

(平成27年4月1日以後に登録申請)

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) ぱーくうるすていとはまだやま									
	パークウェルステイト浜田山									
所在地	(住居表示) 東京都杉並区高井戸東4丁目27番17号									
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(京王井の頭 線 浜田山 駅から 徒歩 で 9 分) <input type="checkbox"/> 2.その他()									
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 賃借権 <input type="checkbox"/> 3. 使用貸借による権利									
	期間	西暦	2019 年	3 月	1 日から	西暦	2035 年	3 月	31 日まで	
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 賃借権 <input type="checkbox"/> 3. 使用貸借による権利									
	期間	西暦	2019 年	3 月	1 日から	西暦	2035 年	3 月	31 日まで	
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2. 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 賃借権 <input type="checkbox"/> 4. 使用貸借による権利									
	期間	西暦	2019 年	3 月	1 日から	西暦	2035 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	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人									
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) みついふどうさんれじでんしゃるうるねすかぶしきがいしゃ									
	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社									
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 〒103-0022) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 電話番号 03-3246-3969									
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) みついふどうさんれじでんしゃるうるねすかぶしきがいしゃ 三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社									
事務所の所在地	(郵便番号 〒103-0022) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 電話番号 03-3246-3969									

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70戸		
居住部分の規模	(最小)	25.00	m ²
	(最大)	160.90	m ²
	詳細については、別添 3 のとおり		
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	構 造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨	造 階 数 地下1階 地上3階建
竣工の年月	2019	年	2 月 18 日
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している		
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている		
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 法第52条の認可を受ける
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 <input checked="" type="checkbox"/> ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居者(60歳以上の配偶者/60歳以上の親族) (「高齢者」とは、60歳以上の者をいう)
入居契約の内容	別添入居契約書兼生活支援サービス契約書のとおり
備考	入居契約時においては、60歳以上の自立高齢者に限る。 (「自立高齢者」とは、原則、60歳以上の者かつ要介護認定もしくは要支援認定を受けていない者をいう)

引渡開始時期(※)	年 月 日から
-----------	---------

契約終了の内容	借主(借主が2名である場合は借主のすべて)の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了する(借主が2名である場合は借主の一方が死亡した時にその者に係る契約部分が終了し、他方が死亡したときに、借主の一方が死亡した後も残存している契約部分(すなわち、契約の全部)が終了する。)。 その他、借主が入居契約書兼生活支援サービス契約書記載の解除若しくは解約の規定に基づき終了する。
---------	---

事業主体から解約・解除を求める場合(終身建物賃貸借の場合のみ)	解約・解除条項	<p>1. 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、借主に対して少なくとも6月前に解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができる。</p> <p>(1) 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、賃料の価額その他の事情に照らし、本物件を高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条第1号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。</p> <p>(2) 借主が、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。</p> <p>2. 借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、3か月の予告期間において入居契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第5条第1項に規定する賃料支払義務</p> <p>(2) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第6条第2項に規定する共益費支払義務</p> <p>(3) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第7条第3項に規定する生活支援サービス料金支払義務</p> <p>(4) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第12条第1項後段に規定する費用負担義務</p> <p>3. 借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されずに当該義務違反により入居契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、3か月の予告期間において入居契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第4条に規定する本物件の使用目的遵守義務</p> <p>(2) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第11条各項に規定する義務(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。)</p> <p>(3) その他入居契約書兼生活支援サービス契約書に規定する借主の義務</p> <p>4. 借主が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、入居契約を解除することができる。</p> <p>5. 次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、入居契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居契約書兼生活支援サービス契約書第10条各号の確約に反する事実が判明した場合</p> <p>(2) 入居契約締結後に自ら(借主においては、身元引受人及び入居契約書兼生活支援サービス契約書第30条に定める滞在者も「自ら」に含むものとする。以下本号において同じ)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</p> <p>(3) 借主、借主への来訪者、身元引受人又は入居契約書兼生活支援サービス契約書第30条に定める滞在者等が入居契約書兼生活支援サービス契約書別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合</p> <p>6 貸主は、借主又はその家族、身元引受人等による、貸主の従業員や他の入居者等に対する暴力、暴言、法的な責任を超えた不当な要求その他一切の不当な行為(パワーハラスメント、セクシャルハラスメントを含むが、これに限られない)により、借主との信頼関係が著しく害され(貸主の従業員や他の入居者等の身体又は精神が著しく害され、通常の対応方法ではこれを防止できないこと等を含むが、これに限られない)、本物件の健全な運営に支障をきたす恐れがある場合、3か月の予告期間において入居契約を解除することができる。</p>
	解約予告期間	上記参照
入居者からの解約予告期間	<p>入居契約書兼生活支援サービス契約書第16条に基づき、次のいずれかに該当する場合には、少なくとも1か月前までに書面による解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができる。</p> <p>(1) 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、借主が本物件に居住することが困難となった場合</p> <p>(2) 親族と同居するため、借主が本物件に居住する必要がなくなった場合</p> <p>(3) 貸主が法第68条の規定による命令に違反した場合</p> <p>2. 借主は、前項各号に該当しない場合にあつては、少なくとも3か月前に書面による解約の申し入れを行うことにより、入居契約を解約することができる。</p>	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、賃料・共益費・基本サービス料金をお支払いいただきます。選択サービス費は利用実績により計算を行い、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	別添入居契約書兼生活支援サービス契約書の通り	

