

東急ハーヴェストクラブ浜名湖

契約書内容

1. 東急ハーヴェストクラブ浜名湖売買等契約書（土地及び区分所有建物）	3
2. 東急ハーヴェストクラブ浜名湖クラブ規約	13
付帯規定 東急ハーヴェストクラブ浜名湖利用規定	23

東急ハーヴェストクラブ浜名湖  
売買等契約書

（土地及び区分所有建物）（見本）

第1条	目的	本契約は、売主が所有する土地及び区分所有建物（以下「物件」という。）を、買主が買受けることに関するものである。
第2条	物件	物件は、所在地が静岡県浜名郡浜名町○○○番地○○○の土地及び区分所有建物（以下「物件」という。）である。
第3条	代金	買主は、本契約の締結の日から起算して、物件の買代金を、以下のとおり、現金で支払うものとする。
第4条	引渡し	物件は、本契約の締結の日から起算して、以下のとおり、引渡されるものとする。
第5条	権利移転	物件の権利移転は、本契約の締結の日から起算して、以下のとおり、行われるものとする。
第6条	保証	売主は、物件の権利移転後、買主が物件を占有し、使用し、収益を得る権利を侵害しないことを保証するものとする。
第7条	その他	本契約の締結の日から起算して、物件の権利移転後、買主が物件を占有し、使用し、収益を得る権利を侵害しないことを保証するものとする。



乙の専有部分を除く本件建物に付する家賃等無償管理料等権利を共有者全員（乙が含む）の共有に属するものとし、これを共有する甲の共有持分は、専有部分の共有持分とする。

第18条 (共有持分に基づく利用権) 甲の共有持分に基づく利用権の内容及び範囲は原則として第14条第1項（共有物の利用）によるものとし、その具体的な内容はクラブ規約、及び利用規定等による。尚、この規約は、その旨に反するものがある限り、無効とする。 2 甲は乙が特に指定する場所を除き共有持分権をもつ管理有権者等がいない。

第19条 (共有持分などの処分制限) 甲は、本物件の取得後において乙の事前の書面による承諾がある場合を除き、共有持分の上に抵当権などの担保権、その他用益権を設定できない。 尚、この承諾のもとに第三者に賃借権等の用益権を設定する場合にも、甲は当該第三者に本規約及びこれに附帯して締結する契約書の各条項、並びに利用規定等を遵守徹底せよと記載しなければならない。 2 甲は本規約及びこれに附帯して締結する契約書等に基づき権利行使等を行う場合、乙の事前の承諾による承諾がある場合を除き他に譲渡することはできない。 尚、この承諾のもとに第三者に譲渡する場合にも、甲は本規約及びこれに附帯して締結する契約書の各条項、並びに利用規定等を遵守徹底させなければならない。

第20条 (分割請求の禁止) 甲は、敷地および建物の共有持分について分割を請求することはできない。 2 甲は、本物件の共有持分を分割して譲渡を請求することはできない。 3 甲は、本物件の共有持分をクラブ規約第10条に定める施設利用権の分割を請求することはできない。 4 甲は、本物件の専有部分と共用部分の分割を請求することはできない。

第21条 (分離、分割譲渡の禁止) 甲は、本物件の共有持分を分割して譲渡を請求することはない。但し、甲の所有する共有持分が2口以上の場合は甲は1口単位で分割を請求し、譲渡を請求することができる。 2 甲は、本物件の敷地利用権を本件建物の共有持分権と分離譲渡及び貸与することはできない。 3 甲は、本物件の共有持分を、クラブ規約第10条に定める施設利用権と分離譲渡及び貸与することはない。 4 甲は、本物件の共用部分と専有部分の共有持分権を分離譲渡及び貸与することはできない。 5 甲が本条第1項ないし第4項に違背して、分離又は分割譲渡した場合には、乙は別途クラブ規約第14条第1項の会員資格保証金（改定後においては、改定後の金額）を違約金として没収することができる。 6 第1項の規定にかかわらず甲の所有する共有持分の口数が1口未満となった場合（相続により止むを得ない場合を除く）、甲は同時に本件建物に付する権利を定める相互利用施設の利用権を喪失する。但し、甲は本物件及び相互利用施設の共同所有者が甲の共有施設を乙の定める所に従い利用できることを承諾する。

