

基本サービス等重要事項説明書

1. 基本サービス等提供事業者

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業者の名称	フリガナ	カブシキガイシャ ツクイ
		株式会社ツクイ
事業者の所在地	〒233-0002	
		神奈川県横浜市港南区上大岡西1丁目6番1号 ゆめおおおかオフィスタワー16階
事業者の連絡先	電話番号	045-842-4115
	FAX番号	045-842-4224
	ホームページアドレス	https://www.tsukui.net/
事業者の代表者名	代表取締役 高島 毅	
事業者の名称	フリガナ	アルソックカブシキガイシャ
		ALSOK株式会社
事業者の所在地	〒107-8511	
		東京都港区元赤坂1-6-6
事業者の連絡先	電話番号	03-5306-7235
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http://www.alsok.co.jp/
事業者の代表者名	社長執行役員 栢木 伊久二	

2. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業主体の名称	フリガナ	エヌティティアーバンバリューサポートカブシキガイシャ
		NTTアーバンバリューサポート株式会社
事業主体の主たる事務所の所在地	〒108-0023	
		東京都港区芝浦三丁目4番1号
事業主体の連絡先	電話番号	03-6811-6465
	FAX番号	03-5442-0204
	ホームページアドレス	有 https://www.ntt-uvs.com/
		無
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	高橋 庸人
	職名	代表取締役社長
事業主体が行っている主な事業等	①建築物、建築設備、電気通信設備等の設計、施工及び工事監理業務 ②建築物、建築設備等の維持管理及び修繕工事業務 ③建築物、建築設備等の利用環境などに関する企画、コンサルティング業務 ④不動産の売買、貸借及びその媒介、並びに不動産の売買、貸借の代理 ⑤オフィスビル、賃貸マンションのプロパティマネジメント業務 ⑥分譲マンション管理業務 他	

3. 住宅概要

住宅の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
住宅の名称	フリガナ	ウェリスオリーブシンコイワ
		ウェリスオリーブ新小岩
住宅の所在地	〒124-0023	
		東京都葛飾区東新小岩3-14-10
住宅の連絡先	電話番号	03-5672-5071
	FAX番号	03-5672-5072
	ホームページアドレス	http://wellith.jp/olive/shinkoiwa/
住宅の管理者名	小川 美樹	
住宅の開設年月日	平成20年5月1日	
居住の契約方式	終身賃貸借契約	

