

入居(賃貸借)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) ぱすてるらいふふつさ パステルライフ福生							
所在地	(住居表示) 東京都福生市福生二宮2461番地							
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(JR 青梅 線 牛浜 駅から 徒歩 で 8 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 平成 20年 2月 1日から 令和 20年 1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 平成 20年 2月 1日から 令和 20年 1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 平成 20年 2月 1日から 令和 20年 1月 31日まで							

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) ふそうかんりさーびすかぶしきがいしゃ 扶桑管理サービス株式会社
住所 (法人にあっては主たる事務所)	(郵便番号) 196-0015) 東京都昭島市昭和町一丁目13番10号 電話番号 0570-003-230
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) ぱすてるらいふふっさ パステルライフ福生		
事務所の所在地	(郵便番号 197-0014) 東京都福生市福生二宮2461番地		
	電話番号 042-530-3211		

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	44 戸	
居住部分の規模	(最小)	31.89 m ²	詳細については、別添 2 のとおり
	(最大)	34.67 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	階 数 6 階建	
竣工の年月	平成 20 年 2 月 9 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から③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） ③東京都パートナーシップ宣誓制度等、都知事が認めたパートナーシップに関する制度による証明を受けたパートナーシップ関係の相手方（「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	建物賃貸借契約書 第10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	30日
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、賃料・共益費をお支払いいただきます。生活支援サービス費は、利用実績により日割り計算を行い、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

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	2人	常駐する時間	8時30分～17時30分	
常駐場所		<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 近接する土地 <input type="checkbox"/> (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	1人	常駐する時間	17時30分～8時30分	
常駐場所		<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 近接する土地 <input type="checkbox"/> (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)

① 職員の人数及びその勤務形態		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)			
職種	延べ人数	専従	非専従	専従	非専従					
管理者	⇒③-1		1			1人	介護職員			
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	2	3	1		6人	管理者兼介護職員 計画作成担当者兼介護職 短期入所生活介護兼介護職			
うち、介護職員：直接雇用 ⇒③-3	1	3	1			5人	兼生活相談員 兼計画作成担当者			
うち、介護職員：派遣						0人				
うち、機能訓練指導員 ⇒③-4						0人				
栄養士						0人	HITOWAフードサービス㈱へ委託			
調理員	2		4			6人	HITOWAフードサービス㈱へ委託			
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、初任者研修修了					
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						
医師		専従	非専従	専従	非専従					
看護師										
准看護師										
介護福祉士	1	3		1						
社会福祉士										
介護支援専門員			1							
養成研修修了者	2	3		1						
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						
介護福祉士			3	1						
介護支援専門員			1							
実務者研修										
介護職員初任者研修	1	3		1						
たん吸引等研修(不特定)										
たん吸引等研修(特定)										
資格なし										
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					
1年未満				2				2		
1年以上3年未満		1		1				1		
3年以上5年未満				1				1		
5年以上10年未満				1						
10年以上					1			1		
合計		1	0	5	1	0	0	4	1	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 85,000 円	住戸ごとの内容は別添 2 のとおり
	(最高) 約 88,000 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 85,000 円	家賃の 1 月分
	(最高) 約 88,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	なし	
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 checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
大規模修繕の実施予定	開設から毎10年 頃実施予定
その他計画的な修繕予定	開設から毎10年 頃実施予定