第22条 (相続) 本物件1口についての相続人は原則として1名とする。但し、相続により複数の共有持分権者が発生した場合、相続人はその中から代表者を選び、その代表者を利用者とする場合に限って本物件及び相互利用施設の利用権を行使することができる。尚、この場合代表者は代表者として選任された旨を乙に書面により通知しなければならない。 2 前項において相続人が代表者を選任する場合は、その旨を乙に書面により通知し、かつ本物件を、標記売買代金より建物等消費税額を除いた額から定率（償却期間20年・償却率年7.19%）による建物償却分を差し引いた金額にて買収することができる。尚、この場合乙の同意を得た上で代表者の前記通知の趣旨を締結する。

第3章 登記

第23条 (登記手続) 本件建物の表示保存登記申請、共有持分登記申請、共有持分移転登記申請、本件建物の共有持分移転登記申請、乙が本件建物の表示保存登記申請、共有持分登記申請、共有持分移転登記申請、本件建物の共有持分移転登記申請

ものとし、甲は当該権利を第三者に譲渡する。 2 行政上の措置、その他止むを得ない事由（敷地に関するものを含む）により、前項所定の登記申請手続が滞り又は困難な場合は、甲はこれを乙に委任し、乙はこれを甲に委任し、甲は本物件の引渡しの受け手となる。 3 行政上の措置、その他止むを得ない事由（敷地に関するものを含む）により、前項所定の登記申請手続が滞り又は困難な場合は、甲はこれを乙に委任し、乙はこれを甲に委任し、甲は本物件の引渡しの受け手となる。

第24条 (共有持分権等の移転時期) 本件共有持分権は、乙が第1条及び第2条所定の宗門代金全額を甲から受領（第2条に基づき乙が利用する場合は、乙が前記代金の宗門代金を受領）し、甲は本物件の引渡しを受けた時、乙から移転する。

第4章 引渡し

第25条 (引渡しおよび管理責任) 乙は甲が宗門代金並びに宗門代金以外に受領したとき全額の支払を終了した後、すみやかに本物件を甲に引渡し、但し、その旨の引渡しの日を前記の引渡しの日とする。 2 本物件の管理責任は前項の引渡しと同時に乙に移転する。

第26条 (瑕疵担保責任) 乙は本物件上の隠れた瑕疵については、前条の引渡しの日から2年間担保の責任を負う。但し、仕様、備品等は除く。 2 前項の規定にかかわらず、引渡し後甲の責に帰すべき事由または天災地変その他不可抗力により生じた瑕疵については、乙は賠償の責任を負わない。

第27条 (公租公課の負担) 甲は本物件に係る固定資産税その他の公租公課を、各々の共有持分に応じて管理費等の諸費用とは別に負担しなければならない。但し、この公租公課は前項の引渡しの日を起算日とし、乙が前項の引渡しの日を起算日とする。 2 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 3 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 4 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 5 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 6 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 7 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 8 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 9 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 10 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 11 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 12 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 13 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 14 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 15 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 16 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 17 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 18 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 19 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 20 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 21 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 22 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 23 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 24 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 25 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 26 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 27 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 28 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 29 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 30 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 31 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 32 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 33 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 34 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 35 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 36 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 37 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 38 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 39 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 40 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 41 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 42 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 43 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 44 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 45 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 46 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 47 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 48 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 49 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 50 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 51 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 52 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 53 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 54 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 55 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 56 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 57 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 58 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 59 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 60 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 61 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 62 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 63 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 64 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 65 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 66 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 67 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 68 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 69 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 70 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 71 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 72 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 73 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 74 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 75 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 76 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 77 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 78 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 79 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 80 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 81 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 82 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 83 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 84 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 85 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 86 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 87 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 88 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 89 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 90 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 91 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 92 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 93 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 94 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 95 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 96 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 97 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 98 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 99 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。 100 前項の規定にかかわらず、引渡しの日を起算日とする。

