

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) ゆいま～るなかざわ ゆいま～る中沢
所在地	(住居表示) 東京都多摩市中沢2-5-3
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(小田急多摩線 唐木田 駅から 徒歩 で 8分) <input checked="" type="checkbox"/> 2.その他(京王線「小田急線多摩センター駅」徒歩15分。バス停「多摩南部地域病院」下車徒歩2分。バス停「中沢西」下車目の前)
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 2022年 7月 1日から 2043年 6月 16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 2022年 7月 1日から 2043年 6月 16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 2022年 7月 1日から 2043年 6月 16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) かぶしきがいしゃこみゆにていねっと 株式会社コミュニティネット
住所 (法人にあつては主たる事務所)	(郵便番号 206-0036) 東京都多摩市中沢二丁目5番3号 電話番号 03-6256-0574
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	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) かぶしきがいしゃこみゆにていねっと 株式会社コミュニティネット
事務所の所在地	(郵便番号 160-0023) 東京都新宿区西新宿七丁目22番9号 西新宿ワイビル4階 電話番号 03-6256-0574

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	57	戸	
居住部分の規模	(最小)	39.40	m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大)	66.10	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	RC	造	階数 7 階建
竣工の年月	2013 年 3 月 18 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	賃貸借契約 <input checked="" 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	利用権		
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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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	住居利用料相当額支払義務違反で事業者履行催促後、期間内に義務履行されないとき等		
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	入居者は事業主に書面により30日以上予告期間を定めて解約を申し出ることができます。		
入院時の取扱い	事業者から入居者に解約を求めることはできません。なお、毎月払い契約の方は、住居利用料、共益費、生活支援サービス費をお支払いいただきます。一括前払い契約の方は、共益費、生活支援サービス費をお支払いいただきます。「有料サービス」については、利用実績により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	夜間の緊急通報は併殺有料老人ホームのスタッフが受け、必要な対応を致します。		

(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	1	0	3人					
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		1	1	1		3人					
うち、介護職員：派遣	⇒③-3					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				介護職員初任者研修							
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		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						
医師											
看護師											
准看護師											
介護福祉士	1	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				1							
③-3 介護職員の資格											
資格	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						
介護福祉士	1	1									
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修				1							
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		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						
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											
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	0			1			
1年以上3年未満				0	0						
3年以上5年未満				0	1				1		
5年以上10年未満		1		1	0			1			
10年以上				0	0						
合計		1	0	2	1	0	0	2	1	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 137,000 円	住戸ごとの内容は別添3 のとおり
	(最高) 約 243,000 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 274,000 円	家賃の 2 月分
	(最高) 約 486,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	敷金は、家賃支払方法に拘わらず受領します	
前払金※の有無	■ あり □ なし	
家賃等の前払金の概算額	約 3,962,000 円	約 96,823,000 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	(1ヶ月分の居住利用料相当額×年齢別想定居住月数)(以下、A)+想定居住月数を超えて入居者が継続して居住した場合に備えて受領する額(A×年齢別男女別に設定した割合【公益社団法人全国有料老人ホーム協会が提供する試算プログラム(2018年度版)により算出された割合 男性:9.14%~22.73% 女性:6.09%~23.86%】) ※居住想定利用月数は、年齢別に設定します。居住想定利用月数を超えて入居された場合、以降の住居利用料は発生しません。
	サービス提供の対価	月払い。前払金はありません。
返還額の算定方法	返還金=A÷入居者の年齢別想定居住期間×入居者契約終了日から入居者の年齢別想定居住期間まで ※1ヶ月に満たない期間の場合は、1ヶ月を30日として日割り計算します。 3ヶ月以内の場合 返還金=一括前払金-(1ヶ月分の住居利用料相当額÷30日×経過日数)	
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 checked="" type="checkbox"/> その他(公益社団法人全国有料老人ホーム協会)	

