

(平成27年4月1日以後に登録申請)

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	(ふりがな) ぱーくうるすていとはまだやま パークウェルステイト浜田山
所在地	(住居表示) 東京都杉並区高井戸東4丁目27番17号
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(京王井の頭 線 浜田山 駅から 徒歩 で 9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 西暦 2019 年 3 月 1 日から 西暦 2035 年 3 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 西暦 2019 年 3 月 1 日から 西暦 2035 年 3 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 西暦 2019 年 3 月 1 日から 西暦 2035 年 3 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) みついふどうさんれじでんしゃるうるねすかぶしがいしゃ 三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 〒103-0022) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 電話番号 03-3246-3969
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) みついふどうさんれじでんしゃるうるねすかぶしがいしゃ 三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
事務所の所在地	(郵便番号 〒103-0022) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 電話番号 03-3246-3969

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	70	戸
居住部分の規模	(最小)	25.00	m ²
	(最大)	160.90	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	
	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	階数 地下1階 地上3階建
竣工の年月	2019	年	2月 18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条の認可を受ける
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 <input checked="" type="checkbox"/> ①単身高齢者世帯 <input checked="" type="checkbox"/> ②高齢者+同居者(60歳以上の配偶者/60歳以上の親族) (「高齢者」とは、60歳以上の者をいう)
入居契約の内容	別添入居契約書兼生活支援サービス契約書のとおり
備考	入居契約時においては、60歳以上の自立高齢者に限る。 (「自立高齢者」とは、原則、60歳以上の者かつ要介護認定もしくは要支援認定を受けていない者をいう)
引渡開始時期(※)	2019 年 6月 3日から
契約終了の内容	借主(借主が2名である場合は借主のすべて)の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了する(借主が2名である場合は借主の一方が死亡した時にその者に係る契約部分が終了し、他方が死亡したときに、借主の一方が死亡した後も残存している契約部分(すなわち、契約の全部)が終了する。) その他、借主が入居契約書兼生活支援サービス契約書記載の解除若しくは解約の規定に基づき終了する。

事業主体から解約・解除を求める場合(終身建物賃貸借の場合のみ)	解約・解除条項	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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的勢力に該当することとなった場合</p> <p>(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</p>
	解約予告期間	上記参照
入居者からの解約予告期間	<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。</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</p> <p>(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</p> <p>(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つては、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る。</p>	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、賃料・共益費・基本サービス料金をお支払いいただきます。選択サービス費は利用実績により計算を行い、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しません)。	
その他	別添入居契約書兼生活支援サービス契約書の通り	

※引渡開始時期は、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～18時
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 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	2人	常駐する時間	18時～9時
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
備考	日中の常駐人数は上記の他最少で3人おり、フロント等で入居者様の対応にあたります。		

(職種別の職員数)

