

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) やすらぎのまちあるめりあせいじょうきた								
	やすらぎの街アルメリア成城北								
所在地	(住居表示) 東京都調布市入間町3-10-12								
利用交通手段	■ 1.電車(小田急小田原線 成城学園前駅から バスで7分 降車後、徒歩1分/または徒歩で14分) ■ 2.その他(京王線 仙川駅から バスで12分)								
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	2019	年	10	月	15	日から	2049	年 10 月 14 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	2019	年	10	月	15	日から	2049	年 10 月 14 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	2019	年	10	月	15	日から	2049	年 10 月 14 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)	かぶしきがいしゃしぶやふどうさんえーじえんと
		株式会社渋谷不動産エーエージェント
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号	182-0024)
	東京都調布市布田1-44-3 高橋ビル 5階	
法人の役員	別添 1 のとおり	
	(ふりがな)	
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	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	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 しぶやふどうさんえーじえんと 株式会社渋谷不動産エーエージェント
事務所の所在地	(郵便番号 182-0024) 東京都調布市布田1-44-3 高橋ビル 5階 電話番号 042-444-5005

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 20 戸	
居住部分の規模	(最小) 25.38 m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大) 37.80 m ²	
	共同利用設備 ☒ あり ☐ なし	
構造及び設備	構 造 重量鉄骨 造	階 数 3 階建
竣工の年月	2019 年 10 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	【貸主からの契約解除】 1、甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。 ①賃料等その他頭書(3)記載の費用の支払いを怠ったとき ②第12条に定める乙の負担となる費用の支払いを怠ったとき 2、甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務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に至ったときは、本契約を解除することができる。 ① 第11条第5号に定める甲への通知を怠り、1ヶ月以上所在不明になったとき ②強制執行、仮差押、仮処分、競売の申し立てを受け、破産もしくは民事再生の申し立てを受け、または申し立てをしたとき ③禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき ④本物件等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の入居者・管理人等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき ⑤ 本契約書第3条の使用目的、善良な管理者の注意義務、第10条の禁止・制限事項、第23条の連帯保証人、第25条の身元引受人等の追加、変更等の義務を怠ったとき、その他乙が本契約に定める事項に違反し、又は乙の義務を履行しないとき ⑥ 乙又はその家族等が、甲、管理人又はそれらの従業員に対して、本契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき 3、甲は、乙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、本契約を解除することができる。 4、甲又は乙の一方について、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、本契約を解除することができる。 ①破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき ②本物件に前号の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき 5、甲は、乙が次に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。 ①騒音、振動、不潔行為により、近隣又は他の入居者に迷惑をかける行為を行ったとき	
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ておりますので、家賃・共益費・基本サービス費をお支払いただきます。ただし、基本サービス費は当該月を通して不在の場合にはお支払いいたしません。	
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	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 ☐ 近接する土地 (所在地)		
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	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 ☐ 近接する土地 (所在地)		
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 (食事提供サービスを除く)	⇒③－2	0	0	7	9	16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						0人					
うち、介護職員：派遣	⇒③－3					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											
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											
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修											
たん吸引等研修(不特定)											
たん吸引等研修(特定)											
資格なし											
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											
はり師又はきゅう師											
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			1	0	4						
1年以上3年未満				0	10						
3年以上5年未満				0	2						
5年以上10年未満				0	0						
10年以上				0	0						
合計			1	0	16	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 89,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 155,000 円	
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 0 円	家賃の 月分
	(最高) 約 0 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 (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
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
アースサポート成城学園前	通所介護事業	☒ 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

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) あーすさぽーと かぶしきがいしゃ アースサポート 株式会社
事業所の所在地	(郵便番号 157-0071) 東京都渋谷区本町1-4-14 電話番号 03-3377-1100
連携又は協力の内容	入居者の利用も想定した、通所介護事業所(入浴、機能訓連、食事、健康管理、レクリエーション)

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	87.3 歳	入居者数合計	18 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	1							
65歳以上75歳未満	1	1							
75歳以上85歳未満	1		1						
85歳以上	15	3	4	3	2	2	0	1	
合計	18	5	5	3	2	2	0	1	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	1	2	15				18