※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)	設備管理業務
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と 株式会社エイト
住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 192-0046) 東京都八王子市明神町3-20-5 エイトビル 電話番号 042-645-2911
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	2032年 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	提供されるサービスの概要		事業所の場所
あいクリニック中沢	訪問診療	5022538	<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
あい訪問看護ステーション中沢サテライト	訪問看護	1367193840	<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
あい小規模多機能施設ほたる	小規模多機能型居宅介護	1395000118	<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
あいグループホーム天の川	認知症対応型共同生活介護	1395000126	<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
ケアプランセンターあいクリニック中沢	居宅介護支援事業所	1375002084	<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
グループハウス中沢	住宅型有料老人ホーム		<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) しゃかいりょうほうじん かわきたりょうざいだん あいくりにつくなかざわ 社会医療法人 河北医療財団 あいクリニック中沢
事業所の住所	(郵便番号 206-0036) 東京都多摩市中沢2-5-3 電話番号 042-311-2820
連携又は協力の内容	診療項目:内科
事業所の名称	(ふりがな) しゃかいりょうほうじん かわきたりょうざいだん あいくりにつくなかざわ 社会医療法人 河北医療財団 あいクリニック
事業所の住所	(郵便番号 206-0012) 東京都多摩市貝取1431-3 電話番号 042-375-9581
連携又は協力の内容	内科・高齢内科、整形外科、脳神経科、呼吸器科、消化器科
事業所の名称	(ふりがな) しゃかいりょうほうじん かわきたりょうざいだん あまもとびょういん 社会医療法人 河北医療財団 天本病院
事業所の住所	(郵便番号 206-0036) 東京都多摩市中沢2-5-1 電話番号 042-310-0333
連携又は協力の内容	診療項目:内科、脳神経外科、消化器科、呼吸器科、リハビリテーション科、もの忘れ外来(予約)、嚥下外来(予約)
事業所の名称	(ふりがな) あらいしかいいん 新井歯科医院
事業所の住所	(郵便番号 206-0014) 東京都多摩市乞田1212-7 電話番号 042-337-7377
連携又は協力の内容	診療項目:小児歯科、虫歯予防、訪問歯科診療、インプラント、矯正歯科、レーザー治療
事業所の名称	(ふりがな) やすはらしかいいん 安原歯科医院
事業所の住所	(郵便番号 206-0034) 東京都多摩市鶴牧1-23 朝日生命多摩本社ビル1階 電話番号 042-337-5766
連携又は協力の内容	診療項目:歯科、矯正歯科、小児歯科、歯科口腔外科、インプラント、ホワイトニング

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	82.5 歳	入居者数合計	61 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	4	3		1					
75歳以上85歳未満	28	20	5	1	1			1	
85歳以上	28	22		2	1	3			
合計	61	46	5	4	2	3	0	1	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	1	7	21	32			61

男女別入居者数	男性	14 人	女性	47 人
---------	----	------	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	94.7 % (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:	9 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	5	医療機関への入院	
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	2	死亡	4
介護老人保健施設へ転居				その他（ ）	
介護療養型医療施設へ転居		その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居			

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 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)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input checked="" 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 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)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input checked="" 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 checked="" 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 6 回予定) (開催方法等)
	<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

サービス付き高齢者向け住宅の実施に当たっては、高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条の規定に基づき策定された「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」及び「高齢者居住安定確保計画」を遵守し、適切な管理はもとより契約上のトラブルを回避する観点から、十分な情報提供を行う。

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	39.40	○	○	○	○	○	○	21	203～210,304～ 310,402～407	137,000
1	41.59	○	○	○	○	○	○	2	211,311	144,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	1	401	140,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	1	501	144,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	6	502～507	140,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	1	601	145,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	4	602～605	142,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	1	701	146,000
1	39.40	○	○	○	○	○	○	2	702～703	143,000
1	41.59	○	○	○	○	○	○	4	201,212,301,312	147,000
1	41.59	○	○	○	○	○	○	2	202,302	144,000
1	42.62	○	○	○	○	○	○	1	410	156,000
1	42.62	○	○	○	○	○	○	1	510	159,000
1	60.01	○	○	○	○	○	○	1	408	208,000
1	60.01	○	○	○	○	○	○	1	508	213,000
1	60.01	○	○	○	○	○	○	1	606	216,000
1	60.01	○	○	○	○	○	○	1	704	218,000
1	66.10	○	○	○	○	○	○	1	608	242,000
1	66.10	○	○	○	○	○	○	1	706	243,000
1	62.72	○	○	○	○	○	○	1	409	233,000
1	62.72	○	○	○	○	○	○	1	509	235,000
1	62.72	○	○	○	○	○	○	1	607	235,000
1	62.72	○	○	○	○	○	○	1	705	237,000

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
2階リビングダイニング	1	81.40	2階	57	
3階和室	1	33.32	3階	57	
3階リビングダイニング	1	54.49	3階	57	
4階多目的室	1	69.70	4階	57	

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。

別添4

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	無し		
訪問入浴介護	無し		
訪問看護	無し		
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	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	有り	1 ゆいま〜る拝島	福生市熊川1403-1
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	有り	ぐり〜んはあと	日野市多摩平3-1-6
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	無し		
< 居宅介護予防サービス >			
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	有り	ゆいま〜る拝島	福生市熊川1403-1
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	無し		
< 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		