(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) そんぼのいええすたかお そんぼの家S高尾
所在地	(住居表示) 東京都八王子市初沢町1464-3
利用交通手段	1.電車(JR中央線 高尾 駅 から 徒歩 で 4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 2014年3月1日 から 2034年2月28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 2014年3月1日 から 2034年2月28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3月1日 から 2034年2月28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) そんぼけあかぶしがいしゃ SOMPOケア株式会社
住所 (法人にあっては主たる事務所)	(郵便番号 140-0002) 東京都品川区東品川四丁目12番8号 電話番号 03-6455-8560
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
	(郵便番号) 住所(法人にあっては主たる事務所の所在地) 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) そんぼのいええすたかお そんぼの家S高尾
事務所の所在地	(郵便番号 193-0845) 東京都八王子市初沢町1464-3 電話番号 042-668-8191

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 60 戸
居住部分の規模	(最小) 25.17 m ²
	(最大) 25.17 m ²
構造及び設備	共同利用設備 あり なし
	構造 鉄筋コンクリート 造 階数 地上3 階建
構造及び設備	共同利用設備 あり なし
	構造 耐火構造 耐火建築物 階数 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
竣工の年月	2014 年 1 月 28 日
	登録基準に適合している

鉄骨造
木造
その他

(5)項口

加齢対応構造等	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 又は に該当する者である。 単身高齢者世帯 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	<p>1 事業者は、次の各号のいずれかに該当したときは、入居者に対し、居室の明渡しを通告し、本契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居時の提出書類に虚偽の事項を記載し、または虚偽の資料を提出し、その他不正の手段を用いて入居したとき</p> <p>(2) 建物賃貸借契約書(表題部) (5)「入居後に支払う費用、記載の月額費用、その他これに準じる事業者に対する支払を2か月以上遅延し、または、正当な理由なくしばしば遅延し、事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず支払わなかったとき</p> <p>(3) 建物・付帯設備・敷地を故意または重大な過失により滅失、毀損、汚損したとき</p> <p>(4) 入居者の行動が、他の入居者または職員の身体・生命・精神に危害を及ぼし、または、その危害の切迫したおそれがあり、かつ、サービス付き高齢者向け住宅における通常のサービス提供ではこれを防止することができないとき</p> <p>(5) 建物賃貸借契約書第12条第1項、第2項、第4項、第5項の規定その他本契約の規定に違反し、事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、これを是正しないとき</p> <p>(6) その他、入居者、身元保証人、入居者の家族その他の入居者の関係者が、事業者、職員、他の入居者等に対して社会通念上許容できないような行為を行う等、事業者との信頼関係を破壊する行為があり、本契約を継続することが困難と認められるとき</p> <p>2 前項の場合、事業者は、通告に先立ち、入居者(入居者に弁明の能力がない場合は身元保証人)に対し弁明の機会を設けるものとする。事業者は、入居者の移転先の有無等について確認し、移転先がない場合には、入居者、身元保証人、入居者の家族等の関係者と協議し、移転先の確保にできる限り協力し、解除日および居室を明け渡す期日の決定において配慮するよう努めるものとする。</p> <p>3 事業者は、入居者または身元保証人が次の各号のいずれかに該当したときは、何らの催告・手続きを要せず、直ちに本契約を解除することができる。</p> <p>(1) 建物賃貸借契約書第11条に反する事実が判明したとき、または反していると事業者が合理的に判断したとき</p> <p>(2) 建物賃貸借契約書第12条第3項各号に掲げる行為を行ったとき</p> <p>4 事業者は、本条第1項または第3項に基づき本契約を解除した場合に入居者、身元保証人に損害が生じても何らこれを賠償する責任を負わない。</p>
---------	---

