

(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) いりーぜねりまなかむらばし イリーゼ練馬中村橋
所在地	(住居表示) 東京都練馬区中村南2-1-11
利用交通手段	■ 1.電車(西武新宿 線 都立家政 駅から 徒歩 で 12 分) ■ 2.その他(西武池袋線「中村橋」駅 徒歩 16 分)
住宅に関する権原	☐ 1.所有権 ☒ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 平成 30 年 8 月 24 日から 平成 60 年 8 月 23 日まで
施設に関する権原	☐ 1.所有権 ☐ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
敷地に関する権原	☐ 1.所有権 ☐ 2. 地上権 ☒ 3. 賃借権 ☐ 4. 使用貸借による権利 期間 平成 30 年 8 月 24 日から 平成 60 年 8 月 23 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	☒ 法人 ☐ 個人
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) ひとわけあさーびすかぶしがいいしゃ HITOWAケアサービス株式会社
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 106-0032) 東京都港区六本木一丁目4番5号 電話番号 03-6632-7702
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) ひとわけあさーびすかぶしがいいしゃ HITOWAケアサービス株式会社
事務所の所在地	(郵便番号 106-0032) 東京都港区六本木一丁目4番5号 電話番号 03-6632-7702

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 63 戸	
居住部分の規模	(最小) 18.29 m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大) 19.53 m ²	
構造及び設備	共同利用設備 ☒ あり ☐ なし	階 数 3 階 階建
	構 造 鉄骨造 造	
竣工の年月	2018 年 8 月 24 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	利用権方式
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
備考欄	当住宅は、介護保険法に基づく「介護専用型特定施設入居者生活介護」の指定を受けている住宅です。原則として、要介護の認定を受けていることがご入居の要件です。
入居開始時期(※)	2018 年 10 月 1 日から
契約解除の内容	別添入居契約書のとおり
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	1 入居者は、入居日からの経過日数が三月以内の場合は、事業者に対し書面で通知することにより、直ちに本契約を解約することができます。 2 入居者は、入居日から三月を経過した後は、30日以上前に書面で予告することにより、本契約を解約することができます。ただし、入居者は、1か月分の共益費・基本サービス費・フロントサービス費及び居室等利用料の相当額を支払うことにより、即時本契約を解約することができます。 3 入居者様ご逝去による契約終了の場合は、月額利用料のうち、居室等利用料及び共益費については居室の明け渡し日までの費用とし、基本サービス費及びフロントサービス費については、死亡した日までの費用を徴収します。
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、共益費・基本サービス費・フロントサービス費及び居室等利用料をお支払いいただきます。食費、個別対応サービス費は利用実績により、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	別添入居契約書のとおり

※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	9:00 ～ 18:00
常駐場所	☒ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地 ☐ 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	1人	常駐する時間	18:00 ～ 翌9:00
常駐場所	☒ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地 ☐ 近接する土地 (所在地)		
備考			

