

(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) さなさんて いりや									
	サナサンテ入谷									
所在地	(住居表示) 東京都台東区竜泉1丁目19番7号									
利用交通手段	☒ 1.電車(日比谷 線 入谷 駅から 徒歩 で 8 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 平成 28 年 4 月 1 日から 令和 28 年 3 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 平成 28 年 4 月 1 日から 令和 28 年 3 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 平成 28 年 4 月 1 日から 令和 28 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	☒ 法人 ☐ 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ なごみらいふけあ 株式会社 和みライフケア	
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 556－0011) 大阪府大阪市浪速区難波中1丁目12－5 難波室町ビル3階 電話番号 06-6575-9845	
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) かぶしがいいしゃ なごみらいふけあ
	株式会社 和みライフケア
事務所の所在地	(郵便番号 556－0011)
	大阪府大阪市浪速区難波中1丁目12－5 難波室町ビル3階 電話番号 06-6575-9845

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 37 戸		
居住部分の規模	(最小) 18.00 m ²	詳細については、別添 3 のとおり	
	(最大) 35.80 m ²		
	共同利用設備 ☒ あり ☐ なし		
構造及び設備	構 造 鉄筋コンクリート 造	階 数	8 階建
竣工の年月	2016 年 2 月 15 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。 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
備考欄	

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

契約解除の内容	別途入居契約書第11条のとおり	
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日間	
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	連帯保証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	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	2 人	常駐する時間	17	時	00分	～	9	時	00分
常駐場所	☒ 同一の敷地内			☐ 隣接する土地					
備考									

(職種別の職員数) (R6 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	7	3	6	7	23人	訪問介護職員兼務				
うち、看護職員：直接雇用		1			7	8人					
うち、看護職員：派遣		1				1人					
うち、介護職員：直接雇用	⇒③－3	5	3	5		13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						0人					
調理員						0人					
事務員				1		1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		1									
准看護師		1			7						
介護福祉士		3	2	3							
社会福祉士											
介護支援専門員			1								
養成研修修了者		3		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		3	2	3							
介護支援専門員			1								
実務者研修											
介護職員初任者研修											
たん吸引等研修 (不特定)		3		1							
たん吸引等研修 (特定)											
資格なし				1							
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職員の仕事別・勤務年数別人数 (本住宅における勤務年数)											
勤務年数	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	
		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				0	2				2		
1 年以上 3 年未満		1		3	2	2		1	2		
3 年以上 5 年未満					1		1				
5 年以上 10 年未満				2	7		4	1	3	1	
10 年以上				3	2		2	3			
合計		1	0	8	14	2	7	5	7	1	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 140,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 175,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 30,000 円	
	(最高) 約 39,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 420,000 円	家賃の 3ヵ 月分
	(最高) 約 525,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項		
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
リラクゼーションルーム	機能訓練、及びマッサージ、理美容として		☒ 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) いりょうほうじんしゃだん ゆうしょうかい ゆうしょうかいざいたくりにつくきたせんじゅ
	医療法人社団悠翔会 悠翔会在宅クリニック北千住
事業所の所在地	(郵便番号 120-0032) 東京都足立区千住柳町32番1号
	電話番号 03-5284-9522
連携又は協力の内容	訪問診療
事業所の名称	(ふりがな) たいとうくりつ たいとうびょういん
	台東区立 台東病院
事業所の所在地	(郵便番号 111-0031) 東京都台東区千束3丁目20番5号
	電話番号 03-3876-1001
連携又は協力の内容	緊急時の対応・入院を要する場合
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだん たかなわしかいいん
	医療法人社団 高輪歯科医院
事業所の所在地	(郵便番号 108-0074) 東京都港区高輪2-16-36 高輪チトセハイツ2階
	電話番号 0120-648-714
連携又は協力の内容	訪問歯科診療・無料歯科健診・誤嚥内視鏡検査等

介護度別・年齢別入居者数					平均年齢	88 歳	入居者数合計	33 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	0	0	0	0	0	1	0	0
65歳以上75歳未満	2	0	0	0	1	1	0	0	0
75歳以上85歳未満	4	0	0	0	1	2	1	0	0
85歳以上	26	0	2	2	3	9	3	5	2
合計	33	0	2	2	5	12	5	5	2

