規準特約条項	14
J:COMサービス提供に関する覚書（案）	18
集合住宅一括契約に関する覚書（案）	23
共用部Wi-Fiの利用に関する契約書（案）	29
J:COMボックス施設向け利用に関する覚書（案）	35
給湯延長保証サービスについて	43
越境覚書（写）	44
埋設物図	47
隣接地位置図	48
越境物に関する協定書①（写）	49
越境物に関する協定書②（写）	55
越境物に関する協定書③（写）	60
越境物に関する協定書④（写）	65
越境物に関する協定書⑤（写）	70
越境物に関する協定書⑥（写）	76
越境物に関する協定書⑦（写）	81
越境物に関する協定書⑧（写）	86
土地使用貸借契約書（写）	91
土地使用貸借契約の承継届（案）	97

印 紙

不 動 産 売 買 契 約 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	(専有面積は末尾別表記載のとおり)
	本文第4条による共有持分			(末尾別表記載のとおり)							

売 買 代 金											円也								
内 訳	土地代金 (非課税)										円也	建物代金に含まれる 消費税および地方消費税							
	建物代金 (税率 10%)										円也	円也							
売買代金の 支払方法	手 付 金										円也	支払期日	本 契 約 締 結 日						
	第 1 回 中 間 金										円也	支払期日			年		月		日
	第 2 回 中 間 金										円也	支払期日			年		月		日
	残 代 金										円也	支払期日	2 0		年		月		日

借入 申込額	ホ ー ム ロ ー ン										円也
	第 22 条に定めるフラット 35										円也

重要事項説明日	2 0		年		月		日	引渡予定日	2 0		年		月		日
---------	-----	--	---	--	---	--	---	-------	-----	--	---	--	---	--	---

買主と売主とは、標記および末尾記載の売買物件(以下「売買物件」という。)の売買に関し本契約を締結し、その証として契約書1通を作成し、買主および三菱地所レジデンス株式会社記名押印のうえ、買主がこれを保有し、売主はその写しを保有する。

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

住所 _____

買主

氏名 _____ 印

東京都港区芝五丁目34番6号
J R 西日本プロパティーズ株式会社
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

住所 _____

買主

氏名 _____ 印

適格請求書発行事業者登録番号
T5010001034875
東京都千代田区大手町一丁目9番2号
三菱地所レジデンス株式会社
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 印
関西支店長

宅地建物取引士・登録番号

契約条項

第1条(売買の目的物と売買代金)

売主は売買物件を標記売買代金(以下「売買代金」という。)で買主に売り渡し、買主はこれを買受ける。

第2条(手付金)

- 1 買主は標記手付金(以下「手付金」という。)を、本契約締結と同時に売主に支払い、売主はこれを受領した。
- 2 手付金は、次条の残代金支払いの際に、売買代金または第7条第1項の諸費用の一部に充当し、これには利息を付さない。
- 3 買主および売主は、相手方が本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、それぞれ本契約を解除することができる。
 - (1) 手付金等受領済の金銭
 - (2) 手付金と同額の金銭

第3条(売買代金の支払方法等)

- 1 買主は標記中間金および標記残代金(以下「残代金」という。)を、標記各支払期日までに、売主の指定する方法にて売主に支払う。以下、買主が売主に対して金銭を支払う場合には、売主の指定する方法によるものとする。
- 2 買主が本契約に基づき売主に支払うべき金銭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、買主に対して領収証を発行しない。
 - (1) 買主が売主または売主が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) 第22条に定める融資を買主が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。

第4条(売買物件の権利)

- 1 売買物件の権利は、標記専有部分については区分所有権とし、末尾記載の敷地(以下「敷地」という。)および共用部分等(以下「共用部分等」という。)については共有持分とし、末尾記載の建物(以下「建物」という。)の区分所有者(以下「区分所有者」という。)全員の共有に属するものとする。以下標記専有部分と敷地、共用部分等の権利を総称して「売買物件の所有権」という。
- 2 買主の敷地および共用部分等の共有持分は、末尾別表記載のとおりとし、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。)に基づくものとする。

第5条(売買対象面積)

- 1 敷地の売買対象面積については末尾記載の実測面積とする。また、専有部分の売買対象面積は、売主の壁芯計算による末尾別表記載の専有面積(以下「専有面積」という。)とする。ただし、専有部分の範囲は規約に定めるところによる。
- 2 敷地について末尾記載の実測面積と将来の実測による面積とが相違しても買主売主互いに売買代金の増減を請求しない。
- 3 専有部分について専有面積と内法計算による登記面積が異なることを買主は了承し、また専有面積と将来の実測による面積とが相違しても買主売主互いに売買代金の増減を請求しない。

第6条(仕様設計等)

- 1 売買物件は、売主の定める仕様設計等による。
- 2 売買物件について軽微な仕様設計等の変更がおこなわれる場合は、買主はその旨了承する。
- 3 売買物件について仕様設計等の変更(前項の軽微な仕様設計等の変更および買主が希望した仕様設計等の変更を除く。)がおこなわれた場合は、買主売主協議のうえ、売買代金を増減することができる。
- 4 前項の協議が調わない場合、本契約はその効力を失うものとする。
- 5 前項により本契約が失効した場合、売主は買主から受領した金銭を無利息にて買主に返還する。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る。
- 6 第4項の契約失効による損害については、売主、買主ともに相手方に対し何等請求をしない。

第7条(所有権移転および引渡等)

- 1 売買物件の所有権は、買主が売買代金および以下の諸費用(以下「諸費用」という。)の全額について支払いを完了したとき(ただし、標記残代金支払期日(以下「残代金支払期日」という。)以前にその入金があったときは、残代金支払期日までの売主の指定する日を支払完了日とする。)に、売主から買主に移転する(以下所有権の移転した日を「所有権移転日」という。)。

なお、第18条の遅延損害金等の本契約に基づき買主が負担すべき損害金がある場合、当該損害金を諸費用とみなして本項の規定を適用するものとする。

 - (1) 第10条の登記費用
 - (2) 第11条第1項の収入印紙代
 - (3) 第13条第2項の固都税分担金
 - (4) 第22条第1項の融資に必要な費用
 - (5) 第27条第5項の修繕積立基金および管理準備金
- 2 売主は所有権移転後、標記引渡予定日までに買主に対し売買物件の引渡しをおこなう(以下引渡しをおこなう日を「引渡日」という。)。なお、引渡しは売主の指定する場所および時間でおこなうことを買主は予め了承する。
- 3 買主は売主から売買物件の引渡しを受けるまでは、売買物件を使用できない。また、買主は売主より売買物件の引渡しの提供を

受けたときは、速やかにその引渡しを受ける。また、買主は売買物件の引渡しを受ける際には、売主所定の書面に記名押印のうえ、売主に提出する。

第8条(引渡日および残代金支払期日の変更等)

- 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を申し出ない。
- 2 前項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支払う。
- 3 第1項の事由によらず売買物件の完成が遅延し、標記引渡予定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、あらかじめこれを了承する。
- 4 前項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、標記引渡予定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支払う。
- 5 前二項の場合、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する。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する。

第9条(登記手続等)

- 1 売買物件の登記手続は、次のとおりおこなう。
 - (1) 売主は区分建物表題登記および敷地権の登記ならびに共用部分等のうち登記が可能な部分について共用部分である旨の登記をおこなう。
 - (2) 所有権移転後速やかに、買主および売主は、標記専有部分につき、買主名義による所有権保存登記をおこなう。
 - (3) 買主が売買代金または諸費用に充当する融資を利用する場合、買主は金融機関の規定に従い、売買物件につき前号の登記とともに抵当権設定登記をおこなう。
- 2 前項の登記は、売主の指定する司法書士および土地家屋調査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する。

第10条(登記費用の支払)

前条の登記手続に要する一切の費用は買主の負担とする。買主は、登記費用を残代金支払期日までに、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に支払い、後日確定の際、過不足がある場合は売主の指定する者との間で精算する。

第11条(契約費用等の負担)

- 1 本契約書および付帯する契約に貼付する収入印紙は、買主売主折半して負担する。
- 2 本契約に基づく買主の債務の履行に要する切手・通信費・交通費・振込手数料等は、買主の負担とする。
- 3 本契約が解除または失効した場合といえども、本条により買主が負担した費用は、買主に返還されない。

第12条(危険負担)

敷地および建物的一方または双方が、所有権移転日(ただし、買主の責めに帰すべき事由により所有権移転が遅れたときは、残代金支払期日とする。)以前に、天災地変、その他買主または売主の責めに帰すことのできない事由により、滅失、または毀損したときは、その損害を売主が負担し次のとおり処理する。ただし、買主は売主に対して損害賠償の請求その他の異議を申し出ない。

- (1) 全部滅失したときは、本契約は当然に効力を失うものとし、売主は買主から受領した金銭を第6条第5項と同様に処理する。
- (2) 毀損(一部滅失を含む。)したときは、売主はこれを第6条第1項に規定する仕様設計等を基準として修復したうえで買主に引渡し、これに伴い、修復に要する期間だけ売買物件の引渡しが遅延される場合は、買主はこれを了承する。
- (3) 毀損の程度が甚大で、かつ修復に多額の費用を要すると売主が判断したときは、売主は本契約を解除し、第1号の規定により処理する。

第13条(固定資産税・都市計画税等の負担)

- 1 売買物件に対する固定資産税・都市計画税(以下「固都税」という。)および電気・ガス・水道等の負担は、納税通知書または請求書宛名名義の如何にかかわらず、所有権移転日が属する月の末日をもって区分し、所有権移転日が属する月の翌月以降の分は買主の負担とする。また固都税の計算の起算日は4月1日とする。
- 2 前項に基づき買主が負担すべき固都税分担金(消費税等を含む。以下「固都税分担金」という。)は、残代金支払期日までに、売主に対し支払うものとする。なお、固都税の額が未確定の場合、買主は売主の概算による金額を支払うものとし、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する。当該固都税分担金には利息を付さない。また、引渡翌年の固都税の納税通知書が売主宛に送付される場合の支払方法についても同様とする。

第14条(権利義務の譲渡禁止)

買主は、売主が売買物件の引渡しをおこなうまでは、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡等することはできない。

第15条(買主の通知義務)

- 1 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、あるいは買主に本契約に重大な影響(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する。
- 2 買主が正当な理由なく前項の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し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す。また、買主が前項の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、買主が負担する。
- 3 本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する。

第16条(契約不適合責任等)

- 1 売主は売買物件について、地上権、賃借権、抵当権その他買主の所有権の完全な行使を阻害する第三者の権利の付着していない完全な所有権を、買主に移転する。
- 2 前項の規定にかかわらず、買主は本契約および付帯する契約、その他法令または行政上の指導に基づく制限・負担、重要事項説明書に記載された制限・負担、規約、各細則に基づく制限・負担の存することを了承し、買主は売買物件を第三者に譲渡等するときこれらの制限・負担を当該第三者に承継させ、かつ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。
- 3 売主は売買物件の種類または品質に関して本契約の内容に適合しない箇所(以下「契約不適合」という。)があるとき、またはそれにより毀損を生じたときは、引渡日(敷地および共用部分等については、最後の購入者への引渡日)から2年以内に買主よりその旨が通知された場合に限り、民法第562条から第564条に定める責めを負う。
- 4 前項の規定にかかわらず、住宅部分の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の契約不適合(構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く。)については、売主は本契約の締結時期を問わず、売買物件が建設会社より売主に引渡された日から10年間、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第95条に定める責めを負う。
- 5 前項の場合において売買物件引渡日より2年を経過した後に買主がその権利を行使するためには、買主は当該契約不適合の事実を知った日から1年以内に売主に対し通知をおこなわなければならない。
- 6 売主は第4項の契約不適合に関する措置として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき同法第11条に定める住宅販売瑕疵担保保証金を次の供託所に供託する。ただし、本契約締結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)から起算して1年を経過する場合は当該措置を講じない。

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:

供託所の名称:東京法務局

供託所の所在地:東京都千代田区九段南一丁目1番15号

特定住宅瑕疵担保責任の履行に係る売主各社の負担割合

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%

第17条(アフターサービス)

売買物件のアフターサービスは、別添「長谷工プレミアムアフターサービス規準特約条項」による。

第18条(遅延損害金)

買主は本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、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、売主の請求に基づき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)売主に支払う。

第19条(契約の解除および失効特約)

- 1 買主および売主は、相手方が本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、本契約を解除できる。ただし、当該期限を経過したときにおける債務の不履行が本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ない。
- 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各号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本契約はその効力を失うものとする。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本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ない。
 - (1) 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第15条第1項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。
 - (2) 買主が届け出た住所地在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向けて日本国内から発送した場合。

第20条(違約金)

- 1 前条の解除または失効の場合には、本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、相手方の請求に基づき相手方に支払う。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ない。
- 2 前項に関し、買主の不履行によって本契約が解除され、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項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項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、速やかに返還する。また、売主が買主から受領済の手付金等の金銭が前項に定める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らない。
- 3 第1項に関し、売主の不履行によって本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第1項に定める違約金の合計額を支払うものとする。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する。

第21条(共同購入に関する特約)

- 1 買主が売主より共有名義で売買物件を買い受ける場合には、買主は本契約に定める債権を共同して行使する。また、本契約に関して生ずる買主の売主に対する債務は、各買主の連帯債務とする。
- 2 本契約に基づく売主から買主に対しての履行の請求・通知・催告・引渡し等は、買主のうち一人に対しておこなうことにより、買主全員に対して履行の請求・通知・催告・引渡し等がなされたものとする。
- 3 買主のうち一名でも本契約に基づく債務を履行しなかったときは、買主全員が本契約に基づく債務を履行しなかったものとみなして、売主は第19条および第20条の規定を適用できる。
- 4 買主は売買物件に対する各買主の取得する持分割合を、売主の指定する日までに、売主所定の書面にて売主に通知するものとし、これに基づき第9条のうち該当する登記をおこなう。
- 5 買主が前項の通知を怠ったことにより生じた登記の遅延等による不利益および損害は、買主の負担とする。

第22条(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、本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、本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う。また、買主は融資実行に必要な手続き(融資実行に必要な登記手続を含む。)を売主が指定する期日までにおこない、融資取次手数料およびその他融資に必要な費用を、残代金支払期日までの売主の指定する日に売主または売主の指定する者に支払う。
- 2 買主は前項の融資金の受領権限を三菱地所レジデンス株式会社に付与し、三菱地所レジデンス株式会社は代理受領した当該融資金を売買代金または第7条第1項の諸費用に任意に充当する。
- 3 第1項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、本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、売主または買主は本契約を書面にて解除することができる。なお、解除手続きについては買主は売主の指示に従っておこなうものとし、売主は既に受領した金銭を第6条第5項と同様に処理する。

買主の責めに帰すべき事由による場合は、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、本契約を解除することができる。ただし、残代金支払期日までに本契約が解除された場合の違約金は、第20条にかかわらず売主が受領した手付金と同額とする。

第23条(買替特約)

- 1 買主が売買代金の一部に、買主所有の不動産(以下「売却物件」という。)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する。
- 2 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、本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本契約を書面にて解除することができ、解除手続きについては売主の指示に従う。この場合、売主は既に受領した金銭を第6条第5項と同様に処理する。

第24条(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、本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する。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る。
- 2 前項にかかわらず、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る。

第25条(反社会的勢力の排除)

- 1 売主および買主は、それぞれ相手方に対し、本契約締結時および第7条第2項に定める売買物件の引渡時(以下「売買物件引渡時」という。)において、次の各号の事項を確約する。
 - (1) 自らまたは自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。)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。

- (2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結および履行をするものではないこと。
- 2 売主および買主は、売買物件引渡時までの間、自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - (1) 脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - (2) 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らない。
- 4 売主または買主は、相手方が第1項から第3項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、本契約を解除することができる。
- 5 売主または買主は、前項の規定により本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る。

第26条(再売買予約)

買主が前条第3項の規定に違反した場合において、売主が買主に対して、第1号の金額から第2号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らない(以下当該売買を「再売買」という。)

- (1) 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
- (2) 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、前号の鑑定費用、売買物件を売買物件引渡時の原状に回復する費用等)

第27条(管理責任と費用負担)

- 1 売買物件の管理責任は、引渡日(ただし、売主が引渡しを提供をしたにもかかわらず、買主が正当な理由なくその受領を拒んだときは、売主が引渡しを提供をした日。)をもって売主から買主に移転し、他の区分所有者と全員で構成する敷地および共用部分等の管理を目的とした団体「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。)の決定に従い、買主はその責任と負担において売買物件を管理する。
- 2 買主は管理組合が管理受託会社より「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第72条に基づく管理に関する重要事項説明を受け管理委託契約を締結するまでの間、別添「プレディア神戸舞子レジデンス管理規約集(案)」に記載された内容で売買物件の管理業務をJR西日本住宅サービス株式会社に委託する。
- 3 買主は規約および規約に基づき定められた各細則記載の条項を了承し、かつ売買物件の管理に関し別に定める承認書の各事項を承認し売主およびJR西日本住宅サービス株式会社に対し、当該承認書を提出するものとする。
- 4 規約に定める管理費および修繕積立金その他費用については、所有権移転日より買主が負担し、管理組合またはその指定する者に支払う。
- 5 買主は第3項の承認書に定める修繕積立基金および管理準備金を、売主の請求に基づき残代金支払期日までに売主に支払い、売主はこれを後日、管理組合に無利息にて納入する。

第28条(分離処分等の禁止)

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してはならない。また、買主は敷地または共用部分等の分割を請求してはならない。

第29条(住環境等、売買物件にかかわる制限・負担、承認事項)

- 1 買主は、本契約に記載された制限・負担の他に、既に売主から交付を受けた説明済の重要事項説明書の「Ⅲ. その他の事項 6. 特記事項」の内容が本契約の一部であることを確認し承し、将来これらに関して売主ならびに販売代理人および媒介人に損害賠償の請求その他の異議を申し出ない。また本契約に基づく制限・負担の他売買物件の使用等について規約、各細則に定める制限・負担がある場合はこれによる。
- 2 買主は売買物件を第三者に譲渡等するときは、本条の規定を買主の責任と負担において当該第三者に承継させ、かつ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。

第30条(不可分債権債務)

本契約に関して生ずる売主二者の買主に対する債権債務は不可分とする。

第31条(消費税等の税率変更について)

消費税および地方消費税の税率変更にともない、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。

第32条(添付図書)

本契約の添付図書は、既に説明済の重要事項説明書の添付図書と同一とする。ただし、買主が本契約締結時に改めて当該図書を再確認することにより、これをもって添付に代えるものとする。

第33条(正式言語)

本契約に用いる言語は日本語を正文とし、他のいかなる言語への翻訳も参考にすぎないものとする。

第34条(準拠法および管轄裁判所ならびに債務の履行地)

- 1 本契約については日本国法を準拠法とする。
- 2 本契約について紛争が生じたときは、神戸地方裁判所をもって買主売主合意による訴訟および調停の専属的管轄裁判所とする。
- 3 本契約に規定する金銭の支払債務の履行地はいずれも売主の本店所在地とする。なお、売主が買主に支払うべき金銭について、売主が支払債務の履行の提供をしたにもかかわらず買主が受領を拒んだ場合、または買主が受領することができない場合、もしくは売主が過失なくしてその支払債務を履行すべき相手方を確知することができない場合、売主は当該支払債務に係る金銭について、東京法務局に供託をおこなうことができるものとする。

第35条(契約外事項)

本契約に定めのない事項については、民法およびその他の法令、一般の不動産取引の慣行に従い買主売主互いに誠意をもって協議決定する。

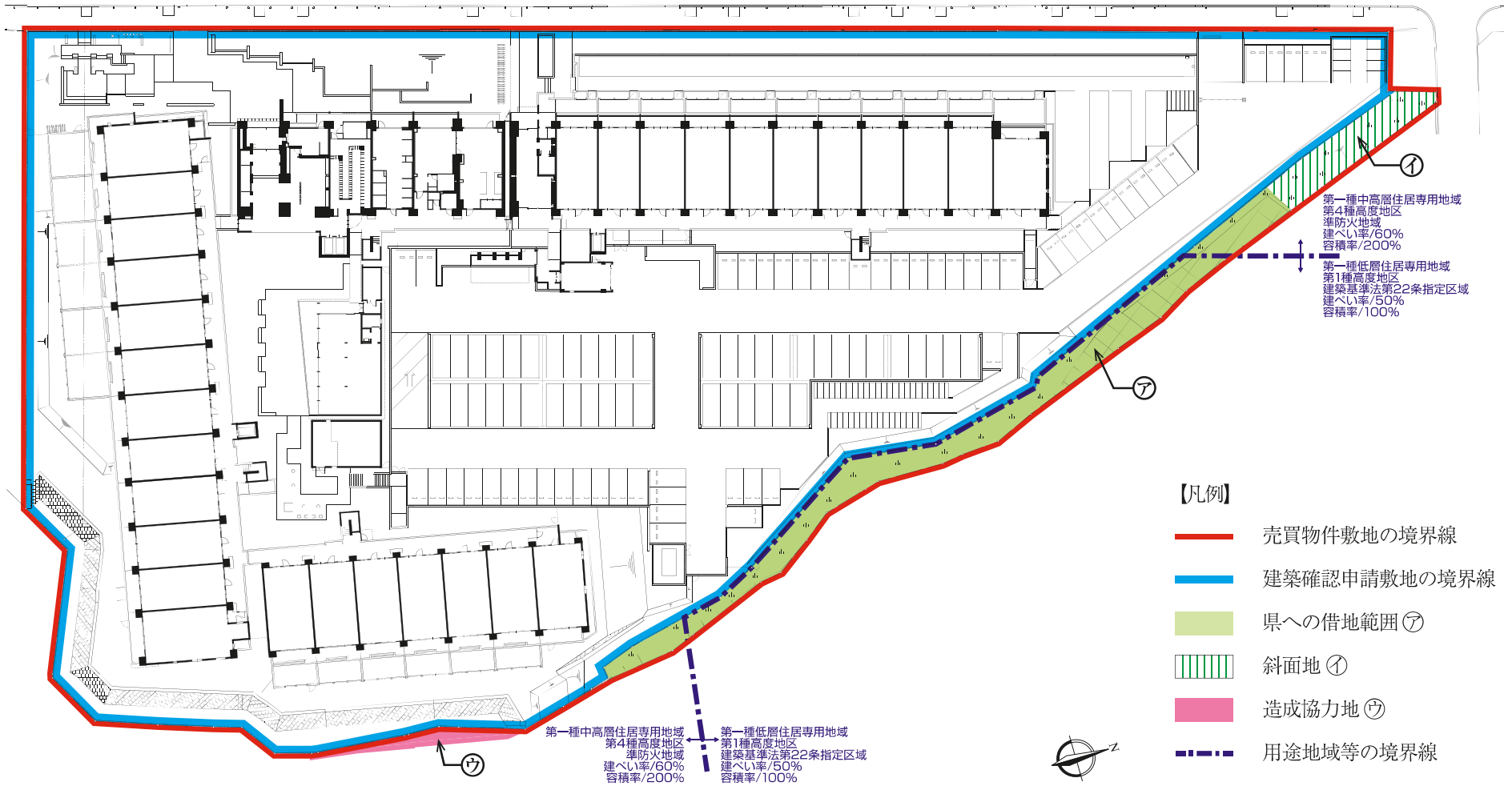
以 上

売 買 物 件 の 表 示	敷 地	所在・地番 兵庫県神戸市垂水区舞子台一丁目19番1		地 目 宅 地	実測面積 13,423.81㎡	登記面積 13,423.81㎡
	建 物	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。			
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。)、エレク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、ブライテラス、外構施設、植栽、その他屋外施設および設備				

●別表(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㎡	7,350	SF1,SF1 _g ,SF2	72.85㎡	7,285
WB,WB _g	70.06㎡	7,006	SG	68.15㎡	6,815
WC,WC _g	70.06㎡	7,006	SH	72.85㎡	7,285
WD1,WD1 _g ,WD2,WD2 _g	65.54㎡	6,554	SI	70.50㎡	7,050
WE1,WE1 _g ,WE2,WE2 _g	67.80㎡	6,780	SJ	68.15㎡	6,815
WF1,WF1 _g ,WF2,WF2 _g ,WF3	70.06㎡	7,006	SK	93.18㎡	9,318
WG1,WG1 _g ,WG2	70.06㎡	7,006	SL	94.16㎡	9,416
WH1,WH1 _g ,WH2	65.54㎡	6,554	EA,EA _g	74.24㎡	7,424
WI	71.19㎡	7,119	EB,EB _g	71.34㎡	7,134
WJ	71.19㎡	7,119	EC,EC _g	70.18㎡	7,018
WK	65.54㎡	6,554	ED1,ED1 _g ,ED2,ED2 _g	71.92㎡	7,192
WL	72.32㎡	7,232	EE,EE _g	74.24㎡	7,424
SA,SA _g	83.42㎡	8,342	EF	78.88㎡	7,888
SB,SB _g	68.15㎡	6,815	EG	93.86㎡	9,386
SC,SC _g	68.15㎡	6,815	EH1,EH2	91.54㎡	9,154
SD,SD _g	72.85㎡	7,285	EI	89.85㎡	8,985
SE,SE _g	72.85㎡	7,285			

敷地範囲説明図



都市施設区域図

矢印  の先端部の都市計画決定内容等

(この図は、本市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用下さい。お調べの土地が、用途地域、建ぺい率、容積率、都市施設等の境界付近の時は、必ず担当課にご確認下さい)

神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。

市街化区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率60%

容積率200%

第4種高度地区

準防火地域

公園、広場などの都市施設



[その他都市施設]

-  公園
-  墓園
-  駐車場
-  運河
-  軌道
-  市場
-  広場
-  交通広場(その他交通施設)
-  通路
-  火葬場
-  ごみ焼却場等
-  社会福祉施設
-  食肉センター
-  防水の施設
-  公共・流域下水道処理施設
-  石油廃棄物処理施設
-  地域冷暖房施設
-  その他都市施設境界線

[都市計画道路]

-  都市計画道路

[都市高速鉄道]

-  都市高速鉄道

図面番号 071
磁北真北 7°00 磁北方眼北 7°24

2024/10/28 14:50:34

神戸市都市局

神戸市 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図

2024/10/28 14:56:33

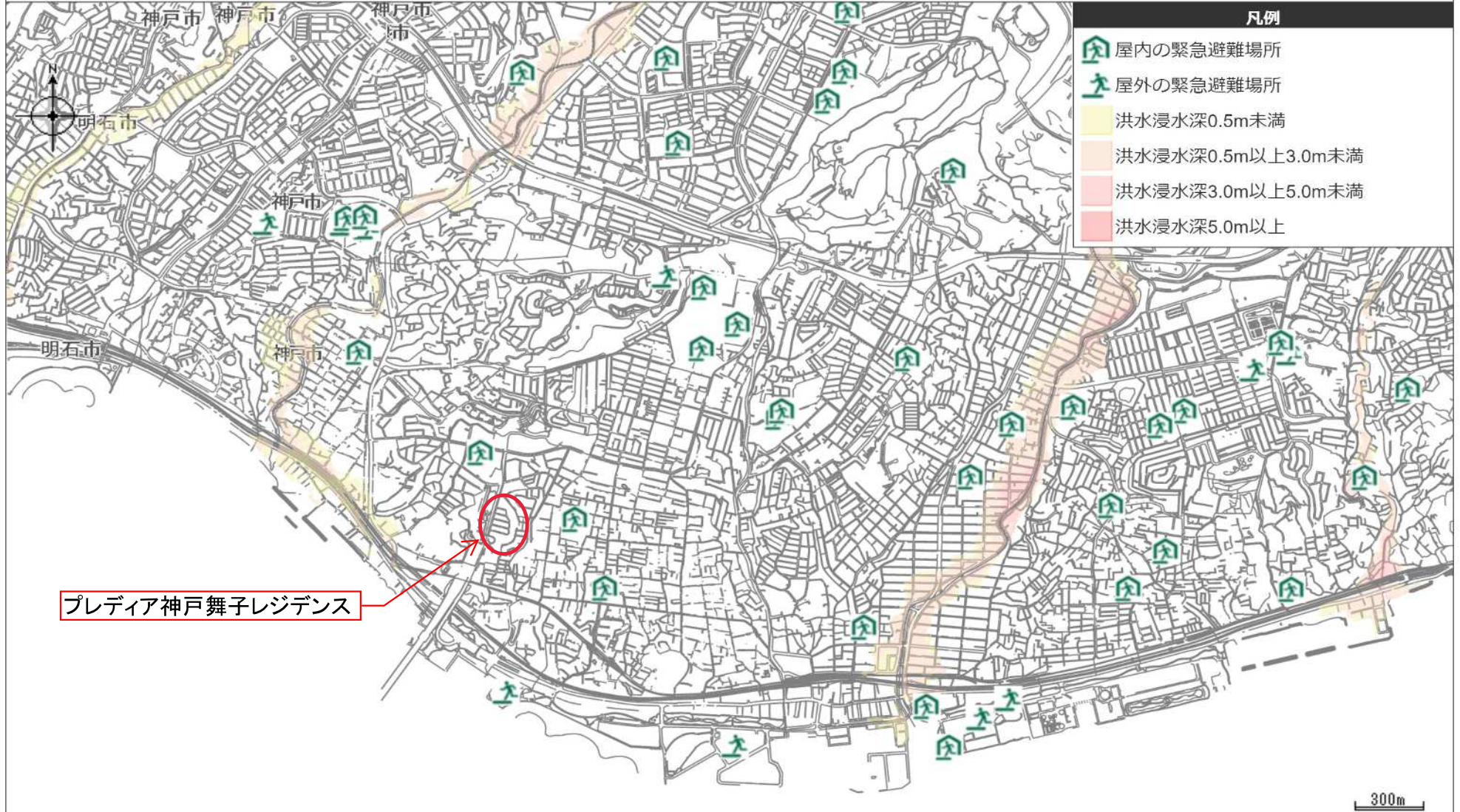


神戸市建設局 防災課

- 本測量図は神戸市都市計画図を使用しています。
 - 本図は砂防指定地や土砂災害警戒区域等を把握する為に作成した参考図で、個々の土地境界を表示区分したものではありません。
- 開発行為等の各種申請時は、区域外の場合でも兵庫県神戸土木事務所に申請の要否を確認して下さい。

