

重要事項説明書

記入年月日	平成30年7月1日
記入者名	東京建物シニアライフサポート 株式会社
所属・職名	管理部

1. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	高齢者の尊厳を敬い、良質な住まいを提供します。
サービスの提供内容に関する特色	介護、医療の連携により、看取りまで行えるよう支援いたします。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし

(医療連携の内容)

医療支援	<input checked="" type="checkbox"/> 1 救急車の手配 <input type="checkbox"/> 2 入退院の付き添い <input type="checkbox"/> 3 通院介助 <input type="checkbox"/> 4 その他 ()		
協力医療機関	1	名称	医療法人社団富家会 富家病院
		住所	埼玉県ふじみ野市亀久保 2197
		診療科目	内科・胃腸科・泌尿器科・皮膚科・神経内科・リハビリテーション科・人工透析・通所リハビリテーション (介護保険)・居宅介護支援センター
		協力内容	・入居者と富家病院が契約をした場合、往診や訪問診療を受けることができる。
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	

協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり	2 なし
	要支援の者	1 あり	2 なし
	要介護の者	1 あり	2 なし
留意事項	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）		
契約の解除の内容	<p>【契約の解除】（賃貸借契約条文より抜粋）</p> <p>第21条 賃借人が次の各号の一に該当する場合において、賃貸人は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。</p> <p>(1) 賃料・管理費または第9条第6号および第7号の費用その他賃借人の負担すべき費用の支払いを3カ月分以上延滞したとき。</p> <p>(2) 第3条および第16条の規定に違反する行為をしたとき。</p> <p>(3) 賃借人または同居者が本契約その他本契約に付帯して締結した契約に違反する行為をしたとき。</p> <p>(4) 賃借人または同居者およびこれらの使用人・関係人が、賃貸人若しくは本建物の他の入居者等に迷惑となる行為をし、または周辺的生活秩序、生活環境もしくは公衆衛生を乱しまたは乱す恐れがあると合理的に認められるとき。</p> <p>2. 賃借人が次の各号の一に該当する場合は、賃貸人は通知・催告等をすることなく本契約を解除することができる。</p> <p>(1) 銀行取引停止処分・仮差押・差押・仮処分・強制執行等を受け、または破産・民事再生手続その他今後立法される倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(2) 前号の他、本建物に暴力団等反社会的勢力に関係する者を出入りさせるなど、著しく賃借人の信用を失墜させる事実があったとき。</p> <p>(3) 賃借人または同居者およびこれらの使用人・関係人に覚せい剤、売春その他警察の介入を生じさせる行為があったとき。</p> <p>(4) 本契約締結に際して賃借人が賃貸人に対して行った申告の一部もしくは全部に虚偽があることが判明したとき。</p> <p>(5) 賃借人が日本国の行政法その他の法令・規則・条例に違反し、国外退去を命ぜられたとき。</p> <p>(6) 前各号に準ずる事由により賃貸人・賃借人間の信頼</p>		

