

(平成27年3月31日以前に登録申請)

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	ゆいま～るはいじま ゆいま～る拝島
所在地	(住居表示) 東京都福生市熊川1403-1
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(JR青梅 西部拝島 線) 拝島駅から徒歩 で 4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 25年 2月 1日から 平成 55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 25年 2月 1日から 平成 55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 25年 2月 1日から 平成 55年 1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) かぶしきがいしやこみゆにていねっと 株式会社コミュニティネット
住所 (法人にあっては主たる事務所)	(郵便番号 100-0006) 東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビル南館 電話番号 03-6256-0574
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) ゆいま～るはいじま
	ゆいま～る拝島
事務所の所在地	(郵便番号 197-0003) 東京都福生市熊川1403-1 ゆいま～る拝島1階フロント 電話番号 042-513-6409

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)	29.55	m ²
	(最大)	46.11	m ²
構造及び設備	共同利用設備	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	詳細については、別添 3 のとおり
	構造	鉄筋コンクリート	
竣工の年月	2013	年	1月 31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 checked="" 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"/> イ、契約締結日において満60歳以上であること、なを60歳以上の者と同居する配偶者及び60歳以上の親族は入居を認める。 <input checked="" type="checkbox"/> ロ、月額払い、前払い金、共益費等の入居者が支払うべき費用を負担できること <input checked="" type="checkbox"/> ハ、共同生活が円滑にできること		
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	借主が死亡した時に終了します		
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	入居契約書第26条に基づき、事業主体が都知事の承認を受けた上で、入居者(賃借人)に対して少なくとも6ヵ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。	
	解約予告期間	6ヶ月	
入居者からの解約予告期間	借主は貸主に対して少なくとも1ヶ月前に書面にて解約の申し入れを行うことにより、解約することができます。		
入院時の取扱い	事業者から入居者に解約を求めることはできません。		
その他			

※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	2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		□ 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	18時00分～	9時00分	
常駐場所	■ 同一の敷地内		□ 隣接する土地		
備考	夜間は、緊急時対応のみ行います。				

(職種別の職員数) (平成28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)
		専従	非専従	専従	非専従		
管理者	⇒③-1		1			1人	介護支援専門員兼務
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	4	0	2	8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	⇒③-3	2	4		2	8人	
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	
調理員						0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							時間
③-1 管理者の資格							
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		合計	兼務状況等(委託である場合はその旨を)
		専従	非専従	専従	非専従		
医師							
看護師							
准看護師							
介護福祉士		2	1				
社会福祉士			1				
介護支援専門員			1				
養成研修修了者							
上記以外の職員			2		2		
③-3 介護職員の資格							
資格	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)
		専従	非専従	専従	非専従		
介護福祉士		2	1				
介護支援専門員							
実務者研修							
介護職員初任者研修			3		2		
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		合計	兼務状況等(委託である場合はその旨を)
		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							

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	1			3	1		
1年以上3年未満				2	1			2	1		
3年以上5年未満		1		1	0			1			
5年以上10年未満				0	0						
10年以上				0	0						
合計		1	0	6	2	0	0	6	2	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	87,000	円	住戸ごとの内容は別添3 のとおり
	(最高) 約	148,000	円	
共益費の概算額	(最低) 約	10,000	円	
	(最高) 約	10,000	円	
敷金の概算額	(最低) 約	174,000	円	家賃の 2月分
	(最高) 約	296,000	円	
前払金※の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし			
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約	3,630,000	円	(最高) 約 51,100,000 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	月額家賃×借主の想定居住月数×92%+【住居想定利用月数を超えて契約が継続する場合に備えて貸主が受領する額】		
	サービス提供の対価	月払い。前払金はありません。		
返還額の算定方法	①3ヶ月を経過する前:返還金 = 前払金 - (月額家賃×解約日までの期間×92%) ②3ヶ月を経過した後:返還金 = 前払金 - (月額家賃×解約日までの期間×92% + 想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する金額÷想定居住月数×解約日までの期間)			
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 checked="" type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <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	(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	(2028年 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	事業所の番号	事業所の場所
いろは診療所	訪問診療契約者の治療・緊急対応		<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
拝島デイサービスひかり	通所介護事業所 (入浴、機能訓練、食事、健康管理、レクリエーション等)	1374400727	<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