土砂災害・水害ハザードマップ

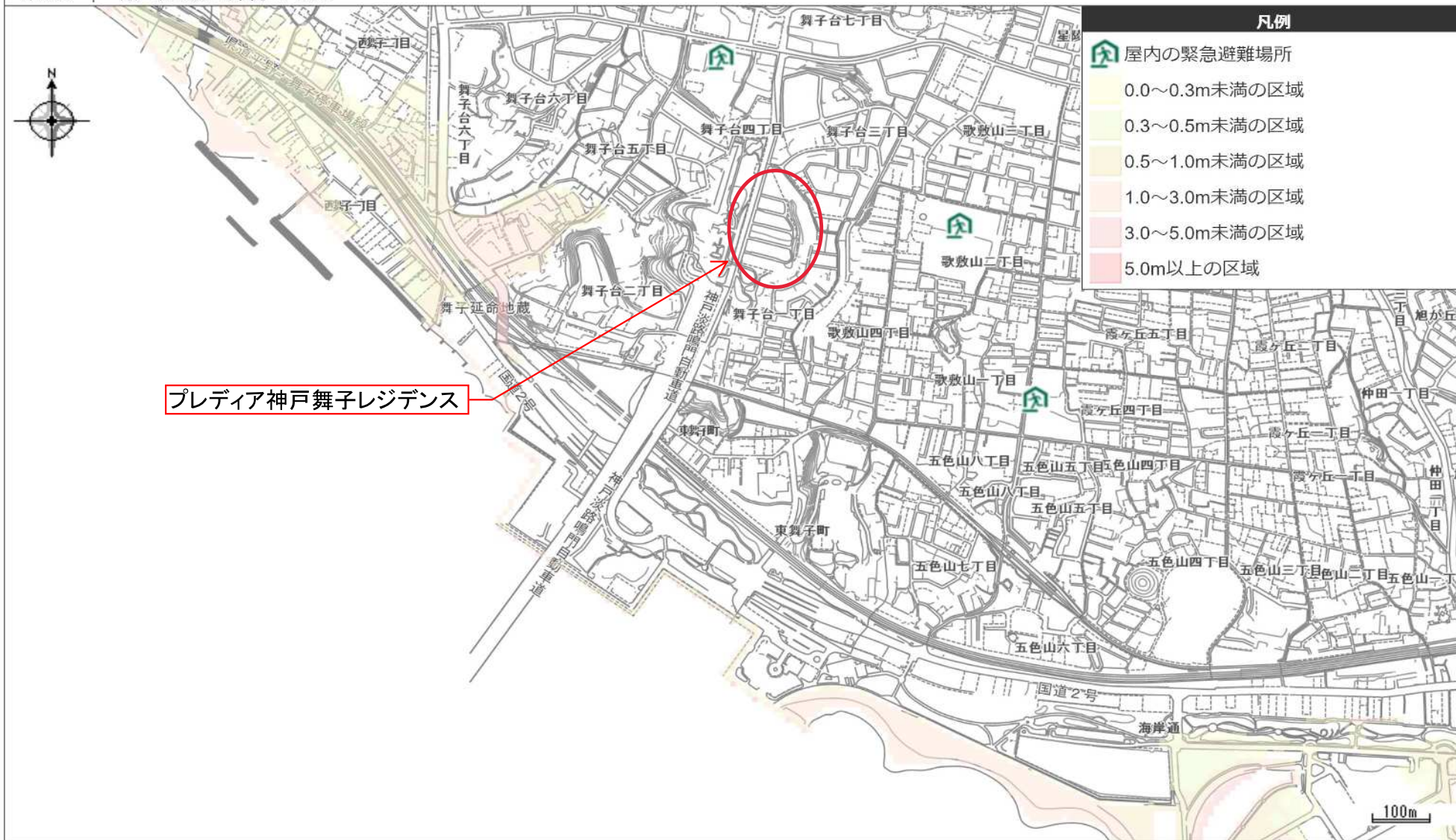
中心地 | 神戸市垂水区星が丘3丁目 付近



印刷日時:2024/10/24 11:59:22

高潮ハザードマップ（想定し得る最大規模の台風による高潮）

中心地 | 神戸市垂水区東舞子町 付近



印刷日時:2024/10/24 11:52:11

長谷工プレミアムアフターサービス規準特約条項

第 1 条 長谷工プレミアムアフターサービス（以下、「本サービス」という）の始期（起算日）は、本建物の完成引渡し時からとし、別紙長谷工プレミアムアフターサービス規準（以下、「プレミアム規準」）に基づいて行う。

尚、発注者は、請負人が本サービスの実施にあたり、建物共用部に立ち入ることを本建物の重要事項説明書に明記し、購入者の承諾を得るものとする。

第 2 条 プレミアム規準は、次の場合は適用除外とする。

- (1) 天災地変（地震・火災・風害・水害・雪害・広域地盤沈下）等不可抗力による場合
- (2) 経年変化・使用材の特性（木材・モルタル乾燥収縮、等）による場合
- (3) 正しい取扱い方が行なわれていない等、管理不十分、使用上の不注意による場合
- (4) 増改築等が行われた場合
- (5) 周辺環境・公害等に起因する場合
- (6) 動物・鳥類の害に起因する場合
- (7) 居住していない状態が長く続くなどの原因により生じた場合
- (8) 居住者、又は第三者の故意、過失による場合
- (9) 通常 補修の必要の無い程度の不具合
- (10) その他請負人の責に帰することが出来ない場合

第 3 条 アフターサービス期間の一般適用事項

- (1) 保守管理が義務付けられているもの（エレベーター・自動火災報知機・浄化槽・受水槽の水質・自家用変電室）及び、屋内消火栓・警報装置・テレビ共聴・ポンプ類・受水槽・高架水槽・リモートメーター・非常通報装置等については、機器本体の故障のみアフターサービスに準拠し、機器本体が属するシステムから得られる（「水質」や「テレビの映り具合」等の）性質・性能はアフターサービスの対象としない。
- (2) プレミアム規準「(1) 建築／共用部分 1（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）」については概ね 10 年目に適切なメンテナンス [トップコート(塗布防水・アスファルト防水)塗布, シーリング補修, アスファルトルーフィング(浮き・剥れ)の補修, コーチングの打ち替え(アスファルト防水), 端部シールの打ち替え(DN 防水)等] が行われる事を条件に、期間を 15 年とする。
- (3) キズ・汚れについては引渡し時の申し出のみとする。
- (4) 破損については、通常の使用方法以外の原因で発生したものは除く。
- (5) 消耗品は除く。

以上

長谷工プレミアムアフターサービス規準

(1) 建築／共用部分1(構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分)

部 位 ・ 設 備	現 象 例	プレミアム アフター対応 期間(年)	備 考
基礎・柱・梁・耐力壁 ・内部床・屋上・屋根	コンクリート躯体の 亀 裂 ・ 破 損	15	構造耐力上影響のあるもの(鉄筋のさび汁を伴った亀裂・ 破損およびこれに準じるものとし、毛細亀裂および 軽微な破損は除く)に限ります。
外階段の床 はね出し式の バルコニー、外廊下の床	コンクリート躯体の 亀 裂 ・ 破 損	15	上記と同様とします。尚、はね出し式のバルコニー、外廊 下の床については、先端部の亀裂・破損や短辺方向(主 筋に平行方向)の亀裂は構造耐力上の影響が少ないの で原則として除きます。
屋上・屋根・ ルーフバルコニー	雨 漏 り	15	屋内への雨水の浸入
外壁	雨 漏 り	15	概ね10年目に適切なメンテナンス[トップコート(塗布防 水・アスファルト防水)塗布, シーリング補修, アスファルト ルーフィング(浮き・剥れ)の補修, コーチングの打ち替え (アスファルト防水), 端部シールの打ち替え(DN防水)等] を行うことを条件に、期間を15年とします。
屋上・屋根・外壁の開口部に 設ける戸、わくその他の建具	雨 漏 り	15	
外部貫通(雨水排水)管	屋 内 へ の 漏 水	15	

(2) 建築／共用部分2

部 位 ・ 設 備	現 象 例	プレミアム アフター対応 期間(年)	備 考	
建 物	基礎・柱・梁・耐力壁 ・床・屋上・屋根・ ルーフバルコニー	モルタル面、タイル張、石 張、レンガ張、屋根瓦等の 亀裂・浮き	5	毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
		タイルのはがれ	10	
		コンクリート躯体の 塗 装 の は が れ	5	引渡後の褪せ、傷は含みません。
外 周	非耐力壁・雑壁(外廊下、 外階段、バルコニーの壁 を含む)・パラペット・庇	コンクリート躯体の 亀 裂 ・ 破 損	5	毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。
		モルタル面、タイル張、 石張、レンガ張等の 亀 裂 ・ 浮 き	5	毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
		タイル、石のはがれ	10	
共 用 部	屋上・屋根・ ルーフバルコニー	排 水 不 良 ふ く れ	5	<ふくれ>軽微なふくれは除きます。
	外廊下・外階段・ バルコニー	排 水 不 良	5	
	玄関ホール・ピロティ等の 床仕上	排 水 不 良	5	
共 用 部	雨樋・ルーフドレイン	変 形 ・ 破 損 排 水 不 良 ・ 取 付 不 良	5	
	外部手摺・面格子	塗 装 の は が れ	2	引渡後の褪せ、傷は含みません。
		破 損	5	<破損>取付不良・取付部分腐食 引渡後の褪せ、傷は含みません。
共 用 部	玄関扉	変 形 ・ 開 閉 不 良	10	
		塗 装 の は が れ	5	通常の摺動部を除く。引渡後の褪せ、傷は含みません。
	窓	変 形 ・ 破 損 作 動 不 良	5	<破損>ガラスは引渡時の確認のみとします。
共 用 部	外部金物・網戸	変 形 ・ 破 損 取 付 不 良 ・ 作 動 不 良	5	<破損>網の破れは引渡時の確認のみとします。
	オートロック	作 動 不 良	5	

(3) 建築／専有部分等

部 位 ・ 設 備		現 象	例	プレミアム アフター対応 期間(年)	備 考
内 部 壁	非耐力壁	亀 裂 ・ 破 損		5	毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。
	間仕切	破 損		5	
		変 形		10	<変形>そり
	下地材	破 損		5	
	モルタル塗り タイル張 ボード張り	破 損		5	
	クロス張り・紙張り	破 損		5	<破損>はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
	塗装吹付	破 損		5	
内 部 床	防水床(浴室)	漏 水		10	アスファルト防水箇所
	下地材	変 形 ・ 破 損		5	<変形>そり、さがり
	タイル張・石張	亀 裂 ・ 破 損		5	<破損>はがれ、割れ
	板張・寄木張・Pタイル張 ジュータン敷き・畳敷	破 損		5	<破損>浮き、はがれ 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
天 井 仕 上	下地材	変 形 ・ 破 損		5	<変形>そり、さがり
	板張・Pボード張	破 損		5	<破損>はがれ
	クロス張り	破 損		5	<破損>はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
	塗装吹付	破 損		5	
敷居・鴨居・柱	変 形 ・ 破 損		5	<変形>きしみ、そり、ねじれ	
内部扉・襖・障子	変 形 ・ 破 損 作 動 不 良 ・ 取 付 不 良		5	<破損>襖紙、障子紙は引渡時の確認のみとします。	
建具金物・カーテンレール	変 形 ・ 破 損 作 動 不 良 ・ 取 付 不 良		5		
造付家具(押入を含む)	変 形 ・ 破 損 作 動 不 良 ・ 取 付 不 良		5		

(4) 設 備 ・ 機 器

部 位 ・ 設 備		現 象 例	プ ^レ ミアム アフター対応 期間(年)	備 考
電 気 設 備	各戸専用分電盤	取付不良・機能不良	5	
	配線	破 損 ・ 結 線 不 良	10	
	スイッチ・コンセント・ブザー	取付不良・機能不良	5	
	照明器具(管球を除く) インターホン 住宅情報盤 情報通信設備	取付不良・機能不良	5	
給 排 水	給水管・排水管	漏 水 ・ 破 損	10	
	トラップ・通気管	漏水・取付不良・破損	5	
	給水栓	漏 水 ・ 取 付 不 良	5	
給 排 気	給排気ダクト	変形・破損・取付不良	5	
	換気扇・換気口 レンジフード	破損・作動不良・取付不良	5	
ガ ス	ガス配管	破 損	10	
	ガス栓	破 損 ・ 取 付 不 良	5	
給 湯 設 備	ガス給湯器 温水暖房熱源機	破損・作動不良・取付不良	5	
	エコキュート	破損・作動不良・取付不良	5	
各種メーター (私設のものに限る)		破 損 ・ 計 測 不 良	5	
厨 房 設 備		漏水・作動不良・取付不良	5	※対象:流し、オープン、レンジ、吊戸棚、水切棚。
衛 生 設 備		漏水・排水不良・破損 ・作動不良・取付不良	5	※対象:洗面機器、便器、タンク。
エレベーター設備		機 能 不 良 ・ 結 線 不 良	5	
機械式駐車場設備		機 能 不 良	5	
浴 室 設 備		破損・作動不良・取付不良	5	※対象:浴槽、シャワー。
		漏 水	10	※対象:ユニットバス
各戸専 用暖冷 房設備	配 管	漏 水 ・ 排 水 不 良	5	
	機 器	漏水・排水不良・変形 破損・作動不良・取付不良	5	
屋 外 工 作 物	遊 具	固 定 不 良	5	
	ベ ン チ	取 付 不 良	5	
	ネットフェンス	支柱部の破損、ガタツキ	5	
	擁 壁	崩 壊	10	
植 栽		枯 損	2	※対象:高木,中木(2m以上)。 管理不十分によるものを除く。

本表に記載が無い設備機器類等のアフターサービスはメーカー保証によります。

J:COM サービス提供に関する覚書

JR 西日本プロパティーズ株式会社（以下、「甲1」という）、三菱地所レジデンス株式会社（以下、「甲2」という）（以下、「甲1」「甲2」を総称して「甲」という）と株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局（以下、総称して「乙」という）とは、甲の集合住宅の居住者に対し、乙の提供するケーブルテレビ放送サービス等を提供することに関して、次のとおり覚書を締結する（締結される覚書を、以下「本覚書」という）。

第1条（目的）

本覚書は乙が次に定める業務を行うことについて、必要な事項を定めることを目的とする。

- (1) 甲が所有する末尾記載の対象集合住宅（以下「集合住宅」という）のテレビ共聴施設及び電気通信施設と、乙が所有若しくは管理するケーブルテレビ放送施設及び電気通信施設を接続することにより、第5条及び第6条に従い乙が業務として行うケーブルテレビ放送サービス、インターネット接続サービス、電話サービス及びその他サービス（これらを総称して、以下「乙のサービス」という）を集合住宅の居住者（以下「丙」という）が個人利用することを可能なようにすること。
- (2) 第7条に従い施設等の維持管理を実施すること。

第2条（施設等の設置及び所有）

1. 乙の施設とは、乙の放送センターから丙に対し乙のサービスを提供するために集合住宅に設置する保安器（以下「保安器」という）の出力端子までの線路・設備とし、乙が所有又は管理するものとする。なお、甲は乙の保安器の設置に協力するものとする。
2. 甲の施設とは、(i)前項の保安器の出力端子以降のテレビ共聴施設まで、(ii)乙が露出配線方式により施工した場合は、前項の保安器の出力端子以降の専用ケーブル配線(分配器、各戸内のテレビ端子等含む)並びに(iii)電気通信施設、主配線盤(MDF盤)本体及び端子盤以降の線路・設備とし、甲が所有するものとする。
3. 乙は必要に応じて、乙のサービスの提供にかかる中継設備（集合住宅用 eMTA 等）を、甲の承諾を得た上で追加設置できるものとし、当該中継設備は乙が所有するものとする。
4. 導入引き込み工事負担金は乙が負担するものとする。

第3条（設置場所等の無償使用）

1. 乙は、本覚書（本覚書に基づき甲乙間で締結する他の契約、乙丙間で締結する個別契約を含み、以下本条において同じ）により甲及び丙に対し提供する業務を遂行し、また施設等を設置、維持管理するため、必要最小限の範囲で集合住宅へ立ち入り、集合住宅、甲の施設、その敷地、その他構築物等は無償で使用し、必要な業務を行うことができるものとする。
2. 本覚書により乙が甲及び丙に対し提供する業務を遂行するため乙が設置した乙の施設の運用にかかる電気等の使用料金は甲が負担するものとする。

第4条（目的外使用）

甲は、甲の既設テレビ共聴施設を、乙が本覚書に従って乙のサービスを行う以外の目的（他事業者等のサービスで乙のサービスの提供に技術上競合するもの）に使用又は改変しようとする場合、事前に甲及び乙は別途協議の上、その対応を決定するものとする。

第5条（再放送）

1. 乙は、第2条に定める施設等の設置が完了していることを条件に、丙に以下に記載するチャンネルを再放送するものとする。なお、NHK 受信料は丙が個別に負担し、乙は負担しないものとする。
<再放送チャンネル（地上デジタル放送）>

NHK 総合 /NHK E テレ /サンテレビ /毎日放送 /朝日放送 /テレビ大阪 /
カンテレ /読売テレビ

<自主放送チャンネル (デジタル放送) >

J:COM チャンネル /J:COM テレビ

2. 甲は、前項の再放送チャンネルが将来における行政庁による指示若しくは行政指導、各チャンネルの放送局側に起因する電波送信形態や送信周波数の変更や停止、放送を取り巻く社会・経済情勢の変化、乙の経営上やむを得ない事由等により変更される場合があること、乙の施設の定時又は臨時のメンテナンス等の乙の事情、乙の施設以外の通信設備及び機器の利用停止、天災地変等により一定期間再放送が停止することがあることを予め了承するものとする。

第6条 (個別契約の締結)

乙は、乙のサービスの提供を受けることを希望する丙と個別に、乙の定める契約約款に基づくケーブルテレビ放送サービス、インターネット接続サービス、電話サービス及びその他サービスにかかる契約を締結することができるものとする (締結される契約を、以下「個別契約」という)。

第7条 (施設等の維持管理)

1. 甲は、甲の施設について維持管理責任を負うものとする。但し、甲の施設に故障等が発生した場合、

甲、甲が指定する者又は丙は乙に対し通知するものとし、当該通知があるときは乙がその対応及び修復を行うものとする。

2. 前項の乙による対応及び修復に要する費用は甲が負担するものとする。なお、当該費用は、別紙に記載のとおりとし、別紙に記載のない費用については、甲乙、別途協議の上、定めるものとする。

3. 第1項の乙による対応及び修復は当該故障が発覚した当日に行うことを原則とする。但し、夜間 (午後6時以降を指す) に発覚したものについては緊急やむを得ない場合を除き翌日に行うものとする。

4. 第1項の乙による対応及び修復において、BS/CS アンテナ、交換困難な TV 配線に関するものは行わないものとする。

5. 乙は、乙の施設について維持管理責任を負うものとし、乙の施設に故障等が発生した場合は、その対応及び修復を行うものとする。

第8条 (免責)

乙が、本覚書 (本覚書に基づき甲乙間で締結する他の契約を含み、以下本条において同じ) により甲及び丙に対し提供する業務を遂行するにあたり、次の各号のいずれかに該当する支障に関しては、甲及び丙のいずれに対してもその責を負わないものとする。

(1) 乙の施設以外の施設等に関連して発生した支障。

(2) 施設等の維持管理のために通常必要な工事等を行うことによって発生した一時的な支障。

(3) 天災地変その他乙の支配を超える事由によって集合住宅、甲の施設又は乙の施設が損壊、毀損したことによって発生した支障。

(4) 集合住宅、甲の施設の経年劣化等により発生した支障。

第9条 (権利義務の承継)

1. 甲は、集合住宅管理組合が設立された後、本覚書にかかわる甲の地位及び権利義務一切を同組合に承継するものとし、乙はこれを承諾するものとする。なお、甲は、当該管理組合との取り決めにその旨を明記するものとする。

2. 甲が集合住宅の所有権を第三者に譲渡する場合、甲の本覚書の地位は、当該第三者に承継されるものとし、乙はこれを承諾するものとする。なお、甲は、当該第三者との譲渡契約またはこれに準ず

る契約にその旨を明記するものとする。

第10条（甲の協力）

1. 乙は、必要に応じて、集合住宅の各戸内端子（テレビ端子、電話端子等）の受信状態、信号等を測定するため、丙に対し当該測定の実施にかかる案内文を配付、戸別訪問することができ、当該測定について了承を得た丙に対し個別に当該測定を実施することができるものとする。また、甲は、乙の要請に基づき、当該測定の実施に対し必要な協力をするものとし、集合住宅の管理運営等にかかわる第三者に対しても、協力要請を行うものとする。

2. 乙は、乙のサービス内容及び集合住宅に設置されている設備等につき、必要に応じて、丙に説明等することができる。また、甲は、乙の要請に基づき、当該説明等に対し必要な協力をするものとする。

第11条（再委託）

甲は、乙が本覚書（本覚書に基づき甲乙間で締結する他の契約を含み、以下本条において同じ）により甲及び丙に対し提供する業務を第三者に再委託することがあることを予め了承するものとする。

第12条（有効期間）

本覚書の有効期間は、本覚書の締結日から10年間とする。ただし、期間満了の6ヶ月前までに、甲又は乙が相手方に対し書面をもって本覚書を終了する旨の通知をしないときは、自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

第13条（解除）

甲及び乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当する場合、何らの催告をすることなく直ちに本覚書を解除することができるものとする。なお、本覚書に基づき甲乙間で締結する他の契約及び乙丙間の個別の契約も各々の条項に基づき解除することができるものとする。

- (1) 本覚書の各条項の一に違反したとき。
- (2) 差押、仮差押、仮処分、公売処分、租税滞納処分、その他公権力の処分を受け、又は民事再生手続き開始、会社更生手続き開始、特定調停、若しくは破産その他これらに準ずる倒産・再生手続きの開始の申し立てがなされたとき。
- (3) 自ら振り出し若しくは引き受けた手形又は小切手が不渡りとなる等支払停止状態に至ったとき。
- (4) 監督官庁から営業停止又は営業免許若しくは営業登録の取り消しの処分を受けたとき。
- (5) 前各号のほか相互の信頼が著しく損なわれる事由或いは債権保全を必要とする相当の事由が発生したとき。
- (6) 将来技術革新等により、地上デジタル放送が終了（異なる放送形態への移行を含む）するとき。

第14条（施設等の撤去）

甲は、第12条に定める本覚書の有効期間の満了、前条に定める本覚書の解除等による本覚書の終了時、第6条に定める個別契約を締結している丙がないときは、乙は乙のサービスの提供を終了し乙の施設を撤去することができる（甲の施設の撤去は行わない）ことを予め了承するものとする。

第15条（管轄裁判所）

甲及び乙は、本覚書に関する一切の調停、訴訟等の紛争については、神戸簡易裁判所または神戸裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに合意するものとする。

第16条（秘密保持）

甲及び乙は、本覚書の遂行に関し知り得た相手方の技術上、営業上の一切の秘密を他に漏洩しないものとする。

第17条（情報の使用等）

1. 甲は乙より知り得た丙に関する情報を本覚書の目的以外に使用しないものとする。
2. 甲は乙が甲の氏名若しくは名称等について丙に開示することがあることを予め了承するものとする。

る。

第 18 条（協議事項）

本覚書に定めのない事項又は本覚書に関する疑義が生じた場合は、甲及び乙いずれも誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

本覚書締結の証として本書 2 通を作成し、甲甲 2 及び乙記名捺印の上、甲 1 と乙が各 1 通、甲 2 は写しを保有する。

年 月 日

甲 1 :

甲 2 :

乙 :

【対象集合住宅】

建物の所在地 神戸市垂水区舞子台 1 丁目 19 番 1 (地番)

建物の名称 プレディア神戸舞子レジデンス (世帯数 350 世帯)

別紙 故障等の対応及び修復にかかる費用

作業費

出張・調査	金 5,000 円 (税別)
作業	金 10,000 円 (税別)
増幅器調整	金 10,000 円 (税別)
再引込 (棟)	金 50,000～円 (税別)

機器代

増幅器 (台)	金 50,000 円 (税別)
分配器 (個)	金 3,000 円 (税別)
テレビ端子 (個)	金 3,000 円 (税別)

上記の費用を変更するときは、乙は甲に対し事前に通知するものとする。

集合住宅一括契約に関する覚書

JR 西日本プロパティーズ株式会社（以下、「甲1」という）、三菱地所レジデンス株式会社（以下、「甲2」という）（以下、「甲1」「甲2」を総称して「甲」という）と株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局（以下「乙」という）とは、甲の集合住宅の入居者に対し、甲乙間において西暦 年 月 日に締結された「J:COM サービス提供に関する覚書」（以下「原覚書」という）に追加して、乙が乙の提供する光インターネット接続サービスを甲の費用において提供することに関して、次のとおり覚書（以下「本覚書」という）を締結する。なお、本覚書に別段の定めがある場合を除き、本覚書に定める用語の定義は原覚書の定めに従うものとし、本覚書に定めのない事項は原覚書の定めに従うものとする。

第1条（覚書の目的）

本覚書は、乙が次に定める業務を行うことについて、必要な事項を定めることを目的とする。

- (1) 甲が所有または管理する末尾記載の対象集合住宅（以下「集合住宅」という）において、集合住宅の電気通信施設及びインターネット通信施設と、乙の光インターネット施設とを接続することにより、乙が第4条に基づき業務上提供する光インターネット接続サービス等のサービス（以下「乙のサービス」と総称する）を集合住宅において利用可能なようにすること（以下「施設設置工事」という）。
- (2) 甲及び集合住宅の区分所有者もしくは居住者（以下、併せて「丙」という）に対して、第4条の定めに従い別紙1に記載するJ:COM NET 光サービス(1G)を提供することこと
- (3) 前各号に付帯関連すること。

第2条（施設の設置、所有、費用負担）

甲及び乙のインターネット施設、所有、費用負担は本条各号に定めることとする。なお、インターネット施設及び所有の詳細は、別紙2の「設備構成図」及び「詳細」のうち工事区分及び所有区分に記載の通りとする。