事業者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	少なくとも30日前に申し入れ	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費・生活支援サービス費をお支払いいただきます。	
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	<p>(身体的拘束等の廃止のための措置)</p> <p>1 事業者は、サービスの提供に当たっては、入居者または他の入居者の生命または身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為(以下「身体的拘束等」という。)は行わない。ただし、緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合は、あらかじめ非代替性、一時性、切迫性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、入居者(入居者が意思表示をできない場合は身元保証人)または家族に説明して理解を得るものとする。</p> <p>2 事業者は、前項の身体的拘束等の実施に当たっては、その様態および時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、定期的な見直しの際の資料とする。なお、入居者、身元保証人もしくは家族の要求がある場合または監督機関の指示がある場合には、これを開示する。また、「緊急やむを得ない場合」に該当するかを常に観察・再検討し、要件に該当しなくなった場合には直ちに拘束を解除する。</p>
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	<p>1 事業者は、入居者の人権の擁護・虐待等の防止のため次の措置を講ずるものとする。</p> <p>(1) 虐待を防止するための従業者に対する研修の実施</p> <p>(2) 入居者およびその家族からの苦情処理体制の整備</p> <p>(3) その他虐待防止のために必要な措置</p> <p>2 事業者は、サービス提供中に、事業者の職員または養護者(入居者の家族等高齢者を現に養護する者)による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、すみやかに、これを市区町村に通報するものとする。</p>
職員に対する虐待防止研修・内部及び外部研修	内部研修：2024年1月実施、2024年7月実施予定

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～17時00分
常駐場所	同一の敷地内隣接する土地(所在地)		
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 隣接する土地 近接する土地 (所在地)		
備考	夜間の緊急通報は、併設の介護事業所に待機している職員が受信し、必要に応じて住宅職員として駆けつけ対応いたします。 (17時から9時の時間帯は介護保険事業等の職員を兼務する者(余剰の人員)を配置)		

(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。

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	- 1		1			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)	- 2	0	7	0	1	8人	SOMPOケア 高尾訪問介護 訪問介護員と兼務				
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		7		1	8人					
うち、介護職員：派遣						0人					
うち、機能訓練指導員	- 4					0人					
栄養士						0人					
調理員						0人					
事務員				1		1人					
その他						0人					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数							40	時間			
- 1 管理者の資格							介護福祉士				
- 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	備考				
		専従	非専従	専従	非専従						
医師											
看護師											
准看護師											
介護福祉士			7		1						
社会福祉士											
介護支援専門員											
養成研修修了者											
上記以外の職員											
- 3 介護職員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤		合計	備考				
		専従	非専従	専従	非専従						
介護福祉士			7		1						
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修											
たん吸引等研修(不特定)											
たん吸引等研修(特定)											
資格なし											
- 4 機能訓練指導員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤		合計	備考				
		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											
はり師又はきゅう師											
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	0	2	1			2	1		
1年以上3年未満				2	0			2			
3年以上5年未満				1	0			1			
5年以上10年未満				0	0						
10年以上				2	0			2			
合計		1	0	7	1	0	0	7	1	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 97,500 円	(最高) 約 97,500 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
共益費の概算額	(最低) 約 11,430 円	(最高) 約 11,430 円	
敷金の概算額	(最低) 約 円	(最高) 約 円	家賃の 月分
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
SOMPOケア 高尾 訪問介護	訪問介護	同一の建築物内 同一の敷地内 隣接する土地
SOMPOケア 高尾 居宅介護支援	居宅介護支援	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	(ふりがな)
事業所の名称	
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

(2024年7月1日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	85.5 歳	入居者数合計	60 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	2			1	1					
65歳以上75歳未満	3	3								
75歳以上85歳未満	16	9		4	3					
85歳以上	39	17	3	1	10	4	1	2	1	
合計	60	29	3	1	15	8	1	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	5	7	32	12	4	0	60

男女別入居者数	男性	16	人	女性	44	人
---------	----	----	---	----	----	---

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	100.0	%（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：	12	人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)	
自宅・家族同居	2	他の有料老人ホームへの転居		医療機関への入院	3	
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	1	
介護老人保健施設へ転居				その他（ ）	6	
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） 1 本物件は、管理者、職員および入居者代表により組織する運営懇談会を設置するとともに、入居者のうちの要介護者等については、その身元保証人等に対し出席を呼びかける。 2 運営懇談会は、本物件の運営について外部からの点検が働くように、本物件関係者および職員以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努める。 3 本物件は、運営懇談会において、入居者の状況、サービス提供の状況および共益費、食費の収支等の内容を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるように努める。 4 運営懇談会は、定期的を実施するものとする。
	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

基本方針及び東京都の高齢者居住安定確保計画に照らして適切である。