

(平成27年3月31日以前に登録申請)□

入居契約重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条及び東京都有料老人ホーム設置運営指導指針12(4)に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。なお、生活支援サービスに関する契約については、生活支援サービス重要事項説明書により、別途説明します。

1 サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) そんぽのいえすかみのげえきま そんぽの家S上野毛駅前
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区上野毛3丁目12-17
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車 (東急大井町線 上野毛駅から徒歩で4分) <input type="checkbox"/> 2.その他()
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2015年 4月 1日から 2035年 6月 30日まで
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2015年 4月 1日から 2035年 6月 30日まで
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.地上権 <input type="checkbox"/> 3.賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 2015年 4月 1日から 2035年 6月 30日まで

(注)住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) そんぽけあかぶしきがいは SOMPOケア株式会社	
住所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 140-0002) 東京都品川区東品川四丁目12番8号 電話番号 03-6455-8560	
法人の役員	別添 1 のとおり	
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	(ふりがな) 商号、名称、又は氏名	
	住所(法人にあつては主 たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号
	法人の役員	

3 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな) そんぽのいええすかみのげえきまえ そんぽの家S上野毛駅前
事務所の所在地	(郵便番号 158-0093) 東京都世田谷区上野毛3丁目12-17 電話番号 03-5752-1606

4 サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数	33 戸
居住部分の規模	(最小)	25.15 m ²
	(最大)	27.31 m ²
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	構造	鉄筋コンクリート 造 階 数 地上 3 階建
竣工の年月	2015 年 2 月 28 日	
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している	
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている	
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている	

5 サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	
終身賃貸事業者の事業の認可	<input type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①または②に該当する者である。 <input checked="" type="checkbox"/> ①単身高齢者世帯 <input checked="" type="checkbox"/> ②高齢者+同居者(配偶者/60歳以上の親族/要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者) (「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。)
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり
入居開始時期	2015 年 4 月 1 日から

契約解除の内容	<p>1 次の各号に掲げる義務に違反した場合において、その滞納期間が2か月を超え、事業者が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。</p> <p>① 賃貸借契約書第5条第1項に規定する賃料支払義務 ② 賃貸借契約書第6条第1項に規定する共益費支払義務 ③ 賃貸借契約書第12条第1項後段に規定する費用負担義務 ④ 賃貸借契約書第13条に規定する損害賠償金支払義務</p> <p>2 事業者は、利用者が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、当該事由により本契約を継続することが困難であると認められるときには、本契約を解除することができる。</p> <p>① 入居申込書及び本契約書への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき。 ② 賃貸借契約書第11条第3項に定める事業者への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき。 ③ 禁錮以上の刑の判決を受け、それが確定したとき。 ④ 賃貸借契約書第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務、第10条第1項から第4項に規定する禁止・制限事項、第21条の連帯保証人又は第22条の身元引受人の追加・変更等の義務を怠ったとき、その他利用者が本契約に定める事項に違反し、又は利用者の義務を履行しないとき。 ⑤ その他、利用者、連帯保証人、身元引受人、利用者の家族その他利用者の関係者が、事業者、管理人又はそれらの従業員等に対して、社会生活上許容できない行為を行ったとき。</p> <p>3 事業者は、利用者、連帯保証人又は身元引受人が次の各号のいずれかに該当したときは、何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。</p> <p>① 第9条に反する事実が判明したとき、又は反していると事業者が合理的に判断したとき ② 第10条第5項各号に掲げる行為を行ったとき</p> <p>4 事業者は、前項に基づき本契約を解除した場合に利用者、連帯保証人又は身元引受人に損害が生じても何らこれを賠償する責任を負わない。</p>	
	事業主体から解約を求める場合(終身建物賃貸借の場合のみ)	解約条項
	解約予告期間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費・生活支援サービス費をお支払いいただきます。	
その他		

※入居開始時期は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

6 職員体制

日中の職員体制(※生活支援サービスを提供する常駐職員の配置)				
人員配置	1人	常駐する時間	9時	0分～17時0分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地			
日中以外の時間の職員体制				
人員配置	1人	常駐する時間	17時	0分～9時0分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地			
備考				

(職種別の職員数)

(2018 年 7 月 1 日現在)※入居開始(開設)前は、予定を記載。

職種	延べ人数	常勤		非常勤		合計	兼務状況等 (委託である場合はその旨を記入)
		専従	非専従	専従	非専従		
管理者	⇒③-1		1			1人	SOMPOケア 世田谷訪問介護 上野毛駅前サテライト訪問介護員と兼務
生活支援サービス提供職員 (食事提供サービスを除く)	⇒③-2	0	5人以上	0	0	5人以上	SOMPOケア 世田谷訪問介護 上野毛駅前サテライト訪問介護員と兼務
うち、看護職員：直接雇用						0人	
うち、看護職員：派遣						0人	
うち、介護職員：直接雇用	⇒③-3		5人以上			5人以上	
うち、介護職員：派遣						0人	
うち、機能訓練指導員	⇒③-4					0人	
栄養士						0人	
調理員						0人	
事務員						0人	
その他						0人	

② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 40 時間

③-1 管理者の資格 介護支援専門員

③-2 生活支援サービス提供職員の資格

資格	延べ人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士			4		
社会福祉士					
介護支援専門員			1		
養成研修修了者			3		
上記以外の職員					

③-3 介護職員の資格

資格	延べ人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士			4		
介護支援専門員			2		
実務者研修			2		
介護職員初任者研修			6		
たん吸引等研修 (不特定)					
たん吸引等研修 (特定)					
資格なし					

④職員の職種別・勤続年数別人数 (本住宅における勤続年数)

勤続年数	職種	管理者		生活支援サービス提供職員		介護職員							
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤						
1年未満				3	0	3							
1年以上3年未満		1		5	0	5							
3年以上5年未満				0	0								
5年以上10年未満				0	0								
10年以上				0	0								
合計		1	0	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0

7 サービス付き高齢者向け住宅において入居者から受領する金銭(生活支援サービスに関する費用を除く)

家賃の概算額	(最低) 約 150,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 150,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 10,000 円	
	(最高) 約 10,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 0 円	家賃の 0.0 月分
	(最高) 約 0 円	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 円	(最高) 約 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	
	サービス提供の対価	
返還額の算定方法		
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	年 月 日まで	
家賃等の前払金の返還額の推移	(*原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。)	
前払金の保全措置の内容	<input type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <input type="checkbox"/> その他()	

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。

8 サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 管理業務を委託	
委託する業務の内容 (契約事項)		
管理業務の委託先		
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)	
住 所	(郵便番号)	
修繕計画	計画策定の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし
	大規模修繕の実施予定	(頃実施予定)
	その他計画的な修繕予定	()

9 サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設（該当する場合のみ）

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の番号	事業所の場所
SOMPOケア 上野毛駅前 居宅介護支援	居宅介護支援	1371214840	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
SOMPOケア 世田谷 訪問介護 上野毛駅前サテライト	訪問介護	1371214907	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
SOMPOケア 世田谷 定期巡回 上野毛駅前サテライト	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	1391201041	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
			<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

(注) 高齢者居宅生活支援事業について、老人福祉法等関連法令に基づく事業所の指定を受けている場合にあっては、「事業所の番号」を記入すること

10 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力（該当する場合のみ）

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな)
事業所の住所	(郵便番号)) 電話番号
連携又は協力の内容	

11 入居者の現況

(2018 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	88.8 歳	入居者数合計	31 人				
年齢 / 介護度	合計	※要介護度を把握している場合に記載。							
		自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
65歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満	4	2	1	0	0	0	0	1	0
85歳以上	27	3	5	4	7	2	5	1	0
合計	31	5	6	4	7	2	5	2	0

入居継続期間別入居者数							
入居期間	6か月未満	6か月以上1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上	合計
入居者数	5	4	22	0	0	0	31

男女別入居者数	男性	6 人	女性	25 人
---------	----	-----	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	93.9 % (全戸数に対する入居戸数)
-------------------------	----------------------

直近一年間に退去した者の人数と理由				退去者数合計:	
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	1	他の有料老人ホームへの転居	4	医療機関への入院	2
介護老人福祉施設(特養等)へ転居	0		うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	0	死亡
介護老人保健施設へ転居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居			
介護療養型医療施設へ転居	0				

12 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書のひな形	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の要旨 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
管理規程 (※必要事項が盛り込まれていれば、重要事項説明書を管理規程に代えることも可。)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の原本 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
事業収支計画書 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	その他 ()	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない

13 その他

運営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> あり (年 1 回予定) (開催方法等) <ol style="list-style-type: none"> 事業者は、管理者、職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設置するとともに、入居者のうちの要介護者等については、その連帯保証人、身元引受人等に対し出席を呼びかける。 運営懇談会は、施設の運営について外部からの点検が働くように、施設関係者及び職員以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加える場合もある。 事業所は、運営懇談会においては入居者の状況、サービス提供の状況及び共益費の収支等の内容を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるように努めるものとする。
	<input type="checkbox"/> 以下の内容の代替措置により対応(※入居者が概ね9人以下の場合等) (内容)
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要
(介護予防)特定施設入居者生活介護事業所(地域密着型を含む)	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 () <input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない

14 登録の申請が基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨

基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切である。

説明年月日

年 月 日

利用者様に対して、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 SOMPOケア株式会社

所在地 東京都品川区東品川四丁目12番8号

代表者名 代表取締役 遠藤 健

印

説明者氏名

印

私は上記事業者から、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

署名

印

役員名簿

(ふりがな) 氏名 (法人にあっては、商号又は名称)	役名等
おくむら みきお 奥村 幹夫	代表取締役
えんどう けん 遠藤 健	代表取締役
すみ ひでひろ 角 秀洋	代表取締役
きくい てつや 菊井 徹也	取締役
やの いさお 矢野 功	取締役
いわもと たかひろ 岩本 隆博	取締役
こばやし たくと 小林 卓人	取締役
いながき まさはる 稲垣 政春	監査役
いしざわ ただし 石澤 正志	監査役
おくやま けいすけ 奥山 啓介	監査役