- (1) 乙のインターネット施設とは、乙の放送センターから、乙のサービスを提供するために集合住宅の通信機械室に設置するインターネット通信施設の出力端子までの線路・設備及び出力端子以降の各戸内に設置するONUとし、乙が設置・所有するものとする。なお、その設置工事に要する費用は乙が負担するものとし、棟内の乙のインターネット施設の運用に関わる電気等の使用料金は甲が負担するものとする。
- (2) 甲のインターネット施設は、前項の光インターネット通信設備の出力端子以降、乙のインターネット施設を除く集合住宅の各戸内までの線路・設備とし、甲が所有するものとする。
- (3) 乙は必要に応じ、乙のサービスの提供に係る中継設備を、甲の承諾を得た上で追加設置できるものとし、この中継設備は乙が所有するものとする。
- (4) 前号に定める場合を除き、甲の都合による甲のインターネット施設の変更等の工事費については、甲の費用負担により乙が行うものとする。
- (5) 丙の希望によるその他追加工事その他丙の都合による甲のインターネット施設の変更等の工事費については、丙の費用負担により乙が行うものとする。

第3条（施設の利用）

甲は、甲の電気通信施設を、乙が本覚書に従って、乙のサービスを行う以外の目的（他事業者等のサービスで乙のサービス提供に技術上競合するもの）に使用しまたは改変しようとする場合は、事前に乙と協議し、その対応を決定するものとする。

第4条（一括締結：光インターネット接続サービス）

1. 甲は、乙の本覚書により提供する業務の対価（第2条に定める費用、第5条に定める維持管理の対価を除く）として、本覚書の有効期間中、次の集合住宅一括契約月額利用料を、2026年10月分から消費税相当額とともに乙に対して支払うものとする。

一括契約月額利用料 金 280,000 円 (税別)

一括契約月額利用料は、集合住宅の規模に応じて算定されるものとし、現に入居中の戸数や、各戸において甲のインターネット施設の設置工事が完了しているか否か、丙へ光インターネット接続サービスが提供されているか否かにかかわらずものとする。

1. 甲は、経済情勢等の変動により、前項の一括契約月額利用料等が改定されることがあることを承諾するものとする。その他、一括契約月額利用料は、本覚書に明示された場合を除き、本覚書の有効期間中変更されないものとする。
2. 甲は、前2項に定める一括契約月額利用料及び消費税相当額を、甲指定の甲の金融機関口座から当月分を毎月27日に引き落としを認める方法により乙に支払うものとする。
3. 丙が、別紙1に記載するJ:COM NET 光サービス(1G)の1回線分の基本サービス(乙が別に定める有料オプションサービスを除くサービス)の利用を乙に申込み、乙がこれを承諾した場合、乙は丙の宅内に速やかに1台分の専用機材を設置(専用機材以外の設置があるときは、当該設置に係る費用その他付帯する宅内工事費等は丙が負担するものとする)し、当該サービスを丙に対し提供する。但し、既に事前設置がされているときは、新たに専用機材の設置を要しないものとする。なお、乙は、乙丙間の各個別の契約がその条項に基づき解除された場合、当該丙に対して本項のサービスの提供は行わないものとする。この場合でも、甲は、本条第1項に定める一括契約月額利用料の支払いは免れないことを予め承諾するものとする。
4. 乙は、前項に定めるサービスにつき、丙に対して利用料を請求しないものとする。なお、丙が前項に定める以外のサービス(その他サービス、有料オプションサービス等)を希望する場合、乙は丙と個別に、乙の定める契約を締結することで、当該サービス提供を行うものとする。なお、当該サービスに係る利用料、専用機材設置に係る費用その他付帯する宅内工事費等は本覚書に定められている場合を除き丙が負担するものとする。
5. 乙は、丙が別紙1で指定されたJ:COM NET 光サービスの有料コースの利用を希望する場合、丙と個別に契約を締結することで、当該サービスを同別紙1に記載の各利用料にて提供するものとする。なお、当該サービスに係る利用料、専用機器設置に係る費用その他付帯する宅内工事費等は丙が負担するものとする。また、割引対象となる当該サービス、利用料及びその内容は乙の甲に対する事前の通知により変更されるものとする。
6. 甲は、丙の集合住宅の各戸への転入または各戸からの転出につき、直接または丙及び第三者を通じて速やかに乙に連絡するものとする。丙の転入及び転出を甲または第三者が乙に連絡せず、また連絡が遅れた場合、それにより甲または丙に生ずる不利益につき、乙は一切の責任を負わないものとする。
7. 乙は、前項に基づき丙の転出の連絡を受け、丙が転出した場合、もしくは乙丙間の各個別の契約がその条項に基づき解除された場合、当該戸に対する通信サービスの提供を終了する。

第5条 (インターネット施設の維持管理)

甲及び乙は、次に定めるとおり、インターネット施設の維持管理を行うものとする。

- (1) 甲は、甲のインターネット施設について維持管理責任を負うものとする。
- (2) 前号の甲のインターネット施設に故障等が発生した場合、甲、甲が指定する者または丙は乙に対し通知するものとし、当該通知があるときは乙がその対応及び修復を行うものとする。なお、当該修復にかかる費用は甲が負担するものとする。
- (3) 前号の定めにかかわらず、乙は、甲のインターネット施設の故障等に係る修復作業、その他乙がその対応が困難であると判断する場合、乙は甲と対応可能な方法を協議し、復旧に必要な協力をするものとする。
- (4) 乙は、乙のインターネット施設について維持管理責任を負うものとする。

第6条 (原覚書の施設の維持管理に関する変更)

1. 原覚書に定める甲の施設に故障等が発生した場合、甲、甲が指定する者は乙に対し通知するものとし、当該通知があるときは乙がその対応及び修復を行うものとする。
2. 前項に基づき乙が実施する修復等にかかる出張費、基本調査費、作業費、交換した機器の代金等は乙が負

- 担するものとする。
3. 前項の定めにかかわらず、原覚書に定める甲の施設、壁内テレビケーブル、壁内機器及びBSアンテナ等の受信設備の故障等に係る修復作業、その他乙がその対応が困難であると判断する作業は行わないものとする。

第7条 (免責)

乙が、本覚書（本覚書に基づき甲乙間で締結する他の契約、乙丙間で締結する個別契約を含む）により甲及び丙に対し提供する業務を遂行するにあたり、次の各号のいずれかに該当する支障に関しては、甲及び丙のいずれに対してもその責を負わないものとする。

- (1) 乙のインターネット施設以外の施設等に関連して発生した支障。
- (2) 施設等の維持管理のために通常必要な工事等を行うことによって発生した一時的な支障。
- (3) 天災地変その他乙の支配を超える事由によって集合住宅、甲のインターネット施設または乙のインターネット施設が損壊、毀損したことによって発生した支障。
- (4) 集合住宅、甲のインターネット施設の経年劣化等により発生した支障。

第8条 (支払遅延の場合の取り扱い)

1. 第4条第1項ないし第3項に違反し、一括契約月額利用料の支払い確認ができない場合で、その当月の1日より起算して2ヶ月以上支払いが遅延したとき、乙は、集合住宅への全ての乙のサービスの提供を停止できるものとする。
2. 丙が第4条第5項に違反し、サービスに係る利用料等の全部または一部の支払いが確認できない場合で、その当月の1日より起算して2ヶ月以上支払いが遅延したとき、乙は、丙への全ての乙が提供するサービスの利用を停止できるものとする。
3. 甲は、一括契約月額利用料その他乙に対する債務の支払いを支払期日より遅延した場合、支払期日の翌日から支払完済までの日数について、年利14.5%の割合の遅延利息金、または弁済費用として金600円（税別）を加算して乙に支払うものとする。

第9条 (有効期間)

1. 本覚書は本覚書締結日から効力を発し、有効期間の終期は、第4条第1項に定める一括契約月額利用料の支払い開始月から10年間の満了時とする。但し、期間満了の6ヶ月前までに、甲または乙が相手方に対し書面をもって本覚書を終了する旨の通知をしないときは、自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とする。
2. 本条第1項の定めにかかわらず、原覚書が終了する場合は本覚書も同時に終了するものとする。なお、原覚書の終了が甲の事情による解除、解約によるものである場合、原覚書と本覚書を同時に締結しかつ集合住宅につき引き込み工事を行った甲は第4条第1項に定める一括契約月額利用料の契約期間残未経過分相当額を乙に速やかに支払うことで本覚書は終了するものとする。また、乙の事情による解除、解約によるものである場合、甲の費用負担なく本覚書を終了するものとする。

第10条 (個別の契約の変更)

甲は、本覚書の変更、終了により、丙が乙に対し支払うべき金額が変更され、または本覚書に基づき乙丙間で締結した個別の契約が終了することがあることを予め承諾するものとする。

第11条 (施設等の撤去)

甲は、第9条に定める本覚書の有効期間の満了、原覚書第13条に定める解除等による本覚書の終了時、第4条に定める個別契約を締結している丙がないときは、乙は乙のサービスの提供を終了し乙の施設を撤去することができる（甲の施設の撤去は行わない）ことを予め承諾するものとする。なお、当該撤去にかかる費用は、当該撤去時に甲及び乙で別途協議し、決定するものとする。

第12条 (丙への確認)

1. 甲は、本覚書に含まれる乙が丙に提供するサービス及び丙において遵守すべき事項を丙に周知しなければ

ならないものとする。

2. 甲は、前項の丙への周知を乙に依頼することができるものとし、乙が甲に代わり前項の周知を行う場合、乙は各戸の丙より確認書を取得するものとする。甲は乙の要請に基づき、当該周知の実施に対し必要な協力をするものとし集合住宅の管理運営等に関わる第三者に対しても、協力の要請を行うものとする。
3. 前2項の定めにかかわらず、乙がすべての丙に周知できない場合も、乙はその責任を負わないものとし、乙が周知できなかった丙に対しては、甲が周知を行うものとする。

第13条（協議事項）

本覚書に定めのない事項または本覚書に関する疑義が生じた場合は、甲及び乙いずれも誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

第14条（特記事項）

1. 本覚書の締結、内容の変更または終了に伴い、乙が丙との間で締結した第4条第4項ないし個別契約（以下「丙の契約」という）の内容を変更する必要があると判断する場合、甲及び乙は丙に不利益が生じないように対応するものとする。但し、丙に不利益が生じる変更を行わなければ丙の契約の継続が困難な場合、甲及び乙は当該丙に事前に通知を行うものとし、当該丙との間で当該丙の契約の手続きがない限り、本覚書の締結、内容の変更または終了日の属する月の翌々月末日以降で乙が指定する日を以って、当該丙との丙の契約を解除するものとする。
2. 乙は甲に対し、以下の箇所で有線での NET サービスを無償で提供するものとする。ただし、本覚書が終了となる場合、本項における NET サービスについても同時に終了するものとする。
 - ・コワーキングスペース（ONU×9台）

本覚書締結の証として本書2通を作成し、甲1甲2及び乙記名捺印の上、甲1と乙が各2通、甲2は写しを保有する。

年 月 日

甲1：

甲2：

乙

【対象集合住宅】

所在地 神戸市垂水区舞子台1丁目19番1 (地番)

建物名称 プレディア神戸舞子レジデンス (世帯数 350 世帯)

【別紙1】

J:COM NET 光サービス

- ・ サービス内容 : FTTH 方式によるインターネット接続サービス

1. 基本コース J:COM NET 光 1G コース

通信速度 (ベストエフォート方式) :

- 下り : 1Gbps

- 上り : 1Gbps

2. 有料コース : (1) J:COM NET 光 10G コース 月額金 1,480 円 (税別)

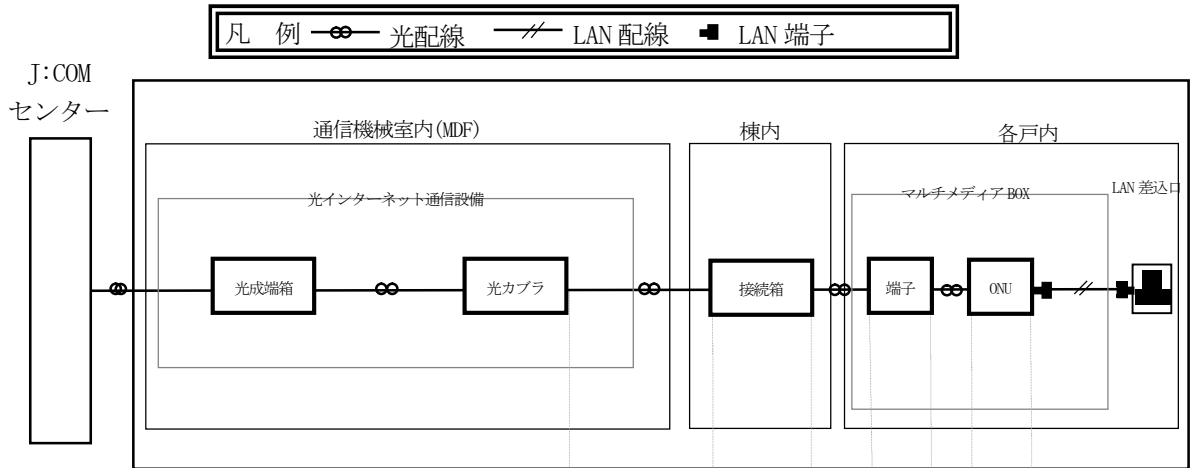
(2) J:COM NET 光 5G コース 月額金 1,180 円 (税別)

- ・ いずれも J:COM NET サービス加入契約約款が適用されるものとする (ただし、以下項目を除く)

第 16 条 : インターネット接続サービスの種類等

第 21 条 : インターネット接続サービスの種類等の変更

【別紙2】



＜詳細＞

工事区分	乙							甲
所有区分	乙	甲	乙	甲	乙	丙	乙	丙
保守内容	甲及び乙は、本覚書第5条（施設の維持管理）第2号に定める通り、上図の保守区分に従い施設の障害切り分け・ケーブル交換・機器交換等を行うものとする。							

【仮】

共用部 Wi-Fi の利用に関する契約書

JR 西日本プロパティーズ株式会社（以下、「甲 1」という）、三菱地所レジデンス株式会社（以下、「甲 2」という）（以下、「甲 1」「甲 2」を総称して「甲」という）と株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局（以下「乙」という）とは、甲が所有する施設（以下「対象施設」という。）に対し、甲乙間において 年 月 日に締結された「J:COM サービス提供に関する覚書」（以下「原覚書①」という）及び 年 月 日に締結された「集合住宅一括契約に関する覚書」（以下「原覚書②」といい、原覚書①と合わせて「原覚書」という）に追加して、乙の提供する Wi-Fi 認証プラットフォームを利用した「共用部 Wi-Fi サービス」を提供することに関して、次のとおり契約（以下「本覚書」という。）を締結する。なお、本覚書に別段の定めがある場合を除き、本覚書に定める用語の定義は原覚書の定めに従うものとし、本覚書に定めのない事項は原覚書の定めに従うものとする。

第 1 条（覚書の目的）

本覚書は、第 4 条に記載の甲が所有する対象施設内において、原覚書②に基づいて設置された設備に、甲の施設と乙の施設を接続し、甲が対象施設の居住者に対して自己のものとして乙が甲に対し提供する共用部 Wi-Fi サービス（以下、「乙のサービス」という。）を提供することができるようにすること（以下「施設設置工事」という。）を目的とする。

第 2 条（施設の所有、設置）

1. 甲及び乙の施設の所有、設置及び維持管理区分は別紙 1 記載のとおりとする。
2. 乙は必要に応じ乙のサービス提供に係る中継設備を甲の承諾を得た上で追加設置できるものとし、この中継設備は乙が所有するものを設置するものとする。
3. 施設設置工事完了後、甲の施設の移設及び改修等の理由により乙のサービス提供に必要な施設に変更が必要となった場合は甲の費用負担で乙が行うものとする。

第 3 条（設置場所等の無償使用）

1. 乙は、甲に対する乙のサービスを提供に際し、乙の施設を設置または維持管理するために必要な範囲で、甲が所有もしくは占有しまたは甲が使用を許諾されている敷地、家屋、構築物等は無償で使用し、また必要な工事を事前に甲の承諾を得たうえで行うことができるものとする。
2. 前条に基づき乙が設置した乙の施設に係る場所の占用料金または電気等の使用料金は甲が負担するものとする。

第 4 条（乙のサービス）

1. 本覚書に基づき、乙は甲が所有する以下の施設に乙のサービスを提供するために、Wi-Fi AP を設置するものとする。

〔対象施設〕

建物の所在地： 神戸市垂水区舞子台1丁目19番1(地番)

建物の名称： プレディア神戸舞子レジデンス

Wi-Fi アクセスポイントの設置場所：

<u>①キッチンスタジオ・マルチスタジオ</u>	<u>1台</u>
<u>②コワーキングスペース</u>	<u>1台</u>
<u>③ウッドヴィラ(木造共用棟)</u>	<u>1台</u>
<u>④管理員室</u>	<u>1台</u>

2. 共用部向け Wi-Fi サービスの仕様に関しては、別紙2に記載するものとする。
3. 乙のサービス利用者は、乙のサービスへの接続認証時に表示される「共用部 Wi-Fi サービス利用規約」等に都度同意することで、乙のサービスが利用できるものとする。
4. 共用部向け Wi-Fi サービスの無線役務事業者は乙とする。

第5条(工事負担金及び月額利用料)

1. 乙のサービスの接続にかかる作業費は乙が負担するものとする。
2. 乙のサービスの対価は、原覚書②第3条第1項に定める一括契約月額利用料に含まれるものとする。なお、甲は、当該一括契約月額利用料は、理由の如何にかかわらず、乙のサービスの停止又は本覚書の終了により変更されるものではないことをあらかじめ承諾するものとする。

第6条(施設の維持管理)

1. 甲及び乙は、別紙1の維持管理区分に応じ各々の責任と負担において維持管理を行うものとする。
2. 乙は、事前に甲の承諾を得たうえで乙のサービス提供に係る施設の点検を実施する事ができるものとし、甲はこれに協力するものとする。
3. 甲及び乙は、本覚書に基づき設置される相手方所有の各施設につき、故意または過失により破損、紛失した場合、相手方に対し、当該施設の代金相当額を賠償するものとする。

第7条(本覚書の有効期間)

1. 本覚書は本覚書締結日から効力を発し、原覚書のいずれかが終了するときにその効力を失うものとする。
2. 前項の規定に関わらず、甲及び乙は自己の都合による本覚書の解約は乙のサービス開始より5年間はできないものとする。
3. 前項の定めにかかわらず原覚書が終了する場合、本覚書も終了するものとする。

第8条(解除)

乙は、原覚書①第13条に規定する場合のほか、本覚書の各条項の一に違反したときは、原覚書の効力の有無にかかわらず、何らの催告をすることなく直ちに本覚書を解除することができるものとする。

第9条(撤去費用)

1. 乙は、前条に定める本覚書の有効期間の満了後、甲に事前の通知を行い承諾を得た上で、自らの費用で乙の施設を撤去するものとする。また、乙が施設の撤去に係り乙の過失により甲に損害を発生させた場合は、乙がその責任を負うものとする。
2. 乙は、前項の乙の施設の撤去にあたり、原状に復さなければならないものとする。

第10条(対象施設の利用者に対する了解)

甲は本覚書に含まれる甲において遵守すべき事由等、対象施設において乙のサービスを利用する者に対して、本覚書に規定の事項を周知しなければならないものとする。なお、対象施設の利用者からの乙への問い合わせについては、乙が責任をもって対応するものとし、甲に一切の迷惑をかけないものとする。

第11条(免責)

乙が甲に対し提供する業務を遂行するにあたり、次の各号のいずれかに該当する支障に関しては、甲に対してもその責を負わないものとする。また、甲は次の各号の事由により、乙がサービスの提供を中断する場合があることを予め了承するものとする。

- (1) Wi-Fi AP等の予期せぬ動作不良や故障、第三者によるWi-Fi AP等への不正アクセスまたはWi-Fi AP等のコンピュータウイルス感染により乙のサービスを提供できない事由により発生した支障
- (2) その他、原覚書①第11条(免責)の規定は、乙の施設について準用する。

本覚書締結の証として本書2通を作成し、甲1甲2及び乙記名捺印の上、甲1と乙が各1通、甲2は写しを保有する。

年 月 日

甲1：

甲 2 :

乙 :

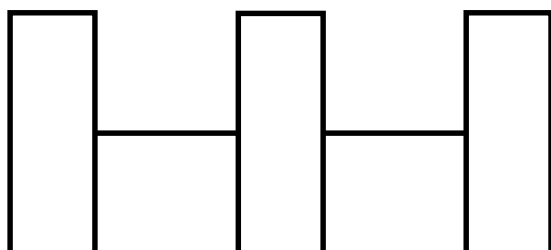
別紙 1

設備の詳細（機器名称、所有区分、工事区分及び保守区分）

区間:IP 網から対象施設の Wi-Fi AP までの伝送路引込設備及び付帯設備一式

始点：IP 網

終点：AP(アクセスポイント)



機器名称：	IP 網	CM	AP
所有区分：	—	乙	乙
工事区分：	—	乙	乙
保守区分：	—	乙	乙

別紙 2

乙のサービスに関する仕様書

1. 概要

乙のサービスを提供するために設置する Wi-Fi AP は、災害時及び平常時に対象施設の利用者がインターネット等を利用するうえで、利便性、安全性に優れたシステム（以下「本システム」という。）であるために、本システムは次項以降の仕様とする。

2. SSID

(1) 各 Wi-Fi AP は、「0001_COMMON_Wi-Fi」の SSID を送出する

(2) 各 Wi-Fi AP は、「Wi2」と「Wi2_club」の SSID を送出する

3. 接続認証方法

(1) 専用の接続認証画面を設け、パスワードを入力後、実在するメールアドレスまたは SNS アカウントを登録することで認証が可能となるシステムである

(2) 接続認証画面には、利用規約等を表示し、これに都度個別に同意したものが当該回線に接続できる

(3) 利用者を制限する目的から、SSID に暗号キーを設定する。また、暗号キーは安全性を向上する為、乙が変更することがある

4. 多言語対応

接続認証画面については、日本語の他、英語・中国語（繁体・簡体）・韓国語・タイ語に対応する

5. リダイレクト

接続認証完了後、始めに接続され表示するページの URL は気象庁ホームページとする

6. サービス提供時間

(1) 24 時間 365 日の利用が可能

(2) 利用者向けのコールセンターは 365 日 10:00～19:00（対応言語 日本語・英語）とする

7. 利用接続

同一アクセスポイントを利用している利用端末間での直接の通信接続は出来ない

8. フィルタリング

有害サイトアクセス制限サービスを実装する。閲覧を制限するサイトは次のとおりとする

(1) 青少年に有害なサイト（暴力・アダルト等）

(2) 子供たちに対する性的虐待及び児童買春等の犯罪を助長するサイト（児童ポルノ等）

(3) セキュリティ上危険なサイト（ワンクリック詐欺・フィッシング詐欺等）

【仮】

J:COM ブックス施設向け利用に関する覚書

JR 西日本プロパティーズ株式会社（以下、「甲1」という）、三菱地所レジデンス株式会社（以下、「甲2」という）（以下、「甲1」「甲2」を総称して「甲」という）と株式会社ジェイコムウエスト神戸三木局（以下「乙」という）とは、甲の所有する集合住宅の施設（以下「集合住宅」という）に対し、甲乙間において 年 月 日に締結された「集合住宅一括契約に関する覚書」（以下「原覚書①」という）及び 年 月 日に締結された「共用部 Wi-Fi の利用に関する契約書」（以下「原覚書②」といい、原覚書①と合わせて「原覚書」という）に追加して、乙が J:COM ブックス施設向け利用サービス（以下「本サービス」という）を提供することに関して、次のとおり覚書（以下「本覚書」という）を締結する。なお、本覚書に別段の定めがある場合を除き、本覚書に定める用語の定義は原覚書の定めに従うものとし、本覚書に定めのない事項は原覚書の定めに従うものとする。

第1条(目的及び利用者の定義)

1. 本覚書は、乙が本サービスを甲及び下部に記載する対象集合住宅（以下「集合住宅」という）に提供する業務について必要な事項を定めることを目的とする。
2. 本サービスは、乙またはサービス提供会社より提供されるものとし、本覚書の規定の他にサービス提供会社（本覚書第5条のコンテンツプロバイダー含む）が別途提示する規約（以下「提供サービス規約」という）によるものとする。
3. 本サービスの利用は、集合住宅内の各居住者及び甲が別に認める利用者（以下総称して「サービス利用者」という）に限るものとし、甲は本覚書の定めその他のサービス利用者が遵守すべき事項について、サービス利用者に遵守させるものとする。

第2条(本サービスの内容、利用方法)

1. 甲は、本サービスを本覚書により乙に申込みることにより、集合住宅内において、サービス利用者に対し、集合住宅内に滞在する期間のみサービス利用者の保有する端末で、以下の各号に定めるサービスが無償で利用可能にすることができるものとする。ただし、サービス利用者の利用可能端末数に関しては甲が5台単位で申し込むものとし、甲が第3条2項に記載する申し込み台数を本サービスの同時利用可能端末数の上限とする。
 - (1) 乙が定める AndroidOS 搭載デバイス及び iOS 搭載デバイス（以下「対応端末」という）用のアプリケーション、デジタルコンテンツ等の一切のコンテンツ（以下、併せて「本コンテンツ」という）を閲覧、検索、ダウンロードすること
 - (2) 自己が発信する一切の情報（以下「ユーザーコンテンツ」という）を他者と共有し、又は自己若しくは他者のユーザーコンテンツを閲覧、検索、ダウンロードすること
 - (3) その他本コンテンツ等を乙が定める方法で利用すること
2. 甲は、サービス利用者が本サービスを利用する場合、乙がサービス利用者に別途提示する利用規約（以下「個別規約」という）にサービス利用者が承諾する必要があることをあらかじめ了承するものとし、必要に応じてサービス利用者に説明するものとする。
3. 乙は、甲に対する事前の通知なく、乙の判断により、本サービスの内容の変更又は提供条件の変更（提供される

本コンテンツの変更を含む)を行うことができるものとする。

第3条(本サービス提供条件について)

1. 乙が本覚書により提供する業務の対価は、原覚書①に定める集合住宅一括契約月額利用料に含まれるものとする。なお、甲は、当該一括契約月額利用料は、理由の如何にかかわらず、本サービスの停止又は本覚書の終了により変更されるものではないことをあらかじめ承諾するものとする。
2. 乙は、以下の同時利用可能端末台数を超えない範囲で本コンテンツをサービス利用者は無償で利用させるものとする。

提供場所：①キッチンスタジオ・マルチスタジオ

②ウッドヴィラ（木造共用棟）

同時利用可能端末台数：①キッチンスタジオ・マルチスタジオ 10 台

②ウッドヴィラ（木造共用棟） 10 台

ただし、甲は、本コンテンツ内の一部の機能を利用等するに際し、別途利用料(以下「本サービス追加利用料」という)が発生する場合があることをあらかじめ承諾するものとする。

3. 甲は、サービス利用者の本サービスの利用が、利用可能端末と乙が集合住宅で利用されている原覚書②に基づき提供される Wi-Fi サービス(以下「Wi-Fi サービス」という)の定めに従い提供する Wi-Fi サービスとが接続されている場合に限ることをあらかじめ承諾するものとする。
4. 甲は、本件集合住宅の入居説明会、内覧会等での乙による本件居住者へ乙が J:COM ブックス利用規約に定める J:COM ブックス(以下「J:COM ブックス」という)サービスに関する説明と承諾の機会を設け、乙と居住者との J:COM ブックス個別契約の締結拡大に協力するものとする。
5. 甲は、サービス利用者の月額利用権等の有料サービスの購入にあたり、利用以前に、乙またはサービス提供会社が定めた利用料金(以下、「追加利用料」という)を乙に支払うことを承諾するものとする。
6. 甲は、サービス利用者に対し、甲乙連名により作成する重要事項説明書を、サービス利用者の入居時その他の適宜の時期に交付するものとする。
7. 甲は、前項の義務を、乙に委託することができるものとする。この場合において、甲は、乙の当該配布業務の遂行について必要な協力をするものとする。

第4条(集合住宅の登録)

甲は、本サービスの利用にあたり本サービスに物件情報等の集合住宅を登録する必要があることをあらかじめ承諾するものとする。なお、乙が定める集合住宅を一意に特定するための情報(以下、「集合住宅エリア情報」という)の登録にあたり、甲は乙の求めに応じて必要な協力をするものとする。

第5条(本サービスのコンテンツの利用について)

