

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) がーでんてらすきぬたこうえん ガーデンテラス砧公園						
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区大蔵1丁目6番18号						
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車 (小田急線 成城学園前駅からバスで8分 降車後、徒歩5分) <input checked="" type="checkbox"/> 2.その他(小田急線 祖師谷大蔵駅から徒歩22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 2021年 1月 1日から 2040年 12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 2021年 1月 1日から 2040年 12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 2021年 1月 1日から 2040年 12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) しまだりびんぐぱーとなーずかぶしきがいしゃ シマダリビングパートナーズ株式会社	
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 151-0053) 東京都渋谷区代々木3丁目22番7号 新宿文化クイントビル14階 電話番号 03-6275-1182	
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	

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) しまだりびんぐぱーとなーずかぶしきがいしゃ シマダリビングパートナーズ株式会社	
事務所の 所在地	(郵便番号 151-0053) 東京都渋谷区代々木3丁目22番7号 新宿文化クイントビル14階 電話番号 03-6275-1182	

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 64 戸		
居住部分の 規模	(最小) 18.20 m ²	詳細については、別添 3 のとおり	
	(最大) 62.58 m ²		
構造及び設備	共同利用設備 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	階 数 地上5階建て	
	構 造 鉄筋コンクリート 造		
竣工の年月	2020 年 11 月 30 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 type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている	
入居者の資格	<input checked="" type="checkbox"/> 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	1.賃料支払義務、共益費支払義務、その他費用負担義務を履行しない場合 2.使用目的遵守義務、禁止又は制限される行為に違反した場合 3.不正行為による入居、反社会的勢力に該当することとなった場合	
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、家賃・共益費・生活支援サービス費をお支払いいただきます。食費は利用実績により日割り計算を行います。 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	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 □ 近接する土地 □ (所在地)	□ 隣接する土地)			
日中以外の時間の職員体制										
人員配置	0人	常駐する時間	0時分～	0時00分						
常駐場所		□ 同一の敷地内 □ 近接する土地 □ (所在地)	□ 隣接する土地)			
備考	日中以外は同建物内に待機している訪問介護スタッフ(余剰人員)が緊急通報(ナースコール)を受け、住宅職員に連絡し対応します。状態に応じて、家族・主治医等への連絡及び救急車を要請します。									

(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				31		31人				
うち、看護職員：直接雇用				2		2人	ひばりティサービス			
うち、看護職員：派遣						0人				
うち、介護職員：直接雇用 ⇒③-3				27		27人	ひばり訪問介護・ティサービス砧公園			
うち、介護職員：派遣				4		4人	ひばり訪問介護			
うち、機能訓練指導員 ⇒③-4				2		2人	ひばりティサービス			
栄養士						0人				
調理員	2		8			10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							初任者研修			
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					
准看護師										
介護福祉士					12					
社会福祉士										
介護支援専門員										
養成研修修了者	1				16					
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					12					
介護支援専門員										
実務者研修					1					
介護職員初任者研修	1				16					
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					2					
柔道整復師										
あん摩マッサージ指圧師										
④ 職員の職種別・勤続年数別人員数(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						
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	看護職員	介護職員	機能訓練指導員		
1年未満							6			
1年以上3年未満	1					2	23	2		
3年以上5年未満										
5年以上10年未満										
10年以上										
合計		1	0	0	0	2	0	29		
								0		
								2		

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 127,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 352,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 33,000 円	
	(最高) 約 53,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 381,000 円	家賃の 3 月分
	(最高) 約 1,056,000 円	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険	<input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <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 checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 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
ひばりデイサービス砧公園	通所介護事業	<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
ひばり訪問介護ステーション砧公園	訪問介護・居宅介護・重度訪問介護事業	<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
		<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 あべりえ めどあぐりくりにつくせたがや 医療法人 AGRIE メドアグリクリニックせたがや
事業所の所在地	(郵便番号 〒158-0095) 東京都世田谷区瀬田5-3-7 電話番号 03-5797-9336
連携又は協力の内容	診療科目:(内科、心臓血管外科、救急科、血液内科、耳鼻咽喉科、呼吸器内科、皮膚科、精神科 他)

