

< 目次 >

第1章 入居物件の概要	2-9 頁
-------------	-------

第2章 終身建物賃貸借契約について	10-16 頁
-------------------	---------

第3章 提供するサービスについて	17-21 頁
------------------	---------

クレールレジデンス桜台

入居契約重要事項及び登録事項等についての説明書

借主 1 様

借主 2 様

登録事業者兼貸主兼サービス提供事業者 東急不動産株式会社(以下「事業者」という。)及び事業者の代理人 株式会社東急イーライフデザインは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「高齢者住まい法」という。)第 17 条、横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針 14(3)及び宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づき、以下の事項について、借主 1 及び借主 2(以下総称して「入居者」という。)に対し、書面を交付して説明します。

第 1 章 入居物件の概要

1. 取引態様

取引態様	<input checked="" type="checkbox"/> 代理 <input type="checkbox"/> 媒介
免許番号	国土交通大臣(3)第 7716 号
免許年月日	2018 年 5 月 22 日
主たる事務所 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号
名称	株式会社東急イーライフデザイン
代表者名	代表取締役 林 靖人 ㊟
営業保証金 供託所	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目 1 番 15 号

説明をする宅地建物取引士			
氏名	㊟	登録番号	登録番号()知事 第 _____ 号
業務に従事する 事務所	事務所名	グランクレール青葉台	
	電話番号	045-989-2109	

2. サービス付き高齢者向け住宅(以下「サービス付き高齢者向け住宅」又は「本物件」という。)の 名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) くれーるれじでんすさくらだい				
	クレールレジデンス桜台				
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市青葉区桜台 36 番地 8				
利用交通手段	電車 (東急田園都市線 青葉台駅から 徒歩で 15 分)				
管理者氏名	伊藤 隆一				
電話番号	045-989-3061	FAX 番号	045-989-3062		
メールアドレス					
ホームページアドレス	http://www.grancreeper.com/sakuradai/				
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 2009 年 3 月 30 日から 2029 年 3 月 29 日まで					
登記簿記載事項	所有権に関する事項	氏名	森 勇		
		住所	神奈川県横浜市青葉区桜台 36 番地 4		
	所有権以外の権利に関する事項	目的	原因	債権者	債務者
		1 位 根抵当権設定	2009 年 3 月 30 日 設定	株式会社 三菱東京 UFJ 銀行 たまプラーザ支店	森 勇
		2 位 根抵当権設定	2009 年 5 月 21 日 設定	株式会社横浜銀行 青葉台支店	森 勇
3 位 抵当権設定	2009 年 3 月 30 日 賃貸借契約の敷金 返還債権同日設定	東急不動産株式会社	森 勇		
施設に関する権原	該当しない				
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1. 所有権		<input type="checkbox"/> 2. 地上権		
	<input checked="" type="checkbox"/> 3. 賃借権		<input type="checkbox"/> 4. 使用貸借による権利		
期間 2009 年 3 月 30 日から 2029 年 3 月 29 日まで					
登記簿記載事項	所有権に関する事項	氏名	森 勇		
		住所	神奈川県横浜市青葉区桜台 36 番地 4		
	所有権以外の権利に関する事項	目的	原因	債権者	債務者
	なし	なし	なし	なし	

3. 法令に基づく制限の概要

法令名	新住宅市街地開発法	該当なし
	新都市基盤整備法 第 51 条第 1 項	該当なし
	流通業務市街地の整備に関する法律 第 38 条第 1 項	該当なし

4. 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) とうきゅうふどうさんかぶしきがいしゃ 東急不動産株式会社		
主たる事務所	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号	電話番号 03-6455-1121 FAX 番号 03-6416-1867	
ホームページアドレス	http://www.tokyu-land.co.jp/		
法人の役員	[別添 1]役員名簿記載の通り		
資本金(基本財産)	600 億円		
主な出資者(出捐者)と その金額又は比率	東急不動産ホールディングス株式会社 (100%)		
設立年月日	1953 年 12 月 17 日		
直近の事業収支決算額	(収益) 2,936億円	(費用) 2,593億円	(損益) 343億円
会計監査人との契約	無(有) 新日本有限責任監査法人)		
他の主な事業	分譲、賃貸 他		

5. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

商号、名称	(ふりがな) とうきゅうふどうさんかぶしきがいしゃ 東急不動産株式会社		
主たる事務所	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号	電話番号 03-6455-1121 FAX 番号 03-6416-1867	
ホームページ アドレス	http://www.tokyu-land.co.jp/		

6. 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	72 戸	種別	居宅	定員	2 名
住戸番号	号室	面積	㎡	間取り	□1R □1LDK □2LDK	
居住部分の 規模	(最小)	40.26 ㎡		詳細については、[別添 2]の通り		
	(最大)	71.26 ㎡				
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	地上 5 階地下 2 階建 (登記記録上の表示)
	構 造	鉄筋コンクリート造				
竣工年月日	2009 年 3 月 30 日			開業日	2009 年 10 月 16 日	
完成時の 形状構造	□別表の通り			<input checked="" type="checkbox"/> 完成物件につき該当せず		

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		
建築基準法上の 主要用途	寄宿舍・共同住宅・有料老人ホーム・その他		
建築物の耐火構造	耐火構造・準耐火構造・その他		
消防用設備等	消火器	無・有	
	自動火災報知設備	無・有	
	火災通報設備	無・有	
	スプリンクラー	無・有	
	防火管理者	無・有	
	防災計画	無・有	
緊急通報装置等 緊急連絡 安否確認	緊急通報装置等の種類及び設置箇所 種類:押しボタン式 設置個所: 【住戸内】トイレ、浴室、リビング・ダイニング、洋室 【共用部分】多目的室、屋上テラス、ラウンジ(2階、3階、4階)、共用トイレ、廊下、エレベーター		
	安否確認の方法・頻度等 生活安全センサーを設置 【住戸内】 入居者が在室中、スティックを専用のキーホルダーに差し込むことにより、一定時間(12時間)水道の使用がない場合又は一定時間(40分)水が出続けた場合に異常を感知し、自動的に事務所に通報		
飲用水、電気及びガスの供給並びに排水施設の整備状況	供給施設	供給主体	整備状況
	飲用水	横浜市水道局	各住戸へ供給
	電気	東京電力	契約容量(40A～)
	ガス	東京ガス	都市ガス
	排水	雨水	横浜市下水道局
汚水		横浜市下水道局	汚水槽を經由し公共下水道本管へ放流
建物状況調査の実施の有無	無		有
建物状況調査の結果の概要			
石綿の使用	本物件について、石綿等を予め添加した建築材料は使用していない。		

住戸部分設備等	シャワー	あり	備え付け照明設備	あり
	洗濯機置場	あり	地デジ対応・CATV 対応	あり
	給湯設備	あり	インターネット対応	あり
	ガスコンロ・電気コンロ・IH	あり(IH)	メールボックス	あり
	冷暖房設備	あり	宅配ボックス	あり
			鍵	あり
	その他の設備等については[別添 2]の通り			
耐震診断の内容	未実施 ※新耐震基準で建築されている。			
用途の制限	居住用途に限る。			
利用の制限	[別添 3]禁止又は制限される事項の通り その他事業者が掲示等により禁止又は制限される事項を定めた場合には、これに従う。			

7. 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 type="checkbox"/> 自ら管理 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業務を委託		
委託する業務の内容	建物及び建物に付属する設備機器、家具什器備品に関する保守管理業務並びに建物及びその周辺を良好に維持する業務		
管理業務の委託先			
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃとうきゅういーらいふでざいん 株式会社東急イーライフデザイン		
住 所	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号 電話番号 03-6455-1236		
修繕計画	計画策定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	大規模修繕の実施予定	(2022 年頃実施予定)	
	その他計画的な修繕予定	(経過年数に応じて適宜実施予定)	

8. 本物件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
			<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