本サービスにより提供される本コンテンツの一部は、各コンテンツプロバイダー等(以下「コンテンツプロバイダー等」という)によって提供されるものとする。甲は、本コンテンツの利用に際して、本覚書の定めその他に、当該本

コンテンツのコンテンツプロバイダー等が定める利用条件を遵守することに同意するものとする。

第6条(禁止事項)

1. 甲は、本サービスに関して以下の行為をしてはならないものとする。
 - (1) 本サービスを、犯罪行為その他の反社会的行為、もしくはこれを予告・関与・助長するために用いること
 - (2) 本サービスを、他人の権利、プライバシーの侵害、個人情報の不正取得、その他不正の目的をもって利用すること
 - (3) 本サービスを、ストーキング行為を行う等、方法のいかんを問わず、第三者に対する嫌がらせに利用すること
 - (4) 本サービスを、乙が提供する管理ソフトを回避する方法で、各プロバイダのサービス、コンテンツを利用すること
 - (5) 専用のクライアントソフトウェア(以下「クライアントソフトウェア」という)を、端末の利用者に無断でインストールし、利用すること
 - (6) 正当な理由なく、クライアントソフトウェアを端末にインストールすることを強制すること
 - (7) 本サービスを、甲が利用権限を有しない端末を正当な理由無く利用・管理するために用いること
 - (8) 本サービスを第三者に許諾すること
 - (9) 本サービスを第三者に再許諾すること、本サービスに関連して使用される乙または第三者の著作権、商標権その他一切の権利を侵害する行為、またはそのおそれのある行為をすること
 - (10) リバースエンジニアリング、逆コンパイルまたは逆アセンブル、修正、翻訳、その他改造行為
 - (11) 本サービスを接続しているサーバーもしくはネットワークを妨害したり混乱させたりすること
 - (12) ID等を不正に使用しまたは使用させること
 - (13) 虚偽又は誤解を招くような内容を含む情報等を、掲載等し又は登録する行為
 - (14) 他人(乙と契約を締結する他の第三者を含み、以下本条において同じ)の名前その他の情報を不正利用する行為
 - (15) 乙又は他人の産業財産権(特許権、商標権等)、著作権、企業秘密等の知的財産権を侵害する行為
 - (16) 乙又は他人の信用若しくは名誉を侵害し、又は他人のプライバシー権、肖像権その他一切の権利を侵害する行為
 - (17) 本サービスの運営・提供若しくは他第三者による本サービスの利用を妨害し、又はそれらに支障をきたす行為
 - (18) 選挙の事前運動、選挙活動又はこれらに類似する行為のために本サービスを利用する行為
 - (19) 本サービスを利用することについて、サービス利用者から対価を受領すること(集合住宅の利用もしくは集合住宅において本コンテンツを除き甲が提供するサービスの対価は、本サービスの利用の対価には含まれないものとする。)
 - (20) 本サービスのコンテンツを無断で集合住宅等に掲載すること
 - (21) 法令又は公序良俗に違反する行為

- (22) コンピュータウイルスなど、有害なプログラム・スクリプトの類を誘導する行為
 - (23) 本条に定めるほか、本規約に違反する行為を行うこと
 - (24) その他、乙が不相当と判断した内容又は行為
2. 甲は、本サービス(又は本サービスに接続されているサーバーとネットワーク)を阻害又は妨害するいかなる行為にも関与しないことに同意するものとする。
 3. 甲は、本コンテンツを、乙又は任意の第三者によって運用されているサーバー、ネットワーク、又はウェブサイトを阻害又は妨害するような方法で使用しないことに同意するものとする。
 4. 甲は、乙との別段の合意で明確に許可を得ている場合を除き、いかなる目的であっても本コンテンツを複製、複製、コピー、販売、取引、転売しないことに同意するものとする。
 5. 甲は、乙と別段の合意がある場合を除き、乙が提供するインターフェース以外の手段で本サービス及び本コンテンツにアクセスしない(又はアクセスを試みない)ことに同意するものとする。

第7条(利用上の注意事項)

1. 甲は、乙がWi-Fi サービス機器の交換等により、集合住宅エリア情報に変更が発生する場合には、集合住宅エリア情報が再登録されるまでの間、本サービスが利用できないことをあらかじめ承諾するものとする。なお、当該機器の取り扱いについては、原覚書②の定めに基づくものとする。
2. 本サービスの利用において、前項のWi-Fi サービスを除く対応端末等の各費用は甲もしくはサービス利用者が負担するものとする。なお、甲は、対応端末等が環境を満たさない、Wi-Fi サービス等に利用制限がある場合に乙が本サービスの利用の一切の保証をしないことをあらかじめ承諾するものとする。
3. 乙は、本サービスや本コンテンツを構成する製品内容について、甲が継続的に利用できることを保証するものではなく、本サービスや本コンテンツの内容について、事前の通告なく変更・終了することが出来るものとする。甲はあらかじめ承諾するものとする。この場合についても、乙は、甲に対し、いかなる補償をしないものとし、甲はこれを承諾するものとする。

第8条(免責事項)

1. 乙は、甲による本サービスの完全性や正確性等、また、本サービス利用に関連して生じた責任、負担、損害及び損失(集合住宅の情報や集合住宅エリア情報の漏洩、通信機器等の設備の故障を含み、これらに限らない)について、一切責任を負わないものとし、甲自らの責任において処理することとする。乙は、以下の各号に関する、クレーム、主張、要求、責任、負担、損害及び損失について、一切責任を負わないものとする。ただし、乙の故意、過失に起因する場合はこの限りでない。
 - (1) 本サービスを通じて購入、または取得した商品やサービスの内容、数量、性質、データの消失、紛失、サービス利用者の乙が貸し出した場合の対応端末での利用の可否、集合住宅での利用の可否
 - (2) 本サービスを提供する機器の故障、トラブル、停電、通信回線の異常ならびにシステム障害等の不可抗力による本サービスの中断
 - (3) 本サービスを通じてなされた取引又は約束の履行可能性
 - (4) 本サービスが甲の目的又は要求を満たしていること

- (5) 本サービスに中断、障害が生じないこと
 - (6) 本サービスが甲の期待する適切な時期に提供されること
 - (7) 本サービスがエラーのないものであること
 - (8) その他、原覚書に定める事項
2. 甲は、甲による本サービスの利用又は本覚書への違反に起因して、乙又は第三者(サービス提供会社等を含みます)に対して損失、損害を与えた場合、又は第三者と紛争になった場合、自らの責任と負担においてこれを解決するものとし、乙に何ら迷惑又は損害を与えないものとする。
 3. ただし、乙またはサービス提供会社において故意・過失が存在する場合は本条の限りではなく、本覚書に定める範囲で責任を負うものとし、本サービスについて本覚書及び提供サービス規約に適合しない不具合(以下「契約不適合」という)が存在する場合には、乙は無償にてその契約不適合に係る不具合を修補し、または代替品と交換するものとする。

第9条(通知、情報の配信等)

1. 乙またはサービス提供会社が甲に対して通知を行う場合、又は本サービスに係る運営上のお知らせ、若しくは甲にとって乙が有益と考える情報(乙若しくは第三者の提供する商品若しくはサービスに関する広告等を含み、以下、「お知らせ等」という)の配信(以下、「通知、配信等」という)を行う場合、乙またはサービス提供会社は、アプリ等にリンクを貼る方法もしくは乙が甲に対し書面にて通知(以下あわせて「通知」という)することにより、これを行うものとする。
2. 乙は、甲に対し、アンケート及びその他の本サービスに係る運営上の告知等を通知できるものとする。
3. 乙は、本サービス、前項の通知において、乙及び第三者の提供する商品又はサービスに関する広告等の情報を掲載(広告等の情報を表示したページにリンクを貼る行為を含む)することができるものとする。
4. 甲は前項に定める乙またはサービス提供会社の通知等は、甲の端末の電源、電波等の状況により掲載、送信ができない場合や遅延する場合があることをあらかじめ承諾するものとする。

第10条(甲に関する情報の利用)

1. 乙は、甲の情報及び集合住宅の情報について乙のプライバシーポリシーに従って取り扱うものとする。
2. 乙またはサービス提供会社は、集合住宅で利用された本コンテンツに含まれるアプリケーションやWebサービスに係る利用情報(起動履歴等を含む)を取得することができるものとし、乙は当該情報を集合住宅の管理、本サービスの提供、運営、品質向上、利用分析の向上、コンテンツプロバイダーとの売上配分計算、乙が甲にとって有益と考える情報の配信のために利用すること、また、乙はコンテンツプロバイダー等に対し、集合住宅が特定できない情報に(不可逆的に)加工したデータをコンテンツプロバイダーその他の第三者に提供する場合があることをあらかじめ承諾するものとする。
3. 乙が、集合住宅で利用された本コンテンツに係るコンテンツプロバイダー等に対し、当該本コンテンツが利用されている属性(法人利用や利用業種等)を当該本コンテンツの利用状況を確認するために提供する場合があることを甲はあらかじめ承諾するものとする。
4. 乙が、甲から別途承諾を得た上で、導入事例として集合住宅情報を本サービスに係るWebサイト上に掲載するこ

とがあることを甲はあらかじめ承諾するものとする。

5. 乙は、前各項の場合を除き、甲の情報及び集合住宅の情報を、甲の同意を得ることなく、第三者に提供しないものとする。

第 11 条 (秘密保持)

前条に規定するほか、甲及び乙は、本覚書の履行に関し知り得た相手方の技術上、営業上の一切の秘密を他に漏洩しないものとする。

第 12 条 (有効期間、本サービス利用契約の終了)

1. 本覚書は本覚書締結日から効力を発し、原覚書のいずれかが終了するときその効力を失うものとする。
2. 事由の如何を問わず、本覚書終了に伴い、本サービス利用契約が終了した場合、甲は、本コンテンツその他本サービスに関する一切の利用が継続できないものとする。
3. 乙は、本サービス利用契約が終了した甲に係る情報、集合住宅の情報等甲に係る一切の情報を削除することができるものとする。

第 13 条 (損害賠償額の制限)

1. 甲が、本サービスに関し、乙に故意・過失が存在することにより損害を被った場合であって、乙の修正等の処置によりその損害が回復されなかった場合には、法的根拠のいかんを問わず、本覚書に定められた範囲・方法に従うものに限り、乙は損害賠償責任を負うものとする。
2. 乙は、本サービスの使用またはその使用不能により生じた特別損害、偶発的損害、間接損害、またはこれに類似する損害については、いかなる場合においてもその責任を負わないものとする。但し、乙に甲または重過失があった場合はこの限りでない。
3. 本条第 1 項の損害賠償の累計総額は、債務不履行、契約不適合、不当利得、不法行為その他の請求原因のいかんに関わらず、当該損害の発生した月ないし年において、原覚書①に定める集合住宅一括契約月額利用料の年額利用料相当の 20 分の 1 を上限額とするまた、本条第 2 項本文に記載した科目について乙は賠償責任を負うことはなく、本項賠償額の総額の算定にも含まれないものとする。

第 14 条 (契約の解除)

1. 甲及び乙は、相手方当事者が本覚書または本覚書の条項の一にでも違反した場合には相当期間を定めて違反の是正を催告し、当該期間中にかかる違反が是正されない場合には、本覚書を解除することができる。
2. 甲及び乙は、相手方当事者が次の各号の一にでも該当する場合には、何等の催告なくして本覚書を直ちに解除することができる。
 - (1) 自ら振り出しまたは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りとなったとき、又は支払停止状態に至ったとき
 - (2) 公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - (3) 差押、仮差押、仮処分、競売、その他公権力の処分を受け若しくは破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立のあったとき、または精算に入る等事実上営業を停止したとき。

- (4) 上記各号の他、財産状態・会社経営の状態が悪化またはそのおそれがあると客観的・明白に認められる事情が発生したとき。
 - (5) 監督官庁から営業停止、許可取得等の指示を受けたとき。
 - (6) その他、社会的信用を喪失し、または喪失することが明らかなきとき。
3. 本条による解除は、違反当事者に対しての損害賠償請求（弁護士費用を含む）を妨げない。

第 15 条（権利義務の承継）

- 1. 甲は、集合住宅管理組合が設立された後、本覚書にかかわる甲の地位及び権利義務一切を同組合に承継するものとし、乙はこれを承諾する。
- 2. 甲が集合住宅の所有権を第三者に譲渡する場合、甲の本覚書の地位は、当該第三者に承継されるものとし、乙はこれを承諾するものとする。なお、甲は、当該第三者との譲渡契約またはこれに準ずる契約にその旨を明記するものとする。

第 16 条（再委託）

甲は、本覚書により乙の提供する業務を乙が第三者に再委託することがあることを予め承諾するものとする。

第 17 条（管轄裁判所）

甲及び乙は、本覚書に関する一切の調停、訴訟等の紛争については、甲または乙の本店所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに合意するものとする。

第 18 条（対象施設の利用者に対する了解）

甲は本覚書に含まれる甲において遵守すべき事由等、対象施設において乙のサービスを利用する者に対して、本覚書に定める事項を周知しなければならないものとする。なお、対象施設の利用者からの乙への問い合わせについては、乙が責任をもって対応するものとし、甲に一切の迷惑をかけないものとする。

第 19 条（協議事項）

本覚書に定めのない事項または本覚書に関する疑義が生じた場合は、甲及び乙いずれも誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

本覚書締結の証として本書 2 通を作成し、甲 1 甲 2 及び乙記名捺印の上、甲 1 と乙が各 1 通、甲 2 は写しを保有する。

年 月 日

甲 1 :

甲 2 :

乙 :

【対象集合住宅】

建物の所在地 神戸市垂水区舞子台 1 丁目 19 番 1 (地番)

建物の名称 プレディア神戸舞子レジデンス (世帯数 350 世帯)

給湯延長保証サービスについて

「新築時限定」大阪ガスの 給湯延長保証

給湯器を、メーカー保証期間を含む、ガス開栓から最大 10 年まで保証いたします。

その間の修理費(基本料・技術料・部品代)は無償です。

※ガス開栓が無い場合でも、機器の試運転完了日から 1 年を過ぎると保証が開始されます。

ガス温水端末機器(床暖房+ミスト機能付き浴室暖房乾燥機)も保証対象となります。

※床暖房の保証は床暖房のリモコンのみが対象となります。パネルや温水配管は対象外です。

受付は 365 日、24 時間体制です。故障の際にはガスのプロがおうかがいします。

※ガスの供給を他のガス事業者へ変更をした場合は、給湯延長保証契約は解約になります。

「新築時限定 大阪ガスの給湯延長保証」 重要事項説明書

【サービス内容】

1. 「新築時限定 大阪ガスの給湯延長保証」は、契約対象のガス給湯器またはガス温水端末機が故障した際の修理を実施するサービスです。ガス機器自体の安全性や品質を保証するものではありません。

【解約】

2. 以下条件の場合、延長保証契約は解約となります。
 - 大阪ガスまたはびわ湖ブルーエナジーの都市ガス以外をご利用された場合
(例：オール電化、プロパンガス、他都市ガス会社など)
 - 保証対象機器を移設した場合
 - 保証対象機器の部品保有期限が過ぎた場合

ジャンル	部品保有期限
給湯	売り止め日から 10 年

3. 一度解約すると、再契約は出来ません
4. 大阪ガスの「らく得保証」、ガス機器メーカー等の保証サービスには移行できません。
5. お客さまからの申請による解約はできません。

【保証範囲・免責事項】

6. 使用誤りや自然災害、また故障事象が再現しない場合や電池・お手入れに起因する不具合・消耗品などには保証の対象となりません（詳しくは大阪ガスから送付される「保証内容のお知らせ」裏面をご参照ください）。また、故障・不具合または損傷に伴う二次被害についても保証の対象外です。
7. 大阪ガス製品以外の場合、担当店にて一次訪問対応後、メーカーへ依頼する場合があります。尚、メーカーへの修理依頼は大阪ガスおよび大阪ガス代理店が行います。お客さまが直接メーカーさまに修理依頼を行った場合、費用が発生する場合があります。
8. 保証業務の実施に要する電気、水道、ガス料金その他の費用は、お客さまの負担になります。
9. 原則、ガスの開栓日が保証開始となります。但し、ガスの開栓が無い場合でも、機器の試運転完了日から 1 年が過ぎると自動で保証開始されます。ガスの開栓後、約 2 ヶ月程度で「保証内容のお知らせ」をお客さまに郵送します。保証内容の通知であり、修理対応の際に必要となります。

【機器確認】

10. ご契約内容に準じて、お客さまに、メーカー保証終了後、年 1 回、保証対象機器の設置確認を実施させていただきます。
11. 保証対象機器の設置確認実施予定月の前月にダイレクトメールをお客さまに送付し、担当店よりご連絡のうえ、実施いたします。

【お願い事項】

12. 保証対象機器には、保証加入を示すシールを、給湯機器本体正面および台所リモコン正面に貼付します。剥がさないようお願いいたします。

越境覚書

関西電力送配電株式会社（以下「甲」という。）とJR西日本プロパティーズ株式会社（以下「乙1」という。）及び三菱地所レジデンス株式会社（以下「乙2」といい、乙1及び乙2を合わせて「乙」という。）は、末尾記載の乙所有土地（以下「乙土地」という。）の越境について、以下のとおり確認し、合意したので覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

（越境状態の確認）

- 第1条 甲及び乙は、添付図面記載のとおり、甲所有の架空配線（以下、「越境物」という。）が乙土地に越境していることを確認する。
2. 甲及び乙は、乙土地に越境物が存することに関し、甲は乙土地を占有する権原及び所有する意思がなく、乙土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

- 第2条 乙は、甲が本覚書締結時点の現状のまま越境物を維持使用する限りにおいて、前条第1項の被越境状態（以下「本越境」という。）を認め、現在越境している範囲において乙土地上空を占有することを認める。なお、当該占有については何ら占有に係る地役権等の権利を設定するものではないことを甲乙互いに確認する。
2. 乙は、越境物の維持管理のため、甲または甲に委託された第三者（以下併せて「越境物維持管理者」という。）が乙土地に立入ることを予め承諾する。
- なお、乙敷地に越境物維持管理者が立入る場合は、甲は事前に乙に通知するものとする。

（越境物の撤去）

- 第3条 甲は、甲が所有する越境物の新設、移設、撤去等で現状を変更する場合、甲乙協議のうえ現状から明らかに甲に不利益となると判断した場合を除き、自らの責任と負担において本越境を解消するものとする。
2. 将来甲が本越境の解消に関する工事（以下「本越境解消工事」という。）を行う場合には、甲は予め本越境解消工事の方法及び所要期間等について乙に通知するものとする。
- また本越境解消工事にあたっては、甲は乙の乙土地利用に影響のないよう配慮するものとする。

3. 前条に拘わらず、乙が自らの責任と負担において本越境の解消を希望した場合は、甲は乙に協力するものとする。

(承継義務)

第4条 甲及び乙は、各々所有する甲の越境物、乙土地を第三者に譲渡する場合、これにより各々の所有権を取得する者に対して本覚書に定める権利及び義務を承継させるものとする。

(協議事項)

第5条 本覚書に定めのない事項については、甲乙誠意をもって協議、決定する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印又は署名捺印のうえ 甲及び乙1が原本を、乙2がその写しを保有するものとする。

2024年7月17日

甲 明石市東仲ノ町2番14号
関西電力送配電株式会社
明石配電営業所 課長 照屋 尚之



乙1 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
JR西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦

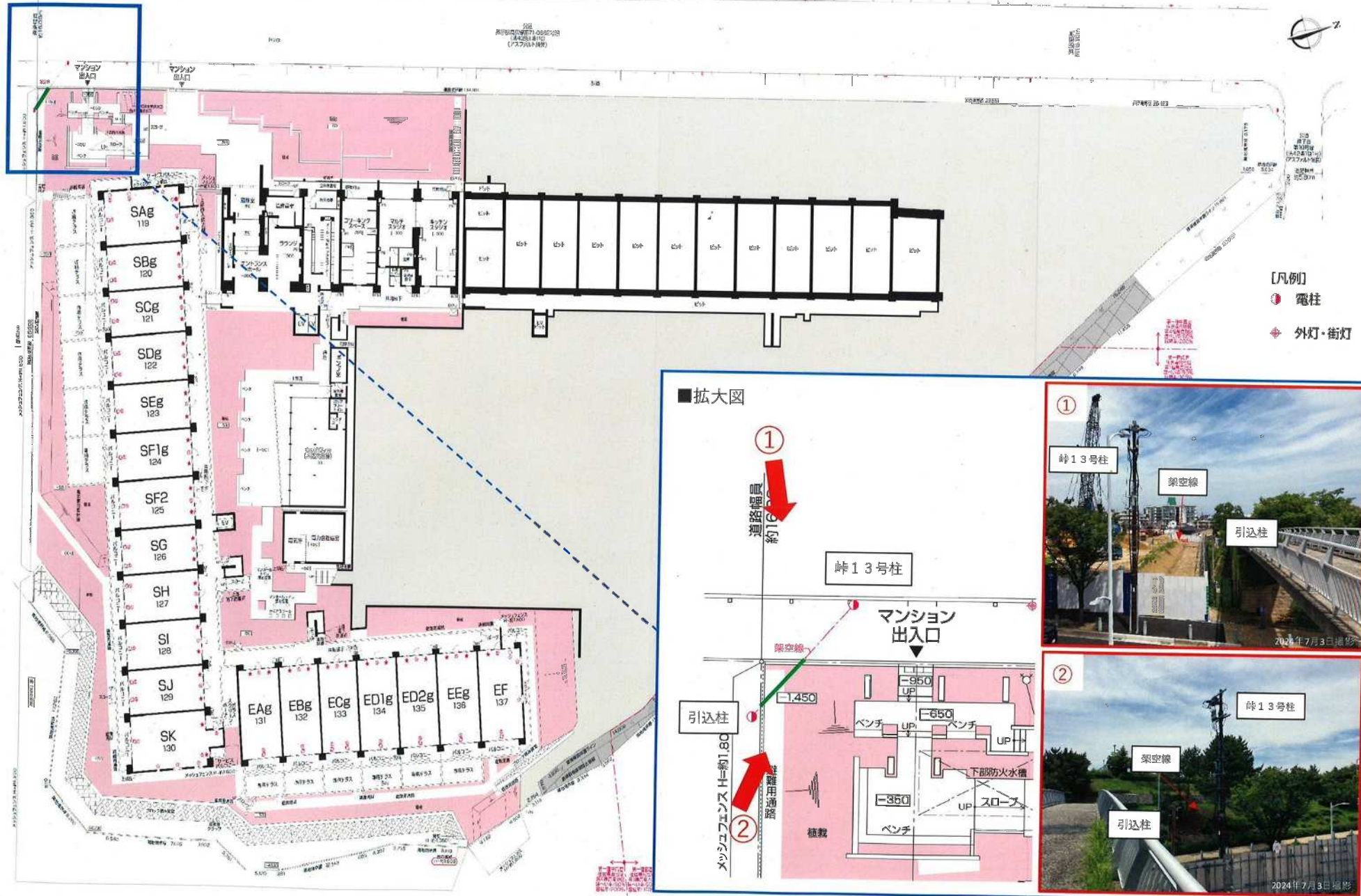


乙2 大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎



[土地の表示]

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1



道路境界線

隣地境界線

【従前建物】
P C 杭：φ350mm
天端：約GL-3,250mm
長さ：約9,300mm

パークウイング

山留材：H-346×174×6/9
天端：約GL-500mm
長さ：約6,500mm

【従前建物】
P C 杭：φ350mm
天端：約GL+1,450mm
長さ：約14,000mm

建築確認申請ライン

オーシャンウイング

祠(撤去済み)

エアリーウイング

建築確認申請ライン

建築確認申請ライン

山留材：H-400×400×13/21
天端：約GL+30mm
長さ：約9,500mm

山留材：H-400×400×13/21
天端：約GL+220mm
長さ：約9,500mm

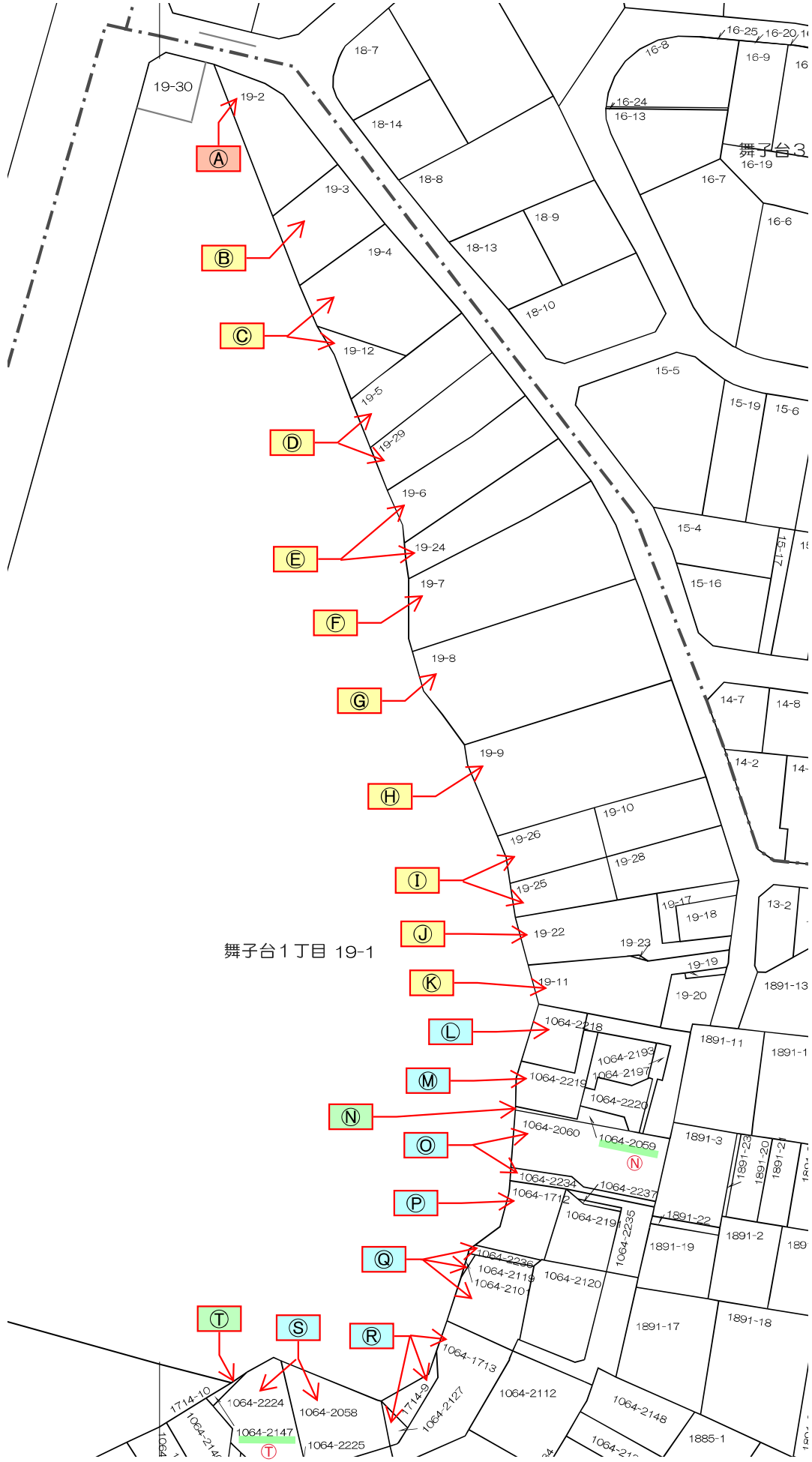
山留材：H-400×400×13/21
天端：約GL+1,040mm
長さ：約9,000mm

隣地境界線



埋設物図

【GL±0=35.35】



越境物に関する協定書

■■■■■（以下「甲」という。）と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（以下総称して「乙」という。）は、末尾記載の甲所有土地（以下「甲土地」という。）と乙所有土地（以下「乙土地」という。）との境界及び境界上に存する石積擁壁・ブロック積擁壁及びコンクリート塀について、以下のとおり確認し、合意したので協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（境界の確認）

第1条 甲及び乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界（以下「本境界」という。）が、添付求積図（法務局備付地積測量図（令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済）と同一）の朱線のとおりであり、2024年4月9日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