4. 基本サービス等の内容

基本サービス等に関する方針等		
ご入居者が安心・安全・快適に日常生活を送ることができるよう、以下の生活支援サービスを提供します。 ご入居者が介護や医療を必要とする場合は、介護サービスや医療行為を受けられるよう介護事業所や医療機関との連携を図ります。なお、より円滑な連携を図れるよう介護事業所を併設し、協力医療機関を定めていますが、ご入居者は当該連携先以外のサービス事業者や医療機関を自由に選択できます。		
住宅で対応できる医療的ケアの内容		
当住宅では看護師がいないため、常時医療行為が必要な方への対応はできません。		
基本サービス（入居者様全員が受けるサービスです。）		
サービスの種類	料金	（提供方法・提供者）
コンシェルジュサービス	＜月額料金＞ 1人入居の場合 30,000円（税抜） 33,000円（税込） 2人入居の場合 50,000円（税抜） 55,000円（税込） 3人入居の場合 60,000円（税抜） 66,000円（税込）	【サービスカウンター受付時間】 ○9:00～17:00 ※但し、日曜日・祝日は9:00～12:00はコンシェルジュへの申し送りとなります。 【サービスカウンター対応】 ○ポーターサービス（重い荷物等を部屋までお届け）を行います。 ○宅配便送集配、受け取り（入居者不在時）を行います。 ○来訪者等への対応を行います。 ○食事サービス・共用施設の申込み受付を行います。 ○併設の介護事業所によるサポートサービス（ルームクリーニング、各種同行サービス等）の申込み受付を行います。 ○各種サービス取次ぎ・紹介（タクシー手配、ケータリング、理美容、レンタカー、その他問い合わせに対応）を行います。 提供者：㈱ツクイ
見守り（状況把握）・緊急時対応サービス		【見守り（状況把握）】 ○毎日のゴミ回収時（8:00～10:00）に、ご入居者にお声かけを行います。 ※但し、事務室の掲示盤で不在表示されている住戸については実施致しません。 ○体調が優れない、健康不安のあるご入居者には、状態が改善されるまでの間、お声かけの頻度を増やします。 【建物巡回】 ○不審者の侵入防止、事故予防、建物の安全管理のため、定期的（2回/日）に建物内を巡回します。 提供者：㈱ツクイ
		【設備機器による見守り】 ○各住戸内にライフリズムセンサーを設置しています。ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入すると、12時間以上、監視範囲内で人や物の動きが感知されない場合、事務室及び警備監視センターに異常信号を発信します。 ※入居者が在室中にも拘らず、ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入していない場合、ライフリズムセンサーは機能せず、警備監視センターは異常信号を受信できないため、これに起因する入居者の一切の事故・損害について、貸主及び提供事業者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 ※ライフリズムセンサーの監視範囲内に動物（ペット等）がいる場合、及び動作する物が設置されている場合、ライフリズムセンサーがそれらの動きを感知し、警備監視センターへライフリズムの異常信号が送信されない場合があります。これによる入居者の一切の事故・損害について、貸主及び提供事業者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 ○住戸内のライフリズムセンサーにタブレットキーを抜き挿しすることにより、事務室の掲示盤で入居者の在室の確認を行います。 ※在室の確認は、緊急時対応のために行いますので、予めご了承ください。 ※事務室の掲示盤で不在表示されている住戸については、見守りサービスにおけるゴミ回収時のお声がけを実施致しません。 ※入居者が在室中にも拘らず、ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入していない場合、掲示盤で在室の確認できないため、これによる入居者の一切の事故・損害について、貸主及び提供事業者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 提供者：㈱ツクイ、ALSOK㈱

見守り（状況把握）・ 緊急時対応サービス			【緊急時対応】 ○スタッフが24時間の常駐体制で対応します。 ○急病、体調急変時にはスタッフがかけつけ、ご家族への連絡の他、必要に応じ救急車の要請等を行います。 ※救急車の同乗は原則出来かねます。 ○状況に応じ、病院への付き添いやAED操作を行います。 ○災害時等には、館内放送し、避難誘導等の対応を行います。 ○緊急呼出しボタンが発報された場合、またはエレベーター非常ボタンが押された場合、スタッフまたは提携警備会社がかけつけ、機械の異常信号の原因を確認するとともに、必要に応じて関係機関及び家族等への連絡を行います。但し、直接、病人、けが人に対し医療、介護、搬送の処置を行うことはできません。 ○火災や停電等が発生した場合、設備機器が自動的に異常を察知し提携警備会社がかけつけ、機械の異常信号の原因を確認するとともに、スタッフは必要に応じて関係機関及び家族等への連絡を行います。但し、直接、病人、けが人に対し医療、介護、搬送の処置を行うことはできません。 ○各住戸内の居室、トイレに緊急コールボタンを設置しています。緊急時に押すと事務室に通報し、スタッフと会話ができます。 ※設備機器の定期的な保守管理にもかかわらず、緊急信号が発信しないなどの不具合が生じ、これに起因する入居者の一切の事故・損害について、貸主及び指定委託者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 提供者：㈱ツクイ、ALSO K㈱
生活支援サービス			【日常生活サポート】 ○住戸内の電球切れの交換を行います。 ※電球代は入居者の実費負担となります。 ○住戸内の小修繕（水漏れ、詰まり等）を行います。 ※原因、修繕内容によっては入居者の実費負担となる場合があります。 ○住戸内の設備機器および共用施設の設備の取り扱いなどについてお困りの時はご説明に伺います。（特殊な機器は除く） ○住戸内のエアコン・レンジフード・浴室乾燥機のフィルター清掃を定期的に行います。（商船三井興産㈱が提供） ○部屋の模様替えの手伝いを行います。※簡単な手伝いに限らせていただきます。 ○体調不良時に買物代行を行います。（近隣店舗に限る） 提供者：㈱ツクイ、商船三井興産㈱ 【レクリエーション、イベントの実施・支援】 ○年2回以上のレクリエーション・イベントを企画し開催します。 ○レクリエーション、文化活動、親睦会等を行われる際は、ご依頼によりお手伝いをします。 【地域情報の提供】 ○地域の行事やイベント情報を掲示板等でお知らせします。 ○地域の観光マップや無料情報誌をサービスカウンターに常備します。 【ゴミ回収】 ○各住戸まで毎日ゴミ回収（8:00～10:00）に伺います。 【長期不在中の住戸管理】 ○簡単な住戸管理（防災・防犯のチェック、簡易清掃、封水対策）を行います。※植栽、動物等の世話、管理は行なえません。また、貴重品は入居者の自己管理とします。 提供者：㈱ツクイ 【日常相談】 ○日常生活一般の相談は、コンシェルジュ及び支配人が行います。 ○専門的な内容の相談は、相談内容に応じた専門相談機関等を紹介いたします。 【健康相談】 ○医療職が定期的（月1回）に来館し、健康相談を行います。（前日までの予約制） ○健康介護に関する疑問や悩み、医療機関や介護施設に関する情報の提供を24時間受付体制の電話（フリーダイヤル）にて対応します。（総合警備保障㈱が提供） 【介護相談】 ○併設の介護事業所による介護相談について随時予約取次をします。 ○介護保険事業者の紹介を行います。 ○必要に応じ、介護施設運営事業者を紹介いたします。 提供者：㈱ツクイ、ALSO K㈱