(2020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	0	0	0	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	10	0	4	6	20人	業務委託含む				
うち、看護職員:直接雇用		3	0	2	1	6人	業務委託				
うち、看護職員:派遣		0	0	0	0	0人					
うち、介護職員:直接雇用	⇒③-3	2	0	1	4	7人	業務委託				
うち、介護職員:派遣		0	0	0	1	1人					
うち、機能訓練指導員	⇒③-4	0	0	0	0	0人					
栄養士		1	0	0	0	1人	業務委託				
ホールスタッフ		3		2		5人	業務委託				
調理員		2	0	1	0	3人	業務委託				
事務員		2	0	1	0	3人					
その他		4	0	1	10	15人	業務委託(清掃・警備・食事提供サービス・ドライバー)				
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							<特になし>				
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		0	0	0	0						
看護師		3	0	2	1						
准看護師		0	0	0	0						
介護福祉士		2	0	0	0						
社会福祉士		0	0	0	0						
介護支援専門員		1	0	0	0						
養成研修修了者		0	0	0	0						
上記以外の職員		5	0	1	0						
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		2	0	0	3						
介護支援専門員		1	0	0	2						
実務者研修		0	0	0	0						
介護職員初任者研修		0	0	0	0						
たん吸引等研修(不特定)		0	0	0	0						
たん吸引等研修(特定)		0	0	0	0						
資格なし		0	0	1	1						
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		-	-	-	-						
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	3		1		2	0	0
1年以上3年未満		1	0	9	7	3	2	2	4		
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		1	0	10	10	3	3	2	6	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 335,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり																																																																						
	(最高) 約 2,013,000 円																																																																							
共益費の概算額	(最低) 約 79,860 円																																																																							
	(最高) 約 223,460 円																																																																							
敷金の概算額	(最低) 約 335,000 円	【全額前払方式の場合】家賃の1か月分																																																																						
	(最高) 約 12,078,000 円	【全額月払方式の場合】家賃の6か月分																																																																						
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 40,200,000 円	(最高) 約 687,480,000 円																																																																						
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	(算定式) 前払方式における賃料 × 想定居住期間 + 想定居住期間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額 【想定居住期間・想定居住期間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額】																																																																						
		<table border="1"> <tr> <td>入居時年齢</td> <td>80歳</td> <td>81歳</td> <td>82歳</td> <td>83歳</td> <td>84歳</td> <td>85歳</td> <td>86歳</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間</td> <td>360ヶ月</td> <td>348ヶ月</td> <td>336ヶ月</td> <td>324ヶ月</td> <td>312ヶ月</td> <td>300ヶ月</td> <td>288ヶ月</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間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額</td> <td>前払金 総額の 9%</td> <td>前払金 総額の 10%</td> <td>前払金 総額の 10%</td> <td>前払金 総額の 10%</td> <td>前払金 総額の 10%</td> <td>前払金 総額の 11%</td> <td>前払金 総額の 11%</td> </tr> <tr> <td>入居時年齢</td> <td>87歳</td> <td>88歳</td> <td>89歳</td> <td>70歳</td> <td>71歳</td> <td>72歳</td> <td>73歳</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間</td> <td>276ヶ月</td> <td>264ヶ月</td> <td>252ヶ月</td> <td>240ヶ月</td> <td>228ヶ月</td> <td>216ヶ月</td> <td>204ヶ月</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間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額</td> <td>前払金 総額の 12%</td> <td>前払金 総額の 12%</td> <td>前払金 総額の 12%</td> <td>前払金 総額の 13%</td> <td>前払金 総額の 13%</td> <td>前払金 総額の 14%</td> <td>前払金 総額の 15%</td> </tr> <tr> <td>入居時年齢</td> <td>74歳</td> <td>75・76歳</td> <td>77歳</td> <td>78歳</td> <td>79・80歳</td> <td>81歳</td> <td>82歳以上</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間</td> <td>192ヶ月</td> <td>180ヶ月</td> <td>168ヶ月</td> <td>156ヶ月</td> <td>144ヶ月</td> <td>132ヶ月</td> <td>120ヶ月</td> </tr> <tr> <td>想定居住期間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額</td> <td>前払金 総額の 15%</td> <td>前払金 総額の 16%</td> <td>前払金 総額の 17%</td> <td>前払金 総額の 18%</td> <td>前払金 総額の 18%</td> <td>前払金 総額の 19%</td> <td>前払金 総額の 20%</td> </tr> </table> <p>※「前払方式における賃料」は、入居者の年齢および同居者の有無に応じた割引が適用された後の賃料となります。 (同居者がいない場合は、前払金総額のうち1,860万円が割引となります。) ※同居者がいる場合はより年齢の若い方の年齢を基準といたします。</p>	入居時年齢	80歳	81歳	82歳	83歳	84歳	85歳	86歳	想定居住期間	360ヶ月	348ヶ月	336ヶ月	324ヶ月	312ヶ月	300ヶ月	288ヶ月	想定居住期間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額	前払金 総額の 9%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 11%	前払金 総額の 11%	入居時年齢	87歳	88歳	89歳	70歳	71歳	72歳	73歳	想定居住期間	276ヶ月	264ヶ月	252ヶ月	240ヶ月	228ヶ月	216ヶ月	204ヶ月	想定居住期間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額	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 14%	前払金 総額の 15%	入居時年齢	74歳	75・76歳	77歳	78歳	79・80歳	81歳	82歳以上	想定居住期間	192ヶ月	180ヶ月	168ヶ月	156ヶ月	144ヶ月	132ヶ月	120ヶ月	想定居住期間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額	前払金 総額の 15%	前払金 総額の 16%	前払金 総額の 17%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 18%
入居時年齢	80歳	81歳	82歳	83歳	84歳	85歳	86歳																																																																	
想定居住期間	360ヶ月	348ヶ月	336ヶ月	324ヶ月	312ヶ月	300ヶ月	288ヶ月																																																																	
想定居住期間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額	前払金 総額の 9%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 10%	前払金 総額の 11%	前払金 総額の 11%																																																																	
入居時年齢	87歳	88歳	89歳	70歳	71歳	72歳	73歳																																																																	
想定居住期間	276ヶ月	264ヶ月	252ヶ月	240ヶ月	228ヶ月	216ヶ月	204ヶ月																																																																	
想定居住期間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額	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 12%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 13%	前払金 総額の 14%	前払金 総額の 15%																																																																	
入居時年齢	74歳	75・76歳	77歳	78歳	79・80歳	81歳	82歳以上																																																																	
想定居住期間	192ヶ月	180ヶ月	168ヶ月	156ヶ月	144ヶ月	132ヶ月	120ヶ月																																																																	
想定居住期間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額	前払金 総額の 15%	前払金 総額の 16%	前払金 総額の 17%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 18%	前払金 総額の 19%	前払金 総額の 20%																																																																	
サービス提供の対価	サービス提供の対価に関する前払金は頂きません。																																																																							
返還額の算定方法	【引渡日から3ヶ月以内】前払金総額 - 1か月あたりの月払方式における賃料 ÷ 30 × 入居継続期間[日数] 【引渡日から3ヶ月が経過後】(1か月あたりの前払方式における賃料 × 想定居住期間[月数]) ÷ 想定居住期間[日数] × (想定居住期間[日数] - 入居継続期間[日数]) ※借主2名のうち1名が解約の場合: 入居契約書兼生活支援サービス契約書のとおり																																																																							
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	経過日数に応じた返還額の算定による。 (※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 checked="" type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input 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 type="checkbox"/> 自ら管理 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業務を委託
委託する業務の内容 (契約事項)	修繕業務・設備点検業務・清掃業務・巡回警備業務・機械警備業務
管理業務の委託先	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) みついふどうさんれじでんしゃるさーびすかぶしがいしゃ 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
住 所 (法人にあつては 主たる事務所の所在地)	(郵便番号 135-0061) 東京都江東区豊洲五丁目6番52号 NBF豊洲キャナルフロント 電話番号 03-3534-3101
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	2030年頃実施予定
その他計画的な 修繕予定	経過年数に応じて適宜実施予定

