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　テルウェルヒガシニッポンカブシキガイシャ テルウェル東日本株式会社	
	事業者の所在地	〒１３５－００３３ 東京都江東区深川２－７－６	
	事業者の連絡先	電話番号	０３－３３５０－７１２１
		ＦＡＸ番号	０３－３３５４－０６７８
		ホームページアドレス	http://www.telwel-east.co.jp/
	事業者の代表者名	代表取締役社長　石川　達	
	事業者の名称	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	
	事業者の所在地	〒１０８－００２３ 東京都港区芝浦三丁目４番１号	
	事業者の連絡先	電話番号	０３－６３８４－０６１６
		ＦＡＸ番号	０３－３２５６－２１３９
		ホームページアドレス	http://www.nttud-bs.co.jp/
	事業者の代表者名	代表取締役社長　高橋　庸人	
	事業者の名称	フリガナ　カブシキガイシャレオック 株式会社ＬＥＯＣ	
	事業者の所在地	〒１００－０００４ 東京都千代田区大手町１－１－３	
	事業者の連絡先	電話番号	０３－５２２０－８５７３
		ＦＡＸ番号	０３－４５７０－５２０６
		ホームページアドレス	https://www.leoc-i.com/
	事業者の代表者名	代表取締役 小野寺 裕司	

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　エヌティティトシカイハツカブシキガイシャ NTT都市開発株式会社		
	事業主体の主たる事務所の所在地	〒１０１－００２１ 東京都千代田区外神田四丁目１４番１号		
	事業主体の連絡先	電話番号	０３－６８１１－６４６５	
		ＦＡＸ番号	０３－５２９４－８５０５	
		ホームページアドレス	有	http://www.wellith.jp/olive/
			無	
事業主体の代表者の氏名及び職名		氏名	池田　康	
		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. 不動産の取得・処分及び管理、賃貸、仲介及び鑑定 2. 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 3. ホテル施設、レストラン・喫茶店等の飲食施設及びスポーツ施設の所有、賃貸及び経営、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　ウエリスオリーブセイジョウガクエンマエ	
		ウエリスオリーブ成城学園前	
	住宅の所在地	〒１８２－０００４	
		東京都調布市入間二丁目２８番３６	
	住宅の連絡先	電話番号	０３－６４１１－３２３０
		ＦＡＸ番号	０３－３３７２－５７３１
		ホームページアドレス	https://wellith.jp/olive/seijogakuen/
住宅の管理者名		大山　武郎	
住宅の開設年月日		２０１９年４月１９日	
居住の契約方式		終身建物賃貸借契約	

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

ご入居者様が安心・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。
ご入居者様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協力医療機関を定めていますが、ご入居者様は当該連携先以外の介護事業所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

希望者に対して、月に一度協力医療機関の医療職による健康相談を実施します。
そのほか、具体的なケアについては、ご利用者様の状態を確認させていただいた上で、ご相談させていただきます。

(1)基本サービス

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 36,000円（税抜） 39,600円（税込） 2人入居の場合 56,000円（税抜） 61,600円（税込）	【サービスカウンター受付時間】 ○9:00～17:00 【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。 ○宅配便発送集配、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。 ○オリーブサポートサービスの申込み受付を行います。 ○各種サービス紹介（クリーニング、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。 ○ＦＡＸ送受信、コピーサービスを代行します。（別途契約が必要。利用料金は別途提示。） ○切手・はがき等の販売を行います。（別途契約が必要。各々ご利用者様の実費負担。） 提供者：テルウェル東日本(株)
見守り（状況把握）・ 緊急時対応サービス		【見守り（状況把握）】 ○毎日のゴミ回収時等に、ご入居者様にお声かけを行います。 ○体調が優れない、健康不安のあるご入居者様には、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：テルウェル東日本(株) 【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。住戸内のライフリズムホルダ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。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。 ※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、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。 ○各住戸内の洋室（ＬＤＫ※該当住戸のみ）、浴室、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及びコンシェルジュのＰＨＳに通報します。 ※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、これに起因するご入居者様の一切の事故・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：テルウェル東日本(株)

