

生活支援サービス重要事項説明書

1. 生活支援サービス提供事業者

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業者の名称	フリガナ ミツイフドウサンレジデンシャルウェルネスカブシキガイシャ		
	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社		
事業者の所在地	〒103-0022		
	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号		
事業者の連絡先	電話番号	03-3246-3969	
	FAX番号	03-3246-3307	
	ホームページアドレス	有	http://www.mfrw.co.jp
事業者の代表者名	代表取締役 青井博也		

2. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先				
事業主体の名称	フリガナ ミツイフドウサンレジデンシャルウェルネスカブシキガイシャ			
	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社			
事業主体の主たる事務所の所在地	〒103-0022			
	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号			
事業主体の連絡先	電話番号	03-3246-3969		
	FAX番号	03-3246-3307		
	ホームページアドレス	有	http://www.mfrw.co.jp	
		無		
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	青井 博也		
	職名	代表取締役		
事業主体が行っている主な事業等	サービス付き高齢者向け住宅の経営、管理、運営			

3. 住宅概要

住宅の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先			
住宅の名称	フリガナ パークウェルステイトハマダヤマ		
	パークウェルステイト浜田山		
住宅の所在地	〒168-0072		
	東京都杉並区高井戸東4丁目27番17号		
住宅の連絡先	電話番号	03-5941-7508	
	FAX番号	03-5941-7507	
	ホームページアドレス	https://www.mfrw.co.jp/bukken/N1701/	
住宅の管理者氏名	田中 宏幸		
住宅の開設年月日	2019年6月3日		
居住の契約方式	終身建物賃貸借方式		

4. 生活支援サービスの内容

生活支援サービスに関する方針等

ご入居者が安心して日常生活を送ることができるよう、以下の基本サービスを提供いたします。
 ご入居者が介護や医療サービスを必要とする場合は、円滑にサービスを受けられるよう、介護事業所や医療機関と連携を図ります。
 なお、介護事業所や医療機関と連携する場合にも、ご入居者は、連携先以外のサービス事業者の介護保険サービス、医療サービスを自由に選択することができます。

住宅で対応できる医療的ケアの内容

看護スタッフが24時間常駐します。日常的な健康相談を承ります。入居者に体調不良や急変が生じた場合には、看護スタッフにより状態を確認の上、必要に応じ医療機関を受診頂く支援を行います。その他、協力医療機関と連携し健康に関するアドバイスをを行います。医療行為は行いません。
 また、一部の特定の住戸（介護用住戸）に入居される方には、日常的な服薬管理、健康管理、訪問診療所医師（主治医）の指示により、本物件の体制で可能な医療行為への対応を致します。