（越境状態の確認）

第2条 甲及び乙は、添付現況平面図のとおり、甲が所有するコンクリート塀の一部（以下「本塀」という。）が本境界を越えて乙土地に、乙が所有する石積擁壁・ブロック積擁壁の一部（以下「本擁壁」といい、「本塀」と併せて以下「越境物」という。）が本境界を越えて甲土地に相互に越境していることを確認した。

2. 甲及び乙は、各々の土地に越境物が存することに関し、相手方の土地を占有する権原及び所有する意思がなく、相手方の土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

第3条 甲及び乙は、甲乙各々が本協定書締結時点の現状において越境物を維持する限りにおいて、前条第1項の越境状態を認める。

（越境物撤去の協力事項）

第4条 甲及び乙は、将来、各々が所有する越境物を撤去又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第2条第1項の越境状態を解消するものとする。

2. 甲及び乙は、越境物が急傾斜地崩壊危険区域内に存するため、越境物を掘削等で変更する場合は「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき兵庫県知事の許可が必要となることを相互に確認した。なお、越境物の変更に際して、兵庫県知事の許可が下りなかった場合は、前条の規程を準用するものとする。
3. 甲及び乙は、越境状態の解消に関する工事に際しては、予め相手方に当該工事の方法及び所要期間等について通知し、相手方はこれに協力するものとする。

(承継義務)

第5条 甲及び乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利及び義務を承継しなければならない。

(協議事項)

第6条 本協定書に定めのない事項については、甲乙誠意をもって協議、決定する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年10月9日

甲



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号

JR西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号

三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎

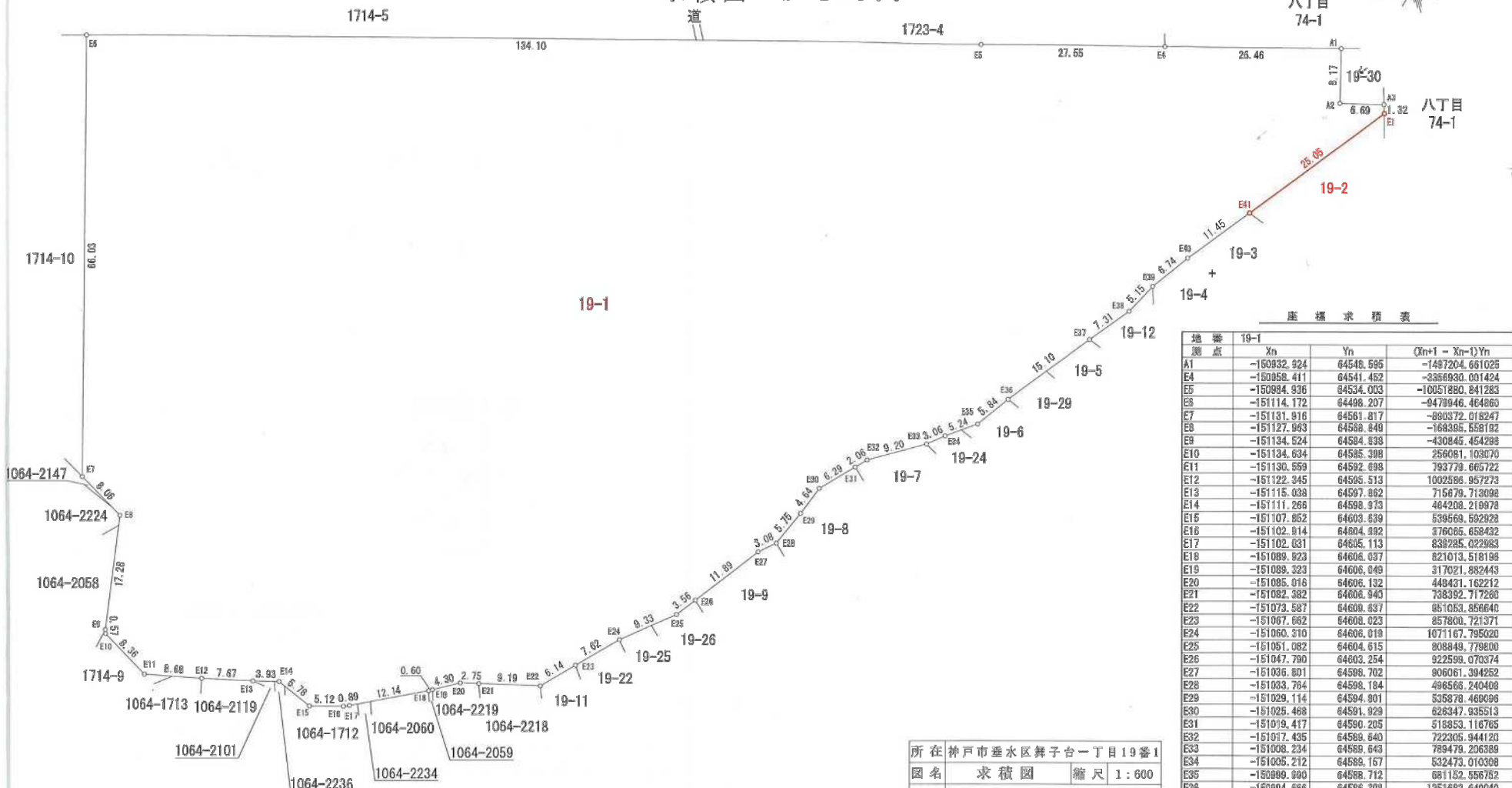


【土地の表示】

甲土地 所在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地番：19番2

乙土地 所在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

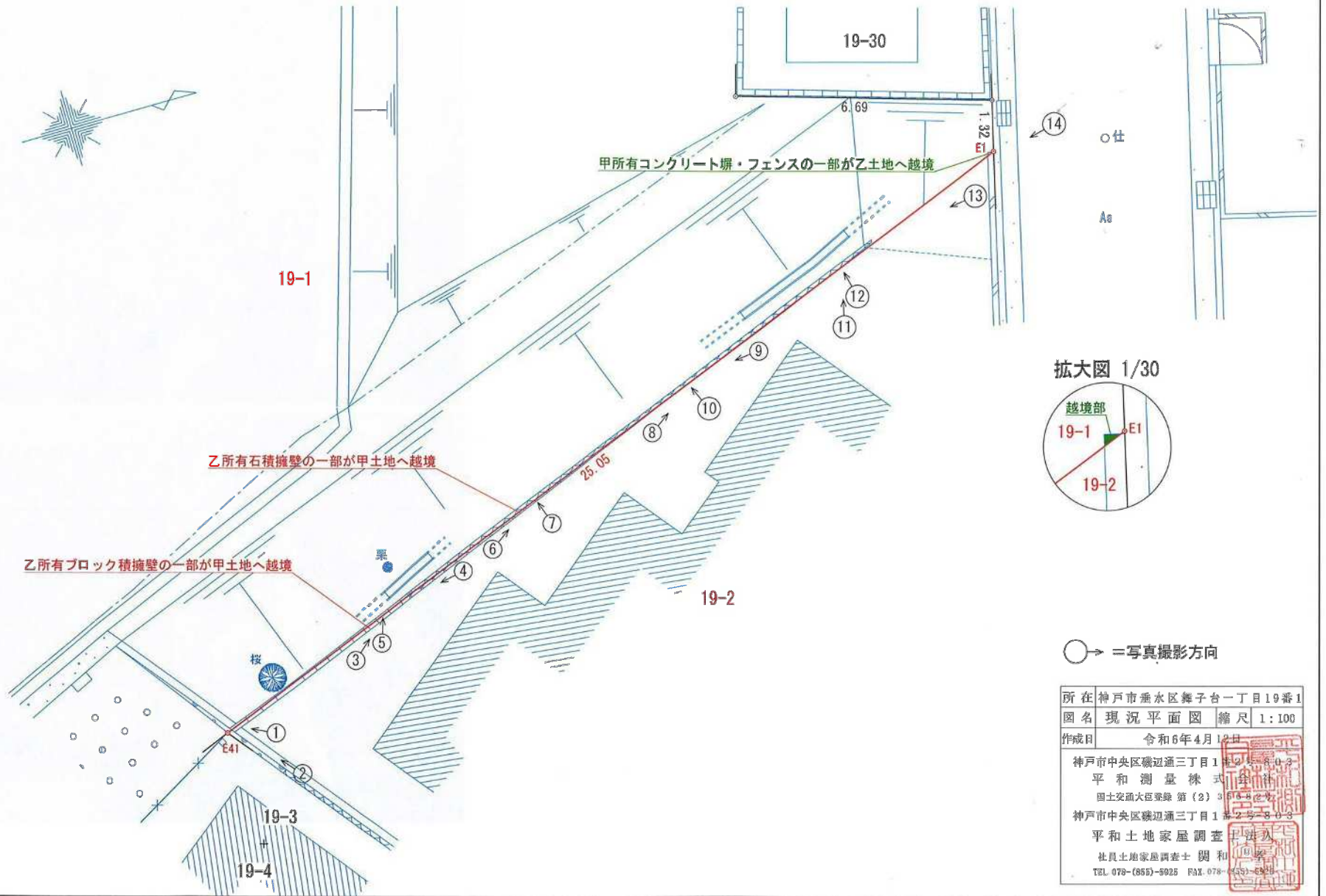
地番	19-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1	-160832.924	64548.595	-1497204.661026
E4	-160858.411	64541.452	-3366930.001424
E5	-160894.936	64534.003	-10951880.841283
E8	-151114.172	64498.207	-9479946.464860
E7	-151181.916	64561.817	-899372.019247
E8	-151127.983	64588.840	-168366.568192
E9	-151134.524	64584.938	-430845.454298
E10	-151134.634	64585.398	256061.103070
E11	-151130.589	64592.698	793779.665722
E12	-151122.345	64598.513	1002986.957273
E13	-151115.038	64597.862	715679.713098
E14	-151111.266	64598.973	464208.219978
E15	-151107.852	64603.639	539569.592922
E16	-151102.814	64604.982	376065.658432
E17	-151102.031	64605.113	839285.022983
E18	-151089.823	64606.037	821013.518198
E19	-151088.323	64606.049	317021.882443
E20	-151085.016	64606.132	448421.162212
E21	-151082.382	64606.940	738362.717280
E22	-151073.587	64608.837	851053.856646
E23	-151067.662	64608.023	857800.721371
E24	-151060.310	64608.010	1071167.795020
E25	-151051.082	64604.615	808849.779800
E26	-151047.790	64603.254	922599.070374
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
E28	-151033.764	64598.184	496568.240408
E29	-151029.114	64594.901	335878.469096
E30	-151025.468	64591.929	626347.935513
E31	-151019.417	64590.205	519853.116765
E32	-151017.435	64588.640	722305.944120
E33	-151008.234	64589.643	789479.206389
E34	-151005.212	64588.167	532473.010308
E35	-150989.990	64588.712	681152.556752
E36	-150984.666	64588.308	1251662.649040
E37	-150980.610	64580.790	1349867.672580
E38	-150973.764	64578.218	726957.000026
E39	-150969.353	64575.557	685275.810884
E40	-150963.152	64572.885	1089473.884440
E41	-150952.481	64568.718	2197273.479540
E1	-150829.122	64559.662	1529449.997850
A3	-150828.806	64558.376	-293418.743344
A2	-150835.216	64556.443	-285843.432274
	倍面積		26847.623816
	面積		13423.811906D
	地積		13423.81 m ²
	坪数		4060.70

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番
 平和土地家屋調査士法人
 社長 土地家屋調査士 関和
 TEL.078-(0)65-6926 FAX.078-(0)65-9926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
法務局備付地積測量図と同一です。

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1

現況平面図 S=1:100



○→ =写真撮影方向

所在	神戸市垂水区舞子台一丁目19番1		
図名	現況平面図	縮尺	1:100
作成日	令和6年4月12日		
	神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号803		
	平和測量株式会社		
	国土交通大臣登録第(2)3014-42号		
	神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号803		
	平和土地家屋調査士事務所		
	社員土地家屋調査士 関和		
	TEL 078-(855)-8025 FAX 078-(855)-8025		





越境物に関する協定書

■■■■ (以下「甲」という。)と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(以下総称して「乙」という。)は、末尾記載の甲所有土地(以下「甲土地」という。)と乙所有土地(以下「乙土地」という。)との境界および境界上に存する石積擁壁(以下「擁壁」という。)について、以下のとおり確認し、合意したので協定(以下「本協定」という。)を締結する。

(境界の確認)

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界(以下「本境界」という。)が、添付求積図(法務局備付地積測量図(令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済)と同一)の朱線のとおりであり、2024年3月15日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

(越境状態の確認)

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部(以下「本擁壁」という。)が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

(越境物の取扱い)

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分(以下「本擁壁(甲)」という。)を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分(以下「本擁壁(乙)」という。)を引き続き所有する。

(越境物撤去の協力事項)

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁(甲)もしくは本擁壁(乙)を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

(承継義務)

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙の間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年 5月27日

甲



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
J R西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎

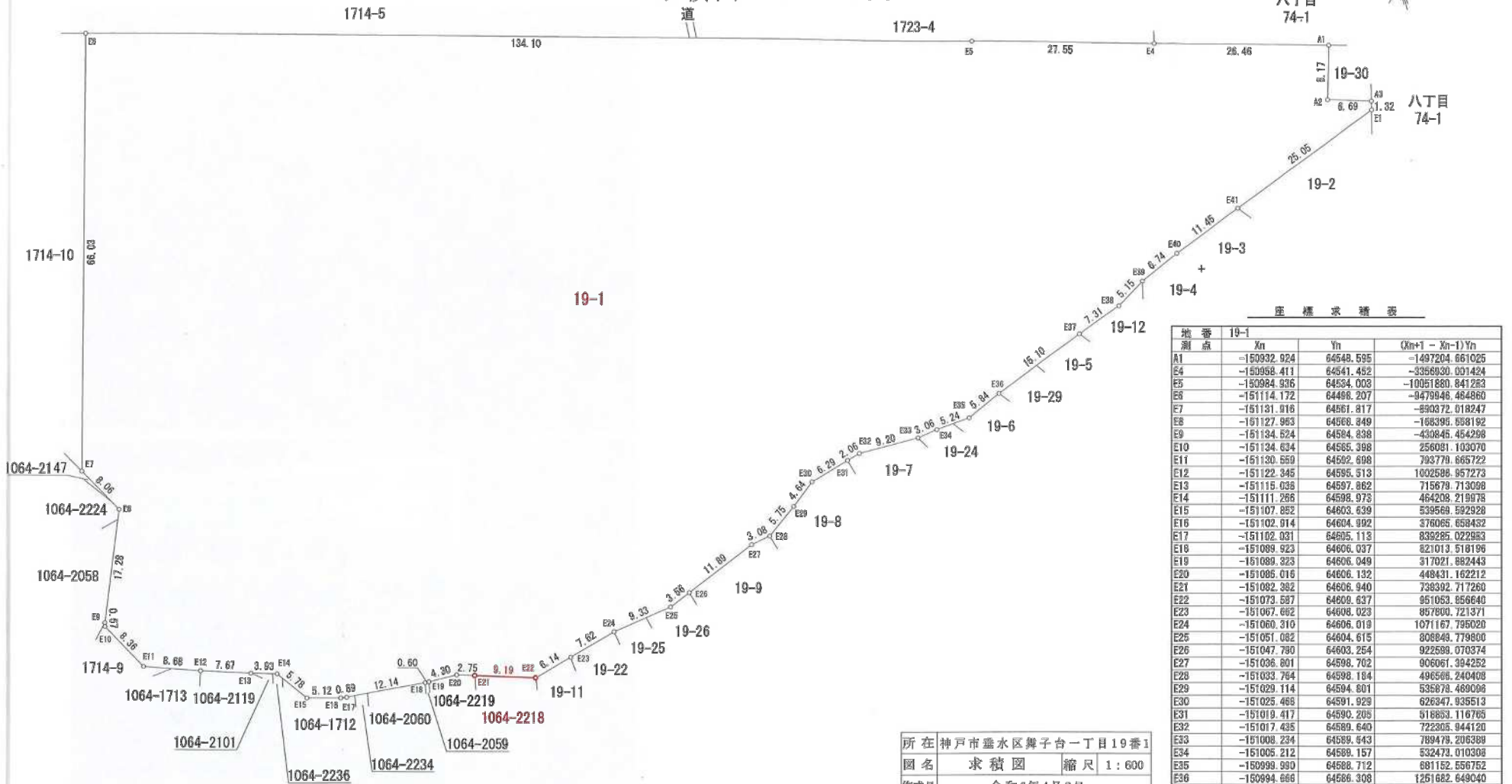


【土地の表示】

甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：1064番2218

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

地番	19-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1	-150932.924	64548.595	-1497204.661025
E4	-150958.411	64541.452	-3356930.091424
E5	-150984.936	64534.003	-10051880.841283
E8	-151114.172	64486.207	-8479946.464860
E7	-151131.916	64561.817	-890372.018247
E8	-151127.963	64568.349	-168395.581192
E9	-151134.624	64584.838	-430846.454298
E10	-151134.634	64565.398	256081.103070
E11	-151130.559	64592.698	793779.665722
E12	-151122.345	64595.513	1002598.957273
E13	-151115.038	64597.862	715679.713098
E14	-151111.266	64598.973	464208.219878
E15	-151107.852	64603.639	539569.582928
E16	-151102.914	64604.992	376065.658432
E17	-151102.031	64605.113	839285.022883
E18	-151099.923	64606.037	821013.518196
E19	-151099.323	64606.049	317021.882443
E20	-151095.016	64606.132	448431.162212
E21	-151092.382	64606.940	738392.717260
E22	-151073.537	64608.637	951053.656640
E23	-151067.682	64608.023	957806.721371
E24	-151060.310	64606.019	1071167.795028
E25	-151051.082	64604.615	808848.779800
E26	-151047.790	64603.264	922599.070374
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
E28	-151033.784	64598.184	496566.240408
E29	-151029.114	64594.601	536878.489096
E30	-151025.468	64591.929	626347.935513
E31	-151019.417	64590.205	918853.116765
E32	-151017.435	64589.640	722305.944120
E33	-151008.234	64588.543	789479.206389
E34	-151005.212	64588.157	532473.010308
E35	-150999.990	64588.712	681152.556752
E36	-150994.686	64586.308	1251682.649040
E37	-150980.610	64580.790	1349867.672580
E38	-150973.764	64578.218	728957.000026
E39	-150969.263	64575.557	685276.810884
E40	-150963.152	64572.895	1089473.884440
E41	-150952.481	64568.718	2197273.473540
E1	-150929.122	64559.662	1528448.987650
A3	-150928.806	64568.376	-303416.745344
A2	-150935.210	64556.443	-205843.432274
			倍面積
			面積
			地積
			坪数

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士株式会社
 社員土地家屋調査士 関和幸
 TEL.078-(885)-8923 FAX.078-(885)-5926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
 法務局備付地積測量図と同一です。

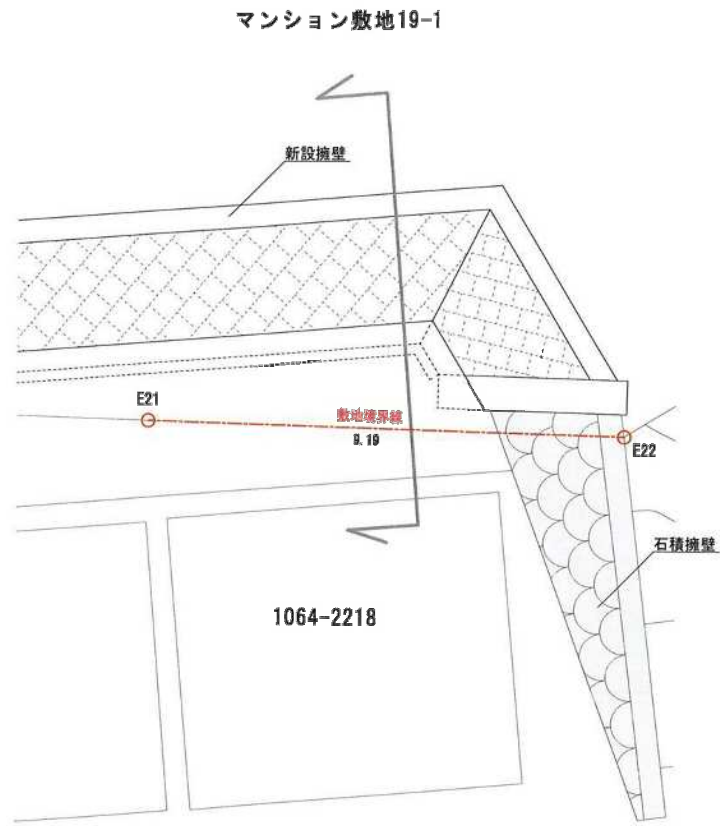
現地境界写真



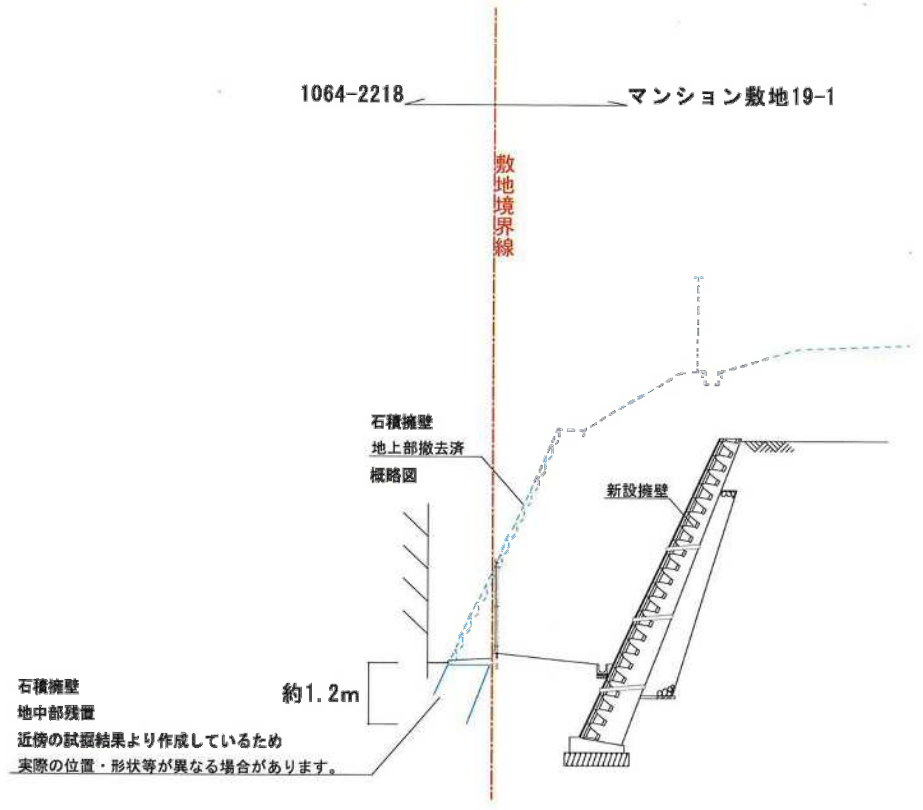
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:100



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

F a m株式会社（以下「甲」という。）とJ R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（以下総称して「乙」という。）は、末尾記載の甲所有土地（以下「甲土地」という。）と乙所有土地（以下「乙土地」という。）との境界および境界上に存する石積擁壁（以下「擁壁」という。）について、以下のとおり確認し、合意したので協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（境界の確認）

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界（以下「本境界」という。）が、添付求積図（法務局備付地積測量図（令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済）と同一）の朱線のとおりであり、本境界をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

（越境状態の確認）

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部（以下「本擁壁」という。）が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分（以下「本擁壁（甲）」という。）を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分（以下「本擁壁（乙）」という。）を引き続き所有する。

（越境物撤去の協力事項）

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁（甲）もしくは本擁壁（乙）を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

（承継義務）

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙の間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年5月31日

甲

大阪市阿倍野区阪南町六丁目7番26号
F a m 株式会社
代表取締役 藤岡仁美



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
J R西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎

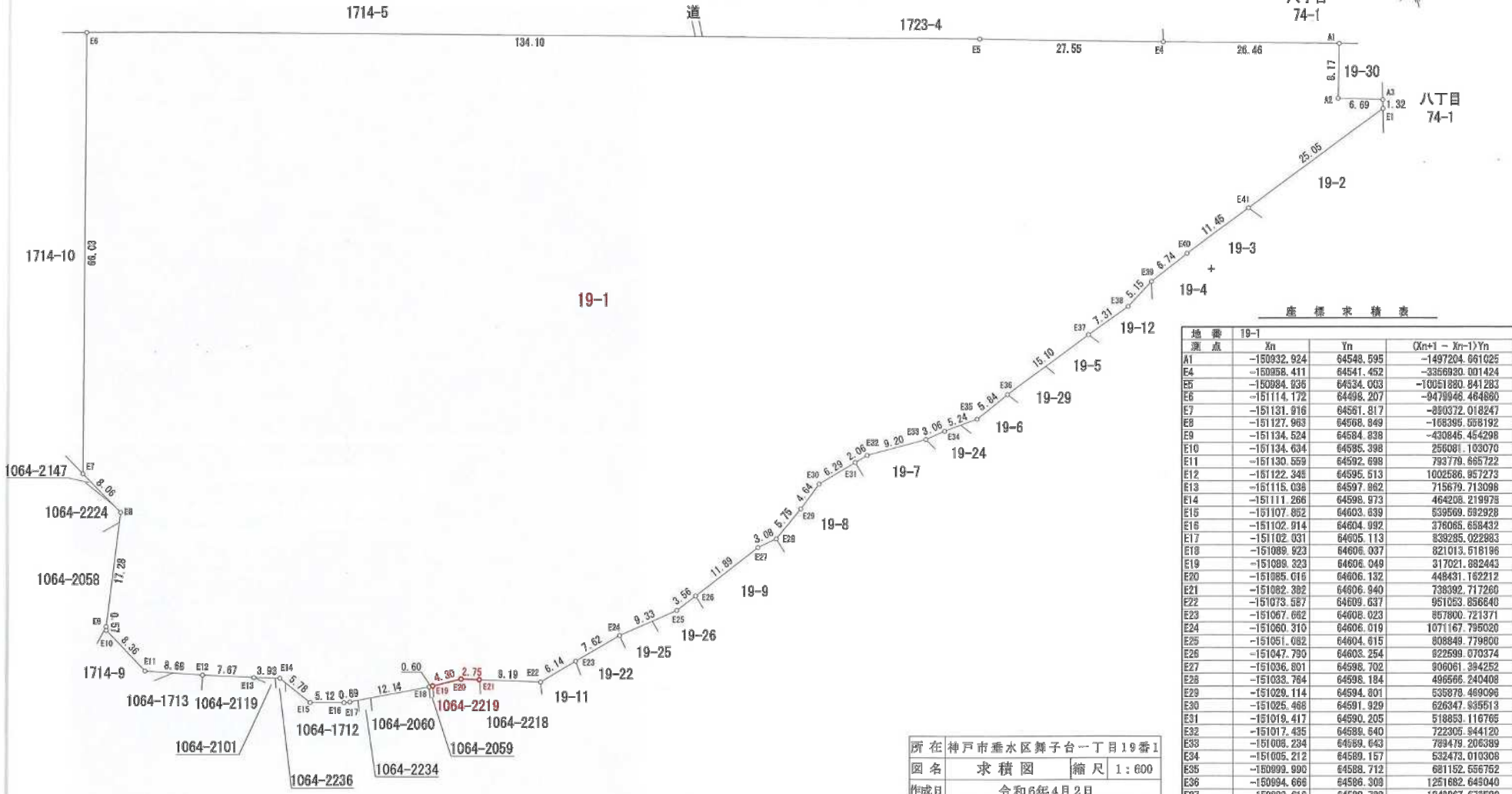


【土地の表示】

甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：1064番2219

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

地番	19-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1	-150932.924	64548.595	-1497204.661025
E4	-150958.411	64541.452	-3356930.001424
E5	-150984.935	64534.033	-16951880.841283
E6	-151114.172	64499.207	-8479946.464880
E7	-151131.916	64561.917	-880372.018247
E8	-151127.963	64566.949	-166399.558192
E9	-151134.524	64584.838	-430845.454298
E10	-151134.634	64595.398	255081.103070
E11	-151130.559	64592.698	793779.685722
E12	-151122.345	64595.513	1002586.957273
E13	-151115.039	64597.862	715679.713096
E14	-151111.266	64598.973	464208.219978
E15	-151107.852	64603.639	539569.582928
E16	-151102.914	64604.992	376065.658432
E17	-151102.031	64605.113	839295.022983
E18	-151089.823	64606.037	821013.618186
E19	-151089.323	64606.049	317021.882443
E20	-151085.016	64606.132	448431.182212
E21	-151082.382	64606.940	798392.717260
E22	-151073.587	64609.637	951053.856648
E23	-151067.662	64608.023	857800.721371
E24	-151060.310	64606.019	1071167.795020
E25	-151051.082	64604.615	808849.779890
E26	-151047.790	64603.254	922599.070374
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
E28	-151033.784	64598.184	495666.240408
E29	-151029.114	64594.801	535879.489096
E30	-151025.468	64591.929	626347.935513
E31	-151019.417	64590.205	518853.116765
E32	-151017.435	64588.640	722305.944120
E33	-151008.234	64589.643	789479.206389
E34	-151005.212	64589.157	532473.010308
E35	-150999.990	64588.712	681152.556752
E36	-150994.666	64586.309	1251662.645040
E37	-150980.610	64580.790	1349667.672580
E38	-150973.764	64578.218	726957.000206
E39	-150969.383	64575.557	685275.610884
E40	-150963.152	64572.885	1089473.884440
E41	-150962.481	64568.718	2197273.473540
E1	-150929.122	64559.662	1529448.987850
A3	-150928.806	64558.376	-393418.743344
A2	-150935.216	64556.443	-265849.432274
倍面積			28647.623816
面積			13423.8119080
地積			13423.81 m ²
坪数			4060.70