※引渡開始時期は、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	<div><div><input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内</div><div><input type="checkbox"/> 隣接する土地</div><div><input type="checkbox"/> 近接する土地</div><div>(所在地)</div></div>			
日中以外の時間の職員体制				
人員配置	2 人	常駐する時間	18 時 00分 ～	9 時 00分
常駐場所	<div><div><input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内</div><div><input type="checkbox"/> 隣接する土地</div><div><input type="checkbox"/> 近接する土地</div><div>(所在地)</div></div>			
備考	日中の常駐人数は上記の他最少で3人おり、フロント等で入居者様の対応にあたります。			

(職種別の職員数) (2025 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	0	0	0	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	11	0	7	1	19人	業務委託含む					
うち、看護職員:直接雇用		4	0	3	0	7人	業務委託					
うち、看護職員:派遣		0	0	0	0	0人						
うち、介護職員:直接雇用	⇒③－3	1	0	3	0	4人	業務委託					
うち、介護職員:派遣		0	0	0	1	1人						
うち、機能訓練指導員	⇒③－4	0	0	0	0	0人						
栄養士		3	0	0	0	3人	業務委託					
ホールスタッフ		5	0	4	0	9人	業務委託					
調理員		3	0	2	0	5人	業務委託					
事務員		1	0	2	0	3人	業務委託含む					
その他		2	0	7	0	9人	業務委託(清掃・ドライバー等)					
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					＜特になし＞							
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		0	0	0	0							
看護師		4	0	3	0							
准看護師		0	0	0	0							
介護福祉士		0	0	3	0							
社会福祉士		0	0	0	0							
介護支援専門員		0	0	0	0							
養成研修修了者		0	0	0	0							
上記以外の職員		7	0	1	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		0	0	3	0							
介護支援専門員		0	0	0	0							
実務者研修		0	0	0	0							
介護職員初任者研修		0	0	0	1							
たん吸引等研修(不特定)		0	0	0	0							
たん吸引等研修(特定)		0	0	0	0							
資格なし		1	0	0	0							
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		－	－	－	－							
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		－	－	－	－							
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		0	0	3	2	2	0	1	1	0	0	
1年以上3年未満		1	0	3	2	0	1	0	1	0	0	
3年以上5年未満		0	0	0	3	0	0	0	2	0	0	
5年以上10年未満		0	0	5	1	2	2	0	0	0	0	
10年以上		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計		1	0	11	8	4	3	1	4	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 335,000 円			住戸ごとの内容は別添 3 のとおり																																																																										
	(最高) 約 2,013,000 円																																																																													
共益費の概算額	(最低) 約 79,860 円																																																																													
	(最高) 約 223,460 円																																																																													
敷金の概算額	(最低) 約 335,000 円			【全額前払方式の場合】家賃の1か月分																																																																										
	(最高) 約 12,078,000 円			【全額月払方式の場合】家賃の6か月分																																																																										
前払金※の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし																																																																													
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 40,200,000 円			(最高) 約 687,480,000 円																																																																										
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	(算定式) 前払方式における賃料 × 想定居住期間 + 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額 【想定居住期間・想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額】																																																																												
		<table><tr><th>入居時年齢</th><th>60歳</th><th>61歳</th><th>62歳</th><th>63歳</th><th>64歳</th><th>65歳</th><th>66歳</th></tr><tr><th>想定居住期間</th><td>360ヶ月</td><td>348ヶ月</td><td>336ヶ月</td><td>324ヶ月</td><td>312ヶ月</td><td>300ヶ月</td><td>288ヶ月</td></tr><tr><th>想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額</th><td>前払金 総額の 9%</td><td>前払金 総額の 10%</td><td>前払金 総額の 10%</td><td>前払金 総額の 10%</td><td>前払金 総額の 10%</td><td>前払金 総額の 11%</td><td>前払金 総額の 11%</td></tr><tr><th>入居時年齢</th><th>67歳</th><th>68歳</th><th>69歳</th><th>70歳</th><th>71歳</th><th>72歳</th><th>73歳</th></tr><tr><th>想定居住期間</th><td>276ヶ月</td><td>264ヶ月</td><td>252ヶ月</td><td>240ヶ月</td><td>228ヶ月</td><td>216ヶ月</td><td>204ヶ月</td></tr><tr><th>想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額</th><td>前払金 