見守り（状況把握）・ 緊急時対応サービス		【緊急時対応】 ○コンシェルジュが24時間の常駐体制で対応します。 ○急病、体調急変時にはコンシェルジュがかけつけ、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、ＡＥＤ操作を行います。 ○容態の変化や事件・事故などが発生した場合には、速やかに家族等への連絡を行います。 ○災害時等には、館内放送し、避難誘導等の対応を行います。 ○各住戸内の洋室、トイレ、浴室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及びコンシェルジュのＰＨＳに通報します。 ○各住戸、共用部に設置してある緊急コールボタンが押された場合、コンシェルジュがかけつけ、機械の緊急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。 ○エレベーターの非常ボタンが押された場合、事務室の専用電話と繋がり、コンシェルジュが状況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。 ※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、これに起因するご入居者様の一切の事故・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：テルウェル東日本(株)、綜合警備保障（株）
生活支援サービス		【日常生活サポート】 ○住戸内の管球切れの交換を行います。 ※管球代はご入居者様の実費負担となります。 ○住戸内の小修繕のお手伝いを行います。 ※原因、修繕内容によってはご入居者様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。 ○部屋の模様替えの手伝いを行います。※簡単な手伝いに限定させていただきます。 ○体調不良時に買物代行を行います。（近隣店舗に限る） ○トランクルーム内の荷物の入れ替えを行います。 提供者：テルウェル東日本(株)、NTTアーバンバリューサポート株式会社
		【レクリエーション、イベントの実施・支援】 ○年2回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、親睦会等を行う際は、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、貴重品はご入居者様の自己管理とします。 提供者：テルウェル東日本(株)
生活相談サービス		【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します 【健康相談】 ○看護スタッフによる健康に関する相談を行います。 ○協力医療機関及び公的機関による健康診断の紹介を行います。 【介護相談】 ○ご希望の方にはコンシェルジュによる介護相談について随時予約取次をします。 ○必要に応じ、介護保険事業者や介護専門施設を探すお手伝いをします。 提供者：テルウェル東日本(株)

(2)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ご入居者様に選択していただくことができます（別途契約等を要する）。なお、ご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〉 530円(税抜) 572円(税込) 〈昼食〉 820円(税抜) 902円(税込) 〈夕食〉 860円(税抜) 946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・夕食の費用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。 ※その他特別食・療養食については別料金。 【提供場所・時間】 ○場所：1階レストラン ○時間：朝食８：００～９：００　／昼食１２：００～１３：００ ／夕食１７：３０～１９：００ 【備考】 ○キャンセル、変更等は４日前の１７時までにお申し出いただきますようお願いいたします。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。 ※急な体調不良等で入院などやむを得ない場合は、キャンセル料は頂きません。 ○イベント時には、別のメニューを提供する場合があります。（入居者選択制、料金は別途提示） ○アラカルトメニュー（麺類・カレーなど）を提供します。（予約不要） ※メニューは予告なしで変更する場合があります。 提供者：(株)ＬＥＯＣ
オリーブサポートサービス	オプションサービス契約書「契約書別紙」による	【介護サービス】 ー身体・生活ー ○非定時で起こる排泄の介助、複数で行うラウンジへの移動見守りなど介護保険で算定できない身体介護サービス ○臨時でサポートが必要になった時等、介護保険で算定できない清掃や洗濯を行う生活援助サービス ○状態確認・記録サービス（体温・血圧・水分摂取量等の確認・記録） ○服薬介助サービス（服薬の介助や確認、薬の保管等） ーその他ー ○臨時や介護保険が算定できない時の下記サービス ・通院・入退院・外出の介助サービス（交通費は利用者負担） ・買い物や薬の受取を行うサービス（近隣店舗のみ） ○臨時や介護保険が算定できない時の入浴の介助や清拭など入浴介助等サービス 【介護外サービス】 ーまごころサービスー ○外出の付添（買い物・通院）や大掃除など介護サービス対象外のサービス（日中のみ・内容等はご相談） 提供者：テルウェル東日本(株)
	備考	・介護認定をお持ちの方はケアプランに基づき介護保険サービスを利用できます。尚その際は介護保険サービスが優先されます。 ・状況の変化等により介護保険サービスに該当する場合は、介護保険法上、介護保険サービスへ切り替えていただきます。 ・介護サービス対象か否かの判断は支配人のアセスメントにより行います。 ・介護サービスは10分単位、まごころサービスは30分単位でのご請求となります。 ・「その他」および「まごころ」サービスについては、職員配備状況により別途ご相談とさせていただく場合があります。 ・「その他サービス」（18時～8時の時間帯）については、緊急時のみとなります。 ・「まごころサービス」については、8時から18時のみの提供になります。 ・法改正や市場の動向変化等により料金表を改定する場合があります。