	<p>関係が害され、賃貸人がこの契約を継続しがたくな ったとき。</p> <p>3. 前二項により本契約が解除された場合、賃借人は賃料 および管理費の3カ月分相当額を賃貸人に支払うものと する。ただし、別途賃貸人の賃借人に対する損害賠償の 請求を妨げないものとする。</p> <p>4. 賃借人が次の各号いずれかに該当し、引き続き居住す ることにより賃借人が生命の危機にさらされる危険があ ると賃貸人が判断したときは、賃貸人は本契約を解除す ることができる。</p> <p>(1) 身体上または精神上著しい障害があるため、常時の 介護若しくは医療行為を必要とし、かつ貸室におい てこれらの介護若しくは医療行為を受けられないま たは受けることが困難であるとき。</p> <p>(2) 同居者を含む第三者の支援を受けても貸室での生活 の継続が困難であるとき。</p> <p>5. 前項によって本契約を解除する場合は、賃貸人は次の 手続きを行うものとする。</p> <p>(1) 前項各号の事由の存否を判断するため、一定の観察 期間（1カ月程度とするが、これに拘束されない） を設ける。</p> <p>(2) 賃貸借契約の解除に先立ち、賃借人や身元引受人に 対し前項各号の事由の存否について弁明の機会を設 ける。</p> <p>(3) 賃貸借契約の解除に先立ち、賃借人の心身状態・症 状等について医師の意見を聞き、解除の是非の判断 資料の一部とする。</p> <p>(4) 賃貸借契約の解除後、貸室の明渡しまでに猶予期間 （1カ月程度とするが、これに拘束されない）を設 け、猶予期間中に賃借人の移転先の有無を確認し、 移転先がない場合には、賃借人や身元引受人と協議 して、移転先の確保に協力する。</p>
<p>事業主体から解約を求める場合</p>	<p>【賃貸人による解約】（賃貸借契約条文より抜粋）</p> <p>第5条 賃貸人は、次のいずれかに該当する場合 に限り、埼玉県知事の承認を受けて、本契約 の解約を申し入れることができる。この場合 において、本契約は、当該解約申入れの日か ら6カ月を経過することによって終了するこ とができる。</p> <p>(1) 貸室の老朽、損傷、一部の滅失その他の 事由により、家賃の価額その他の事情に 照らし、貸室を、法第54条に掲げる基 準等を勘案して適切な規模、構造及び設 備を有する賃貸住宅として維持し、また は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費 用を要するに至ったとき。</p> <p>(2) 賃借人（貸室に賃借人が2人以上いると きは、当該賃借人のすべて）が貸室に長</p>

		<p>期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込がないことにより、貸室を適正に管理することが困難となったとき。</p> <p>ただし、賃借人の病院への入院または心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、賃貸人および賃借人が本契約の解約について合意している場合に限る。</p> <p>2. 借地借家法第28条の規定は、前項の解約の申入れには適用しない。</p>
	解約予告期間	6カ月
入居者からの解約予告期間		<p>1カ月または6カ月</p> <p>【賃貸人による解約】(賃貸借契約条文より抜粋)</p> <p>第6条 賃借人は、次のいずれかに該当する場合には、本契約の解約の申入れをすることができる。この場合において、本契約は、次に掲げる場合にあつては解約の申入れの日から1カ月を経過することによって終了することができる。</p> <p>(1) 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が貸室に居住することが困難となったとき。</p> <p>(2) 親族と同居するため、賃借人が貸室に居住する必要がなくなったとき。</p> <p>(3) 賃貸人が、法第68条の規定による命令に違反したとき。</p> <p>2. 前項各号に該当しない場合であっても、賃借人は、賃貸人に対し、6カ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合、本契約は当該解約の期日の到来によって終了する。</p> <p>3. 前2項の規定にかかわらず、賃借人は、賃貸人に対し、第1項の場合においては解約申入れの日から1カ月分の賃料および管理費相当額を支払うことにより、解約申入れの日から起算して1カ月を経過する日までの間、前項の場合においては解約申入れの日から6カ月分の賃料および管理費相当額を支払うことにより、解約申入れの日から起算して6カ月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。</p> <p>4. 賃借人は、賃貸人の書面による承諾なくして解約の申入れを撤回することはできない。</p>
体験入居の内容	1 あり (内容 :) 2 なし	
入居定員		86 (住戸数) 人
その他		

2. 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)		
	合計	常勤	非常勤
管理者	1 (委託)	1 (委託)	
生活相談員			
直接処遇職員			
介護職員			
看護職員			
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士			
調理員	2 (委託)		2 (委託)
事務員			
その他職員	3 (委託)		3 (委託)

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士			
介護福祉士			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
看護師又は准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (18 時～ 9 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0 人	0 人
介護職員	0 人	0 人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり		2 なし					
	業務に係る資格等		1 あり							
	資格等の名称		介護福祉士							
	2 なし									
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	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
前年度 1 年間の採用者数										
前年度 1 年間の退職者数										
応じた業務に従事した経験年数に 職員の人数	1 年未満									
	1 年以上									
	3 年未満									
	3 年以上									
	5 年未満									
	5 年以上									
	10 年未満									
10 年以上										
従業者の健康診断の実施状況			1 あり		2 なし					

3. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	16 人
	女性	69 人
年齢別	65 歳未満	1 人
	65 歳以上 75 歳未満	12 人
	75 歳以上 85 歳未満	29 人
	85 歳以上	43 人
要介護度別	自立	26 人
	要支援 1	5 人
	要支援 2	5 人