総額の 12%</td><td>前払金 総額の 12%</td><td>前払金 総額の 12%</td><td>前払金 総額の 13%</td><td>前払金 総額の 13%</td><td>前払金 総額の 14%</td><td>前払金 総額の 15%</td></tr><tr><th>入居時年齢</th><th>74歳</th><th>75・76歳</th><th>77歳</th><th>78歳</th><th>79・80歳</th><th>81歳</th><th>82歳以上</th></tr><tr><th>想定居住期間</th><td>192ヶ月</td><td>180ヶ月</td><td>168ヶ月</td><td>156ヶ月</td><td>144ヶ月</td><td>132ヶ月</td><td>120ヶ月</td></tr><tr><th>想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額</th><td>前払金 総額の 15%</td><td>前払金 総額の 16%</td><td>前払金 総額の 17%</td><td>前払金 総額の 18%</td><td>前払金 総額の 18%</td><td>前払金 総額の 19%</td><td>前払金 総額の 20%</td></tr></table>						入居時年齢	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	想定居住期間	360ヶ月	348ヶ月	336ヶ月	324ヶ月	312ヶ月	300ヶ月	288ヶ月	想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 9%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 11%	前払金 総額の 11%	入居時年齢	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳	想定居住期間	276ヶ月	264ヶ月	252ヶ月	240ヶ月	228ヶ月	216ヶ月	204ヶ月	想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 14%	前払金 総額の 15%	入居時年齢	74歳	75・76歳	77歳	78歳	79・80歳	81歳	82歳以上	想定居住期間	192ヶ月	180ヶ月	168ヶ月	156ヶ月	144ヶ月	132ヶ月	120ヶ月	想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	前払金 総額の 15%	前払金 総額の 16%	前払金 総額の 17%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 19%
入居時年齢		60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳																																																																						
想定居住期間		360ヶ月	348ヶ月	336ヶ月	324ヶ月	312ヶ月	300ヶ月	288ヶ月																																																																						
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額		前払金 総額の 9%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 11%	前払金 総額の 11%																																																																						
入居時年齢		67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳																																																																						
想定居住期間		276ヶ月	264ヶ月	252ヶ月	240ヶ月	228ヶ月	216ヶ月	204ヶ月																																																																						
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額		前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 14%	前払金 総額の 15%																																																																						
入居時年齢		74歳	75・76歳	77歳	78歳	79・80歳	81歳	82歳以上																																																																						
想定居住期間		192ヶ月	180ヶ月	168ヶ月	156ヶ月	144ヶ月	132ヶ月	120ヶ月																																																																						
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額		前払金 総額の 15%	前払金 総額の 16%	前払金 総額の 17%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 19%	前払金 総額の 20%																																																																						
サービス 提供の対価		サービス提供の対価に関する前払金は頂きません。																																																																												
返還額の算定方法	【引渡日から3ヶ月以内】前払金総額 - 1か月あたりの月払方式における賃料 ÷ 30 × 入居継続期間[日数] 【引渡日から3ヶ月が経過後】(1か月あたりの前払方式における賃料 × 想定居住期間[月数]) ÷ 想定居住期間[日数] × (想定居住期間[日数] - 入居継続期間[日数]) ※借主2名のうち1名が解約の場合:入居契約書兼生活支援サービス契約書のとおり																																																																													
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	経過日数に応じた返還額の算定による。 (※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	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 自ら管理 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業務を委託
委託する業務の内容 (契約事項)	修繕業務・設備点検業務・清掃業務・巡回警備業務・機械警備業務
管理業務の委託先	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) みついふどうさんれじでんしゃるさーびすかぶしがいいしゃ 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
住 所 (法人にあっては 主たる事務所の所在地)	(郵便番号 135－0061) 東京都江東区豊洲五丁目6番52号 NBF豊洲キャナルフロント 電話番号 03-3534-3101
修繕計画	
計画策定の 有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
大規模修繕の実 施予定	2030年頃実施予定
その他計画的な修 繕予定	経過年数に応じて適宜実施予定