上記以外の生活支援サービス等

(本住宅では以下のサービスを入居者様に選択していただくことができます(別途契約要)。なお、入居者様の希望により、他のサービス事業者を利用することもできます。)

サービスの種類		料金	(提供内容・方法・提供者)
食事サービス		1食あたり 〈朝食〉 300円(税抜) 324円(税込)	【提供内容】 ○管理栄養士が高齢者の健康に配慮し作成した献立による定食メニューを毎日3食(朝・昼・夕)提供します。(予約制) ○当住宅では、朝食の費用が軽減税率(8%)の対象となりますが、昼食・夕食は軽減税率の対象外となります。 ※税抜価額を税率の異なるごとに区分して合計した金額に10%(当該合計した金額が軽減対象課税資産の譲渡等に係るものである場合には8%)を乗じて算出いたします。 ○朝食については、軽食メニュー(飲物とパンをセット)を提供します。(予約不要) ○昼食については、麺類等の提供を行います。(予約不要) ○夕食については、管理栄養士が高齢者の健康に配慮し作成した献立による定食メニューを提供します。(予約制) ※その他のメニューを提供する場合があります。(料金は別途提示) 【提供場所・時間】 ○場所: 1階食堂 ○時間: 朝8:15~9:00 / 昼12:00~13:00 / 夕18:00~19:30 【備考】 ○キャンセル、変更等は提供される日の前日12:00までにお知らせ下さい。それ以降のキャンセルについては、キャンセル料(実費)が発生いたしますので、お気をつけ下さい。 提供者: ㈱ツクイ
		〈昼食〉 600円(税抜) 660円(税込) 〈夕食〉 737円(税抜) 810円(税込)	
利便サービス		実費負担	○FAX送受信、コピーサービスを代行します。(費用は実費負担) ○切手・はがき等の販売を行います。(費用は実費負担) 提供者: ㈱ツクイ
医療連携の内容			
協力医療機関	1	名称	医療法人社団暁和会 東京東部サンライズクリニック
		住所	〒135-0016 東京都江東区東陽3-23-11 イーストヴィレッジエンドウ1階
		診療科目	内科全般
		協力内容	協力医療機関の医師は、施設からの利用者の健康管理等に関する相談に応じます。また緊急時には、利用者が適切な治療、入院加療または健康管理が受けられるよう、可能な限り、施設からの相談に応じると共に、他の近隣医療機関等の紹介に努めます。利用者が協力医療機関を受診する場合には、利用者と医療機関の直接の診療契約が必要です。(医療費は利用者負担)
協力医療機関	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	
		住所	
		協力内容	

5. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	
	毎月20日までに請求書(翌月分の基本サービス費、前月分の食費、その他有料サービス費の合計額)を発行します。
支払方法	
	支払請求額を入居者の指定する口座より毎月27日に自動引き落としを行います。
利用料の終了及び入院時・長期不在時の取扱いについて	
	基本サービス料は終身建物賃貸借契約の解約日を以って終了。 病院への入院等を含む長期不在時においても発生いたします。
利用人数の変更について	
	基本サービスの利用人数に変更が生じた場合は、変更日(死亡の場合においては、死亡日の翌日)から、変更後の利用人数の月額料金を適用します。お支払い額の差額が生じた場合には、日割り料金を後日精算いたします。

6. 苦情に対応する窓口等

苦情に対応する窓口等の状況						
窓口の名称	ウェリスオリーブ新小岩 サービスカウンター					
電話番号	03-5672-5071					
対応している時間	平日	9時	0分	～	17時	0分
	土曜	9時	0分	～	17時	0分
	日曜	9時	0分	～	17時	0分
	祝日	9時	0分	～	17時	0分
定休日	なし					
サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応						
具体的な対応	本契約に基づき、生活支援サービス等を入居者に提供した場合に、万一、事故が発生し、入居者の生命・身体等に損害が生じた場合は、速やかに必要な対応及び措置（ご家族への連絡、救急車の呼び出し等）を行います。					
利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況						
1 あり	実施日	年1回個別面談の実施				
	結果の開示	① あり 2 なし				
2 なし						

7. 基本サービス等利用に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等	
外出・帰宅及びご家族様等の来訪等の時間制限はありません。	
共用施設の利用について	
食堂	食事時間は朝食8:15～9:00 昼食:12:00～13:00 夕食:18:00～19:30
共同浴室	利用時間は15:00～20:30

8. 契約の解除内容等

入居者からの解約		
入居者は事業者に対して、解約する3ヶ月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。※療養、老人ホームへの入所その他やむを得ない事情等により解約を希望される場合は、1ヶ月前までに文書にて解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができます。（終身建物賃貸借契約書第19条参照）		
契約解約時の連絡先	名称	ウェリスオリーブ新小岩 サービスカウンター
	電話番号	03-5672-5071
事業者からの解除		
事業者は、終身建物賃貸借契約書第18条および第20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) 入居者が賃料等その他債務の支払いを1ヶ月以上怠ったとき、またはその支払をしばしば遅延したとき。 (2) 入居者が以下に掲げる義務に違反した場合、または違反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場合 ①本契約の申込書又は諸通知に虚偽の事項があったとき ②禁止又は制限される行為を行ったとき（終身建物賃貸借契約書第13条参照）等		

9. 連帯保証人

(1) 連帯保証人は入居者様と連帯して、基本サービス等提供契約から生じる入居者様の債務を負担します。 (2) 連帯保証人の負担する極度額は、基本サービス料金24か月分を限度とします。 (3) 連帯保証人が負担する債務の元本は、入居者様又は連帯保証人が死亡したときに、確定します。 (4) 連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対し、遅滞なく、基本サービス料金の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、入居者様の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
--

10. 損害賠償責任保険の内容

損害賠償責任保険の加入状況	
☒ 有	☐ 無 (損保ジャパン株式会社)

説明年月日

年 月 日

●●●●様に対して、基本サービス等提供契約書及び本書面に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 NTTアーバンバリューサポート株式会社

所在地 東京都港区芝浦三丁目4番1号

代表者名 首都圏第二事業部長 神山 雅教

印

説明者氏名

私は上記事業者から、基本サービス等提供契約書及び本書面に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

借主

印

連帯保証人

印

身元引受人

印