（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条及び八王子市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） ｹｱﾘｿﾞｰﾄﾐﾔｼﾀﾁｮｳ ケアリゾート宮下町
所在地	（住居表示） 東京都八王子市宮下町41-1
利用交通手段	■ 1.電車（ 中央 線 八王子 駅から バスで30分 降車後 2 分） □ 2.その他（ ）
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 2021 年 9 月 1 日から 2031 年 8 月 31 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 2021 年 9 月 1 日から 2031 年 8 月 31 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 2021 年 9 月 1 日から 2031 年 8 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	■ 法人 □ 個人	
商号、名称又は氏名	（ふりがな） かぶしきがいしゃけあえすてーと 株式会社ケアエステート	
住 所（法人にあっては主たる事務所）	（郵便番号 192-0041 ） 東京都八王子市中野上町1-8-22中野田ロビル2階 電話番号 042-655-6323	
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） かぶしきがいしゃけあえすてーと 株式会社ケアエステート
事務所の所在地	（郵便番号 192-0041 ） 東京都八王子市中野上町1-8-22中野田ロビル2階 電話番号 042-655-6323

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 25 戸					
居住部分の規模	（最小） 18.09 ㎡				詳細については、別添 3 のとおり	
	（最大） 25.38 ㎡					
構造及び設備	共同利用設備 ■ あり □ なし					
	構 造 鉄骨 造				階 数 2 階建	
構造及び設備	共同利用設備 ■ あり □ なし					
	構 造	鉄骨造	耐火構造	準耐火建築物	階 数	2 階建
消 防 設 備	スプリンクラー	■ あり □ なし	自動火災報知設備	■ あり □ なし		
	火災通報装置	■ あり □ なし	防火管理者	■ あり □ なし		
	防 災 計 画	■ あり □ なし	消防法施行令別表第 1	(5)項ロ		
竣工の年月	2011 年 8 月 27 日					

鉄骨造
木造
その他

(5)項ロ

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	

入居開始時期（※）	年　　月　　日から

契約解除の内容	（契約の解除） 第9条　甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。 一　第4条第1項に規定する賃料支払義務 二　第5条第2項に規定する共益費支払義務 三　前条第1項後段に規定する費用負担義務 2　甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本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、本契約を解除することができる。 一　第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務 二　第7条各項に規定する義務 三　その他本契約書に規定する乙の義務	
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ヶ月	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費(共用部のみ)をお支払いいただきます。サービス費、食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きません）。	
その他		

入居に当たっての留意事項	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	**「切迫性」、「非代替性」、「一時性」の3つの要件を満たす場合、カンファレンスを行い利用者本人や家族に対して説明をした上で行う。但し身体拘束は最小限度及び最小期間にとどめる。**
高齢者の虐待防止及び不当な侵害防止に向けた適切な対策	**入社時及び毎年、年１回高齢者の虐待防止の研修をすることで職員の意識改革を行っていく。**
職員に対する虐待防止研修・内部及び外部研修	**職員に対し入社時及び毎年年１回高齢者虐待防止の研修を行っていく。**

※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	1 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 □ 近接する土地 （所在地　　）	□ 隣接する土地
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	人	常駐する時間	時　分 ～　時　分
常駐場所		□ 同一の敷地内 □ 近接する土地 （所在地　　）	□ 隣接する土地
備考	夜間は有限会社ケアスタッフの訪問介護員が対応します。		

（職種別の職員数）　（令和　6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 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従	合計	兼務状況 等（委託である場合はその旨を記入）
管理者 ⇒③－１		1			1人	訪問介護員
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	0	10	0	7	17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		10		7	17人	訪問介護員
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		1			1人	
調理員	1		1		2人	
事務員					0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　40　時間

③－１　管理者の資格　介護職員初任者研修修了者

③－２　生活支援サービス提供職員の資格　介護職員初任者研修修了者

資格 ＼ 延べ人数	常勤 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従
医師				
看護師				
准看護師				
介護福祉士		10		1
社会福祉士				
介護支援専門員				
養成研修修了者				6
上記以外の職員				

③－３　介護職員の資格

資格 ＼ 延べ人数	常勤 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従
介護福祉士		10		1
介護支援専門員				
実務者研修				
介護職員初任者研修				6
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 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 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				
はり師又はきゅう師				

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 常勤	管理者 非常勤	生活支援サービス提供職員 常勤	生活支援サービス提供職員 非常勤	看護職員 常勤	看護職員 非常勤	介護職員 常勤	介護職員 非常勤	機能訓練指導員 常勤	機能訓練指導員 非常勤
１年未満			1	3			1	3		
１年以上３年未満			2	0			2			
３年以上５年未満			1	2			1	2		
５年以上10年未満	1		5	2			5	2		
10年以上			1	0			1			
合計	1	0	10	7	0	0	10	7	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　53,700　円		住戸ごとの内容は別添 3　のとおり
	（最高）　約　64,000　円		
共益費の概算額	（最低）　約　14,630　円		
	（最高）　約　17,930　円		
敷金の概算額	（最低）　約　220,000　円		家賃の　4 月分
	（最高）　約　220,000　円		
家賃・共益費・敷金に関する特記事項			
前払金※の有無	□ あり　■ 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	□ 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
		□ 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)　ゆうげんがいしゃけあすたっふ 有限会社ケアスタッフ
事業所の所在地	(郵便番号　192-0041　) 東京都八王子市中野上町1-8-22　2階 電話番号 042-628-1151
連携又は協力の内容	安否確認、緊急通報/リネンサービス　訪問介護サービス/訪問美容サービス

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな)　しゃかいふくししとくていぎょうせいしょしなりかわじむしょ 社会福祉士・特定行政書士成川事務所
事業所の所在地	(郵便番号　192-0041　) 東京都八王子市中野上町1-8-22　2階 電話番号 042-628-1151
連携又は協力の内容	生活相談/官公署手続き代行/日常生活用金銭管理/外部事業者情報取り次ぎ

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たかやまげかいいん 医療法人社団　宏誠会　高山外科眼科医院

事業所の所在地	（郵便番号　193-0816　） 東京都八王子市大楽寺町496 電話番号 042-625-0148
連携又は協力の内容	訪問診療

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	（ふりがな）　あいでんたるおふぃす アイ・デンタル・オフィス
事業所の所在地	（郵便番号　192-0052　） 東京都八王子市本郷町6-16 電話番号 042-626-1616
連携又は協力の内容	訪問歯科

11　入居者の現況　（ 2024 年 7 月 1 日現在）

介護度別・年齢別入居者数			平均年齢	80.3 歳		入居者数合計	23 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							1		
65歳以上75歳未満						2	1	1	1
75歳以上85歳未満					1	3	1	4	
85歳以上						4		2	2
合計	0	0	0	0	1	9	3	7	3

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	5	3	6	6	3		23

男女別入居者数	男性	12 人	女性	11 人

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	80.0 %（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:	3 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		医療機関への入院	
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		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	■ 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　1　回予定）	
	（開催方法等）	
	□ 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	

(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)	□ 指定を受けている　　介護保険事業所番号（　　）
	■ 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

高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針及び高齢者居住安定確保計画に基づき、適切にサービス付き高齢者向け住宅事業を実施します。