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	事業所の場所
TOKIORI浜田山	訪問介護事業 (入浴、食事、洗濯物 等)	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
TOKIORI浜田山	居宅介護支援事業 (ケアプラン作成 等)	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
むらい浜田山クリニック	保険診療、健康相談、定期健康診断 等	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

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)
事業所の所在地	(郵便番号) 電話番号
連携又は協力の 内容	

11 入居者の現況

(2025 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数				平均年齢		81.6 歳		入居者数合計		64 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	0	
65歳以上75歳未満	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	
75歳以上85歳未満	32	29	0	0	1	1	1	0	0	0	
85歳以上	24	12	3	3	2	2	1	1	0	0	
合計	64	49	3	3	3	3	2	1	0	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	10	10	37	7			64

男女別入居者数		男性	23 人	女性	41 人
---------	--	----	------	----	------

入居率(一時的に不在となっているものを含む。)	72.6 % (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:	3 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	0		0	死亡	2
介護老人保健施設へ転居	0			その他(同一建物内の移動)	0
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	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 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。)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 公開していない	その他 ()	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない

13 その他

運営懇談会	<div><div><div>■あり</div><div>(年1回予定)</div></div><div>(開催方法等)</div></div> <div>書面配布・館内掲示等により通知のうえ開催する。管理者・職員・入居者(参加が困難な場合は家族等)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。</div>
	<div><div><div>□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)</div><div>(内容)</div></div></div>
高齢者虐待防止のための取組の状況	<div><div>■虐待防止対策検討委員会の定期的な開催及び職員への結果の周知</div><div>(4回/年)</div></div>
	<div><div>■指針の整備</div></div>
	<div><div>■定期的な研修の実施</div><div>(1回/年)</div></div>
	<div><div>■担当者の配置</div></div>
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	<div><div>■身体的拘束等適正化検討委員会の開催及び職員への結果の周知</div><div>(1回/3月)</div></div>
	<div><div>■指針の整備</div></div>
	<div><div>■定期的な研修の実施</div><div>(1回/年)</div></div>
	<div><div>□緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに理由の記録</div></div>
	<div><div>□緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合の手続と記録</div></div>
業務継続計画の策定状況等	<div><div>■感染症に関する業務継続計画の策定</div></div>
	<div><div>■災害に関する業務継続計画の策定</div></div>
	<div><div>■職員に対する周知の実施</div></div>
	<div><div>■定期的な研修の実施</div><div>(2回/年)</div></div>
	<div><div>■定期的な訓練の実施</div><div>(2回/年)</div></div>
	<div><div>■定期的な業務継続計画の見直し</div><div>(1回/年)</div></div>
安全管理のための取組の状況	<div><div>■指針の整備及び職員への周知</div></div>
	<div><div>■事故(ヒヤリハットを含む)情報の共有と改善策の実行体制の整備</div></div>
	<div><div>■事故発生防止のための委員会の定期的な開催</div><div>(4回/年)</div></div>
	<div><div>■定期的な研修の実施</div><div>(2回/年)</div></div>
	<div><div>■担当者の配置</div></div>
衛生管理のための取組の状況	<div><div>■感染症の予防及びまん延の防止のための委員会の定期的な開催及び職員への結果の周知</div><div>(2回/6月)</div></div>
	<div><div>■指針の整備</div></div>
	<div><div>■定期的な研修の実施</div><div>(1回/年)</div></div>
	<div><div>■定期的な訓練の実施</div><div>(1回/年)</div></div>
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	<div><div><div>□あり</div><div>□なし</div></div><div>■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</div></div>
(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)	<div><div><div>□指定を受けている</div><div>介護保険事業所番号()</div></div></div>
	<div><div>■指定を受けていない</div></div>

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

基本方針及び東京都の高齢者居住安定確保計画に沿って適切に運営します。

説明年月日

年 月 日

_____様に対して、入居契約書兼生活支援サービス契約書およ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	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
代表者名	代表取締役 青井 博也	印
説明者氏名		印

私は上記事業者から、入居契約書兼生活支援サービス契約書および入居サービス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
署名	印

役 員 名 簿

(ふりがな) 氏 名	役名等
あおい ひろや 青井 博也	代表取締役
やまだ たかお 山田 貴夫	取締役
こんどう てつお 近藤 哲生	取締役
しみず きよし 清水 聖	取締役
くどう ふみとし 工藤 史年	取締役
すずき たろう 鈴木 太郎	監査役
やました ひでひさ 山下 英久	監査役
こが よしのり 古閑 義則	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。