9. 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	
①	
事業所の名称	(ふりがな) ほーむけあよこはま ホームケア横浜
事業所の住所	(郵便番号 224-0032) 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央 40 番 3 号 グランクレールセンター南 3F 電話番号:①045-949-4800(訪問介護)②045-949-5055(訪問看護)
連携又は協力の内容	居宅介護支援サービス、訪問介護サービス、訪問看護サービス、福祉用具の販売・貸与
②	
事業所の名称	(ふりがな) ほーむけああおば ホームケア青葉
事業所の住所	(郵便番号 227-0062) 神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目 30 番地 2 グランクレール青葉台二丁目シニアレジデンス B1F 電話番号:045-989-0403
連携又は協力の内容	訪問介護サービス
③	
事業所の名称	(ふりがな) しんみどりほーむけあくりにつくふじがおか 新緑ホームケアクリニック藤が丘
事業所の住所	(郵便番号 227-0043) 神奈川県横浜市青葉区藤が丘一丁目 37 番地1
連携又は協力の内容	入居時健康診断

※ 上記の事業所に限らず、入居者が希望する介護サービスの利用は妨げられない。

10. 苦情に対応する窓口等の状況

苦情解決の責任者	伊藤 隆一
窓口の名称	①:本物件フロント ②:株式会社東急イーライフデザイン ③:横浜市健康福祉局高齢施設課 ④:横浜市建築局住宅政策課
電話番号	①:045-989-3061、②:03-6455-1236、③:045-671-4117、④045-671-4121

対応している時間帯	平日	①:9時00分～17時45分、②:9時00分～18時00分 ③④:8時45分～17時15分	
	土曜	①:9時00分～17時45分、②③④ —	
	日曜	①:9時00分～17時45分、②③④ —	
	祝日	①:9時00分～17時45分、②③④ —	
定休日	①:なし、②③④:あり		
事故発生時の対応 (医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等)	本物件内での応急処置、協力医療機関等への搬送又は119番通報による他の医療機関への搬送を行うとともに入居者の身元引受人、成年後見人、家族及び地方自治体の関係部署へ連絡する。また事故についての検証、再発防止策を講じる。		
事故発生の防止のための指針	無・ <input checked="" type="radio"/> 有		
損害賠償(対応方針及び損害保険契約の概要等)	<p>天災、地変、火災、盗難、器物破損、その他事業者の責めに帰することのできない事由に基づく事故又は事業者の行う本物件の維持保全に必要な工事等による本物件の使用停止等により入居者の被った損害については、事業者は賠償責任を負わない。</p> <p>但し、事業者の責めに帰すべき事由により入居者の生命、身体、財産に損害が生じた場合、事業者は、入居者に対してその損害を賠償するものとし、事故等の理由により損害賠償責任を負う場合に備え損害保険を付保するとともに損害事故発生時においては解決に向けて誠実に対応する。</p>		
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無・ <input checked="" type="radio"/> 有 有の場合の保険名(損害保険ジャパン日本興亜株式会社「有料老人ホーム賠償責任保険」)		
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 <input checked="" type="radio"/> あり	実施日	常設
		結果の開示	1 あり 2 <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> なし		

11. 意見交換会の開催状況

開催回数	年1回(定期意見交換会)
設置者の役職員を除く参加者数	32名(入居者)
主な議題	①本物件の運営状況 ②月額利用料その他サービス利用料等の改定 ③管理及びサービスに関する規程、細則等の諸規程の改定 ④入居者からの適切な方法による要望や苦情の対応処理 ⑤各種契約関連書類の重要な改定 ⑥過去1年以内の時点における入居者の状況、サービスの提供状況及び管理費、サービス費、食費等の収支状況

12. 入居状況等

(2021年7月1日現在)

入居者内訳	性別	男性 25人、女性 50人		
	介護の要否別	自立	39人	
		要介護 11人	(内訳) 要介護1	10人
			要介護2	0人
			要介護3	0人
要介護4	0人			
要介護5	1人			
要支援 25人	(内訳) 要支援1	17人		
	要支援2	8人		
平均年齢	85.6歳(男性 84.8歳、女性 86.1歳)			

13. 登録事項の情報開示

入居希望者等への情報開示	重要事項説明書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	入居契約書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	管理規程の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開

14. その他

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	基本方針及び横浜市の高齢者居住安定確保計画に沿って適切に運営する。
横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針に適合していない事項	< 適合していない事項がある場合の内容 >