法第6条第1項第3号に該当する者をすべて記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

住棟番号	専用部分の 床面積 (㎡)	構造及び設備※						住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
		完備	便所	洗面	浴室	台所	収納			
1	25.21	○	○	○	○	○	○	28	101～104.201～210. 213～216.301～308. 311.312	150,000
1	25.15	○	○	○	○	○	○	2	105.211	150,000
1	27.31	○	○	○	○	○	○	3	212.309.310	150,000

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。

注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。

※有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
食堂	1	80.58	1階	33	
機械浴室	1	20.16	1階	33	脱衣浴室含む

注) 整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。

事業主体が東京都内(中核市を除く)で実施する介護保険制度による指定介護サービスの一覧表

介護サービスの種類		箇所数	主な事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	有り	94	SOMPOケア 王子神谷 訪問介護	足立区新田1-3-19
訪問入浴介護	有り	2	SOMPOケア 上石神井北 訪問入浴	練馬区上石神井3-28-3 飯野ビル2F
訪問看護	有り	3	SOMPOケア 尾山台 訪問看護	世田谷区尾山台3-33-5
訪問リハビリテーション	無し			
居宅療養管理指導	無し			
通所介護	有り	17	SOMPOケア 赤羽 デイサービス	北区赤羽台3-1-19 綿貫ビル1F
通所リハビリテーション	無し			
短期入所生活介護	有り	2	SOMPOケア 堀ノ内 ショートステイ	杉並区堀ノ内2-19-26
短期入所療養介護	無し			
特定施設入居者生活介護	有り	69	そんぼの家 竹ノ塚サンフラワー	足立区保木間5丁目7-12
福祉用具貸与	有り	5	SOMPOケア 大田 福祉用具	大田区東蒲田1-21-17 コマツビル1F
特定福祉用具販売	有り	5	SOMPOケア 大田 福祉用具	大田区東蒲田1-21-17 コマツビル1F
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有り	34	SOMPOケア 世田谷 定期巡回	世田谷区松原3-39-16
夜間対応型訪問介護	有り	20	SOMPOケア 世田谷 定期巡回	世田谷区松原3-39-16
認知症対応型通所介護	有り	1	SOMPOケア 堀ノ内 デイサービス	杉並区堀ノ内2-19-26
小規模多機能型居宅介護	有り	3	SOMPOケア 徳丸 小規模多機能	板橋区徳丸2-17-9
認知症対応型共同生活介護	有り	4	SOMPOケア そんぼの家GH 徳丸	板橋区徳丸2-17-9
地域密着型特定施設入居者生活介護	無し			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	無し			
看護小規模多機能型居宅介護	無し			
地域密着型通所介護	無し			
居宅介護支援	有り	107	SOMPOケア 王子神谷 居宅介護支援	足立区新田1-3-19
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問入浴介護	有り	2	SOMPOケア 上石神井北 訪問入浴	練馬区上石神井3-28-3 飯野ビル2F
介護予防訪問看護	有り	3	SOMPOケア 尾山台 訪問看護	世田谷区尾山台3-33-5
介護予防訪問リハビリテーション	無し			
介護予防居宅療養管理指導	無し			
介護予防通所リハビリテーション	無し			
介護予防短期入所生活介護	有り	2	SOMPOケア 堀ノ内 ショートステイ	杉並区堀ノ内2-19-26
介護予防短期入所療養介護	無し			
介護予防特定施設入居者生活介護	有り	54	そんぼの家 竹ノ塚サンフラワー	足立区保木間5丁目7-12
介護予防福祉用具貸与	有り	5	SOMPOケア 大田 福祉用具	大田区東蒲田1-21-17 コマツビル1F
特定介護予防福祉用具販売	有り	5	SOMPOケア 大田 福祉用具	大田区東蒲田1-21-17 コマツビル1F
<地域密着型介護予防サービス>				
介護予防認知症対応型通所介護	有り	1	SOMPOケア 堀ノ内 デイサービス	杉並区堀ノ内2-19-26
介護予防小規模多機能型居宅介護	有り	1	SOMPOケア 徳丸 小規模多機能	板橋区徳丸2-17-9
介護予防認知症対応型共同生活介護	有り	2	SOMPOケア そんぼの家GH 堀ノ内	杉並区堀ノ内2-19-26
介護予防支援	有り	4	杉並区地域包括支援センターケア24成田	杉並区成田西3-7-4
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	無し			
介護老人保健施設	無し			
介護療養型医療施設	無し			
介護医療院	無し			