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	101.33	○	○	○	○	○	○	○	1	101	1,270,000
1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	102	974,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	103	974,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	104	974,000
1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	105	974,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	106	831,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	107	831,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	108	814,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	109	814,000
1	110.28	○	○	○	○	○	○	○	1	110	1,368,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	111	706,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	112	706,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	113	703,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	114	700,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	115	697,000
1	101.33	○	○	○	○	○	○	○	1	201	1,319,000
1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	202	1,022,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	203	996,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	204	996,000
1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	205	996,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	206	853,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	207	853,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	208	837,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	209	837,000
1	110.28	○	○	○	○	○	○	○	1	210	1,398,000
1	97.91	○	○	○	○	○	○	○	1	211	1,200,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	212	739,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	213	733,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	214	730,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	215	727,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	216	722,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	217	679,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	218	810,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	219	778,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	220	778,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	221	763,000
1	58.25	○	○	○	○	○	○	○	1	222	754,000
1	116.27	○	○	○	○	○	○	○	1	223	1,517,000
1	125.08	○	○	○	○	○	○	○	1	224	1,619,000
1	101.33	○	○	○	○	○	○	○	1	301	1,508,000

1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	302	1,022,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	303	1,022,000
1	76.40	○	○	○	○	○	○	○	1	304	1,022,000
1	76.66	○	○	○	○	○	○	○	1	305	1,022,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	306	868,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	307	868,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	308	855,000
1	67.47	○	○	○	○	○	○	○	1	309	855,000
1	110.28	○	○	○	○	○	○	○	1	310	1,440,000
1	97.91	○	○	○	○	○	○	○	1	311	1,238,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	312	743,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	313	737,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	314	733,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	315	730,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	316	724,000
1	55.00	○	○	○	○	○	○	○	1	317	700,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	318	813,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	319	845,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	320	765,000
1	57.50	○	○	○	○	○	○	○	1	321	845,000
1	58.25	○	○	○	○	○	○	○	1	322	845,000
1	160.90	○	○	○	○	○	○	○	1	323	2,013,000
1	25.00	×	○	○	×	×	○	○	4	116～119	393,000
1	25.75	×	○	○	×	×	○	○	1	120	393,000
1	28.99	×	○	○	×	×	○	○	1	121	383,000
1	25.04	×	○	○	×	×	○	○	1	122	335,000
1	25.10	×	○	○	×	×	○	○	1	123	335,000

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。

注 3) 同居者の有無に応じて賃料に割引を適用します。（表記は割引適用前金額）

ただし116号室～123号室は1人居住用住戸のため、本割引の対象外となる。

注 4) 特定の介護用住戸は116号室から123号室です。（詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に記載）

特定の介護用住戸の入居契約にあたっては、その他の住戸とあわせて入居契約を締結する場合に
おいては、特定の介護用住戸賃料を0円に割引するものとする。

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
ダイニング	1	234.23	B1階	70	プライベートダイニング1室、 セミプライベートダイニング3室 含
多目的室	1	98.26	B1階	70	
シアター ルーム	1	23.38	B1階	70	
ゲーム ルーム	1	33.10	B1階	70	
アトリエ	1	39.13	B1階	70	
和室	1	24.03	B1階	70	
フィットネス ルーム	1	43.68	B1階	70	
浴室	2	153.33	B1階	70	浴室、脱衣ゾーン、パウ ダールーム、ラウンジゾー ン、それぞれ2か所
ヘアサロン	1	22.53	B1階	70	
喫煙室	1	8.90	B1階	70	
共用便所	5	52.46	1階、B1階	70	B1F: 共用便所(1)(2)、HC便 所 1F: HC便所、便所
健康 相談室	1	8.53	1階	70	
浴室1	1	13.90	1階	70	浴室1、脱衣室1
浴室2	1	24.52	1階	8	浴室2、脱衣室2 116～123号室入居者が利 用
キッチン	1	9.06	1階	8	116～123号室入居者が 利用

注1) 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。
注2) 住戸前PS(パイプスペース)に設置された消火器は入居者の共有物であり、特定入居者の専有物では
ありません。

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	無し			
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	無し			
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	無し			
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	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	無し			
認知症対応型共同生活介護	無し			
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			
地域密着型通所介護	無し			
居宅介護支援	無し			
< 居宅介護予防サービス >				
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	無し			
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	無し			
介護予防認知症対応型共同生活介護	無し			
介護予防支援	無し			
< 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			
介護医療院	無し			