	要介護 1	15 人
	要介護 2	12 人
	要介護 3	8 人
	要介護 4	11 人
	要介護 5	3 人
入居期間別	6 ヶ月未満	20 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	15 人
	1 年以上 5 年未満	50 人
	5 年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	84 歳
入居者数の合計	85 人
入居率※	93%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0 人
	社会福祉施設	5 人
	医療機関	1 人
	死亡者	5 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
	入居者側の申し出	11 人
	(解約事由の例) 体調悪化による医療機関への移り住み等	

4. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況)

窓口の名称		(株) やさしい手 総務部 総務課
電話番号		03-5433-5513
対応している 時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜日、日曜日、祝日、振替休日及び年末年始
窓口の名称		埼玉県 福祉部 高齢者福祉課
電話番号		048-830-3254
対応している 時間	平日	8 : 30～17 : 15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜、日曜、祝日、12/29～1/3
窓口の名称		埼玉県 都市整備部 住宅課
電話番号		048-830-5562
対応している時間	平日	8 : 30～17 : 15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜、日曜、祝日、12/29～1/3
窓口の名称		埼玉県 消費生活支援センター川越
電話番号		049-247-0888
対応している時間	平日	9 : 00～16 : 00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜、日曜、祝日、12/29～1/3
窓口の名称		ふじみ野市 消費生活支援センター
電話番号		049-263-0110
対応している時間	平日	10 : 00～12 : 00、13 : 00～16 : 00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜、日曜、祝日、12/29～1/3

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	1 あり	(その内容) 株式会社損害保険ジャパン 賠償責任保険
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	1 あり	(その内容)
	2 なし	※介護サービスの提供がなし
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	2 なし

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1 あり	実施日	平成 29 年 4 月 28 日
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		

5. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
使用細則	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

6. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:)	
	2 なし	
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	1 あり 2 なし	
	3 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	
高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	1 あり 2 なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり 2 なし 3 該当なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6.既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	1 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	あり	
不適合事項がある場合の内容	9. サービス等 (1) 三 健康管理と治療への協力 健康診断が受けられるような支援を実施していない。 12. 契約内容等 (5) 体験入居 未実施	

添付書類：別添 1 (別の実施する介護サービス一覧表)

別添 2 (個別選択による介護サービス一覧表)

別添 1

事業主体が埼玉県内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	サンズーシ北浦和 サンズーシ大和田	さいたま市桜区下大久保81-2 さいたま市見沼区大和田町1-1002
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり	なし		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	サンズーシ北浦和 サンズーシ大和田	さいたま市桜区下大久保81-2 さいたま市見沼区大和田町1-1002
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
<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	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

別添 2

サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無

個別の利用料で、実施するサービス

介護サービス	(利用者が全額負担)		料金(税込)*2	備考
	包含*1	都度*1		
食事介助	なし	あり		
排泄介助・おむつ交換	なし	あり		
おむつ代	なし	あり		
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり		
特浴介助	なし	あり		
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり		
機能訓練	なし	あり		
通院介助	なし	あり		
生活サービス				
居室清掃	なし	あり		
リネン交換	なし	あり		
日常の洗濯	なし	あり		
居室配膳・下膳	なし	あり		
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり		
おやつ	なし	あり		
理美容師による理美容サービス	なし	あり		
買い物代行	なし	あり		
役所手続き代行	なし	あり		
金銭・貯金管理	なし	あり		
健康管理サービス				
定期健康診断	なし	あり		
健康相談	なし	あり		
生活指導・栄養指導	なし	あり		
服薬支援	なし	あり		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり		
入退院時・入院中のサービス				
移送サービス	なし	あり		
入退院時の同行	なし	あり		
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり		
入院中の見舞い訪問	なし	あり		

*1：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。
 *2：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

様

説明年月日 西暦 年 月 日

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づく書面による説明を受けました。

借借人 住 所

氏 名 印

連帯保証人 身元引受人 残置物引取人 敷金受取人

住 所

氏 名 印

連帯保証人 身元引受人 残置物引取人 敷金受取人

住 所

氏 名 印

連帯保証人 身元引受人 残置物引取人 敷金受取人

住 所

氏 名 印