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	6	4	19	4	0	0	33

12 入居希望者への事前の情報開示

男女別入居者数	男性	8 人	女性	25 人
---------	----	-----	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	92.0 % (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	0	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	0	医療機関への入院	1	
介護老人福祉施設（特養等）へ転居	0			死亡	5	
介護老人保健施設へ転居	0			その他（ 1人暮らし ）		
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	2			

13 その他

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

14

運営懇談会	☒ あり (年 回予定) (開催方法等) 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文書を送付すると同時に、入居者及び入居者家族等からの要望・意見を常に受けることで、運営に反映させ、文書にてご報告させていただきます。
	☐ 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 (1370604421) ☐ 指定を受けていない

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。
--

年 月 日

登録事業者名 株式会社 和みライフケア

所在地 大阪府大阪市浪速区難波中1丁目12-5 難波室町ビル3階

代表者名	代表取締役	田村 顕也	印
------	-------	-------	---

説明者氏名 _____ 印 _____

署名 _____ 印 _____

役員名簿

(ふりがな) 氏 名	役名等
たむら けんや 田村 顕也	代表取締役

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。

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

[illegible]

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
機能訓練室・食堂	1	93.51	3階	37	
共用トイレ	1	4.19	3階	37	
浴室・脱衣室	1	27.90	4階	37	
浴室・脱衣室(個浴)	4	38.52	5～8階	37	
談話コーナー	5	76.00	4～8階	37	

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。

介護サービス等の一覧表

区 分 サービス	(自 立)		(要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分)	
	生活支援サービスの基本料金に含むサービス	その都度徴収するサービス(料金を表示)	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額費用に含むサービスに○	その都度徴収するサービス(料金を表示)
<基本(必須)サービス>				
	状況把握(安否確認)			
	・巡回 日中	4時間ごと及び適宜	■4時間ごと及び適宜	—
	・巡回 夜間	3時間ごと及び適宜	■3時間ごと及び適宜	—
	生活相談	9時～17時随時	■9時～17時随時	—
	緊急時対応	24時間対応	■24時間対応	—
	オンコール対応	24時間対応	■24時間対応	—
<介護サービス>				
	食事介助	—	■適宜対応	—
	排泄介助	—	1,100円/1夜間帯(税込)	■適宜対応
	おむつ交換	—	1,100円/1夜間帯(税込)	■適宜対応
	おむつ代	—	実費	—
	入浴(一般浴)介助	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■週2回適宜対応
	清拭	—	—	■適宜対応
	特浴介助	—	—	■週2回適宜対応
	身辺介助	—	—	■週3回目以降 最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)
	・体位交換	—	—	■適宜対応
	・居室からの移動	—	—	■適宜対応
	・衣類の着脱	—	—	■適宜対応
	・身だしなみ介助	—	—	■適宜対応
	機能訓練	—	—	■サービス計画に基づいて実施
	外出同行サービス	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	—
	通院介助(協力医療機関)	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■適宜対応
	通院介助(上記以外)	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	—
<生活サービス>				
	居室清掃	—	最初の30分1,100円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■週2回
	リネン交換	—	最初の30分1,100円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■週1回指定日
	日常の洗濯	—	最初の30分1,100円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■週2回
	居室配膳・下膳	ご希望される方	1回210円	■適宜対応
	嗜好に応じた特別食	—	—	■適宜対応
	おやつ	—	—	■適宜対応
	理美容	—	※外部サービス(実費)	—
	買物代行(通常の利用区域)	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	■週1回指定日
	買物代行(上記以外の区域)	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	—
	役所手続き代行	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込)	—
<健康管理サービス>				
	定期健康診断	—	実費	—
	健康相談	適宜対応	—	■適宜対応
	生活指導・栄養指導	適宜対応	—	■適宜対応
	服薬支援	—	月額5,500円(税込)	■適宜対応
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	—	—	■適宜対応
<入退院時、入院中のサービス>				
	移送サービス	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込) 交通費実費	—
	入退院時の同行(協力医療機関)	適宜対応	—	■適宜対応
	入退院時の同行(上記以外)	—	最初の30分1,650円(税込) 以降30分毎1,100円(税込) 交通費実費	—
	入院中の洗濯物交換・買物	—	1回3,000円	—
	入院中の見舞い訪問	—	—	—
<その他サービス>				
	レクリエーション・クラブ活動	企画行事・材料、月謝は実費負担	企画行事・材料、月謝は実費負担	■随時実施・選択制
	フロントサービス費	—	—	○適宜対応
	インディバ マッサージ	—	30分 3,000円(税込)	—