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録 第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士法人
 社員土地家屋調査士 関和 孝
 TEL.078-(855)-5925 FAX.078-(855)-5926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
 法務局備付地積測量図と同一です。

現地境界写真



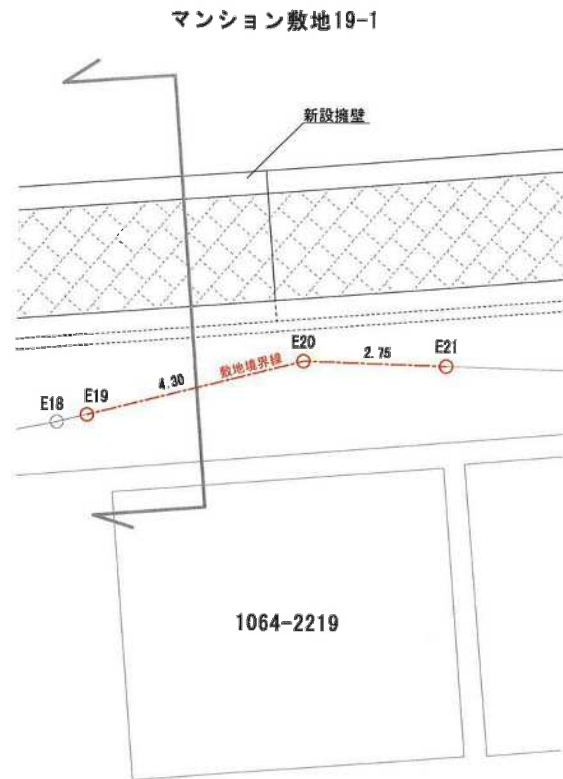
現地境界写真



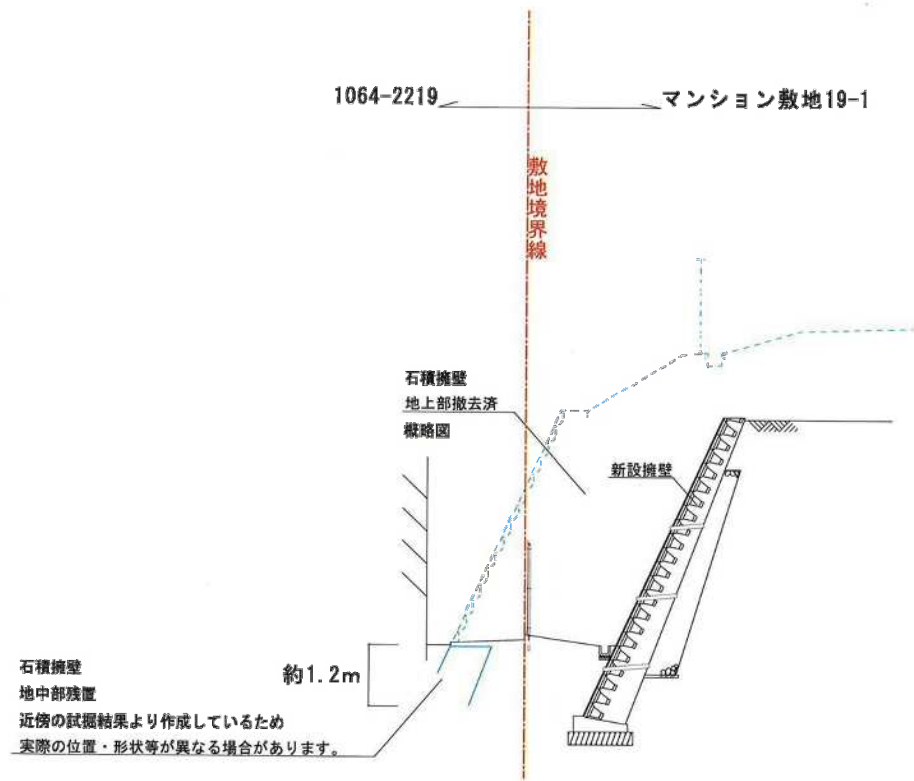
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:100



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

■■■■■（以下「甲」という。）と J R 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（以下総称して「乙」という。）は、末尾記載の甲所有土地（以下「甲土地」という。）と乙所有土地（以下「乙土地」という。）との境界および境界上に存する石積擁壁（以下「擁壁」という。）について、以下のとおり確認し、合意したので協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（境界の確認）

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界（以下「本境界」という。）が、添付求積図（法務局備付地積測量図（令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済）と同一）の朱線のとおりであり、本境界（添付現地境界写真）をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

（越境状態の確認）

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部（以下「本擁壁」という。）が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分（以下「本擁壁（甲）」という。）を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分（以下「本擁壁（乙）」という。）を引き続き所有する。

（越境物撤去の協力事項）

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁（甲）もしくは本擁壁（乙）を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力しなければならない。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

（承継義務）

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙の間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年 9月 26日

甲



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号

JR西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号

三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎



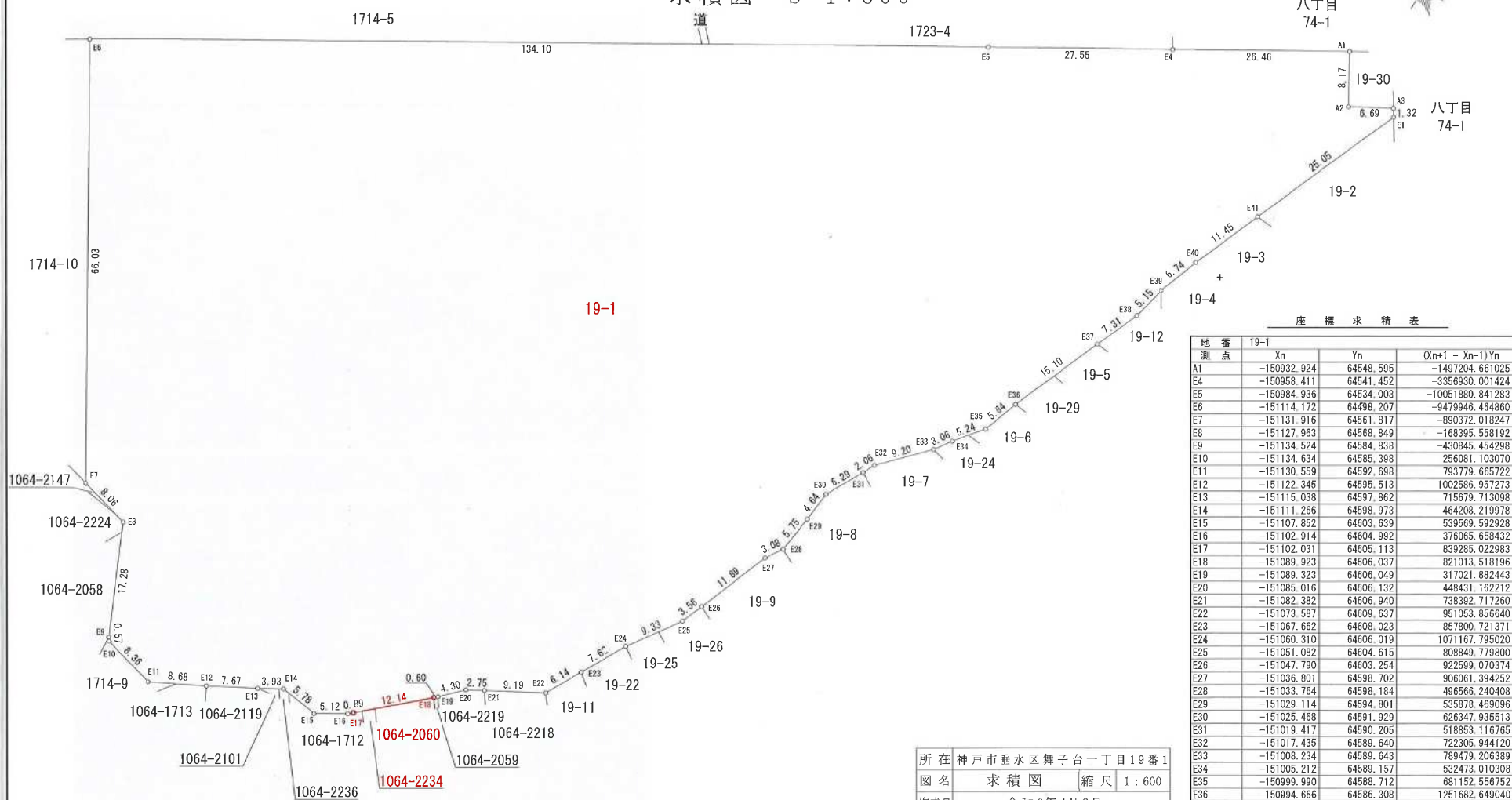
【土地の表示】

甲土地 所在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地番：1064番2060、1064番2234

乙土地 所在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1

求積図 S=1:600



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
19-1	A1	-150932.924	64548.555	-1497204.661025
	E4	-150958.411	64541.452	-3356930.001424
	E5	-150984.936	64534.003	-10051880.841283
	E6	-151114.172	64498.207	-9479946.464860
	E7	-151131.916	64561.817	-890372.018247
	E8	-151127.963	64568.849	-168395.558192
	E9	-151134.524	64584.838	-430845.454298
	E10	-151134.634	64585.398	256081.103070
	E11	-151130.559	64592.698	793779.665722
	E12	-151122.345	64595.513	1002586.957273
	E13	-151115.038	64597.862	715679.713098
	E14	-151111.266	64598.973	464208.219978
	E15	-151107.852	64603.639	539569.592928
	E16	-151102.914	64604.992	376065.658432
	E17	-151102.031	64605.113	839285.022983
	E18	-151089.923	64606.037	821013.518196
	E19	-151089.323	64606.049	317021.882443
	E20	-151085.016	64606.132	448431.162212
	E21	-151082.382	64606.940	738392.717260
	E22	-151073.587	64609.637	951053.856640
	E23	-151067.662	64608.023	857800.721371
	E24	-151060.310	64606.019	1071167.795020
	E25	-151051.082	64604.615	808849.779800
	E26	-151047.790	64603.254	922509.070374
	E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
	E28	-151033.764	64598.184	496566.240408
	E29	-151029.114	64594.801	535878.469096
	E30	-151025.468	64591.929	626347.935513
	E31	-151019.417	64590.205	518853.116765
	E32	-151017.435	64589.640	722305.944120
	E33	-151008.234	64589.643	789479.206389
	E34	-151005.212	64589.157	532473.010308
	E35	-150999.990	64588.712	681152.556752
	E36	-150984.666	64586.308	1251682.649040
	E37	-150980.610	64580.790	1349867.672580
	E38	-150973.764	64578.218	726957.000026
	E39	-150969.353	64575.557	665275.810884
	E40	-150963.152	64572.895	1089473.884440
	E41	-150952.481	64568.718	2197273.473540
	E1	-150929.122	64559.662	1528449.997850
	A3	-150928.806	64558.376	-393418.743344
	A2	-150935.216	64556.443	-265843.432274
		倍面積	26847.623816	
		面積	13423.8119080	
		地積	13423.81	m ²
		坪数	4060.70	

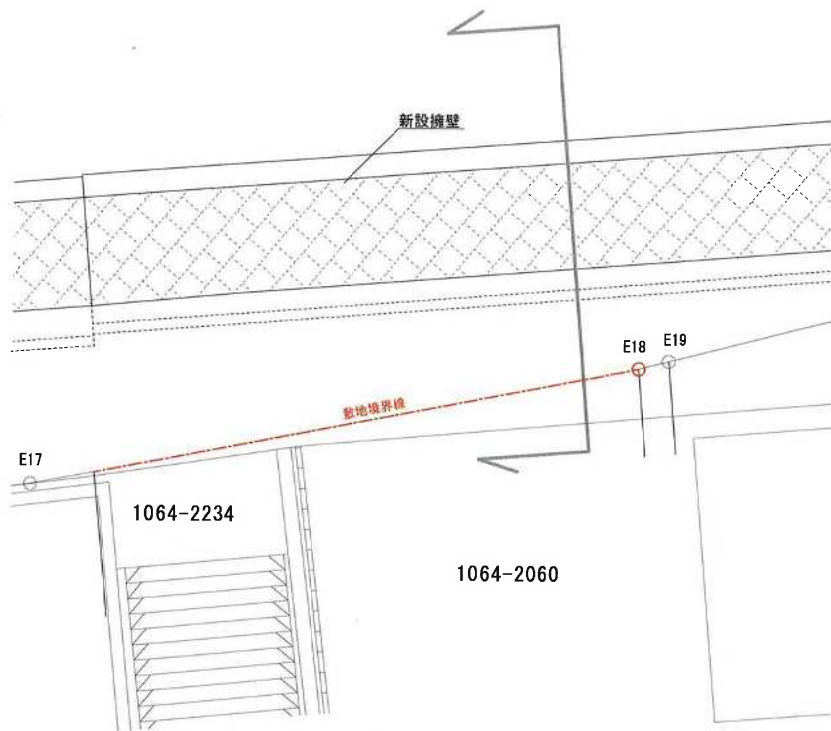
所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士 関和 泰
 社員土地家屋調査士 関和 泰
 TEL. 078-(885)-5925 FAX. 078-(885)-5926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
 法務局備付地積測量図と同一です。



擁壁概略図

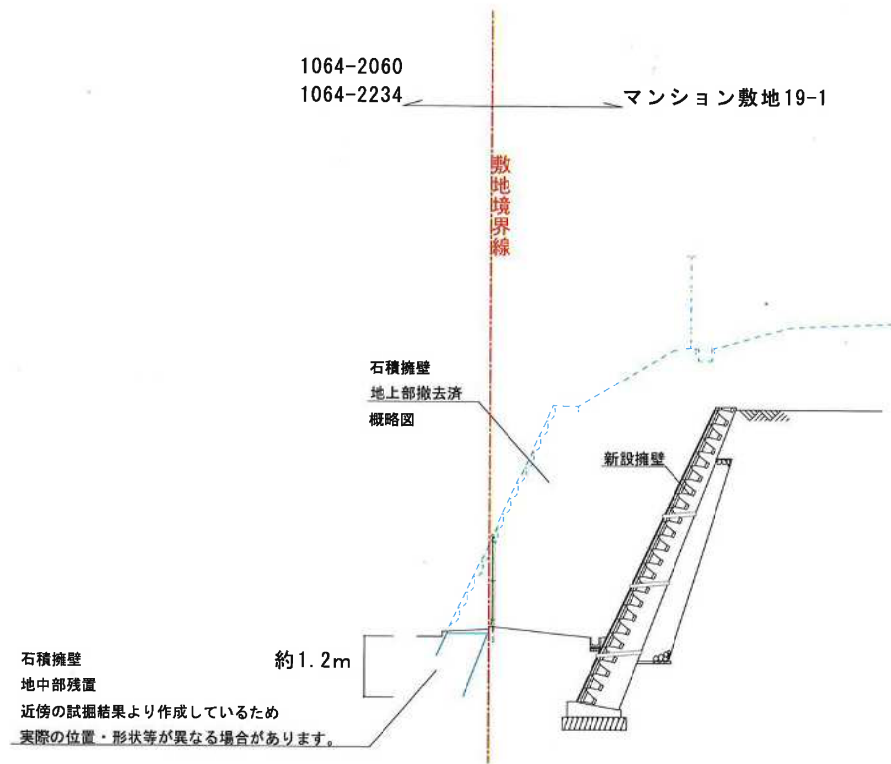
マンション敷地19-1



平面図 S=1:100

1064-2060
1064-2234

マンション敷地19-1



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

■■■■■（以下「甲」という。）と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（以下総称して「乙」という。）は、末尾記載の甲所有土地（以下「甲土地」という。）と乙所有土地（以下「乙土地」という。）との境界および境界上に存する石積擁壁（以下「擁壁」という。）について、以下のとおり確認し、合意したので協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（境界の確認）

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界（以下「本境界」という。）が、添付求積図（法務局備付地積測量図（令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済）と同一）の朱線のとおりであり、2024年3月15日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

（越境状態の確認）

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部（以下「本擁壁」という。）が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分（以下「本擁壁（甲）」という。）を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分（以下「本擁壁（乙）」という。）を引き続き所有する。

（越境物撤去の協力事項）

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁（甲）もしくは本擁壁（乙）を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

（承継義務）

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙との間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年5月28日

甲



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
J R西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎

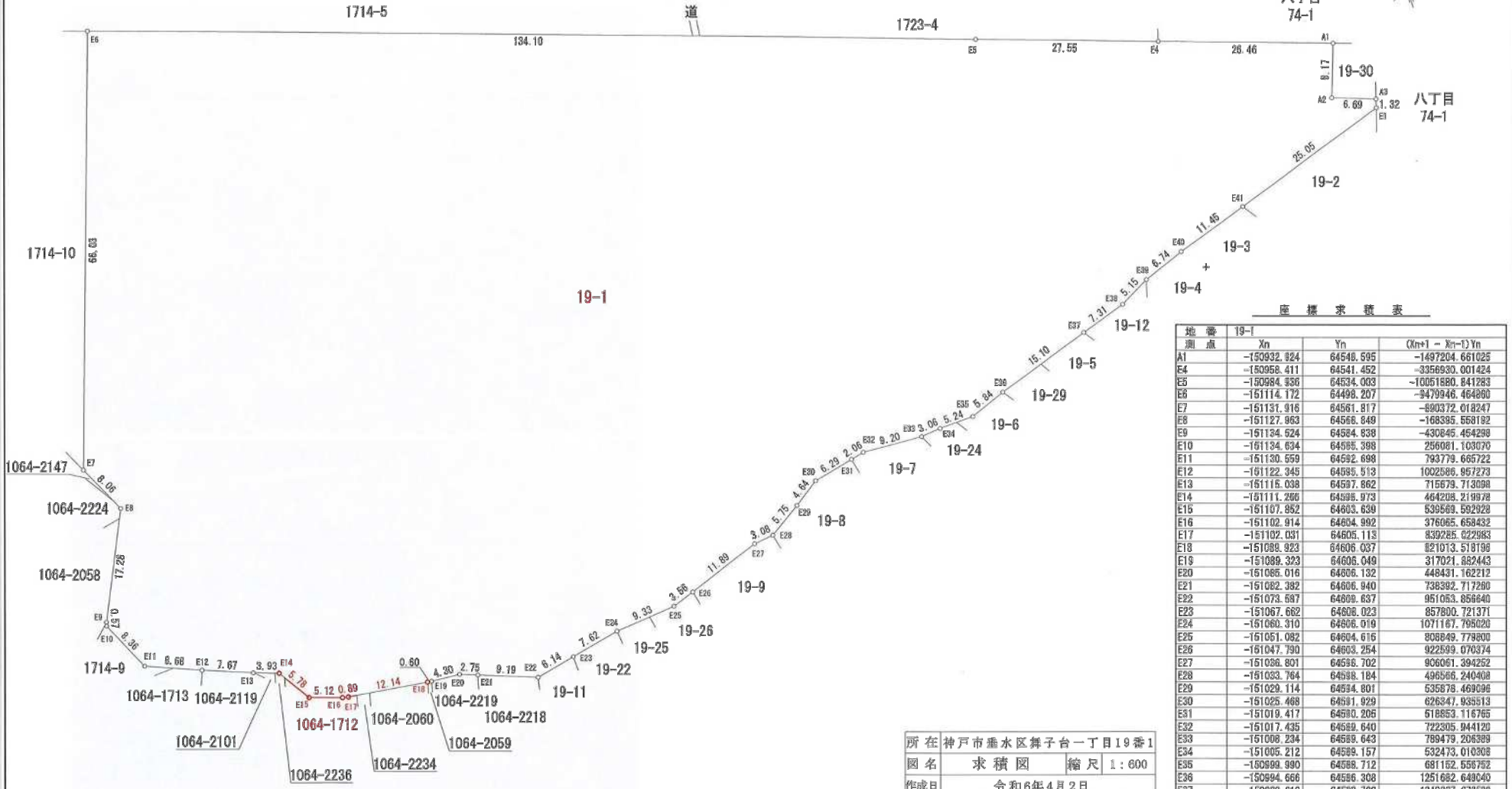


【土地の表示】

甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：1064番1712

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

地帯	19-1	座標求積表		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A1	-150932.924	64548.595	-1497204.661025	
E4	-150958.411	64541.452	-3356930.001424	
E5	-150984.336	64534.003	-16051880.841283	
E6	-151114.172	64498.207	-9479946.464890	
E7	-151137.916	64561.817	-890372.018247	
E8	-151127.963	64566.849	-168395.558182	
E9	-151134.524	64564.838	-430845.464298	
E10	-151134.634	64565.398	256061.103070	
E11	-151130.559	64592.698	793779.665722	
E12	-151122.345	64585.513	1002586.957273	
E13	-151115.038	64597.862	715679.713098	
E14	-151111.286	64598.973	464208.219878	
E15	-151107.852	64603.639	539569.502928	
E16	-151102.914	64604.902	376065.658432	
E17	-151102.031	64605.113	830285.622983	
E18	-151098.923	64606.037	821013.518198	
E19	-151098.323	64606.049	317021.882443	
E20	-151085.016	64606.132	448431.162212	
E21	-151082.382	64606.940	738382.717280	
E22	-151073.587	64609.637	951053.856840	
E23	-151067.682	64608.023	857800.721371	
E24	-151060.310	64606.019	1071167.705020	
E25	-151051.082	64604.616	808849.779800	
E26	-151047.790	64603.254	922599.076374	
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252	
E28	-151033.764	64598.184	436566.240408	
E29	-151029.114	64594.801	535878.469096	
E30	-151025.468	64591.929	626347.935513	
E31	-151019.417	64590.206	518853.116765	
E32	-151017.435	64589.640	722305.944120	
E33	-151008.234	64589.643	789479.206388	
E34	-151005.212	64589.157	532473.010308	
E35	-150999.990	64589.712	681152.558752	
E36	-150984.666	64586.308	1251682.649040	
E37	-150980.610	64580.790	1349887.672580	
E38	-150973.764	64578.218	726957.000028	
E39	-150969.583	64575.557	885276.810884	
E40	-150963.152	64572.885	1089473.884440	
E41	-150952.481	64568.718	2197273.473540	
E1	-150929.122	64559.862	1528440.997850	
A3	-150928.806	64558.376	-393418.743344	
A2	-150935.216	64556.443	-268843.432274	
検面積				
面積				
地積				
坪数				

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士法人
 社員土地家屋調査士 関和
 TEL.078-(855)-5925 FAX.078-(855)-8926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
法務局備付地積測量図と同一です。

現地境界写真



現地境界写真



現地境界写真



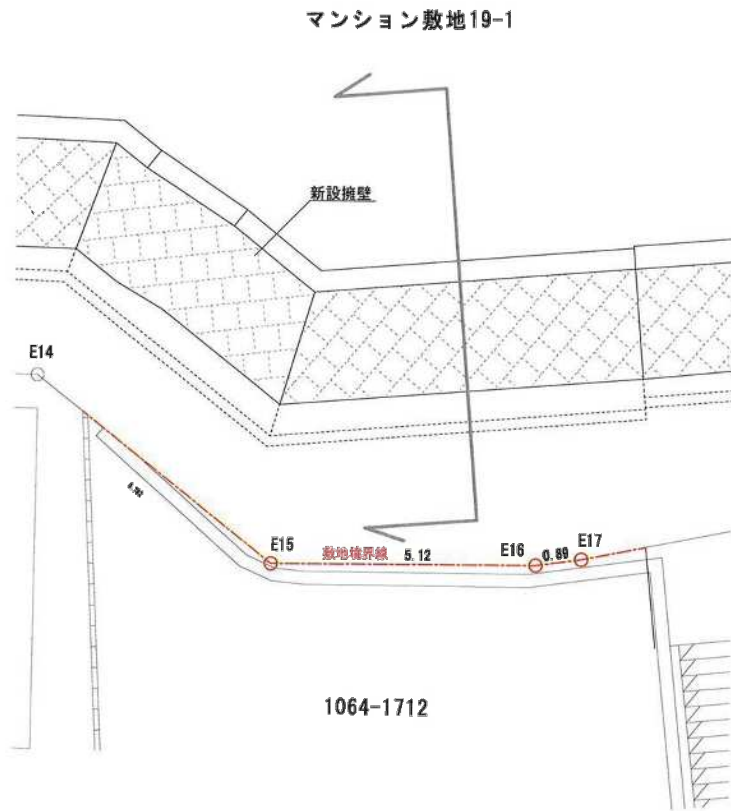
現地境界写真



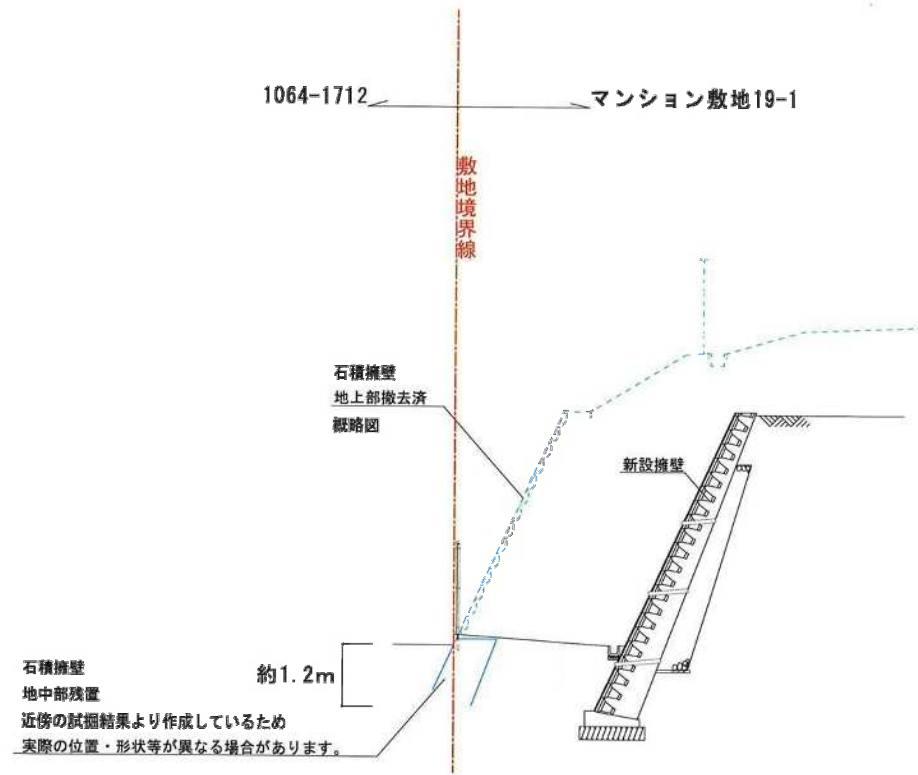
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:100



