

(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) けあほーむにしおおいこうほうえん					
	ケアホーム西大井こうほうえん					
所在地	(住居表示) 東京都品川区西大井2-5-21					
利用交通手段	■ 1. 電車(JR横須賀 線 西大井 駅から 徒歩 で 5 分) □ 2. その他()					
住宅に関する権原	□ 1. 所有権 □ 2. 賃借権 ■ 3. 使用貸借による権利					
	期間	2019 年	3 月	1 日から	2029 年	2 月 28 日まで
施設に関する権原	□ 1. 所有権 □ 2. 賃借権 ■ 3. 使用貸借による権利					
	期間	2019 年	3 月	1 日から	2029 年	2 月 28 日まで
敷地に関する権原	□ 1. 所有権 □ 2. 地上権 □ 3. 賃借権 ■ 4. 使用貸借による権利					
	期間	2019 年	3 月	1 日から	2029 年	2 月 28 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	■ 法人 □ 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) しゃかいふくしほうじんこうほうえん	
	社会福祉法人こうほうえん	
住 所 (法人にあつては主たる事務所)	(郵便番号 684-0063) 鳥取県境港市誠道町2083 電話番号 0859-45-6781	
	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) しゃかいふくしほうじんこうほうえん	
	社会福祉法人こうほうえん	
事務所の所在地	(郵便番号 140-0015) 東京都品川区西大井2-5-21	
	電話番号 03-5718-1331	

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42戸		
居住部分の規模	(最小)	20.79	m ²
	(最大)	38.37	m ²
構造及び設備	共同利用設備 ☒ あり ☐ なし		
	構 造	鉄筋コンクリート	造
竣工の年月	2009	年	3 月 1 日
加齢対応構造等	☒ 登録基準に適合している		
	☒ エレベーターを備えている		
	☒ 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 ☐ 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	☐ 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。 ☒ 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	入居者の資格について、住宅独自要件あり ①入居日現在、満60歳以上の方で要支援1～2、要介護1～5の認定を受けている方 ②入居日現在、品川区に6ヶ月以上お住まいの方（住民登録がある方） ③入居に要する敷金及び月額利用料の支払いが可能な方 ④連帯保証人・身元引受人を選定することできる方 ⑤社会福祉法人こうほうえんの運営方針に賛同し、円満な共同生活を営むことができる方		

入居開始時期(※)	年	月	日から
-----------	---	---	-----

契約解除の内容	事業者は、賃貸借契約書第13条の規定に基づき、以下の場合には、催告の上契約を解除することができます。 ①賃料等その他、支払うべき費用を3か月以上滞納したとき ②支払うべき金員等の支払いをしばしば遅延する等の事情により、甲、乙間の信頼関係が著しく害されたと甲が認めるとき ③賃貸借契約書第8条第3項、第4項、第5項に規定する義務を違反したとき ④長期の不在により、本契約を継続する意思がないと甲が認めるとき ⑤賃貸借契約書第19条第2項に規定する甲からの請求を受けたのち、30日を経過しても新たな身元引受人を立てることができな とき ⑥その他本契約に違反したとき	
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	30日	
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		

※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	12 人	常駐する時間	7時 00分 ～ 22時 00分	
常駐場所		☒ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地		
日中以外の時間の職員体制				
人員配置	2 人	常駐する時間	22時 00分 ～ 7時 00分	
常駐場所		☒ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地		
備考	日中の職員体制について 早番:7時～16時 遅番①:11時～20時 遅番②:13時～22時 日勤:8時30分～17時30分			

(職種別の職員数) (令和 6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	看護職員兼務					
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	16	1	4	0	21人						
うち、看護職員：直接雇用		1	1	1		3人						
うち、看護職員：派遣						0人						
うち、介護職員：直接雇用	⇒③－3	15		2		17人						
うち、介護職員：派遣						0人						
うち、機能訓練指導員	⇒③－4			1		1人						
栄養士				1		1人						
事務員		1	1			2人	保育園兼務					
その他		2		1		3人	生活相談員、介護支援専門員、歯科衛生士					
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						看護師						
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												
看護師		1	1	1								
准看護師												
介護福祉士		14		1								
社会福祉士		1										
介護支援専門員												
養成研修修了者		1		1								
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								
		専従	非専従	専従	非専従							
介護福祉士		14		1								
介護支援専門員												
実務者研修												
介護職員初任者研修		1		1								
たん吸引等研修 (不特定)		1										
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				1								
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職員の種類別・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				3			1	2				
1年以上3年未満				3				3				
3年以上5年未満				4	1			4	1			
5年以上10年未満				6	2	1		5	1		1	
10年以上		1		1	1	1		1				
合計		1	0	17	4	2	1	15	2	0	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	80,000	円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高)	約	100,000	円	
共益費の概算額	(最低)	約	31,500	円	
	(最高)	約	42,000	円	
敷金の概算額	(最低)	約	240,000	円	家賃の 3 月分
	(最高)	約	300,000	円	

