

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) つくり・ののあおやま ツクイ・ののあおやま							
所在地	(住居表示) 東京都港区北青山三丁目4番3号							
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(銀座線 表参道駅から徒歩で約5分) <input checked="" type="checkbox"/> 2.その他(千代田線 表参道駅から徒歩で5分)							
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 令和 2年 10月 1日から 令和 32年 5月 27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 令和 2年 10月 1日から 令和 32年 5月 27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 type="checkbox"/> 3.賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 令和 2年 10月 1日から 令和 32年 5月 27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) カブシキガイシャ ツクイ 株式会社ツクイ	
住所 (法人にあっては主たる事務所)	(郵便番号 233-0002) 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号 電話番号 045-842-4115	
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) カブシキガイシャ ツクイ 株式会社ツクイ
事務所の所在地	(郵便番号 233-0002) 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
	電話番号 045-842-4115

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 49 戸	
居住部分の規模	(最小) 20.24 m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大) 52.00 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一部鉄骨 造	階 数 地上25階地下1階 階建
竣工の年月	令和2 年 5 月 28 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	■ 利用権契約
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	入居契約書第30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	利用者は契約終了を希望する30日前(退居日を含む)までに事業者に書面により解約の申し入れを行うものとします。
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、居室料・共益費・管理費・生活支援サービス費をお支払いいただきます。選択サービス費・食費は利用実績により、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けません)。
その他	身元引受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	6人	常駐する時間	9時00分～	17時00分				
常駐場所		<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)	<input type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)	<input type="checkbox"/> 隣接する土地)
備考								

(職種別の職員数) (令和7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 ⇒③-2 (食事提供サービスを除く)	10	0		21	0	31人					
うち、看護職員：直接雇用	2			4		6人					
うち、看護職員：派遣				4		4人					
うち、介護職員：直接雇用 ⇒③-3	6			9		15人					
うち、介護職員：派遣				4		4人					
うち、機能訓練指導員 ⇒③-4	2					2人					
栄養士	1					1人	委託:株式会社グリーンヘルスケアサービス				
調理員	5					5人					
事務員	2					2人					
その他	2			4		6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	2			8							
准看護師											
介護福祉士	2			6							
社会福祉士				1							
介護支援専門員											
養成研修修了者	3			6							
上記以外の職員	3										
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	2			7							
介護支援専門員											
実務者研修	2										
介護職員初任者研修	1			6							
たん吸引等研修(不特定)											
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											
作業療法士	1										
言語聴覚士											
看護師又は准看護師											
柔道整復師	1										
あん摩マッサージ指圧師											
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				3	11	1	5	2	6		
1年以上3年未満		1		3	8	1	2	2	6		
3年以上5年未満				4	2			2	2	2	
5年以上10年未満				0	0						
10年以上				0	0						
合計		1	0	10	21	2	7	6	14	2	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)

居室料の概算額	(最低) 約 555,000 円 (最高) 約 995,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
共益費の概算額	(最低) 約 35,000 円 (最高) 約 35,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 1,665,000 円 (最高) 約 2,985,000 円	居室料の 3 月分
前払金※の有無	■あり □なし	
居室料等の前払金の概算額	(最低) 約 19,200,000 円 (最高) 約 99,500,000 円	
居室料等の前払金の算定の基礎	居室料 サービス提供の対価	月額単価(555,000円～995,000円)×想定居住期間(72月※1)+(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツケイが受領する額)により算出 ※1 90歳以上は36月
返還額の算定方法	((「前払金の額」-「想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツケイが受領する額」)÷(「想定居住期間の日数※1))×(「想定居住期間の日数」-「入居期間の日数」) ※1想定居住期間は6年間(90歳以上は3年間)の実日数とします。(うるう年毎に1日加算します。) 入居後3か月が経過するまでの間に契約が解約、死亡により終了した場合、「想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツケイが受領する額」(非返還額)全額を無利息で返還します。	
居室料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	
居室料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 □ 保険事業者による保証保険	□ 信託会社等による元本補てん又は信託 □ 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居室料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 (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
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	事業所の場所
		<input 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
		<input 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
		<input 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) いりょうほうじんしゃだんゆうしょくかい	
事業所の名称	医療法人社団悠翔会	
事業所の所在地	(郵便番号 105-004) 東京都港区新橋5-14-10 新橋スクエアビル7F	電話番号 03-3289-0606
連携又は協力の内容	訪問診療、訪問歯科診療、往診、健康相談、定期健康診断、他医療機関への紹介	
事業所の名称	(ふりがな) こつかこうむいんきょうさいくみあいれんごうかい とらのもんびょういん	
事業所の名称	国家公務員共済組合連合会 虎の門病院	
事業所の所在地	(郵便番号 105-8470) 東京都港区虎ノ門2丁目2-2	電話番号 03-3588-1111
連携又は協力の内容	外来診療、緊急時外来診察、緊急入院	
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんせいしょくかい にしあざぶいんたーなしょなるぐりにつく	
事業所の名称	医療法人政松会 西麻布インターナショナルクリニック	
事業所の所在地	(郵便番号 106-0031) 東京都港区西麻布3-17-20 LY西麻布2F	電話番号 03-6447-5966
連携又は協力の内容	訪問診療、往診、健康相談、定期健康診断、他医療機関への紹介	
事業所の名称	(ふりがな) ぐりーんふおれすとだいかんやまぐりにつく	
事業所の名称	Green Forest 代官山クリニック	
事業所の所在地	(郵便番号 150-0013) 東京都渋谷区恵比寿西1-24-11コートドール代官山201	電話番号 03-5489-3899
連携又は協力の内容	訪問診療、往診、健康相談、他医療機関への紹介	
事業所の名称	(ふりがな) あおやまあかしきりにつく	
事業所の名称	青山明石クリニック	
事業所の所在地	(郵便番号 107-0062) 東京都港区南青山3-14-24-104	電話番号 03-6447-4525
連携又は協力の内容	訪問診療、往診、健康相談、他医療機関への紹介	
事業所の名称	(ふりがな) はやかわほわいとしかいいん	
事業所の名称	早川ホワイト歯科医院	