第5章 修繕と諸施設の整備

第28条 (修繕の種類) 修繕を次のとおり区分する。 (1) 普通修繕 偶発的な損傷箇所を各共有者又はクラブ規約第7条に定める管理者（以下管理者という）の申し出により行う修繕。 (2) 計画修繕 定年数の経過による周期的に行う修繕。 (3) 特別修繕 不測の事故等による重大な損傷を修復するための修繕。 (4) 改良修繕 住環境の改善等を目的として、本物件の改良、修繕の旨を旨として行う修繕または、本規約の改正等による行政当局等の指導に基づき行う修繕。

第29条 (建物の修繕) 甲は、宿泊室等専有部分、共用部分、付属施設及び共有物等に係る修繕の必要性の判断、見積、工事発注、及び費用の支払い等一切を乙に委任する。

第30条 (共有物の修繕取替え) 本件共有持分権は、乙が第1条及び第2条所定の宗門代金全額を甲から受領（第2条に基づき乙が利用する場合は、乙が前記代金の宗門代金を受領）し、甲は本物件の引渡しを受けた時、乙から移転する。



物件の表示 (一口の表示)

物件の名称		東急ハーヴェストクラブ浜名湖	
所在地		静岡県引佐郡三ヶ日町大字大崎字沙田 322-1 外 (本物件引渡時までに地番確定予定)	
土地	地目	宅地、山林、畑 (山林、畑については本物件引渡時までに地目変更予定)	
	地積	対象地面積 14,822.78㎡のうち別添図面に示す 6,860.00 ㎡	
	共有持分	6,860平方メートルのうち共有持分 1,291分の1	
	権利形態	所有権 (敷地利用権) 共有持分	
建物	構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上4階建 建築面積 3,601.52 平方メートル 建築延床面積 10,335.57 平方メートル	
	専有部分	対象部分の面積 7,606.46 平方メートル 1~4階の各客室、リネン室、男女浴室、3階自動販売機室、客室及びリネン用エレベーター機械室、客室用空調機室、及びこれらに接するホール、廊下、階段	
		付属する設備 客室用及びリネン用エレベーター設備、客室用空調設備	
		上記専有部分についての共有持分は 1,200分の1	
共用部分	対象部分の面積 2,150.96 平方メートル フロント、エントランスホール、風除室、ラウンジ、事務室、バルコニー (客室・廊下)、2階自動販売機室、売店、多目的室、ゲームルーム、共用エレベーター機械室、電気室、共用部分用空調機室、発電機室、共用及び従業員用トイレ、中央監視室、その他専有部分に属さない建物部分		
	付属する設備 給排水衛生設備、照明設備、共用部分用空調設備、自動火災報知設備、自動消火設備、防火設備、共用エレベーター設備、電気配電、ガス設備、避雷針設備、アンテナ設備、電話設備、コジェネレーション設備、業務用OA機器、フロント機器、その他		
	上記共用部分についての共有持分は 1,291分の1		
その他	1. 専有部分に付属する家具備品 各客室のペット、ソファー、カーテン、照明等の家具備品の全て		
	2. 共用部分に付属する家具備品		
	3. 管理用車輛 (但し、車輛登録は管理者名義) 上記 1. 2. 3. 部分についての共有持分は、1,200分の1		
東急不動産(株)所有 (非分譲)		レストラン、厨房 対象部分の面積 578.15平方メートル	
東急リゾートタウン 浜名湖内施設		1. 汚水処理施設 2. 街路灯、及びその付帯施設 本物件購入者、別荘地、建売別荘、リゾートヴィラ購入者並びに東急不動産(株)が利用を認めた者全員の共有施設 (但し、登記は行わない。)	