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

■■■■ (以下「甲」という。)と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 (以下総称して「乙」という。)は、末尾記載の甲所有土地 (以下「甲土地」という。)と乙所有土地 (以下「乙土地」という。)との境界および境界上に存する石積擁壁 (以下「擁壁」という。)について、以下のとおり確認し、合意したので協定 (以下「本協定」という。)を締結する。

(境界の確認)

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界 (以下「本境界」という。)が、添付求積図 (法務局備付地積測量図 (令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済)と同一)の朱線のとおりであり、2024年3月15日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界 (添付現地境界写真)をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

(越境状態の確認)

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部 (以下「本擁壁」という。)が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原および所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

(越境物の取扱い)

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分 (以下「本擁壁 (甲)」という。)を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分 (以下「本擁壁 (乙)」という。)を引き続き所有する。

(越境物撤去の協力事項)

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁 (甲)もしくは本擁壁 (乙)を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

(承継義務)

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙との間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年 8月29日

甲



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
J R西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎



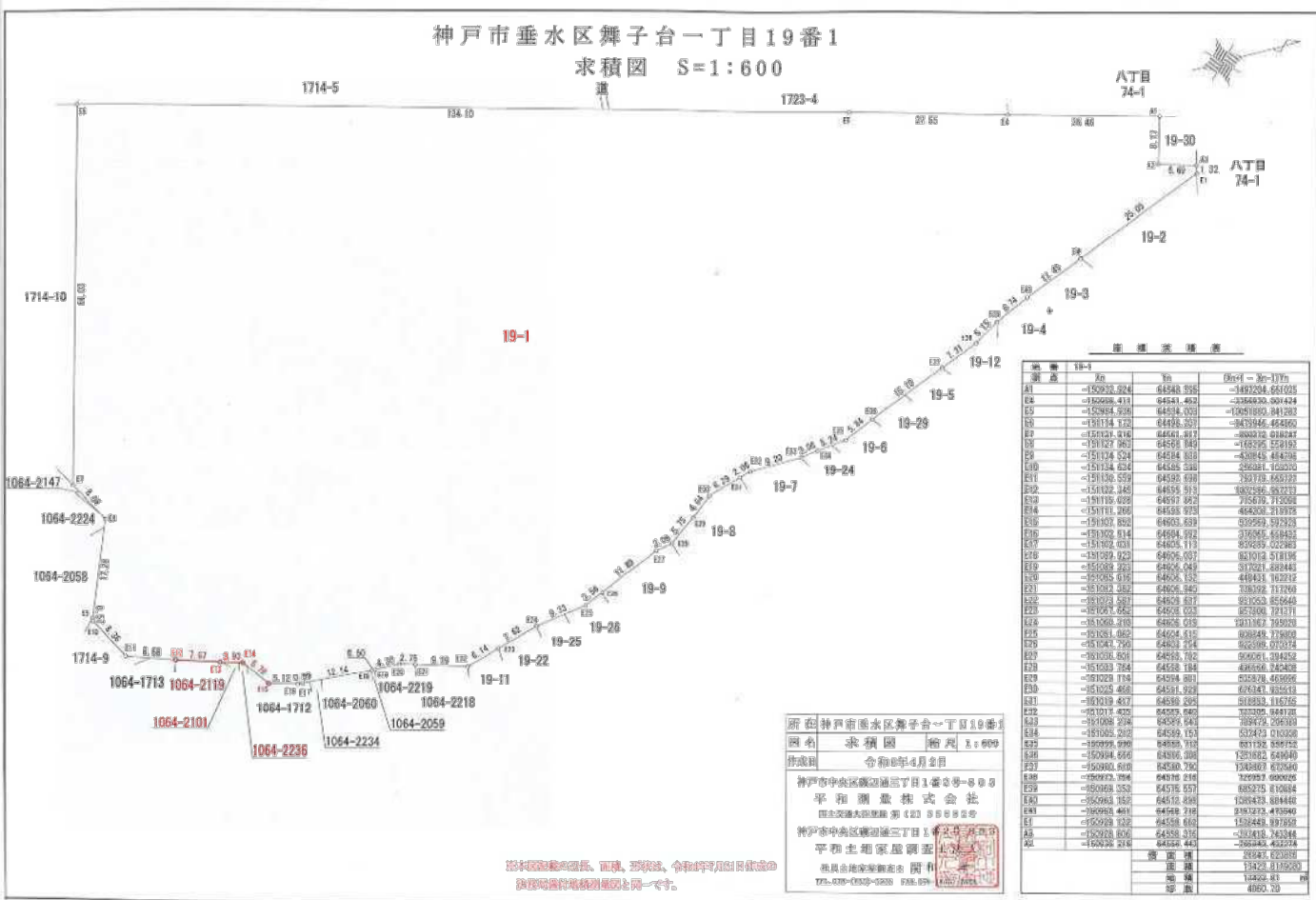
【土地の表示】

甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：1064番2119、1064番2101、1064番2236

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1

求積図 S=1:600



座標表

測点	X	Y	(X _前 - X _前) ² + (Y _前 - Y _前) ²
A1	452832.214	44544.558	1492304.651025
A2	452868.418	44541.403	1494493.804424
A3	452884.216	44534.003	14951850.841283
A4	451174.712	44498.257	14813946.484860
A5	451221.416	44541.417	1483312.888847
A6	451227.961	44559.849	148395.259192
A7	451124.524	44584.888	148345.484236
A8	451154.824	44585.248	148347.155810
A9	451150.559	44592.898	148372.455322
A10	451022.345	44555.513	148236.982723
A11	451118.628	44597.892	148376.713026
A12	451111.306	44588.278	148320.213976
A13	45107.802	44603.839	148359.523225
A14	45102.814	44594.572	148365.438422
A15	45102.631	44605.173	148359.022863
A16	451029.222	44595.033	148372.578195
A17	451029.222	44604.043	148372.488443
A18	451025.615	44604.152	148372.162912
A19	451027.242	44604.342	148372.112940
A20	451023.891	44602.827	148353.856640
A21	451021.652	44602.023	148350.721271
A22	451020.210	44602.015	148347.749020
A23	451021.652	44604.115	148349.178602
A24	451021.750	44601.214	148358.072074
A25	451020.801	44602.702	148351.048525
A26	451020.784	44602.184	148356.242426
A27	451020.174	44604.391	148358.058662
A28	451025.462	44601.222	148347.925213
A29	451019.417	44600.324	148333.116726
A30	451017.420	44600.442	148332.844726
A31	451008.214	44595.563	148295.295303
A32	451005.202	44599.153	148323.013226
A33	450999.999	44600.712	148312.889726
A34	450984.916	44600.398	148282.548840
A35	450980.810	44600.792	148287.822840
A36	450973.796	44616.214	148292.690026
A37	450969.252	44578.557	148270.810844
A38	450965.182	44572.484	148243.884844
A39	450962.461	44548.718	148122.448840
A40	450929.232	44558.816	148248.197820
A41	450923.826	44558.218	148248.742344
A42	450922.216	44544.442	148244.432724

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和0年4月2日
 神戸市中央区測量第三丁目1番3号-6 0 0 0
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第403号B級測量士
 神戸市中央区磯田通三丁目1番2号 2 4 2 4 神戸市
 平野圭昭 測量士
 測量士補 測量士
 772-0200-0200 FAX 074-11077411

図本区図の縮尺、面積、方位、今般年用図日付表の
 図本区図の縮尺、面積、方位、今般年用図日付表の

現地境界写真



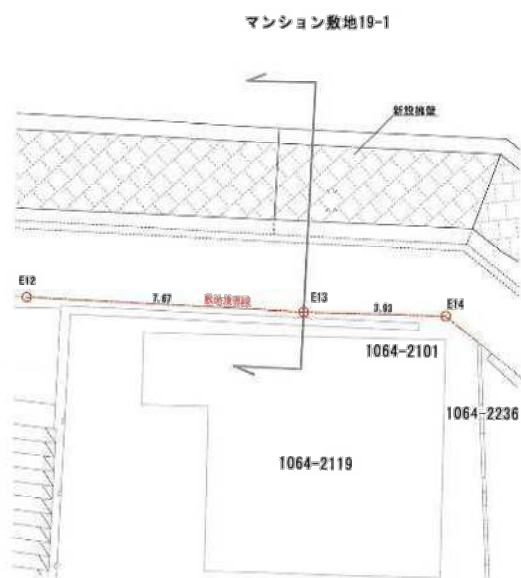
現地境界写真



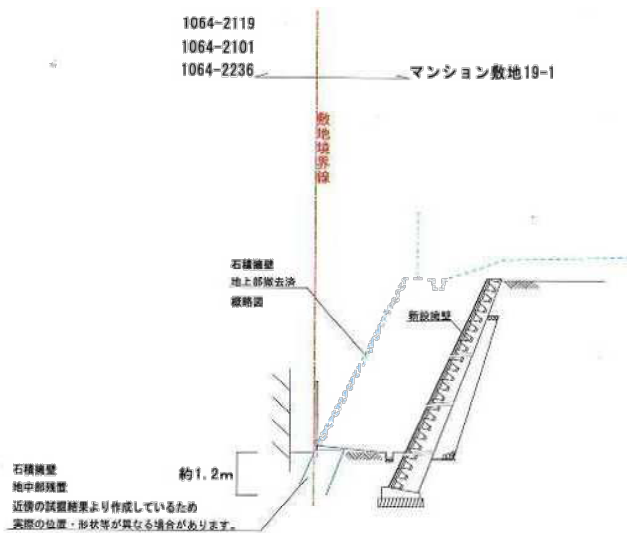
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:100



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

合同会社ソライロ（以下「甲」という。）と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（以下総称して「乙」という。）は、末尾記載の甲所有土地（以下「甲土地」という。）と乙所有土地（以下「乙土地」という。）との境界および境界上に存する石積擁壁（以下「擁壁」という。）について、以下のとおり確認し、合意したので協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（境界の確認）

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界（以下「本境界」という。）が、添付求積図（法務局備付地積測量図（令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済）と同一）の朱線のとおりであり、2024年3月14日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界（添付現地境界写真）をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

（越境状態の確認）

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部（以下「本擁壁」という。）が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

（越境物の取扱い）

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分（以下「本擁壁（甲）」という。）を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分（以下「本擁壁（乙）」という。）を引き続き所有する。

（越境物撤去の協力事項）

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁（甲）もしくは本擁壁（乙）を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

（承継義務）

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙の間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年 5月29日

甲

〒561-0862 豊中市西泉丘3-3-23-801

合同会社 ソライロ
代表社員 檜垣 幸子



乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号

JR西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号

三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎



【土地の表示】

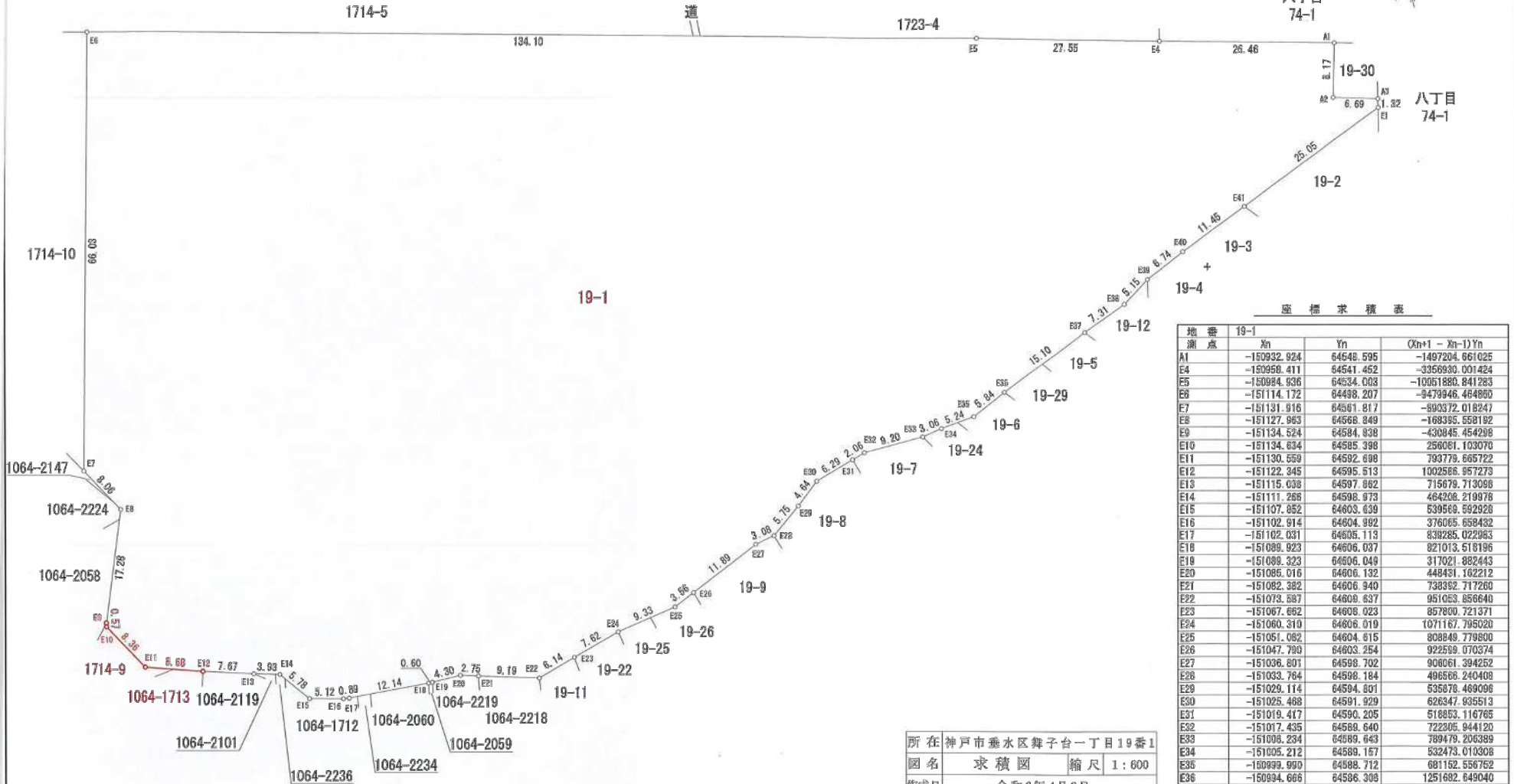
甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番：1064番1713、1064番2127、1714番9

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目

地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

地番	19-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1	-160932.924	64548.595	-1497204.661025
E4	-160958.411	64541.452	-3356930.001424
E5	-160984.936	64534.003	-10951880.841283
E8	-161114.172	64498.207	-9479946.484880
E7	-161131.916	64561.917	-893372.018247
E6	-161127.963	64568.849	-168385.558192
E9	-161134.524	64584.938	-430845.454298
E10	-161134.634	64585.398	256061.103070
E11	-161130.559	64592.698	793779.713098
E12	-161122.345	64595.513	1002586.957273
E13	-161115.038	64597.982	715679.713098
E14	-161111.288	64598.973	464208.219978
E15	-161107.852	64603.639	539569.592928
E16	-161102.914	64604.982	376065.658432
E17	-161102.031	64605.119	839285.022983
E18	-161089.923	64606.037	821013.518196
E19	-161089.323	64606.049	317021.882443
E20	-161086.016	64606.132	448431.162212
E21	-161082.382	64606.940	738382.717260
E22	-161073.587	64609.637	951053.856640
E23	-161067.662	64608.023	857890.721371
E24	-161060.310	64608.019	1071167.795020
E25	-161051.082	64604.815	808849.779800
E26	-161047.790	64603.254	922599.070374
E27	-161036.801	64598.792	908061.394252
E28	-161033.764	64598.184	496568.240408
E29	-161029.114	64594.801	535878.469096
E30	-161025.468	64591.929	626347.935513
E31	-161019.417	64590.205	518853.116765
E32	-161017.435	64588.640	722205.944120
E33	-161006.294	64589.643	789479.206389
E34	-161005.212	64588.167	532473.010308
E35	-160999.990	64588.712	681152.556752
E36	-160994.666	64586.308	1251682.649040
E37	-160980.610	64580.790	1349867.672880
E38	-160973.764	64578.218	726987.000026
E39	-160969.353	64575.557	685275.810884
E40	-160963.152	64572.895	1089473.884440
E41	-160952.481	64568.718	2197273.473540
E1	-160929.122	64559.682	1528449.997850
A3	-160928.806	64558.376	-393419.743344
A2	-160935.216	64556.443	-266849.432274
他面積			26847.623816
面積			13423.8119080
地積			13423.61 m ²
坪数			4060.70

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士
 社員土地家屋調査士 関和
 TEL.078-(855)-6926 FAX.078-(855)-5926

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
法務局備付地積測量図と同一です。

現地境界写真



現地境界写真



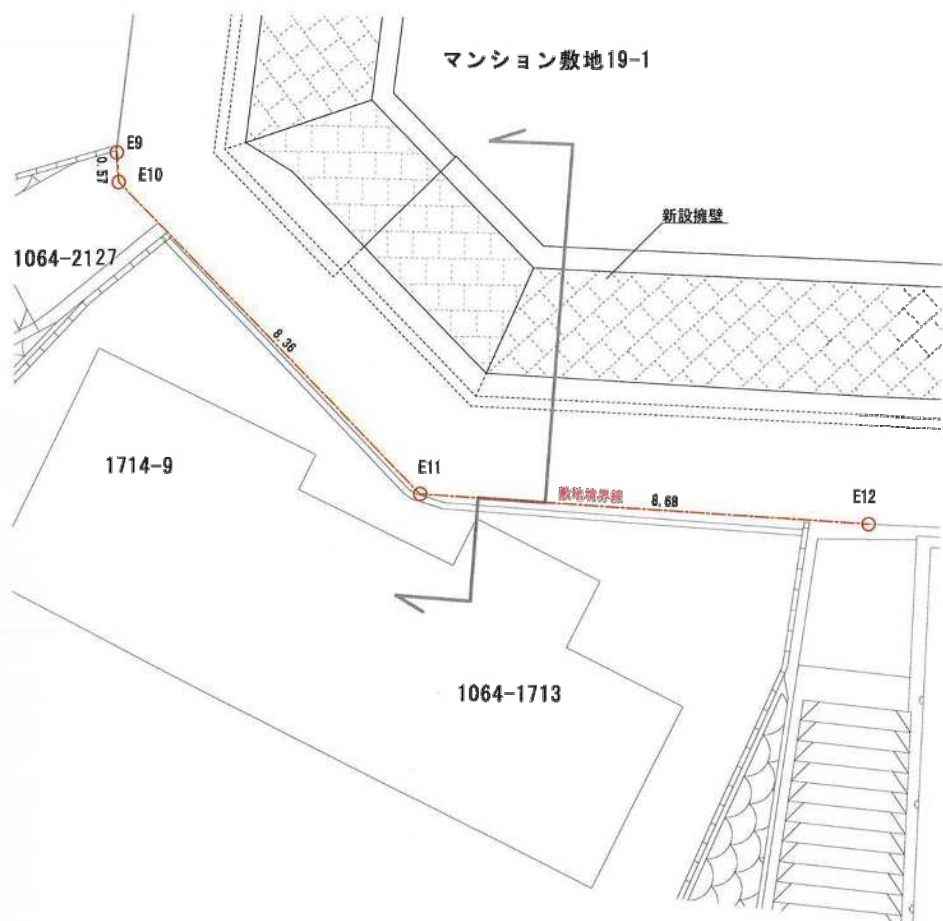
現地境界写真



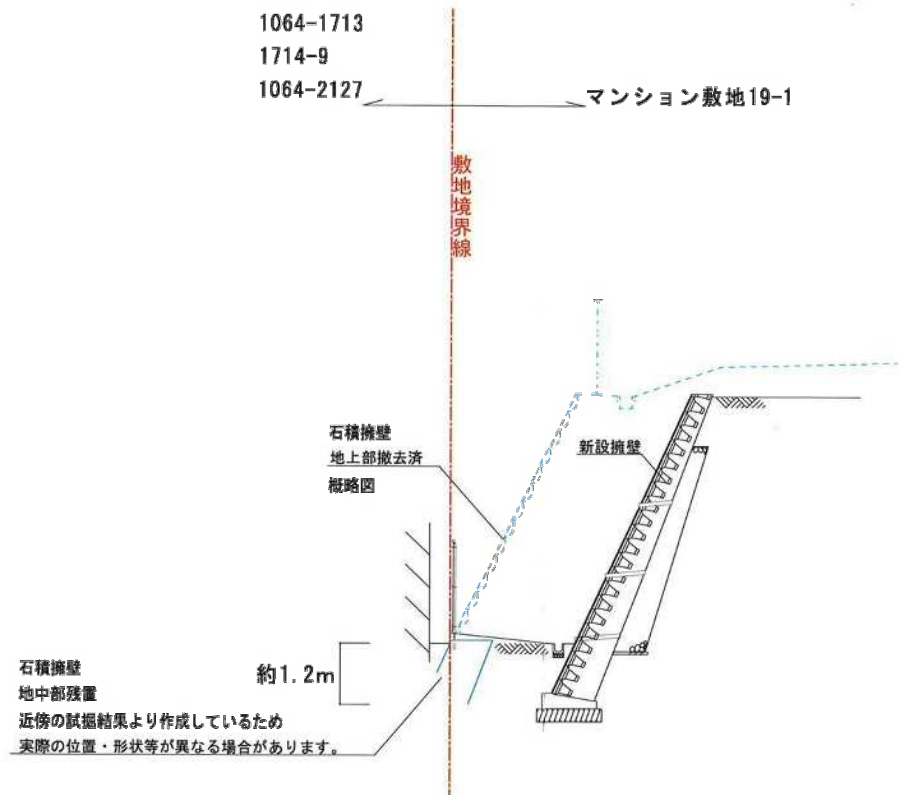
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:100



断面図 S=1:100

越境物に関する協定書

■■■■■(以下「甲」という。)とJ R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(以下総称して「乙」という。)は、末尾記載の甲所有土地(以下「甲土地」という。)と乙所有土地(以下「乙土地」という。)との境界および境界上に存する石積擁壁(以下「擁壁」という。)について、以下のとおり確認し、合意したので協定(以下「本協定」という。)を締結する。

(境界の確認)

第1条 甲および乙は、隣接する甲土地と乙土地の境界(以下「本境界」という。)が、添付求積図(法務局備付地積測量図(令和4年7月21日作成、令和4年7月25日登記済)と同一)の朱線のとおりであり、2024年3月15日付で甲乙立ち会いの下に確認した本境界をもって所有権の範囲が決定することを相互に確認した。

(越境状態の確認)

第2条 甲および乙は、添付擁壁概略図記載のとおり、乙が所有する擁壁の一部(以下「本擁壁」という。)が本境界を越えて甲土地に越境していることを確認した。

2. 甲および乙は、甲土地に本擁壁が存することに関し、乙は甲土地を占有する権原及び所有する意思がなく、甲土地について何らの権利も取得するものではないことを確認する。

(越境物の取扱い)

第3条 甲および乙は、本協定書締結をもって、前条に拘わらず、本擁壁の所有権について甲乙間で協議した結果、本擁壁の内、甲土地内に存する部分(以下「本擁壁(甲)」という。)を甲の所有とすることに合意した。なお、乙は、本擁壁のうち、乙土地内に存する部分(以下「本擁壁(乙)」という。)を引き続き所有する。

(越境物撤去の協力事項)

第4条 甲および乙は、自己の所有土地内に存する本擁壁(甲)もしくは本擁壁(乙)を撤去・処分する場合、自らの責任と費用負担において実施することを合意する。また、かかる撤去に際して相手方の所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼす場合、予め相手方に当該撤去工事の内容について説明し工事方法、期間等について協議の上、着手するものとし、相手方はこれに協力するものとする。なお、かかる撤去工事に伴い所有土地における構造物・擁壁の一部に影響を及ぼした場合の原状回復費用は撤去を行う者の負担とする。

(承継義務)

第5条 甲および乙は、各々が所有する土地を第三者に譲渡する場合、これにより各土地の所有権を取得する者に対して本協定に定める権利および義務を承継しなければならない。

(清算条項)

第6条 甲および乙は、甲と乙との間における問題を本協定により一切の解決をしたものとし、本件に限らず何らの債権債務がないことを相互に確認する。

上記合意を証するため本書2通を作成し、甲乙各々記名押印または署名捺印のうえ各1通を保有するものとする。

2024年 5月27日

甲

乙 神戸市中央区中町通二丁目1番18号
J R西日本プロパティーズ株式会社
執行役員近畿支社長 山際 和彦



大阪市北区天満橋一丁目8番30号
三菱地所レジデンス株式会社
関西支店 開発部長 金澤 健一郎

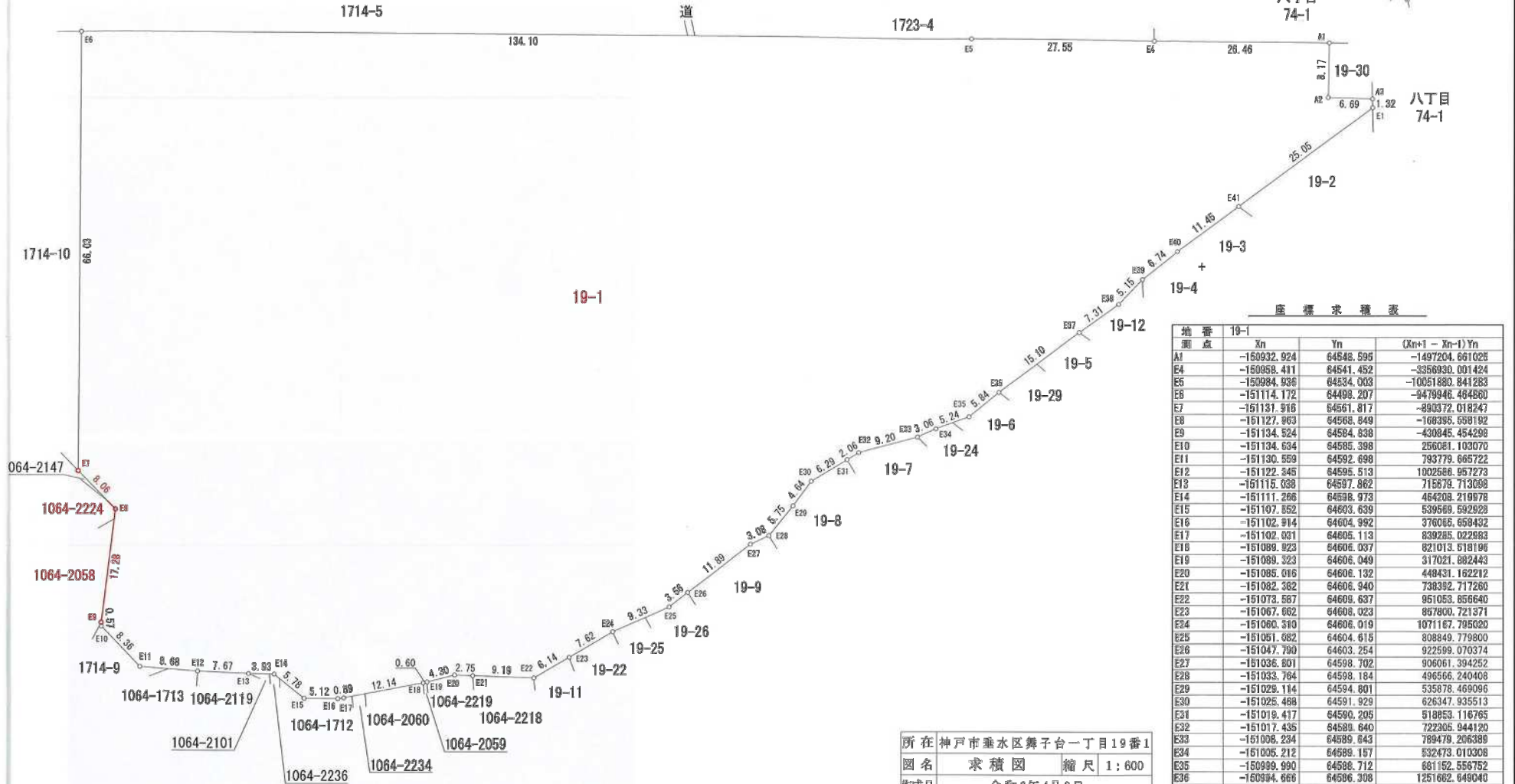


【土地の表示】

甲土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：1064番2224、1064番2058

乙土地 所 在：神戸市垂水区舞子台一丁目
地 番：19番1

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
求積図 S=1:600



座標求積表

地番	19-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A1	-150932.924	64548.595	-1497204.661025
E4	-150959.411	64541.452	-3356930.001424
E5	-150984.936	64534.003	-10651880.841283
E6	-151114.172	64498.207	-9479946.464680
E7	-151131.916	64561.817	-890372.018247
E8	-151127.963	64568.849	-168395.538192
E9	-151134.524	64564.538	-430845.454298
E10	-151134.634	64585.398	256061.103070
E11	-151130.559	64592.698	793779.665722
E12	-151122.245	64595.513	1002566.957273
E13	-151115.038	64597.862	715678.713098
E14	-151111.266	64598.973	464208.219878
E15	-151107.552	64603.639	539569.592928
E16	-151102.914	64604.992	376065.658432
E17	-151102.031	64605.113	839285.022883
E18	-151089.823	64606.037	821013.518196
E19	-151089.323	64606.049	317021.882443
E20	-151085.016	64606.132	448431.162212
E21	-151082.382	64606.940	738382.717260
E22	-151073.587	64609.637	951053.856640
E23	-151067.682	64608.023	867800.721371
E24	-151060.310	64606.019	1071167.705020
E25	-151051.682	64604.615	808849.779800
E26	-151047.790	64603.254	922599.070374
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
E28	-151033.764	64598.184	496566.240408
E29	-151029.114	64594.801	535878.469096
E30	-151025.488	64591.929	626347.935513
E31	-151019.417	64590.205	518853.116765
E32	-151017.435	64589.640	722305.944120
E33	-151008.234	64589.643	789478.206389
E34	-151005.212	64589.157	832473.010308
E35	-150999.990	64588.712	681152.556752
E36	-150994.666	64586.308	1251682.648040
E37	-150980.610	64580.780	1349867.672580
E38	-150973.784	64578.218	726957.000026
E39	-150969.353	64575.557	685275.810884
E40	-150963.152	64572.895	1089473.884440
E41	-150952.481	64568.718	2187273.473540
E1	-150929.122	64559.662	1528448.997850
A3	-150926.805	64558.376	-393418.743344
A2	-150935.216	64556.443	-265843.432274
倍面積			26847.623816
面積			13423.8118080
地積			13423.81 m ²
坪数			4060.70