基本サービス（入居者様全員が受けられるサービスです。）

サービスの種類	料金	（提供方法・提供者）
状況把握（安否確認）	入居者1人あたり 176,000円/月額 （内本体価格160,000円、 消費税16,000円）	1日1回以上、外出や食事の際の対面確認や電話（内線含む）、訪室などの方法により、状況確認（安否確認）を行います。（館内ICカード履歴・カメラ確認の併用） 1日1回以上の状況把握ができない場合、または異常を感知（異常と判断）した場合には、スタッフが安否確認のため、開錠し住戸内に立ち入る場合があります。 （提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス（株）、東京海上日動ベターライフサービス（株）、三井不動産レジデンシャルサービス（株）、（株）グリーンヘルスケアサービス）
生活相談		日常生活を送る上での困りごとや生活上の不安について、レジデンスの担当スタッフが各種相談に対応します。 （提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス（株）、東京海上日動ベターライフサービス（株））
緊急通報		入居者が具合が悪くなった場合に備え、各所に緊急呼び出しボタン（ペンダントタイプ含む）を設置しております。緊急通報がなされた場合は、看護スタッフまたは他のスタッフが対応します。 （提供者：東京海上日動ベターライフサービス（株））
緊急時対応		緊急呼び出しの際は、事務室並びに看護スタッフが所持する館内通報装置（PHS）に通報が入ります。看護スタッフは様態を確認の上、応急処置、救急車の手配等を行います。同時に、他のスタッフと協力し、主治医やご家族・身元引受人等への連絡を行います。スタッフは、原則、救急車に同乗し、ご家族が病院へ来られるまでの間、付添いを行います。 （提供者：東京海上日動ベターライフサービス（株））
フロントサービス		フロントでは、以下のサービスを実施いたします。 ・来訪者の受付・管理 ・共用室の利用予約 ・各種サービスの案内・予約・取次 など （宅配便発送代行、クリーニング集配代行など） ※なお、宅配便発送代金やクリーニング代等は、実費をご負担いただきます （提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス（株）三井不動産レジデンシャルサービス（株））
ポーターサービス		ご帰宅・お出かけの際、入居者自身で運ぶのが難しい大きな荷物/重い荷物（お預かり品を含む）などの運搬をお手伝いいたします。 （提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス（株）三井不動産レジデンシャルサービス（株））
住戸清掃サービス		2週間に1回、あらかじめ決められた曜日・時間帯にて、リビングルームの清掃、トイレ/洗面の清掃、ごみの搬出を行います。 （提供者：三井不動産レジデンシャルサービス（株））
不在時の住戸管理サービス		ご旅行などで、レジデンスを留守にする際に、住戸の管理（換気・封水・観葉植物の水やりなど）を実施いたします。（週1回、15分程度） （提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス（株）三井不動産レジデンシャルサービス（株））

シャトル便サービス	最寄り駅や協力医療機関への送迎車両を定期運行致します。 (提供者：杉並交通(株))
健康相談	看護スタッフは、入居者と定期的な面談の機会を持ち、健康状態の把握、健康面の相談に対応します。 また、協力医療機関にて、日常的な保険診療受診や健康相談をされている方については、看護スタッフと主治医が連携し、健康に関するアドバイスを行います。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株))
協力医療機関による健康診断	入居者は、協力医療機関が行う健康診断および人間ドック(各年1回)を受診することができます。 *基本検査項目に関する受診費用は、基本サービス費に含まれます。ただし、オプション検査を希望される場合は、一部有料になります。 (提供者：むらい浜田山クリニック、順天堂大学医学部附属順天堂医院)
受診支援サービス	通院・入院の予約代行を随時行います。 また、協力医療機関(順天堂大学医学部附属 順天堂医院・練馬病院)へ入院された際には、週1回お見舞いを行います。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株)、三井不動産レジデンシャルウェルネス(株))
体調不良時の生活支援サービス	インフルエンザに罹患する等、突発的かつ一時的な症状で日常生活が困難になった場合、定期的なご様子うかがい、食事の配膳、着替えお手伝いなどの生活サポートを行います。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株)、三井不動産レジデンシャルウェルネス(株))

- 見守りサービス (特定の介護用住戸(116号室～123号室)入居者全員が受けられるサービスです)
- ※1 本サービスでは、介護保険指定訪問介護サービスで算定できない短時間・随時・緊急の場合にサービスを提供いたします。
 - ※2 本サービスは介護保険サービスと併用していただくことを基本としております。
 - ※3 本サービスの提供は1回10分未満を基本としております。各サービス10分以上の提供時間を要する場合には、介護保険でのサービス利用、ないしは併設訪問介護事業所やその他介護事業所の自費サービスのご利用を優先していただきます。
 - ※4 各サービスについて提供時間の指定はできません。また、スタッフのサービス提供状況により、即時対応できない場合もございます。