(職種別の職員数) (2021 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	16	0	26人					
うち、看護職員：直接雇用		1	1	0	0	2人	機能訓練指導員 兼務				
うち、看護職員：派遣		0	0	1	0	1人					
うち、介護職員：直接雇用		8	0	9	0	17人					
うち、介護職員：派遣	⇒③－3	0	0	6	0	6人					
うち、機能訓練指導員	⇒③－4	0	1	0	0	1人	看護職員 兼務				
栄養士		0	0	0	0	0人	H I T O W Aフードサービスへ委託				
調理員		0	0	0	0	0人	H I T O W Aフードサービスへ委託				
事務員		0	0	0	0	0人					
その他		0	0	0	0	0人					
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数							39時間35分				
③－1 管理者の資格					社会福祉主事任用資格						
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							
		専従	非専従	専従	非専従						
医師		0	0	0	0						
看護師		1	1	1	0						
准看護師		0	0	0	0						
介護福祉士		4	0	0	0						
社会福祉士		0	0	0	0						
介護支援専門員		0	0	0	0						
養成研修修了者		5	0	8	0						
上記以外の職員		4	0	2	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		4	0	0	0						
介護支援専門員		0	0	0	0						
実務者研修		1	0	0	0						
介護職員初任者研修		4	0	8	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		2	0	4	0						
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		0	0	0	0						
作業療法士		0	0	0	0						
言語聴覚士		0	0	0	0						
看護師又は准看護師		0	1	0	0						
柔道整復師		0	0	0	0						
あん摩マッサージ指圧師		0	0	0	0						
はり師又はきゅう師		0	0	0	0						
④職員の種類別・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	0	6	14	2	1	7	10	1	0
1年以上3年未満		0	0	4	2	0	0	4	2	0	0
3年以上5年未満		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5年以上10年未満		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10年以上		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		1	0	10	16	2	1	11	12	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 140,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 140,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 20,000 円	
	(最高) 約 20,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 0 円	家賃の 0 月分
	(最高) 約 0 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	家賃: 地代家賃、建築費、修繕費、借入利息等を基礎とし、近隣家賃を参照し、想定居住期間を勘案して算出(非課税) 共益費: 事務部門の人件費、事務費、共有施設等の維持管理費 前払い金を支払った場合の月々の家賃額 60,000円	
前払金※の有無	☒ あり ☐ なし	
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 4,110,000 円	(最高) 約 13,550,000 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	一部前払金＝居室等利用料の一部(月額80,000円)×想定居住期間(月数)(36ヶ月～144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(前払金の15%～30%)
	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いたしません。
返還額の算定方法	①『一部前払金の想定居住期間内の場合』 想定居住期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、契約終了日の翌日から想定居住期間満了日までの額を返還します。 【返還金＝居室等利用料(月額140,000円)の一部(月額80,000円)×(契約終了日の翌日から想定居住期間満了日までの期間)】 ※入居契約終了日または入居者の想定居住期間満了日が属する月が1ヶ月に満たない場合は、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、1,000円未満の端数が生じた場合にはこれを切上げます。 ②『一部前払金の想定居住期間経過後』 一部前払金の返還はございません。 【短期解約特例について】 『入居日から三月以内に入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合』 返還額＝一部前払金－(1日当たりの本物件の居室等利用料の額×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数) ※1,000円未満の端数が生じた場合はこれを切上げます。 ※1日当たりの本物件の居室等利用料の額は、1ヶ月を30日として算出します。 ＜算式＞: 1日当たりの本物件の居室等利用料の額＝1か月あたりの居室等利用料の額÷30日	
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	○Aプラン: 144ヶ月(12年) ○Bプラン: 72ヶ月(6年) ○Cプラン: 36ヶ月(3年)	
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	☒ 銀行による債務の保証 ☐ 信託会社等による元本補てん又は信託 ☐ 保険事業者による保証保険 ☐ 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	☒ 自ら管理 ☐ 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	☐ あり ☒ 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
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 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こうせいかい こうせいかいすずきびょういん 医療法人社団浩生会 浩生会スズキ病院
事業所の所在地	(郵便番号 176-0006) 東京都練馬区栄町7-1 電話番号 03-3557-2001
連携又は協力の内容	＊入院・外来診療に関すること ＊時間外の受診・治療に関すること ＊病状急変時の受け入れに関すること ＊また、これらに付随する医療行為に関すること
連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんざいだんけんこうかい そうごうとうきょうびょういん 医療法人財団健真会 総合東京病院
事業所の所在地	(郵便番号 165-8906) 東京都中野区江古田3丁目15-2 電話番号 03-3387-5421
連携又は協力の内容	＊入院・外来診療に関すること ＊時間外の受診・治療に関すること ＊病状急変時の受け入れに関すること ＊また、これらに付随する医療行為に関すること
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とうきょうはくほうかい ねりまさいたくしんりょうじょ 医療法人社団 東京白報会 ねりま在宅診療所
事業所の所在地	(郵便番号 176-0012) 東京都練馬区豊玉北5-14-6 新練馬ビル4階A 電話番号 03-6914-5572
連携又は協力の内容	訪問内科診療
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んばす こんばすくりにつくあかばね 医療法人社団コンバス コンバスクリニック赤羽
事業所の所在地	(郵便番号 115-0042) 東京都北区志茂2-39-9ペアシティ秀華一番館1-B 電話番号 03-6431-8471
連携又は協力の内容	訪問内科診療

