

(平成27年4月1日以後に登録申請)

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) けあほすびたるにしこやま ケアホスピタル 西小山
所在地	(住居表示) 東京都品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山4F、5F
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車 (東急目黒線・荻線 西小山 駅から 徒歩 で 1分) <input type="checkbox"/> 2.その他()
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2021年4月1日 から 2024年3月31日まで
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 2021年4月1日 から 2024年3月31日まで
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有 <input type="checkbox"/> 2.地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 3.賃借権 <input type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 2021年4月1日 から 2024年3月31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) いりょうほうじんしゃだんななせいかい 医療法人社団 南七星会	
住所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 142-0062) 東京都品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山6F 電話番号 03-6426-2616	
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(法人にあって は主たる事務所の 所在地)	(郵便番号) 電話番号
	法人の役員	別添 2 のとおり

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) いりょうほうじんしゃだんななせいかい 医療法人社団 南七星会
事務所の所在地	(郵便番号 142-0062) 東京都品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山6F 電話番号 03-6426-2616

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	5	戸
居住部分の規模	(最小)	26.51	m ²
	(最大)	37.37	m ²
構造及び設備	共同利用設備	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	詳細については、別添 3 のとおり
	構造	鉄骨	
竣工の年月	1990	年	7月 24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		
階数	地上8	階建	

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又は②に該当する者である。 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
備考欄	

入居開始時期(※)	年 月 日から	
契約解除の内容	入居者は事業者に対して、解約する60日前までに文書にて解約の申し出を下記連絡先に通知することで、本契約を解約することができます。東京都品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山6F電話番号03-6426-2616	
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	事業者は、生活支援サービス契約書第8条の規定に基づき、以下の場合には本契約を解除することができます。 ①他の入居者の生命の危害を及ぼす恐れがある場合 ②本契約を継続することが社会通念上、著しく困難な場合 ③入居者が正当な理由なく支払うべきサービス利用料を3か月以上滞納し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがない場合
	解約予告期間	6ヶ月
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・共益費をお支払いいただきます。サービス費、食費は利用実績により日割り計算を行い、お支払いいただきます(入院中の利用がない分はお支払いいただきません)。	
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談	

※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	10時00分～18時00分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	0人	常駐する時間	時 分～時 分
常駐場所	<input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
備考	・夜間の緊急通報は、住宅スタッフの緊急連絡用携帯電話へ連絡ください。住宅スタッフが受診し対応いたします。 ・お盆(3日間)と正月(3日間)は住宅職員が常駐しませんが、1日1回は住戸への訪問または電話により状況把握。 住宅スタッフの緊急連絡用携帯電話へ連絡ください。住宅スタッフが受診し対応いたします。		

(職種別の職員数) (令和5年 7月 1日現在)※入居開始(開設)前は、予定を記載。

① 職員の人数及びその勤務形態											
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		1	3人					
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	1	1		4	6人					
うち、看護職員：直接雇用			1		4	5人					
うち、看護職員：派遣											
うち、介護職員：直接雇用	⇒③-3				1	1人					
うち、介護職員：派遣					1	1人					
うち、機能訓練指導員	⇒③-4				1	1人					
栄養士					1	1人	宅配クックワン・ツウ・スリー品川店へ委託				
調理員					1	1人	宅配クックワン・ツウ・スリー品川店へ委託				
事務員			2		2	4人					
その他											
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							医師				
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						
医師		1	1								
看護師			1		4						
准看護師			1								
介護福祉士					1						
社会福祉士											
介護支援専門員											
養成研修修了者											
上記以外の職員			2		2						
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					1						
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修											
たん吸引等研修(不特定)											
たん吸引等研修(特定)											
資格なし											
③-4 機能訓練指導員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤							
		専従	非専従	専従	非専従						
理学療法士											
作業療法士											
言語聴覚士											
看護師又は准看護師											
柔道整復師					1						
あん摩マッサージ指圧師											
はり師又はきゅう師											
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		看護職員		介護職員		機能訓練指導員	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
1年未満											
1年以上3年未満							2				
3年以上5年未満		1									
5年以上10年未満		1	1	2	4	1	2		1		1
10年以上											
合計		2	1	2	4	1	4		1		1

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 100,000 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 14,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 300,000 円	家賃の 3 月分
	(最高) 約 450,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項		
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 type="checkbox"/> 自ら管理 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業務を委託	
委託する業務の内容(契約事項)	ビル管理一般	
管理業務の委託先		
商号、名称又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ えいしーあそしえいつ 株式会社 AC associates	
住 所	(郵便番号 169-0073) 東京都新宿区百人町一丁目18番8号 大久保カドビル703 電話番号 03-6884-0428 or 090-9009-0591	
修繕計画		
計画策定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
大規模修繕の実施予定	2030年3月 頃実施予定	
その他計画的な修繕予定	次回修繕計画予定は2030年以降	