男女別入居者数	男性	6	女性	12 人
---------	----	---	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	％(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 うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	4	医療機関への入院	
介護老人福祉施設（特養等）へ転居				死亡	
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 回予定)
	(開催方法等)
	☐ 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)
高齢者虐待防止のための取組の状況	(内容)
	☐ 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 (回 / 年)
	☒ 指針の整備
	☐ 定期的な研修の実施 (回 / 年)
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	☐ 担当者の配置
	☐ 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 (回 / 3月)
	☒ 指針の整備
	☐ 定期的な研修の実施 (回 / 年)
	☐ 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
業務継続計画の策定状況等	☐ 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合の手続と記録
	☒ 感染症に関する業務継続計画の策定
	☒ 災害に関する業務継続計画の策定
	☐ 職員に対する周知の実施
	☐ 定期的な研修の実施 (回 / 年)
	☐ 定期的な訓練の実施 (回 / 年)
安全管理のための取組の状況	☒ 定期的な業務継続計画の見直し (回 / 年)
	☒ 指針の整備及び職員への周知
	☐ 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
	☐ 事故発生防止のための委員会の定期的な開催 (回 / 年)
	☐ 定期的な研修の実施 (回 / 年)
衛生管理のための取組の状況	☐ 担当者の配置
	☐ 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 (回 / 6月)
	☒ 指針の整備
	☐ 定期的な研修の実施 (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	☐ 定期的な訓練の実施 (回 / 年)
	☐ あり ☐ なし
(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)	☒ 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
	☐ 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

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 渋谷不動産エージェント

所在地

東京都調布市布田一丁目44番3号 高橋ビル5階

代表者名

代表取締役 渋谷 利宏 印

説明者氏名

國清 史子 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

(ふりがな) 氏 名	役名等
しぶや としひろ 渋谷 利宏	代表取締役

法第6条第1項第3号の役員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	25.38	○	○	○	○	○	○	○	5	202、203、204 205、206	90,000
1	25.38	○	○	○	○	○	○	○	5	302、303、304 305、306	91,000
1	25.92	○	○	○	○	○	○	○	2	208、210	89,000
1	25.92	○	○	○	○	○	○	○	2	308、310	90,000
1	31.38	○	○	○	○	○	○	○	1	207	102,000
1	31.38	○	○	○	○	○	○	○	1	307	103,000
1	37.80	○	○	○	○	○	○	○	1	209	154,000
1	37.80	○	○	○	○	○	○	○	1	309	155,000
1	26.15	○	○	○	○	○	○	○	1	201	91,000
1	26.15	○	○	○	○	○	○	○	1	301	92,000

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。

TVアンテナ端子:○の場合、下記()内にTV受像機の設置、受信契約の形態について記載 例 (設置各自、料金負担も各自)

(○TV受像機の設置各自 ・ 受信契約・料金負担各自)

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
談話室	1	5.88	2階エレベーターホール前		

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。

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				
訪問入浴介護				
訪問看護				
訪問リハビリテーション				
居宅療養管理指導				
通所介護				
通所リハビリテーション				
短期入所生活介護				
短期入所療養介護				
特定施設入居者生活介護				
福祉用具貸与				
特定福祉用具販売				
＜地域密着型サービス＞				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護				
夜間対応型訪問介護				
認知症対応型通所介護				
小規模多機能型居宅介護				
認知症対応型共同生活介護				
地域密着型特定施設入居者生活介護				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護				
看護小規模多機能型居宅介護				
地域密着型通所介護				
居宅介護支援				
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問入浴介護				
介護予防訪問看護				
介護予防訪問リハビリテーション				
介護予防居宅療養管理指導				
介護予防通所リハビリテーション				
介護予防短期入所生活介護				
介護予防短期入所療養介護				
介護予防特定施設入居者生活介護				
介護予防福祉用具貸与				
特定介護予防福祉用具販売				
＜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				
介護予防小規模多機能型居宅介護				
介護予防認知症対応型共同生活介護				
介護予防支援				
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設				
介護老人保健施設				
介護療養型医療施設				
介護医療院				