家賃・共益費・敷金に関する特記事項	・共益費には、各居室における上下水道使用料が含まれます。 ・2人入居の場合は、借主月額31,500円かつ同居人月額10,500円となります。		
前払金※の有無	☐ あり ☒ 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	☐ 銀行による債務の保証 ☐ 信託会社等による元本補てん又は信託 ☐ 保険事業者による保証保険 ☐ 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	☒ 自ら管理 ☐ 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)	
	電話番号	
修繕計画	計画策定の有無 ☐ あり ☒ 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
西大井いきいきセンター	シルバーセンター事業		☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
			☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
			☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
			☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 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) にしおおいいいきせんたー 西大井いきいきセンター
事業所の所在地	(郵便番号 140-0015) 東京都品川区西大井2-5-21 電話番号 03-5718-1330
連携又は協力の 内容	クラブ活動やグループ活動を通した、入居者や利用者の交流
事業所の名称	(ふりがな) みつぎしんりょうじょ 三ツ木診療所
事業所の住所	(郵便番号 141-0033) 東京都品川区西品川2-13-20 電話番号 03-3779-0031
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会・健康相談等
事業所の名称	(ふりがな) ほわいとらびっとしかいいん ホワイトラビット歯科医院
事業所の住所	(郵便番号 142-0043) 東京都品川区二葉1-8-7 TYMビル2階 電話番号 03-3787-9221
連携又は協力の 内容	訪問診療による歯科診療・健康相談等
事業所の名称	(ふりがな) おおもりほうもんぐりにつく おおもり訪問クリニック
事業所の住所	(郵便番号 143-0023) 東京都大田区山王3-27-6 大森ラルタビル4階 電話番号 03-5743-2246
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等
事業所の名称	(ふりがな) ひろぐりにつくおおもり ひろクリニック大森
事業所の住所	(郵便番号 140-0013) 東京都品川区南大井6-19-7 電話番号 03-5753-5695
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等
事業所の名称	(ふりがな) えばらほーむけあくりにつく 荏原ホームケアクリニック
事業所の住所	(郵便番号 142-0041) 東京都品川区戸越6-8-20 三栄第2ビル3階 電話番号 03-5788-6088
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等
事業所の名称	(ふりがな) こだまぐりにつく こだまクリニック
事業所の住所	(郵便番号 142-0063) 東京都品川区荏原1-14-1 電話番号 03-5759-6766

連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等				
事業所の名称	(ふりがな) とうきょうめもりーくりにつくかまた 東京メモリークリニック蒲田				
事業所の住所	(郵便番号 144-0053) 東京都大田区蒲田本町2-4-2 アクシード蒲田本町1F 電話番号 03-6715-7873				
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等				
事業所の名称	(ふりがな) こうじんくりにつく 孝仁クリニック				
事業所の住所	(郵便番号 140-0011) 東京都品川区東大井5-14-11 1階 電話番号 03-3474-5566				
連携又は協力の 内容	訪問診療による内科診療・必要に応じた入院照会、健康相談等				

11 入居者の現況 (令和 6年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数				平均年齢	87.8 歳	入居者数合計	47 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	2	0	0	0	0	1	0	1	0
75歳以上85歳未満	9	0	2	2	3	1	1	0	0
85歳以上	36	0	4	5	7	8	3	5	4
合計	47	0	6	7	10	10	4	6	4

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	8	4	25	9	1	0	47

男女別入居者数	男性	8 人	女性	39 人
---------	----	-----	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	98.0 % (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:	8 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	2	他の有料老人ホームへの転居 うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	1	医療機関への入院	0
介護老人福祉施設（特養等）へ転居	1		0	死亡	4
介護老人保健施設へ転居	0		0	その他（ ）	
介護療養型医療施設へ転居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	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	☐ 入居希望者に公開 ☒ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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。)	☐ 入居希望者に公開 ☒ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 公開していない	その他 ()	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 公開していない