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	事業所の場所
医療法人社団南七星会 西小山脳神経外科・整形外科	人間ドック、健康管理	<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
しばざき泌尿器クリニック	在宅、健康、麻薬処方可能	<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
調剤薬局オレンジファーマシー	調剤薬局	<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
メディケア(西小山訪問介護事業所)	訪問介護	<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
メディケア(西小山訪問看護ステーション)	訪問看護	<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
医療法人社団南七星会 西小山脳神経外科・整形外科	訪問リハビリテーション	<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
メディケア(西小山居宅介護支援事業所)	居宅介護支援	<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

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) いりょうほうじんしゃだんななせいかい うさみのうしんけいげか 医療法人社団南七星会 宇佐美脳神経外科
事業所の住所	(郵便番号145-0073) 東京都大田区北嶺町5番18号 電話番号 03-3748-1110
連携又は協力の内容	医療全般(東京都医療機関案内サービス”ひまわり”参照土曜日曜開業)、人間ドック、在宅、麻薬処方
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだんななせいかい にしこやまのうしんけいげか・せいけいげか 医療法人社団南七星会 西小山脳神経外科・整形外科
事業所の住所	(郵便番号142-0062) 東京都品川区小山六丁目4番14号メディケア西小山2F 電話番号 03-3783-0777
連携又は協力の内容	入居者の利用を想定した在宅診療の運営。

11 入居者の現況

(令和5年 7月 1日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	73 歳	入居者数合計	3 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	1				1				
65歳以上75歳未満									
75歳以上85歳未満	2	2							
85歳以上									
合計	3	2			1				

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	1		2				3

男女別入居者数	男性	2 人	女性	1 人
---------	----	-----	----	-----

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	60.0 % (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:	1 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居		他の有料老人ホームへの転居		医療機関への入院	1
介護老人福祉施設(特養等)へ転居			うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居		死亡
介護老人保健施設へ転居		その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居			その他()
介護療養型医療施設へ転居					

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 checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> あり (年 回予定) (開催方法等)
	<input checked="" 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) 年1回、管理者・職員・入居者全員(参加が困難な場合は家族等)・民生委員の4人で構成する運営懇談会を開催し、住宅側から入居状況、サービス提供状況及び住宅の収支等について報告・説明すると同時に、入居者及び入居者家族等からの要望・意見を受けることで、運営に反映させるための機会とします。
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

基本方針及び都の「高齢者の居住安定確保計画プラン」に沿って適切に運営します。
--

説明年月日

□□□□〔入居者氏名〕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 医療法人社団 南七星会

所在地 東京都品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山6F

代表者名 理事長 宇佐美 信乃 印

説明者氏名 理事長 宇佐美 信乃 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	役名等
うさみしの 宇佐美 信乃	理事長
あなみのぶこ 穴見 信子	理 事
うさみごうの 宇佐美 豪乃	理 事
うさみともの 宇佐美 智乃	理 事
うさみ なの 宇佐美 南乃	理 事
むらいまこと 村居 真琴	監 事

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。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。

役 員 名 簿

(ふりがな) 氏 名	役名等

法第6条第1項第4号の役員に該当する者を全て記載すること。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	29.69	○	○	○	○	○	○	1	401	112,000
1	26.51	○	○	○	○	○	○	1	402	100,000
1	37.37	○	○	○	○	○	○	1	403	150,000
1	29.69	○	○	○	○	○	○	1	501	112,000
1	35.33	○	○	○	○	○	○	1	502	140,000

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

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	1	メディケア(西小山訪問介護事業所)	品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山5F
訪問入浴介護	無し			
訪問看護	有り	1	メディケア(西小山訪問看護ステーション)	品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山5F
訪問リハビリテーション	有り	1	医療法人社団南七星会 訪問リハビリテーション事業所	品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山2F
居宅療養管理指導	無し			
通所介護	無し			
通所リハビリテーション	無し			
短期入所生活介護	無し			
短期入所療養介護	無し			
特定施設入居者生活介護	無し			
福祉用具貸与	無し			
特定福祉用具販売	無し			
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	無し			
夜間対応型訪問介護	無し			
認知症対応型通所介護	無し			
小規模多機能型居宅介護	無し			
認知症対応型共同生活介護	無し			
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	1	メディケア(西小山居宅介護支援事業所)	品川区小山六丁目4番14号 メディケア西小山5F
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	無し			
介護予防訪問入浴介護	無し			
介護予防訪問看護	無し			
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			
介護予防通所介護	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	無し			
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	無し			
介護予防福祉用具貸与	無し			
特定介護予防福祉用具販売	無し			
<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	無し			
介護予防小規模多機能型居宅介護	無し			
介護予防認知症対応型共同生活介護	無し			
介護予防支援				
<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			