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
 図名 求積図 縮尺 1:600
 作成日 令和6年4月2日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録第(2)35682号
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和土地家屋調査士法人
 社員土地家屋調査士 関和
 TEL.078-(855)-5825 FAX.078-(855)-6925

※本図記載の辺長、面積、形状は、令和4年7月21日作成の
 法務局備付地積測量図と同一です。

現地境界写真



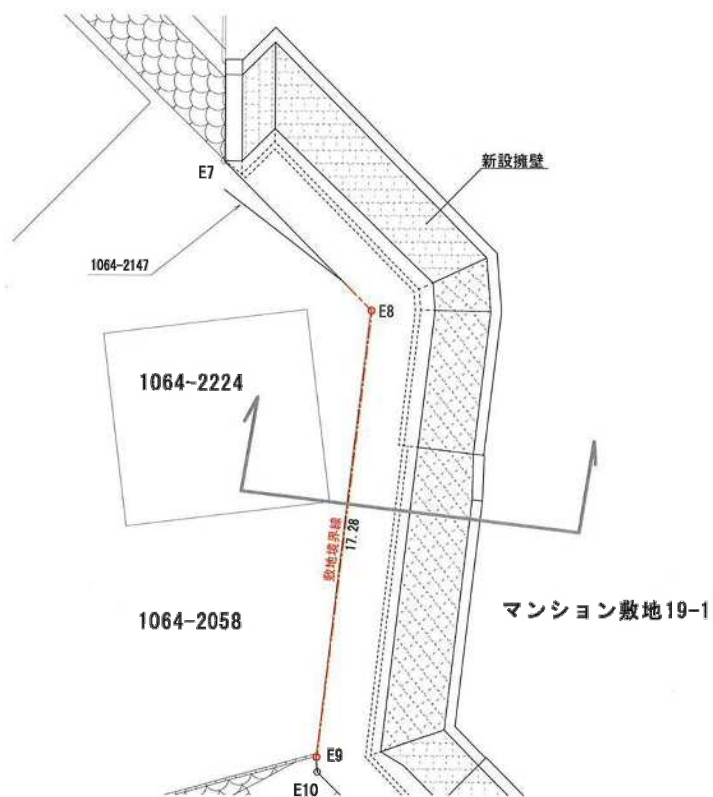
現地境界写真



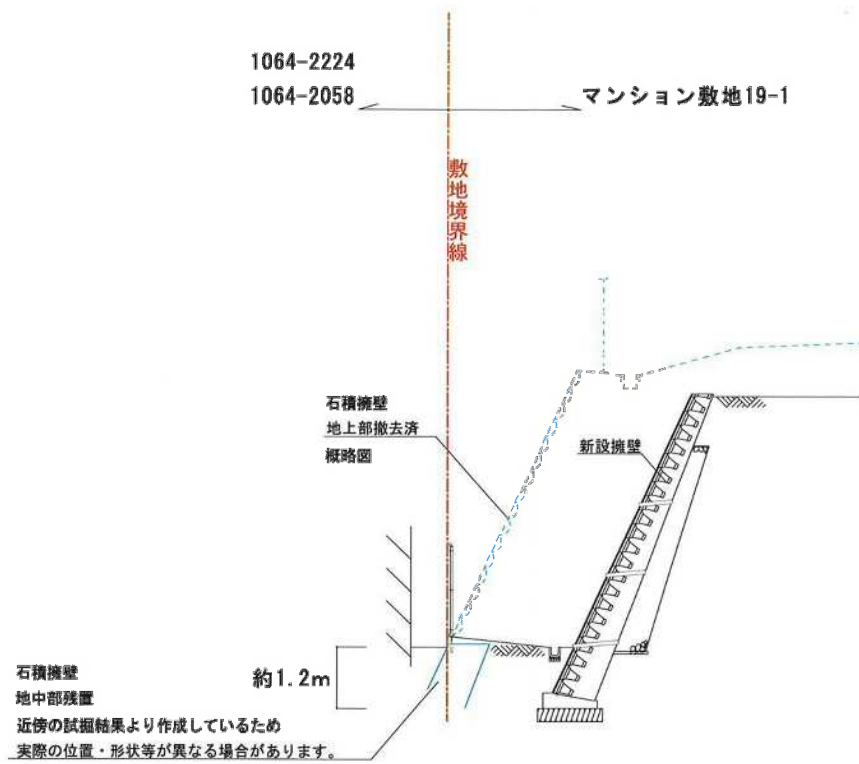
現地境界写真



擁壁概略図



平面図 S=1:200



断面図 S=1:100

土地 使用 貸借 契約 書

兵庫県が施行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、土地所有者 JR西日本プロパティーズ株式会社及び三菱地所レジデンス株式会社（以下「甲」という。）と借主 兵庫県（以下「乙」という。）との土地の使用貸借について、次のとおり土地使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

- 第1条 甲は、末尾表示の土地（以下「本件土地」という。）を乙に貸与し、乙はこれを甲から借用する。
- 第2条 貸借料は、無償とする。
- 第3条 貸借期間は、本契約を締結した翌日から次条に定める使用目的が終了する日までとする。
- 第4条 乙は、本件土地を急傾斜地崩壊防止施設の敷地として使用するものとする。
- 第5条 甲は、乙に対して将来にわたり、本件土地の買収を請求しないものとする。
- 第6条 甲は、本件土地を第三者に譲渡し、又は貸与し、若しくは担保の目的に供するときは、乙に事前に通知するものとする。但し、甲が本件土地に区分所有マンションを建設し、当該マンションの各区分所有者が第三者に譲渡、貸与もしくは担保の目的に供する場合はこの限りではない。
- 第7条 甲は、本件土地の所有権を移転しようとするときは、甲の責任において、譲受人に本契約の内容を承継させるものとする。
- 第8条 甲は、本件土地に係る公租公課を負担するものとする。
- 第9条 乙は、善良な管理者の責任を持って施設の維持管理に努めるとともに、天災その他甲の責めに帰することの出来ない事由により、当該施設が破壊または破損し、災害の生ずるおそれが生じた場合は、乙の責任において速やかに修繕等を行い災害防止に万全を期するものとする。
- 第10条 甲は、本件土地において、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、甲の責任において行うものとする。
- 第11条 甲は、本契約の履行について第三者から異議の申し立て等があったときは、責任をもって解決するものとする。

本契約の締結の証として契約書3通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

令和 6 年 3 月 29 日

(甲)

住 所 東京都港区芝五丁目 3 4 番 6 号
氏 名 JR 西日本プロパティーズ株式会社
代表取締役 森 克明

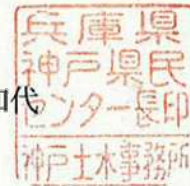


住 所 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号
氏 名 三菱地所レジデンス株式会社
代表取締役 宮島 正治



(乙)

住 所 神戸市長田区二葉町 5 丁目 1 番 3 2 号
氏 名 兵庫県神戸県民センター長 大久保 和代



【土地の表示】

神戸市垂水区

所 在	地 番	地 目	公簿面積 (㎡)	貸借面積 (㎡)	摘 要
舞子台 1 丁目	1 9 番 1	宅地	13423.81	393.04 (19 番 1 の 一部)	JR 西日本プロパティーズ(株)持分 6/10 三菱地所レジデンス(株) 持分 4/10

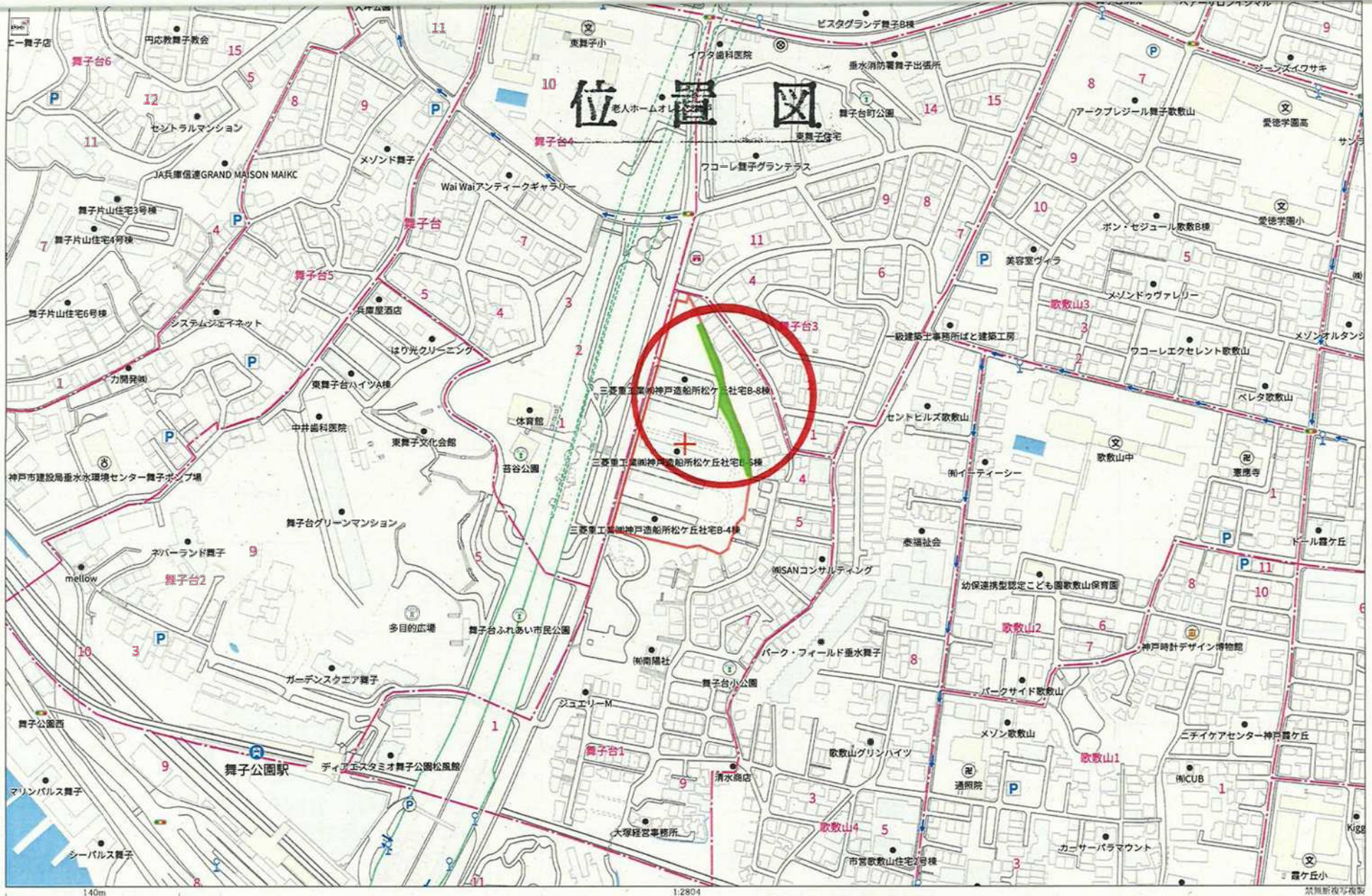
【添付図面】

位置図

公図

土地使用貸借平面図

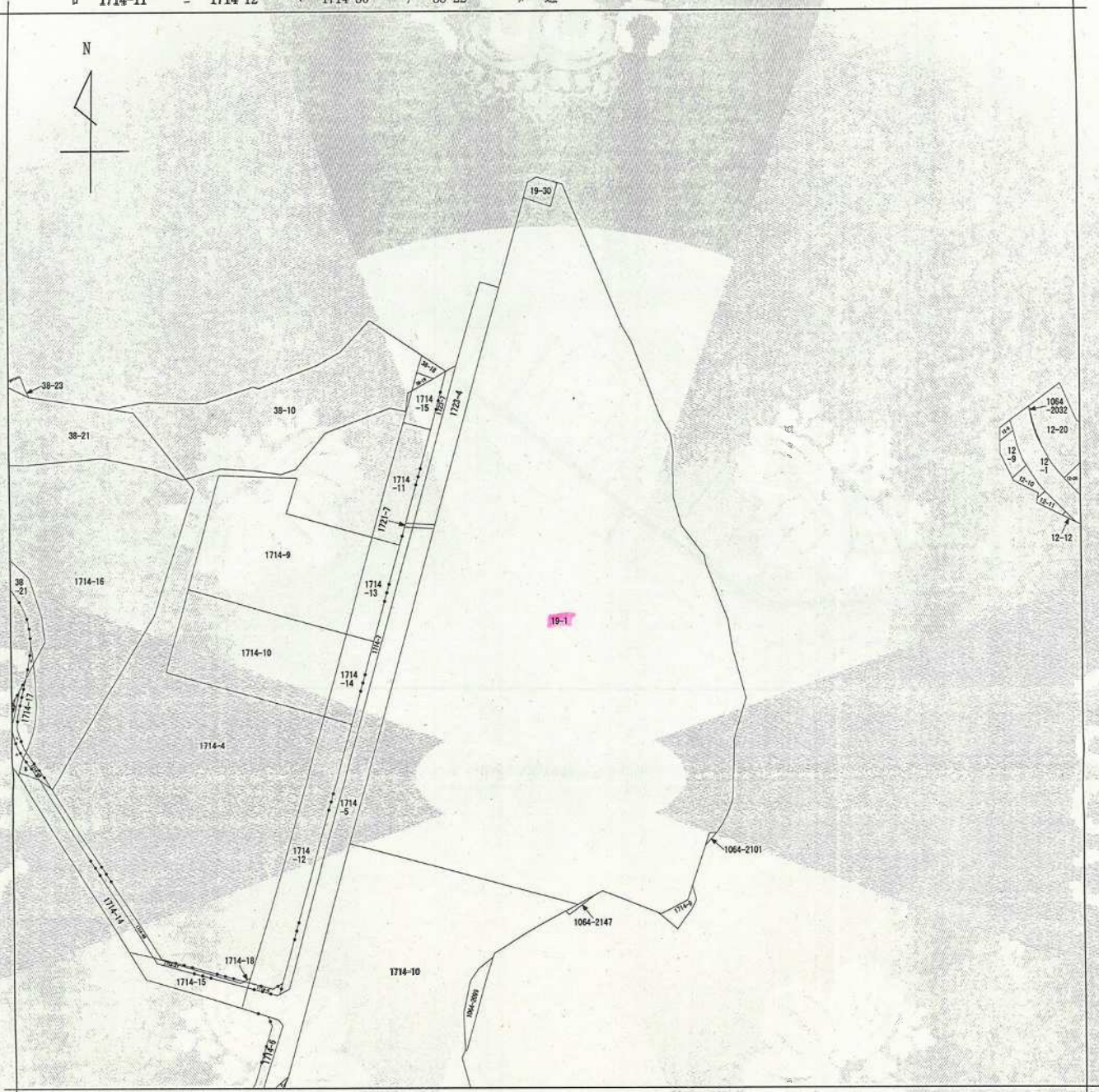
土地使用貸借求積図



Copyright©2024 ZENRIN CO., LTD.

近畿不動産株式会社 近畿支社 不動産課 1211-552-20240123175650

イ 38-24 ハ 1714-12 ㇿ 1714-13 ト 1714-51 リ 1714-2
 ㇪ 1714-11 ニ 1714-12 ヘ 1714-50 チ 38-22 ヌ 道



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



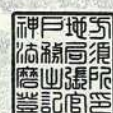
- A 舞子台2丁目
- B 舞子台1丁目
- C 舞子台1丁目

請求部分	所在		神戸市垂水区舞子台一丁目		地番	19番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日	平成3年3月5日		備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月26日
 神戸地方法務局須磨出張所
 登記官

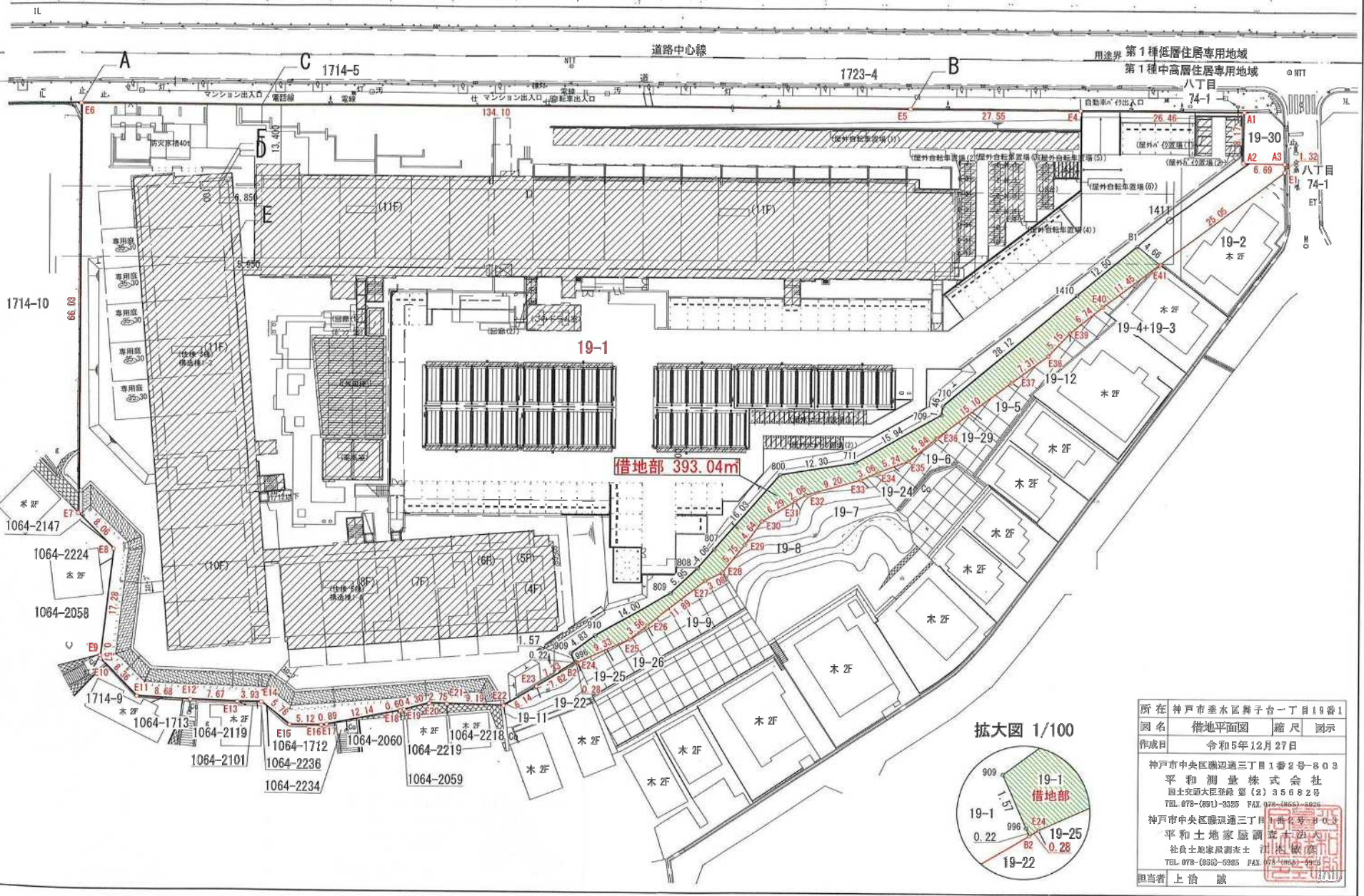
松下秀人



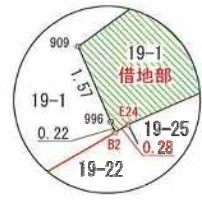
請求番号: 21-1
 (1/1)

公用

神戸市垂水区舞子台一丁目19番1
借地平面図 S=1:600



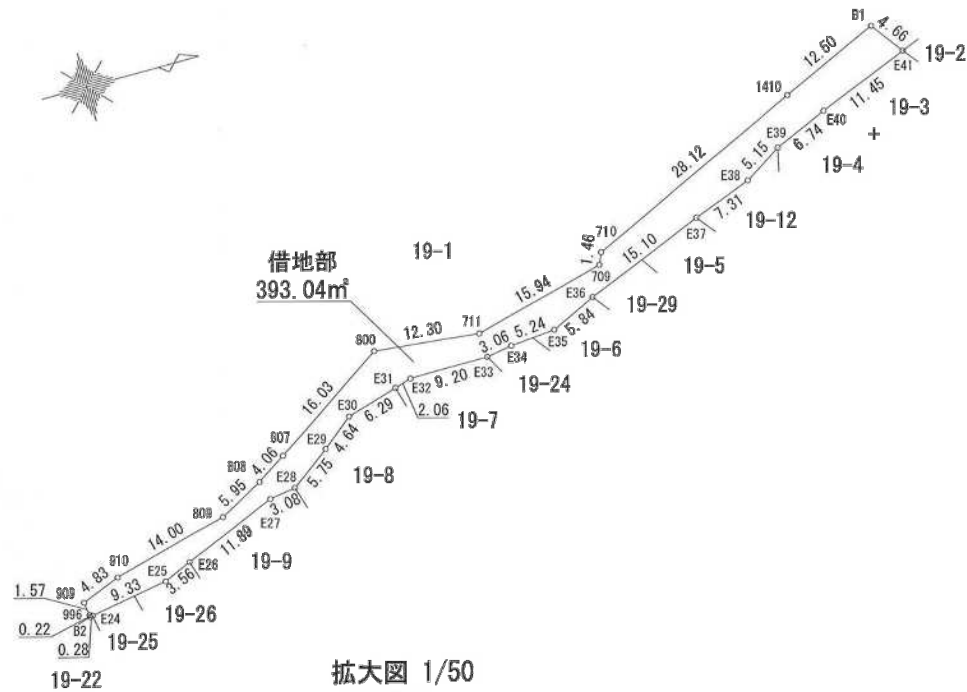
拡大図 1/100



所在	神戸市垂水区舞子台一丁目19番1		
図名	借地平面図	縮尺	図示
作成日	令和5年12月27日		
神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803 平和測量株式会社 国土交通大臣登録第(2)35682号 TEL.078-(0)1-3325 FAX.078-(0)65-8926			
神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803 平和土地家屋調査士法人 徳島土地家屋調査士 沼田 敏彦 TEL.078-(0)6-5925 FAX.078-(0)65-4925			
担当者	上 治 誠		

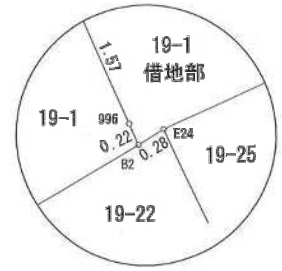
神戸市垂水区舞子台一丁目19番1の一部

借地求積図 S=1:600



借地部
393.04m²

拡大図 1/50



座標求積表

地番 測点	借地部		
	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n
B1	-150955.254	64564.964	-916822.488800
1410	-150966.681	64570.041	-2393740.559952
710	-150992.326	64581.599	-1695396.136948
709	-150992.933	64582.933	-1038170.647975
711	-151008.401	64586.795	-1789377.155475
800	-151020.638	64585.465	-1657456.786295
807	-151034.064	64594.239	-1087250.230848
808	-151037.470	64596.465	-559276.193970
809	-151042.722	64599.263	-1218148.302391
910	-151056.327	64602.603	-1171051.384581
909	-151060.849	64604.317	-277346.332881
996	-151060.620	64605.877	16862.133897
B2	-151060.588	64606.095	20027.889450
E24	-151060.310	64606.019	614144.816614
E25	-151051.082	64604.615	808849.779800
E26	-151047.790	64603.254	922599.070374
E27	-151036.801	64598.702	906061.394252
E28	-151033.764	64598.184	496566.240408
E29	-151029.114	64594.801	535878.469096
E30	-151025.468	64591.929	626347.935513
E31	-151019.417	64590.205	518853.116765
E32	-151017.435	64589.640	722305.944120
E33	-151008.234	64589.643	789479.208389
E34	-151005.212	64589.157	532473.010308
E35	-150999.990	64588.712	681152.556752
E36	-150994.666	64586.308	1251882.649040
E37	-150980.610	64580.790	1349667.672580
E38	-150973.764	64578.218	726957.000026
E39	-150969.353	64575.557	685275.810884
E40	-150963.152	64572.895	1089473.884440
E41	-150952.481	64568.718	509963.734764
		倍面積	766.093356
		面積	393.0466780
		地積	393.04 m ²

所在 神戸市垂水区舞子台一丁目19番1の一部
 図名 借地求積図 縮尺 図示
 作成日 令和5年12月27日
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-803
 平和測量株式会社
 国土交通大臣登録 第(2)35682号
 TEL.078-(891)-9325 FAX.078-(855)-5928
 神戸市中央区磯辺通三丁目1番2号-8013
 平和土地家屋調査士法人
 社員土地家屋調査士 江本 敏彦
 TEL.078-(855)-5925 FAX.078-(855)-5928
 担当者 上治 誠

(案)

土地使用貸借契約の承継届

令和 年 月 日

兵庫県神戸県民センター長 様

(承継者) 住所 神戸市垂水区舞子台1丁目2番●号

氏名 プレディア神戸舞子レジデンス管理組合

管理代行

J R 西日本住宅サービス株式会社

代表取締役 ●● ●●

兵庫県が施行した急傾斜地崩壊防止施設のために必要な下記の土地について J R 西日本プロパティーズ株式会社及び三菱地所レジデンス株式会社と兵庫県との間で、平成6年3月29日付けで締結した「土地使用貸借契約書」(以下「原契約書」という。)について、原契約書第7条の規定に基づき、契約書、契約の内容及び義務を異議無く承継したことを届けます。

記

[土地の表示]

神戸市垂水区

所 在	地 番	地 目	公簿面積 (㎡)	貸借面積 (㎡)	備 考
舞子台1丁目	19番1	宅地	13423.81	393.04 (19番1の一部)	

- 【添付書類】 1 印鑑証明書
2 土地登記簿謄本
3 代表者事項証明書 (法人の場合)