事業所の所在地	(郵便番号 105-0004) 東京都港区新橋5丁目25-5 早川ビル3F 電話番号 03-3459-8306
連携又は協力の内容	訪問歯科診療
事業所の名称	(ふりがな) おとくりにっくとうきょう オトクリニック東京
事業所の所在地	(郵便番号 151-0051) 東京都渋谷区千駄ヶ谷1-30-8 ダヴィンチ千駄ヶ谷地下1階 電話番号 03-3423-0022
連携又は協力の内容	外来診療

11 入居者の現況

(令和 7年 7月 1日現在)

介護度別・年齢別入居者数			平均年齢	88.3 歳	入居者数合計	35 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
65歳未満	0							
65歳以上75歳未満	1			1				
75歳以上85歳未満	7	2	1	1	1		1	1
85歳以上	27		1	3	7	3	1	8
合計	35	2	2	5	8	3	1	9
								5

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	9	5	21				35

男女別入居者数	男性	11 人	女性	24 人
---------	----	------	----	------

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	69.3 % (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:	14 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	1	医療機関への入院	2
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	9
介護老人保健施設へ転居				その他()	
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	<input checked="" type="checkbox"/> あり (年 1 回以上予定) (開催方法等) 年1回、管理者・職員・入居者全員(参加が困難な場合は家族等)の3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。
	<input type="checkbox"/> 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)
高齢者虐待防止のための取組の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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(2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 指針の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 担当者の配置
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 (1 回 / 3月) <input checked="" type="checkbox"/> 指針の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (6 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合の手続と記録
業務継続計画の策定状況等	<input checked="" type="checkbox"/> 感染症に関する業務継続計画の策定 <input checked="" type="checkbox"/> 災害に関する業務継続計画の策定 <input checked="" type="checkbox"/> 職員に対する周知の実施 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な訓練の実施 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な業務継続計画の見直し (1 回 / 年)
安全管理のための取組の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 指針の整備及び職員への周知 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 事故発生防止のための委員会の定期的な開催 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 担当者の配置
衛生管理のための取組の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 (1 回 / 6月) <input checked="" type="checkbox"/> 指針の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (2 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な訓練の実施 (2 回 / 年)
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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 (1370305201) <input type="checkbox"/> 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

基本方針及び都の「高齢者の居住安定確保計画」に沿って適切に運営します。

説明年月日

令和 年 月 日

〔入居者氏名〕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 株式会社ツクイ

所在地 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号

代表者名 代表取締役 高畠 豊 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

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 3

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 (m ²)	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	20.24	×	○	○	×	○	○	○	3	417~419	555,000
1	22.65	×	○	○	×	○	○	○	15	204~208、304~308 404~408	585,000
1	23.82	×	○	○	×	○	○	○	6	201,202,301,302, 401,402	595,000
1	23.50	×	○	○	×	○	○	○	1	214	600,000
1	23.82	×	○	○	×	○	○	○	16	210~213,310~315, 410~415	600,000
1	37.24	×	○	○	×	○	○	○	3	203,303,403	790,000
1	49.26	○	○	○	○	○	○	○	2	316,416	955,000
1	52.00	○	○	○	○	○	○	○	3	209,309,409	995,000

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 (m ²)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
浴室	3	31.60	3階・4階 共用個浴	44戸	脱衣室含む
浴室	2	32.88	2階・4階 機械浴	44戸	脱衣室含む
食堂	1	50.39	2階	14戸	
食堂	1	51.42	3階	16戸	
食堂	1	62.25	4階	19戸	

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	9 ツクイ世田谷明大前	世田谷区松原5-21-7
訪問入浴介護	有り	3 ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1
訪問看護	有り	4 ツクイ新宿訪問看護ステーション	新宿区舟町一丁目18番 ロイクラトン四谷
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	46 ツクイ夏目坂	新宿区喜久井町10カスタリア新宿夏目坂1階
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	7 ツクイ・サンシャイン足立	足立区花畠6-10-3
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	有り	3 ツクイ大田区西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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	有り	8 ツクイ大田蒲田	大田区蒲田5-46-10
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	有り	3 ツクイ世田谷経堂	世田谷区宮坂2-11-13
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	有り	7 ツクイ・サンシャイン成城	世田谷区上祖師谷6-29-19
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	有り	3 ツクイ大田西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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		