13 その他

運営懇談会	☒ あり (年 2 回予定)	
	(開催方法等)	事業者と利用者代表、保護者代表、町会長、民生委員などが集まり、意見交換を行なう。
	☐ 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	☐ あり ☐ なし ☒ 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)	☒ 指定を受けている 介護保険事業所番号 (1370903146	
	☐ 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

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針及び都が策定する高齢者の居住安定確保プランに基づき、適切にサービス付き高齢者向け住宅事業を実施します。

説明年月日
令和 年 月 日

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 社会福祉法人こうほうえん

所在地 鳥取県境港市誠道町2083番地

代表者名 理事長 廣江 晃 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	役名等
ひろえ こう 廣江 晃	理事長
ひろえ けん 廣江 研	理事・会長
かわじり よしお 川尻 良夫	理事
まつもと きょうじ 松本 恭治	理事
すみだ けん 角田 賢	理事
あさひな あきお 朝比奈 昭夫	理事
さくらい しんや 櫻井 伸哉	理事
いしみず まさとも 石水 正奉	監事
さかぐち ちかひろ 坂口 千加広	監事
こばやし たつこ 小林 達子	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。

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	T V アン テナ 端子			
1	20.79	×	○	○	×	○	○	○	2	221,320	80,000
1	21.22	×	○	○	×	○	○	○	8	215、216、217、218、 313、315、316、317	80,000
1	31.94	×	○	○	×	○	○	○	15	202、203、205、206、 207、210、211、212、 302、303、305、308、 310、311、312	90,000
1	32.03	×	○	○	×	○	○	○	4	225、226、323、325	90,000
1	32.30	×	○	○	×	○	○	○	1	201	90,000
1	32.60	×	○	○	×	○	○	○	1	326	90,000
1	37.77	×	○	○	×	○	○	○	4	208、213、306、307	100,000
1	38.37	×	○	○	×	○	○	○	2	220、318	100,000
1	32.33	×	○	○	×	○	○	○	1	301	90,000
1	32.68	×	○	○	×	○	○	○	4	222、223、321、322	90,000

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
共同生活室	4	282.46	2階・3階にそれぞれ2ヶ所	42	食堂
浴室・脱衣室	2	28.09	2階・3階にそれぞれ1ヶ所	42	個浴
浴室・脱衣室	1	15.66	3階に1ヶ所	42	座位浴
浴室・脱衣室	1	15.66	2階に1ヶ所	42	リフト浴
車椅子用便所	4	19.84	2階・3階にそれぞれ2ヶ所	42	車椅子用便所
便所	4	16.24	2階・3階にそれぞれ2ヶ所	20	歩行者用便所

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	訪問介護事業所むかいいはら	板橋区向原3-7-7
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	有り	1	通所介護事業所うきま幸朋苑	北区浮間5-13-1
通所リハビリテーション	無し			
短期入所生活介護	有り	3	ユニット対応型短期入所生活介護うきま幸朋苑	北区浮間5-13-1
短期入所療養介護	無し			
特定施設入居者生活介護	有り	1	ケアホーム西大井こうほうえん	品川区西大井2-5-21
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	有り	1	定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所むかいいはら	板橋区向原3-7-7
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	3	デイハウスむかいいはら	板橋区向原3-7-7
認知症対応型共同生活介護	有り	1	グループホーム新砂	江東区新砂3-3-11
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			
居宅介護支援	有り	1	ケアプランセンターむかいいはら	板橋区向原3-7-7
< 居宅介護予防サービス >				
介護予防訪問介護	有り	1	訪問介護事業所むかいいはら	板橋区向原3-7-7
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	有り	1	通所介護事業所うきま幸朋苑	北区浮間5-13-1
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	1	ユニット対応型短期入所生活介護うきま幸朋苑	北区浮間5-13-1
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	1	ケアホーム西大井こうほうえん	品川区西大井2-5-21
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	有り	3	デイハウスむかいいはら	板橋区向原3-7-7
介護予防認知症対応型共同生活介護	有り	1	グループホーム新砂	江東区新砂3-3-11
介護予防支援				
< 介護保険施設 >				
介護老人福祉施設	有り	2	介護老人福祉施設うきま幸朋苑	北区浮間5-13-1
介護老人保健施設	無し			
介護療養型医療施設	無し			