医療連携の内容

協力医療機関	1	名称	プライムクリニック三鷹
		住所	東京都三鷹市下連雀３－２２－１４　住宅からの距離：7.5㎞
		診療科目	内科
		協力内容	協力医療機関の医師は、施設からのご利用者様の健康管理等に関する相談に応じます。また緊急時には、ご利用者様が適切な治療、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。ご利用者様が協力医療機関を受診する場合には、ご利用者様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	調布病院
		住所	東京都調布市下石原３－４５－１：住宅からの距離：約7.1㎞
		診療科目	整形外科／内科／外科／脳神経外科／産婦人科／泌尿器科／麻酔科／リハビリテーション科／小児科
		協力内容	入居前健康診断に基づく医療的助言、診療
協力歯科医療機関		名称	無し
		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２３日までに請求書を発行します。 ・翌月分の基本サービス費、前月分の食費に関しては、NTT都市開発株式会社より発行します。 ・前月分のその他の有料サービス費に関してはテルウェル東日本株式会社より発行します。
支払方法	
	・基本サービス費及び食費はNTT都市開発株式会社が指定する口座に毎月２７日に自動振替の方法によりお支払ください。 ・その他の有料サービス費は、テルウェル東日本株式会社が、入居者の指定する口座より毎月２７日に自動振替を行います。 ・２７日が土日祝日の場合は、翌営業日に振替を致します。
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	テルウェル東日本㈱　介護事業本部　事業運営部			
	電話番号	０３－６８１１－５８６７			
	対応している時間	平日	９時　００分	～	１７時　００分
				～	
				～	
				～	
	定休日	土日祝、年末年始12/29-1/3			
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ご入居者様に提供した場合に、万一、事故が発生し、ご入居者様の生命・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（ご家族様への連絡、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	運営懇談会を年1回開催		
		結果の開示	（1）あり　2　なし		
	2　なし				

７．生活支援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		
	１階レストラン	利用時間は、右記参照。（４．基本サービス等の内容、(2)上記以外の生活支援サービス等、食事サービス欄）

８．契約の解除内容等

入居者からの解約			
	ご入居者様は事業者に対して、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	ウエリスオリーブ成城学園前　サービスカウンター
		電話番号	ＴＥＬ　０３－６４１１－３２３０
事業者からの解除			
	事業主は終身建物賃貸借契約書第18条の規定に基づき、次のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、乙に対して少なくとも６ヶ月前に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る。 （１）本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を法第５４条第１号（認可の基準）に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。 （２）乙が本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。ただし、乙の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、甲及び乙が本契約の解約について合意している場合に限る。 （３）本物件の借地期間（２０１７年８月９日から２０８９年５月８日までの７１年９ヶ月）満了に伴い建物解体を行うとき。この場合、甲は定期借地権満了日の２４ヶ月以上前に本借地権の満了により本契約を解除する旨を内容証明にて通知するものとする。 また、終身建物賃貸借契約書第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)ご入居者様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)ご入居者様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(重要な事項をあえて告げなかった黙示等の場合も含む)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)連帯保証人はご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ご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、ご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、ご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　　（　東京海上日動火災　）

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都市開発株式会社

所在地　東京都千代田区外神田四丁目14番1号

代表者名　取締役住宅事業本部長　重田　敦史

（代理人）

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

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。

入居者　　印

連帯保証人　　印

身元引受人　　印