

(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) らいふさぼーとれじでんすゆららふなぼりえきまえ ライフサポートレジデンスゆらら船堀駅前
所在地	(住居表示) 〒134-0091 東京都江戸川区船堀4丁目8番10号
利用交通手段	■ 1.電車(都営新宿 線 船堀 駅から 徒歩 で 4 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 2013 年 2 月 1 日から 2043 年 1 月 31 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 2013 年 2 月 1 日から 2043 年 1 月 31 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 2013 年 2 月 1 日から 2043 年 1 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	■ 法人 □ 個人
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) すた一つけあさーびすかぶしがいいしゃ スターツケアサービス株式会社
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 135-0042) 東京都江東区木場5丁目8番40号 電話番号 03-6880-3270
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) すた一つけあさーびすかぶしがいいしや スタートケアサービス株式会社
事務所の所在地	(郵便番号 135-0042) 東京都江東区木場5丁目8番40号 電話番号 03-6880-3270

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		28	戸
居住部分の規模	(最小)	25.11	㎡	
	(最大)	42.23	㎡	
構造及び設備	共同利用設備		■ あり □ なし	
	構 造		RC	造
竣工の年月	階 数 地上5 階建			
加齢対応構造等	2013 年 1 月 15 日			
	■ 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。 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(※)	年	月	日から
契約解除の内容	①建物賃貸借契約書 第4条第1項に規定する賃料支払義務が履行されない場合 ②建物賃貸借契約書 第5条第2項に規定する共益費支払義務が履行されない場合 ③建物賃貸借契約書 第5条第1項後段に規定する費用負担義務が履行されない場合 ④建物賃貸借契約書 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務違反 ⑤建物賃貸借契約書 第8条各項に規定する義務違反 （同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るものを除く。） ⑥建物賃貸借契約書 その他の規定する乙の義務 ⑦不正の行為によって本物件に入居したとき ⑧建物賃貸借契約書 第7条各号の確約に反する事実が判明した場合 ⑨契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合 ⑩建物賃貸借契約書 別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合）		
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・生活支援サービス料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 00分 ～ 18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	0 人	常駐する時間	時 分 ～ 時 分
常駐場所	☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地		
備考	夜間は、緊急通報サービスによる		

(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	
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	0	5	0	5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	⇒③-3			5		5人	
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 介護福祉士

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						
准看護師						
介護福祉士						
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				5		

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					1						
3年以上5年未満		1			2						
5年以上10年未満					1						
10年以上					1						
合計		1	0	0	5	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 39,000 円	住戸ごとの内容は別添 2 のとおり
	(最高) 約 120,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 10,000 円	
	(最高) 約 12,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 117,000 円	家賃の 2~3 月分
	(最高) 約 240,000 円	
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。)	
前払金の保証措置の内容	☐ 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)	建物設備管理
管理業務の委託先	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) すた一つあめにていーかぶしきがいしゃ
	スターツアメニティー株式会社
住 所	(郵便番号 132-0024) 東京都江戸川区一之江8丁目4番3号 フラットゼセッション5F 電話番号 03-5678-8759
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 (2028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
小規模多機能きさら船堀駅前	小規模多機能型居宅介護	1392300388	☒ 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つては、「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

(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	84 歳	入居者数合計	29 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	14	10	2	0	2	0	0	0	0
85歳以上	15	5	4	2	2	0	0	2	0
合計	29	15	6	2	4	0	0	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	3	3	10	10	3	0	29

男女別入居者数	男性	7 人	女性	22 人
---------	----	-----	----	------

入居率(一時的に不在となっているものを含む。)	104.0 % (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:	4 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	3	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	1	死亡	1
介護老人保健施設へ転居				その他(一般賃貸への住替え)	
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	☒ 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 1 回予定) (開催方法等) 年1回、管理者・職員・入居者全員に参加を募り(参加が困難な場合は家族等)・民生委員の4者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。
	☐ 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 () ☒ 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。 入居対象者は、江戸川区3年以上在住の方、もしくは3親等内の親族が江戸川区3年以上在住で入居対象者が都内在住の方が対象
--

令和 年 月 日

様に対して、建物賃貸借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 スターツケアサービス株式会社

所在地 東京都江東区木場5丁目8番40号

代表者名 代表取締役社長 吉井 はるか 印

説明者氏名 印

私は上記事業者から、建物賃貸借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
よしいはるか 吉井 はるか	代表取締役社長
しもじょうもりじ 下城 守二	取締役
なかすぎとしゆき 中杉 俊之	取締役
ふじわらしんたろう 藤原 慎太郎	取締役
いそざきかずお 磯崎 一雄	取締役(非常勤)
むらいしとよたか 村石 豊隆	取締役(非常勤)
さのじゅん 佐野 淳	執行役員
やすはらさより 安原 早代利	執行役員
さかぐちあゆむ 坂口 歩	執行役員
くしもとまなぶ 久志本 学	執行役員
むらまつひさゆき 村松 久行	監査役

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。

別添 2

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	25.19	○	○	○	○	○	○	○	2	205.206	39,000
1	25.19	○	○	○	○	○	○	○	4	201.202.203.207	60,000
1	25.11	○	○	○	○	○	○	○	1	208	60,000
1	25.19	○	○	○	○	○	○	○	3	303.305.307	49,000
1	25.19	○	○	○	○	○	○	○	3	301.302.306	62,000
1	25.11	○	○	○	○	○	○	○	1	308	62,000
1	25.19	○	○	○	○	○	○	○	2	402.406	55,000
1	25.19	○	○	○	○	○	○	○	4	401.403.405.407	65,000
1	25.11	○	○	○	○	○	○	○	1	408	65,000
1	40.59	○	○	○	○	○	○	○	1	210	112,000
1	40.59	○	○	○	○	○	○	○	1	310	114,000
1	40.59	○	○	○	○	○	○	○	1	410	116,000
1	42.23	○	○	○	○	○	○	○	1	505	120,000
1	30.39	○	○	○	○	○	○	○	3	501.502.503	87,000

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
コミュニティースペース	1	25.74	1階	28	
談話室	1	3.63	2階	28	

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	有り	6	ケアステーションきらら船堀	東京都江戸川区船堀3丁目14番10号
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	デイサービスきらら一之江	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
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	2	ケアホームうらら一之江	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
福祉用具貸与	有り	1	福祉用具事業	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
特定福祉用具販売	有り	1	福祉用具事業	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
< 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	5	小規模多機能施設きらら北小岩	東京都江戸川区北小岩4丁目40番13号 1F
認知症対応型共同生活介護	有り	30	グループホームきらら南葛西	東京都江戸川区南葛西4丁目3番19号
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	4	ケアステーションきらら船堀	東京都江戸川区船堀3丁目14番10号
< 居宅介護予防サービス >				
介護予防訪問介護	有り	6	ケアステーションきらら船堀	東京都江戸川区船堀3丁目14番10号
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	デイサービスきらら一之江	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
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	2	ケアホームうらら一之江	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
介護予防福祉用具貸与	有り	1	福祉用具事業	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
特定介護予防福祉用具販売	有り	1	福祉用具事業	東京都江戸川区一之江7丁目50番6号
< 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	5	小規模多機能施設きらら北小岩	東京都江戸川区北小岩4丁目40番13号 1F
介護予防認知症対応型共同生活介護	有り	30	グループホームきらら南葛西	東京都江戸川区南葛西4丁目3番19号
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			