

(平成27年3月31日以前に登録申請)

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) しるばーひるずはちおうじ シルバーヒルズ八王子
所在地	(住居表示) 東京都八王子市新町7-10
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1 電車(JR中央 線 八王子 駅から 徒歩 で 12 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 2015 年 2 月 1 日から 2025 年 1 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 2015 年 2 月 1 日から 2025 年 1 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 type="checkbox"/> 3 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 4 使用貸借による権利 期間 2015 年 2 月 1 日から 2025 年 1 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) かぶしきがいしや となんどう 株式会社 斗南堂	
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 192-0065) 東京都八王子市新町7-10 電話番号 042-643-1322	
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) かぶしきがいしや となんどう 株式会社 斗南堂
事務所の所在地	(郵便番号 192-0065) 東京都八王子市新町7-10 電話番号 042-643-1322

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 29 戸	
居住部分の 規模	(最小) 24.21 m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大) 30.52 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	階 数 7 階建(地下1階)
	構 造 鉄筋コンクリート造 耐火構造 耐火建築物	
消 防 設 備	ス プ リ ン ク ラ ー <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	自動火災報知設備 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	火 災 通 報 装 置 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	防 火 管 理 者 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	防 災 計 画 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	消防法施行令別表第1 (6)項ハ
竣工の年月	2005 年 11 月 5 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	■ 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	
入居開始時期(※)	年 月 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	30日前	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、家賃・共益費をお支払いいただきます。生活支援サービス費、食費、食堂運営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	
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	①カフワスの実施 ②利用者本人、家族に対する説明・同意 ③記録と再検討 ④拘束の解除 現在、身体的拘束等審査委員会は設置していないが今後設置する予定である。	
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	「身体拘束廃止に向けて」を元に、職員に虐待防止研修を行っている。 外部研修も全住宅職員が受けている。	
職員に対する虐待防止研修・内部及び外部研修	内部研修：月1回の会議にて虐待防止に関する議題をあげ、情報を共有している。 外部研修：平成27年度「介護人材確保・育成支援研修」、「高齢者虐待防止に関する研修(八王子市役所)」、「サービス付き高齢者向け住宅における高齢者虐待対応研修会」	

※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		
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	0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		
備考	夜間【18時~9時】は、各居室に設置してある緊急通報装置を押していただければ各階、各居室の通報(表示板ランプ点灯、通報音)を常駐している併設介護事業所の職員が確認し、住宅職員に連絡。住宅職員が駆けつけ必要対応を行います。		

(職種別の職員数) (2025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			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	0	10	0	0	10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			10			10人	併設訪問介護事業所職員兼務	
うち、介護職員：派遣	⇒③-3					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							32	時間
③-1 管理者の資格								
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		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			
医師								
看護師								
准看護師								
介護福祉士			7			7人		
社会福祉士								
介護支援専門員								
養成研修修了者			3			3人		
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			7								
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修			3								
たん吸引等研修（不特定）											
たん吸引等研修（特定）			9								
資格なし											
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				0	0					0	
1年以上3年未満				0	1					1	
3年以上5年未満				0	2					2	
5年以上10年未満				0	5					5	
10年以上			1	0	1					1	
合計		0	1	0	9	0	0	0	0	9	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 100,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 100,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 40,000 円	
	(最高) 約 40,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 300,000 円	家賃の 3 月分
	(最高) 約 300,000 円	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 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	(郵便番号) 電話番号
修繕計画	計画策定の有無 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 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	事業所の番号	事業所の場所
シルバーヘルズ八王子ヘルパーセンター	訪問介護事業（掃除、洗濯、食事介助、排泄介助、入浴介助など）	1372903433	<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
	居宅介護支援事業（介護支援専門員）		<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内

シルバーヒルズ八王子居宅介護支援事業所	によるケアプランの作成、各介護サービス事業者への連絡調整)	1372903425	<input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
			<input 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
			<input 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

(注)高齢者居宅生活支援事業について、老人福祉法等関連法令に基づく事業所の指定を受けている場合にあっては、「事業所の番号」を記入すること

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) はちおうじくりにつくしんちよう 八王子クリニック新町
事業所の住所	(郵便番号 192-0065) 東京都八王子市新町7-10 シルバーヒルズ八王子1階・2階 電話番号 042-643-1321
連携又は協力の内容	診察、検査、治療等の医療支援

11 入居者の現況

(令和 7年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	83 歳	入居者数合計	27 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	2							1	1
75歳以上85歳未満	9				2	1		2	4
85歳以上	14		2	1		2	1	5	3
合計	27	1	2	1	2	3	2	8	8

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	4	8	10	5	0	0	27

男女別入居者数	男性	10 人	女性	14 人
---------	----	------	----	------

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	93.0 % (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:	17 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	0
介護老人福祉施設(特養等)へ転居	1	うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	0	死亡	14
介護老人保健施設へ転居	0			その他()	0
介護療養型医療施設へ転居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	0		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 checked="" 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	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 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 checked="" 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	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 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 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 type="checkbox"/> あり (年 回予定) (開催方法等)
	<input checked="" 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) 入居者の身体状況やご家族が遠方の方も多く一同に集まる事は難しい為、個別にて入居状況、サービス提供状況を報告し、入居者及び入居者家族等からの要望・意見をj受けることで、運営に反映し対応しております。
有料老人ホーム設置時の老	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

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			
Aタイプ	25.11	○	○	○	○	○	○	3	401,501,601	100,000
Bタイプ	25.11	○	○	○	○	○	○	4	302,402,502,602	100,000
Cタイプ	25.03	○	○	○	○	○	○	4	303,403,503,603	100,000
Dタイプ	28.48	○	○	○	○	○	○	4	304,404,504,604	100,000
Eタイプ	25.67	○	○	○	○	○	○	3	305,405,505	100,000
Fタイプ	25.67	○	○	○	○	○	○	3	306,406,506	100,000
Gタイプ	25.66	○	○	○	○	○	○	3	307,407,507	100,000
Hタイプ	30.52	○	○	○	○	○	○	3	308,408,508	100,000
Iタイプ	24.21	○	○	○	○	○	○	1	605	100,000
Jタイプ	27.12	○	○	○	○	○	○	1	606	100,000

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
浴室					
台所					
食堂	1	74.71	7階	29	
居間					
収納設備					

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。

事業主体が八王子市内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	1	シルバーヒルズ八王子ヘルパーセンター	東京都八王子市新町7-10 シルバーヒルズ八王子301号室
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援	1	シルバーヒルズ八王子居宅介護支援事業所	東京都八王子市新町7-10 シルバーヒルズ八王子301号室
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	1	シルバーヒルズ八王子ヘルパーセンター	東京都八王子市新町7-10 シルバーヒルズ八王子301号室
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所介護			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援	1	シルバーヒルズ八王子居宅介護支援事業所	東京都八王子市新町7-10 シルバーヒルズ八王子301号室
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			