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
TOKIORI浜田山	訪問介護事業 (入浴、食事、洗濯物 等)	<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
TOKIORI浜田山	居宅介護支援事業 (ケアプラン作成 等)	<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
むらい浜田山クリニック	保険診療、健康相談、定期健康診断 等	<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)
事業所の所在地	(郵便番号) 電話番号
連携又は協力の 内容	

11 入居者の現況

(2020 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数				平均年齢	79 歳	入居者数合計	9 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85歳以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7	2	0	0	0	0	9

男女別入居者数	男性	5 人	女性	4 人
---------	----	-----	----	-----

入居率(一時的に不在となっているものを含む。)	7.1 % (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:	0 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	0	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	0	医療機関への入院	0
介護老人福祉施設(特養等)へ転居	0			死亡	0
介護老人保健施設へ転居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	0	その他()	-
介護療養型医療施設へ転居	0				

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 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 checked="" 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 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 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 1 回予定) (開催方法等)	書面配布・館内掲示等により通知のうえ開催する。管理者・職員・入居者(参加が困難な場合は家族等)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。
	<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 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

基本方針及び東京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

様に対して、入居契約書兼生活支援サービス契約書およ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 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および入居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

署名 印

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/	
住宅の管理者名	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社		
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いたします。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、対応住戸全体の見守りを行います。 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87,150円 (内本体価格79,500円、消費税7,650円)	<ul style="list-style-type: none"> ・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87,150円(3食30日の場合) (朝540円、昼935円、夜1,430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15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27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27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に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、事前に事業者へ届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）	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：資生堂美容室株式会社、営業時間：9時30分～18時（月2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る。</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</p> <p>(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</p> <p>(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る。</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3.0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3.0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

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

署名 _____ 印