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	87.9 歳	入居者数合計	66 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	2						1	1
75歳以上85歳未満	21				4	5	4	4
85歳以上	43				7	8	9	11
合計	66	0	0	0	11	9	14	16

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	7	16	43				66
男女別入居者数			男性	8 人	女性	58 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:	12 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	3	医療機関への入院	3		
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	4		
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	1	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 checked="" 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 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 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 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 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 回予定) (開催方法等) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">年1回、管理者・職員・入居者代表者の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。</div>
	<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(4 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 (4 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 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 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 (1 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 (12 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (1 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 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">(4 回 / 6月)</div> <input checked="" type="checkbox"/> 指針の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な研修の実施 (4 回 / 年) <input checked="" type="checkbox"/> 定期的な訓練の実施 (1 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 () <input checked="" 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

山本雄偉様に対して、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 シマダリビングパートナーズ株式会社

所在地 東京都渋谷区代々木3丁目22番7号 新宿文化クイントビル14階

代表者名 代表取締役 島田 忠 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	18.20	×	○	○	×	×	○	○	10	415～418、420～423、 425～426	137,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	4	105～108	129,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	3	110～112	127,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	4	206～210	134,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	3	211～213	132,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	7	305～308、310～312	136,000
1	18.36	×	○	○	×	×	○	○	7	405～408、410～412	138,000
1	18.83	×	○	○	×	×	○	○	1	103	129,000
1	18.83	×	○	○	×	×	○	○	1	205	134,000
1	18.83	×	○	○	×	×	○	○	1	303	136,000
1	18.83	×	○	○	×	×	○	○	1	403	138,000
1	18.66	×	○	○	×	×	○	○	2	101、102	128,000
1	18.66	×	○	○	×	×	○	○	2	202、203	133,000
1	18.66	×	○	○	×	×	○	○	2	301、302	136,000
1	18.66	×	○	○	×	×	○	○	2	401、402	138,000
1	25.62	×	○	○	×	×	○	○	11	315～318、320～323、 325～327	164,000
1	27.30	×	○	○	×	×	○	○	1	201	178,000
1	38.57	×	○	○	×	○	○	○	1	313	236,000
1	62.58	○	○	○	○	○	○	○	1	413	352,000

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
キッチンコーナー	1	2.70	1階	64	
キッチンコーナー	1	4.27	2階	64	
談話室(1)	1	22.47	2階	64	
談話室(2)	1	36.11	3階	64	
談話室(3)	1	31.93	4階	64	
洗濯室	4	15.24	1・2・3・4階	64	
脱衣室	1	17.64	1・3階	64	
脱衣室	1	15.87	2・3・4階	64	
脱衣室	1	9.10	2・4階	64	
UB	1	6.30	1階	64	
UB	1	15.03	2・3・4階	64	
UB	1	15.24	2・3・4階	64	
共用WC	1	4.64	2階	64	
共用WC	3	6.15	2・3・4階	64	
共用WC	1	3.38	5階	64	
食堂	1	166.22	5階	64	

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	4	ひばり訪問介護ステーション仙川 東京都三鷹市北野4丁目8番40号
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	有り		
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	1 ガーデンテラス尾山台	東京都世田谷区玉堤1丁目17番18号
福祉用具貸与	有り	1 ひばり福祉用具サービス	東京都新宿区西新宿3-1-4第二狭山ビル6階
特定福祉用具販売	有り	1 ひばり福祉用具サービス	東京都新宿区西新宿3-1-4第二狭山ビル6階
<地域密着型サービス>			
定期巡回・隨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	有り	4 ひばりデイサービス仙川	東京都三鷹市北野4丁目8番40号
<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	有り	1 ひばり福祉用具サービス	東京都新宿区西新宿3-1-4第二狭山ビル6階
特定介護予防福祉用具販売	有り	1 ひばり福祉用具サービス	東京都新宿区西新宿3-1-4第二狭山ビル6階
<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		