サービスの種類	料金	(提供内容・方法・提供者)
日常生活サポート (身体介護や見守り確認等)	基本サービス費に含む	介護用住戸では、24時間スタッフが常駐し、対応住戸全体的見守りを行います。 介護保険サービスで算定できない短時間・随時サービスが必要となった場合には、常駐スタッフによるサービスを受けることができます。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株))
服薬支援		薬局が調剤・一包化・介護用住戸への配達を行った薬に限り薬をお預かりし管理します。毎日、住戸や専用リビングにて、必要な服薬介助をおこないます。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株))
医療的ケア		看護スタッフによる日常的な服薬管理、健康管理サービスを行うと共に、訪問診療医師(主治医)指示により、本物件の体制で可能な医療行為に対応します。 (提供者：東京海上日動ベターライフサービス(株))

上記以外の生活支援サービス等
(本住宅では以下のサービスを入居者様に選択していただくことができます。なお、入居者様の希望により、他のサービス事業者を利用することもできます。)

サービスの種類	料金	(提供内容・方法・提供者)
ダイニング	月101,400円 (内本体価格92,520円、消費税8,880円)	・毎食、複数メニューを提供。予約不要でご利用いただけます。 ・通常メニューの他に、常時アラカルトメニューを準備しております。(料金はメニュー表をご確認ください) ・食費：月101,400円(3食30日の場合) (朝630円、昼1,100円、夜1,650円) ※食費は消費税(朝：8% (軽減税率適用) 昼夜：10%)を含む ・営業時間：7:30～9:00/11:30～13:00 /17:30～19:30 /19:45～22:00(週末1回) ・食費は、月単位でご請求いたします。 ・上記以外の会食や家族パーティ等にも対応いたします。 (事前予約・別途お見積り) (提供者：(株)グリーンヘルスケアサービス)
アクティビティ	実費	季節ごとにイベントを企画いたします。 自主的なサークル活動等については、共用施設の予約調整や外部講師の紹介等のサポートを行います。 (提供者：三井不動産レジデンシャルウェルネス(株))

医療連携の内容			
協力医療機関	1	名称	むらい浜田山クリニック
		住所	東京都杉並区高井戸東4丁目27番17号
		診療科目	内科
		協力内容	健康相談対応の他、順天堂医院への取次や救急対応等、入居者の健康相談業務
協力医療機関	2	名称	順天堂大学医学部附属順天堂医院
		住所	東京都文京区本郷3丁目1番3号
		診療科目	総合診療科、心臓血管外科、循環器内科、消化器内科、消化器・低侵襲外科、呼吸器内科、呼吸器外科、腎・高血圧内科、血液内科、腫瘍内科、脳神経内科、脳神経外科、肝・胆・膵外科、乳腺科、膠原病・リウマチ内科、糖尿病・内分泌内科、食道・胃外科、大腸・肛門外科、メンタルクリニック、整形外科・スポーツ診療科、形成外科、皮膚科、泌尿器科、麻酔科・ペインクリニック、小児科・思春期科、小児外科・小児泌尿生殖器外科、眼科、耳鼻咽喉科・頭頸科産科、婦人科、放射線科、救急科、歯科口腔外科、リハビリテーション、臨床検査医学科
		協力内容	人間ドック検診、むらい浜田山クリニックとの情報共有
協力医療機関	3	名称	順天堂大学医学部附属練馬病院
		住所	東京都練馬区高野台3丁目1番10号
		診療科目	総合診療・性差科、循環器内科、消化器内科、呼吸器内科、腎・高血圧内科、血液内科膠原病・リウマチ内科、糖尿病・内分泌内科、脳神経内科、メンタルクリニック、小児科小児外科、産科・婦人科、総合外科・消化器外科、呼吸器外科、乳腺外科、脳神経外科整形外科・スポーツ診療科、形成外科、皮膚・アレルギー科、泌尿器科、眼科、放射線科耳鼻咽喉科・頭頸科、リハビリテーション科、麻酔科・ペインクリニック、救急・集中治療科病理診断科、臨床検査科
		協力内容	むらい浜田山クリニックとの情報共有
協力医療機関	4	名称	医療法人社団プラタナス 松原アーバンクリニック
		住所	東京都世田谷区松原5-34-6 アリア松原1F
		診療科目	内科、循環器内科、消化器内科、在宅訪問診療
		協力内容	利用者の健康面について定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等
協力歯科医療機関		名称	未定
		住所	
		協力内容	

5. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	毎月10日に請求書を発行し、送付します。
支払方法	<ul style="list-style-type: none"> 基本サービス費は、口座自動振替にて、翌月分を毎月20日にお支払い頂きます。 選択サービス費については、口座自動振替にて、前月分を毎月20日にお支払い頂きます。

6. 苦情に対応する窓口等

苦情に対応する窓口等の状況	
窓口の名称①	パークウェルステイト浜田山
電話番号	03-5941-7508
対応している時間	平日 9時 00分 ~ 18時 00分
	土曜 9時 00分 ~ 18時 00分
	日曜 9時 00分 ~ 18時 00分
	祝日 9時 00分 ~ 18時 00分
定休日	なし
窓口の名称②	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
電話番号	03-3246-3969
対応している時間	平日 9時 30分 ~ 17時 30分
	土曜 ~
	日曜 ~
	祝日 ~
定休日	土日祝・年末年始
サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	
具体的な対応	生活支援サービス契約に基づき、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社及び該当する各サービスの提供事業者が生活支援サービス等を入居者に提供した場合に、万一、事故が発生し、入居者の生命・身体等に損害が生じた場合は、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社が対応する窓口を設置し、サービスに関する規定やご本人との取り決め等に定められた対応（例：家族や身元引受人等への連絡、必要に応じた救急車の呼び出し等）について、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社及び該当する各サービスの提供事業者が協力して誠実かつ迅速に対応します。
利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	
1 あり	実施日 未定
	結果の開示 1 あり 2 なし
2 なし	

7. 生活支援サービス利用に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等	
<ul style="list-style-type: none"> ・外泊する場合には、所定の書面により、事前に事業者に出出を行う必要があります。 ・事前に事業者の承諾を得て、入居者以外の第三者を管理規程に定める日数を上限として滞在させることができます。 	
共用施設の利用について	
フロント	8～20時でスタッフが対応いたします。
共用室	以下の共用設備を利用できます（予約優先、予約はフロントにて受付） ※利用時間・方法は管理規程・使用細則に記載。 ①多目的室（地下1階） ②シアタールーム（地下1階） ③ゲームルーム（地下1階） ④アトリエ（地下1階） ⑤和室（地下1階）
浴室（地下1階）	16時～22時でご利用いただけます。（予約不要）
フィットネスルーム（地下1階）	トレーニング設備を設置しています。 予約（最大1時間、同時に2組まで）での利用も可能です。 定期でインストラクターが駐在し、相談や見守りを行います。 （インストラクター駐在時間：9時～12時・14時～17時（月2回）） ※パーソナルトレーニングを希望される場合は、インストラクターによる個人レッスン（別料金）をご紹介します
ヘアサロン（地下1階）	理美容サービス（カット、パーマ等）の施術を受けることができます。（予約優先、別料金） （提供者：株式会社un. 営業時間：9時30分～18時（月3回））
ゴミステーション（各階）	各階に設置しております。分別スペースを設けております。
喫煙室（地下1階）	喫煙室以外は、全館禁煙（専用部分除く）です。
駐車場	機械式駐車場です。月極め契約のうえご利用いただけます。（別料金）

8. 契約の解除内容等

入居者からの解約		
<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ます。</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 (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 (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っては、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ます。</p>		
契約解約時の連絡先	名称	パークウェルステイト浜田山
	電話番号	03-5941-7508

事業者からの解約・解除

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。
 - (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。
 - (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。
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。
 - (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
 - (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
 - (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
 - (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
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。
 - (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
 - (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。）
 - (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
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。
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。
 - (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
 - (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勢力に該当することとなった場合
 - (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
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。

9. 損害賠償責任保険の内容

損害賠償責任保険の加入状況

有 ・ 無 (三井住友海上火災保険)

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及び生活支援サービス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及び生活支援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

