（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) がーでんてらすふじもりこうえん ガーデンテラス富士森公園
所在地	(住居表示) 東京都八王子市台町2丁目22番22号
利用交通手段	■ 1.電車(JR中央 線 西八王子 駅から 徒歩 で 12 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 10 月 1 日から 年 月 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 10 月 1 日から 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 2014 年 6 月 1 日から 2034 年 5 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) こみゅにてぃこねくとかぶしきがいしゃ コミュニティコネクト株式会社	
住 所 (法人にあっては主たる事務所)	(郵便番号 193-0931) 東京都八王子市台町2丁目22番22号 電話番号 042-686-1267	
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) こみゅにてぃこねくとかぶしきがいしゃ コミュニティコネクト株式会社
事務所の所在地	(郵便番号 193-0931) 東京都八王子市台町2丁目22番22号 電話番号 042-686-1267

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 18 戸						
居住部分の規模	(最小) 18.49 ㎡				詳細については、別添 3 のとおり		
	(最大) 18.75 ㎡						
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	2014 年 5 月 20 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						

鉄骨造
木造
その他

(5)項ロ

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	①入居者が死亡した場合 ②賃料・共益費等の支払義務不履行の場合 ③契約書に規定する義務の不履行の場合 ④不正行為による入居と判明した場合 ⑤反社会的勢力の排除に関する確約に違反した場合	
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	30日	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費・生活支援サービス(基本サービス)費をお支払いいただきます。生活支援サービス(選択サービス)費(食費他)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	ご家族、関係事業者/機関、当住宅で十分な話合いの上、やむを得ないと判断された場合は、書面でご家族の同意を得て行います。 身体的拘束等審査委員会は未設置
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	八王子市主催の虐待防止研修に参加し、やむを得ず参加できなかった職員は資料を確認することで情報共有をしています。 苦情相談窓口（042-686-1267）を設置 虐待防止実施要綱は未設置
職員に対する虐待防止研修・内部及び外部研修	八王子市主催の虐待防止研修に参加し、やむを得ず参加できなかった職員は資料を確認することで情報共有をしています。

※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　□ 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 時 00分 ～ 9 時 00分
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)　　(2024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	生活支援サービス提供職員兼務
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	0	3	0	9	12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		3		9	12人	併設訪問介護事業所/通所介護事業所兼務
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						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

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 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		2		3
社会福祉士				
介護支援専門員				
養成研修修了者		1		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		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士		2		3
介護支援専門員				
実務者研修				
介護職員初任者研修		1		6
たん吸引等研修（不特定）				
たん吸引等研修（特定）				
資格なし				

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年以上３年未満				4				4		
３年以上５年未満				1				1		
５年以上10年未満	1		3	4			3	4		
10年以上										
合計	1	0	3	9	0	0	3	9	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　65,000　円	住戸ごとの内容は別添 3　のとおり
	（最高）　約　66,000　円	
共益費の概算額	（最低）　約　26,500　円	
	（最高）　約　26,500　円	
敷金の概算額	（最低）　約　130,000　円	家賃の　2 月分
	（最高）　約　132,000　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
訪問介護　ガーデンテラス富士森公園	身体介護、生活援助等の訪問介護サービス	1372907244	■ 同一の建築物内 □ 同一の敷地内 □ 隣接する土地
デイサービス　サンガーデン富士森公園	入浴、簡単な機能訓練、レク、課外活動等の通所介護サービス	1372907251	■ 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）　えいせいびょういん 永生病院
事業所の所在地	（郵便番号　193-0942　） 東京都八王子市椚田町583－15 電話番号 042-661-4108
連携又は協力の内容	緊急時の外来対応

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	86.4 歳	入居者数合計	14 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	6				2	1	3						
85歳以上	8				4	3	1						
合計	14	0	0	0	6	4	4	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	2	4	6	2			14

男女別入居者数	男性	3 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。）	77.7 %（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：	11 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		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	
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	1		

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）	年1回、入居者及びその家族、住宅職員で家族懇談会を開催し、住宅側から入居状況、サービス提供状況等について報告・説明する共に、入居者及びその家族からの要望・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。
	□ 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

基本方針及び都の「高齢者の居住安定確保計画プラン」に沿って適切に運営します。