(注) 高齢者居宅生活支援事業について、老人福祉法等関連法令に基づく事業所の指定を受けている場合にあっては、「事業所の番号」を記入すること

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 こうきかい ひかりくりにつく 医療法人社団 光輝会 ひかりクリニック
事業所の住所	(郵便番号 197-0023) 東京都福生市志茂35-1 電話番号 042-530-0221
連携又は協力の内容	診療項目:内科、皮膚科 協力内容:訪問診療、内科往診、他の医療機関への紹介
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだん けいこうかい かねこでんたる・くりにつく 医療法人社団 敬幸会 金子デンタル・クリニック
事業所の住所	(郵便番号 205-0023) 東京都羽村市神明台2-11-2 電話番号 042-554-1503
連携又は協力の内容	歯科(訪問歯科診療、インプラント、審美歯科、予防歯科) 事業所健診 歯科往診 他の医療機関への紹介
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだん れいせいかい いろはしんりょうじょ 医療法人社団 玲世会 いろは診療所
事業所の住所	(郵便番号 197-0003) 東京都福生市熊川1403-1 電話番号 042-513-4281
連携又は協力の内容	訪問診療契約者の治療・緊急対応

11 入居者の現況

(平成28年 7月 1日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	82.7 歳	入居者数合計	43 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満	5	4	0	0	0	1	0	0	0
75歳以上85歳未満	18	6	5	3	2	1	0	1	0
85歳以上	20	2	1	4	6	5	0	1	1
合計	43	12	6	7	8	7	0	2	1

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	3	1	39	0	0	0	43

男女別入居者数	男性	14 人	女性	29 人
---------	----	------	----	------

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	86.0 % (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:	9 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	3	他の有料老人ホームへの転居		医療機関への入院	
介護老人福祉施設(特養等)へ転居	2	うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	1	死亡	3
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	<input checked="" 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
(※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 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 6 回予定) (開催方法等) ハウスの健全な運営、入居者相互の親睦、快適で心身ともに充実した生活実現のために、必要な事項について意見を交換する場であり、ハウススタッフ及び入居者全員より構成されるものとして、招集はハウス長の名で実施。
	<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)
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 (1374400735) <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

高齢者住まい法及び高齢者の居住安定確保プランに基づき、適切に事業を実施します。

説明年月日

平成 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 株式会社コミュニティネット

所在地 東京都千代田区有楽町1-7-1有楽町電気ビル南館

代表者名 代表取締役 高橋 英與 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 _____

署名 _____

役員名簿

(ふりがな) 氏名	役名等
たかはし ひでよ 高橋 英與	代表取締役
さとう ごう 佐藤 剛	取締役
わさだ ひろみ 早田 比呂美	取締役
かげやま はやと 蔭山 隼人	取締役
たまい はるこ 玉井 美子	取締役
にしお ひろゆき 西尾 弘之	取締役
あつみ きょうこ 渥美 京子	取締役
しょうだ かつなり 正田 克成	取締役
たかざき なおき 高崎 尚樹	取締役
とももと かずよし 友本 和良	監査役
あおき たかより 青木 孝頼	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。

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			
1	35.17	○						1	201	107,000
1	29.55	○						1	202	87,000
1	37.65	○						1	203	117,000
1	29.75	○						1	205	88,000
1	46.11	○						1	206	144,000
1	35.20	○						1	207	107,000
1	35.17	○						1	208	107,000
1	35.17	○						1	210	107,000
1	35.17	○						1	211	107,000
1	36.40	○						1	212	114,000
1	35.17	○						1	301	108,000
1	29.55	○						1	302	88,000
1	37.65	○						1	303	118,000
1	29.75	○						1	305	89,000
1	46.11	○						1	306	145,000
1	35.20	○						1	307	108,000
1	35.17	○						1	308	108,000
1	35.17	○						1	310	108,000
1	35.17	○						1	311	108,000
1	36.40	○						1	312	115,000
1	35.17	○						1	401	109,000
1	29.55	○						1	402	89,000
1	37.65	○						1	403	119,000
1	29.75	○						1	405	90,000
1	46.11	○						1	406	146,000
1	35.20	○						1	407	109,000
1	35.17	○						1	408	109,000
1	35.17	○						1	410	109,000
1	35.17	○						1	411	110,000
1	35.17	○						1	501	110,000
1	29.55	○						1	502	90,000
1	37.65	○						1	503	120,000
1	29.75	○						1	505	91,000
1	46.11	○						1	506	147,000
1	35.20	○						1	507	110,000
1	35.17	○						1	508	110,000
1	35.17	○						1	510	111,000

1	35.17	○						1	601	111,000
1	29.55	○						1	602	91,000
1	37.65	○						1	603	121,000
1	29.75	○						1	605	92,000
1	46.11	○						1	606	148,000
1	35.20	○						1	607	111,000
1	35.17	○						1	608	112,000

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 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考

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	無し			
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	無し			
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	ゆいま〜る拝島	福生市熊川1403-1
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	有り	1	ぐり〜んはあと	日野市多摩平3-1-6
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			
居宅介護支援				
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	無し			
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			
介護予防通所介護	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	1	ゆいま〜る拝島	福生市熊川1403-1
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	有り	1	ぐり〜んはあと	日野市多摩平3-1-6
介護予防認知症対応型共同生活介護	無し			
介護予防支援				
<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			