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
ふそうケアセンター(ショートステイ)	一時的な生活場所及び必要な介護などの提供	<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
ふそうケアセンター(デイサービス)	日帰りでの食事・入浴・レクリエーションや必要な介護などを提供	<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
医療法人社団福朗会 津田クリニック	内科・外科のクリニック、訪問診療にも対応	<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
ホッタ晴信堂薬局 横田店	医療機関による処方箋に基づく薬などの販売、市販薬や医療材料などの販売	<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) いりょうほうじんしゃだんふくろうかい つだくりにっく 医療法人社団福朗会 津田クリニック
事業所の住所	(郵便番号 197-0014) 東京都福生市福生二宮2461番地 1階 電話番号 042-513-3656
連携又は協力の内容	併設診療所として、居住者の体調管理や体調不良時の診察・治療などを行う。
事業所の名称	(ふりがな) ほったせいしんどうやっきよく よこたてん ホッタ晴信堂薬局 横田店
事業所の住所	(郵便番号 197-0014) 東京都福生市福生二宮2461番地 電話番号 042-513-3568
連携又は協力の内容	併設薬局として、処方箋に基づく薬の手配・自宅への配達・服薬管理などを行う。
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだんしんせいかい けやきだいしかぐりにっく 医療法人社団新聖会 けやき台歯科クリニック
事業所の所在地	(郵便番号 359-1111) 埼玉県所沢市緑町3-8-10 電話番号 04-2924-1140
連携又は協力の内容	協力訪問歯科クリニックとして、居住者の歯に関する診察・治療、義歯の作成・調整などを行なう。

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	85.5 歳	入居者数合計		42 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	1						1	
65歳以上75歳未満	2	1				1		
75歳以上85歳未満	11	6		2	1	1		1
85歳以上	28	11	1	5	4	3	3	1
合計	42	18	1	7	5	5	4	1

入居継続期間別入居者数

入居期間	6か月未満 1年未満	6か月以上 1年以上	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	5	3	18	10	3	42
男女別入居者数		男性	11 人	女性	31 人	

入居率（一時的に不在となっているものを含む。） 95.4 % (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:	5 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	1	医療機関への入院	1
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	1
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	1		

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 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 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) 年1回、施設長・管理者・職員・入居者全員(参加が困難な場合は家族等)の4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。
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 (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 (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 (1374400529) <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プラン」に沿って適切に運営します。

説明年月日

令和 年 月 日

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 扶桑管理サービス株式会社

所在地 東京都昭島市昭和町一丁目13番10号

代表者名 代表取締役 石岡純 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

(ふりがな) 氏 名	役名等
いしおか じゅん 石岡 純	代表取締役
こいけ ともはる 小池 友春	取締役
いえもと はるゆき 家本 晴透	取締役
かみこし たくと 神越 拓人	取締役
たけなか まさひろ 竹中 正博	取締役
さとう あゆむ 佐藤 歩	取締役
のなか しげみ 野中 重身	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。

別添 2

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	31.89	○	○	○	○	○	○	○	6	310 311 408 410 503 505	85,000
1	32.14	○	○	○	○	○	○	○	3	312 411 506	85,000
1	32.44	○	○	○	○	○	○	○	2	601 602	85,000
1	32.55	○	○	○	○	○	○	○	2	316 317	85,000
1	32.64	○	○	○	○	○	○	○	12	201 202 203 313 314 315 412 413 414 507 508 510	85,000
1	32.26	○	○	○	○	○	○	○	1	603	86,000
1	32.72	○	○	○	○	○	○	○	3	605 606 607	88,000
1	34.67	○	○	○	○	○	○	○	15	301 302 303 305 306 307 308 401 402 403 405 406 407 501 502	88,000

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	1	47.63	2階	44	浴室及び脱衣室
談話室	1	78.48	2階	44	食堂を兼ねる
便所	2	7.39	2階	44	車いすの方も利用可能

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3

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	1 ふそうケアサービス	東京都昭島市緑町3-5-8
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	2 ふそうケアセンター	東京都福生市福生二宮2461
通所リハビリテーション	無し		
短期入所生活介護	有り	1 ふそうケアセンター	東京都福生市福生二宮2461
短期入所療養介護	無し		
特定施設入居者生活介護	有り	1 パステルライフ福生	東京都福生市福生二宮2461
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	有り	1 ふそうケアサービス	東京都昭島市緑町3-5-8
<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	有り	1 ふそうケアセンター	東京都福生市福生二宮2461
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	1 パステルライフ福生	東京都福生市福生二宮2461
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		