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んぱす こんぱすくりにつくあかいぼね 医療法人社団コンパス コンパスクリニック赤羽
事業所の所在地	(郵便番号 115-0042) 東京都北区志茂2-39-9ペアシティ秀華一番館1-B 電話番号 03-6431-8471
連携又は協力の内容	訪問歯科診療

11 入居者の現況 (2021 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数					平均年齢	89 歳	入居者数合計		63 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								
65歳以上75歳未満	0								
75歳以上85歳未満	8				1	1		4	2
85歳以上	55				14	18	8	11	4
合計	63	0	0	0	15	19	8	15	6

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	10	5	48				63

男女別入居者数	男性	22 人	女性	41 人
---------	----	------	----	------

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	100 % (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:	19 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	1	他の有料老人ホームへの転居	1	医療機関への入院	7
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		死亡	8
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	☐ 入居希望者に公開 ☒ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☒ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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。)	☐ 入居希望者に公開 ☒ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☒ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☒ 公開していない	その他 ()	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 公開していない

13 その他

運営懇談会	☒ あり (年 2 回予定)
	(開催方法等) 入居契約書に記載の通り
	☐ 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	☐ あり ☐ なし ☒ 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
特定施設入居者生活介護事業所 (地域密着型を含む)	☒ 指定を受けている 介護保険事業所番号 (1372012698) ☐ 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居住安定確保計画に沿って適切に運営します。

年 月 日

登録事業者名 HITOWAケアサービス株式会社

代表者名 代表取締役 袴田 義輝

説明者氏名

署名

印

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 (㎡)	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	19.22	×	○	○	×	×	○	20	101, 102, 103, 105, 217, 218, 220, 221, 225, 226, 227, 228, 317, 318, 320, 321, 325, 326, 327, 328	140,000
1	18.60	×	○	○	×	×	○	29	106, 201, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 215, 216, 222, 223, 230, 301, 305, 306, 307, 308, 310, 311, 312, 313, 315, 316, 322, 323, 330	140,000
1	18.29	×	○	○	×	×	○	8	107, 108, 231, 232, 233, 331, 332, 333	140,000
1	18.34	×	○	○	×	×	○	4	202, 203, 302, 303	140,000
1	19.53	×	○	○	×	×	○	2	235, 335	140,000

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
食堂	1	185.22	1 階	63	機能訓練室兼用
談話スペース	1	37.82	1 階	63	
共用トイレ	3	10.46	1 階, 2階, 3階	63	車いす対応トイレ
脱衣室トイレ	1	2.53	1 階	63	
脱衣室	1	37.57	1 階	63	
浴室 (機械浴室)	1	24.80	1 階	63	ストレッチャー浴
浴室 (大浴室)	1	35.15	1 階	63	
浴室 (個浴室)	1	6.31	1 階	63	
脱衣室 (個浴室)	2	9.90	2階, 3階	63	
浴室 (個浴室)	2	6.72	2階, 3階	63	
リビング	2	70.28	2階, 3階	63	共用台所併設
食堂 共用トイレ	2	9.14	1 階	63	車いす対応トイレ

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。

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	2	イリーゼ用賀訪問介護センター	世田谷区用賀1-19-22
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	4	イリーゼ光が丘デイサービスセンター	練馬区旭町1-8-7
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	15	イリーゼ狛江	狛江市和泉本町3-27-7
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	有り	1	イリーゼグループホーム立川砂川	立川市一番町4丁目10-8
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	2	イリーゼ光が丘居宅介護支援事業所	練馬区旭町1-8-7 フォレスト上原1階
<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	有り	11	イリーゼ狛江	狛江市和泉本町3-27-7
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	有り	1	イリーゼグループホーム立川砂川	立川市一番町4丁目10-8
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			