第2章 終身建物賃貸借契約について

1. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約及び入居者資格

入居契約の種別	終身建物賃貸借契約		
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	認可番号	横浜市まち住指令 第1号
入居者の資格	次の①又は②に該当する者 ①単身高齢者世帯(60歳以上) ②高齢者(60歳以上)+配偶者(60歳以上)		
身元引受人等の条件及び義務等	原則として、入居者1名につき身元引受人を1名定めることとする。 入居者が2名の場合には、身元引受人1名が入居者2名の身元引受人を兼ねることができる。 【身元引受人の条件】 原則として日本国内に居住し、かつ入居者より年齢が若いこと 【身元引受人の責務等】 ① 連帯保証人として、入居契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居契約に記載の極度額を限度として入居者と連帯して履行の責めを負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取る。 ②入居者に関する事業者から身元引受人への連絡・協議等に協力する。 ③入居者が死亡した場合に入居者の身柄及び遺留金品を引き受ける。 ④入居契約の終了により、入居契約に基づく何らかの返還金が発生し、入居者の死亡等により、入居者へ返還することが適切でない場合、身元引受人がこれを受け取る。 ⑤入居者が意思能力を喪失した場合、入居者が入居契約における入居者の責務を履行できない状態にある場合又は入居契約において入居者の判断を要する事項に対して、入居者が意思を明確に表明できない状態にある場合には、身元引受人が入居者に代わり意思表示を行うこと及び入居契約の終了に伴う一切の金銭の授受につき入居者の代理人として選任されることを了承する。		
生活保護受給者の受入れ対応	<input checked="" type="checkbox"/> ・ 可		

2. 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	入居契約は、入居契約締結日から効力を生じ、入居者が死亡したとき(1戸2人入居の場合は、2人とも死亡したとき)、本物件の全部が滅失その他の事由により居住目的として使用できなくなったとき又は入居契約の条項に基づき入居契約が解除もしくは解約されたときに終了する。
更新に関する事項	本物件の入居契約は、高齢者住まい法に基づく終身建物賃貸借契約であり、更新は発生しない。

3. 借賃及び借賃以外に授受される金額

(サービス費及び選択サービス費については、第3章参照)

前払方式

前 払 金	前払金※の有無	■あり □なし				
		※前払金は、終身にわたって受領すべき家賃等を一括して受領するものである。				
	金額(非課税)	総額	円			
		内訳	① 想定居住期間内の家賃相当額	円		
	② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額		円			
	用途	本物件の終身にわたる家賃として受領する。				
	算定根拠	算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針(平成27年3月30日付老発0330第3号)及び厚生労働省・国土交通省の事務連絡(平成23年11月22日付)で示された算式に基づき算定する。具体的な算定方法は[別添4]「前払金」の算定根拠について参照。				
	支払方法	銀行振込により、以下の通り支払うものとする。				
		前払金	円	支払期限	年 月 日	
	返還対象の有無	■あり □なし				
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					
家賃等の前払金の返還額の推移	経過日数に応じた返還額の算定による(※入居日を起算日とする。)					
想定居住期間内に入居契約が終了する場合の返還金の算定方法	<p>・入居者の想定居住期間内に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合、入居者又は身元引受人に、次の算定式に基づき算出される額を前払金から返還する。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>《返還金算定式》(※1)</td> </tr> <tr> <td>1ヶ月分の本物件の家賃等の額(※2)</td> </tr> <tr> <td>×(入居契約終了日以降、入居者の想定居住期間満了日までの期間)</td> </tr> </table> <p>(※1) 入居契約終了日又は入居者の想定居住期間満了日が属する月が1ヶ月に満たない場合には、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。</p>			《返還金算定式》(※1)	1ヶ月分の本物件の家賃等の額(※2)	×(入居契約終了日以降、入居者の想定居住期間満了日までの期間)
《返還金算定式》(※1)						
1ヶ月分の本物件の家賃等の額(※2)						
×(入居契約終了日以降、入居者の想定居住期間満了日までの期間)						

	<p>(※2)</p> <p>1ヶ月分の家賃等の額は、想定居住期間内の家賃相当額を、入居者の想定居住期間(月数)で割り返した額とする(小数点以下切捨)。</p> <p>《算式》： 想定居住期間内の家賃相当額÷入居者の想定居住期間(月数)</p> <p>・入居者の想定居住期間経過後も入居契約が継続する場合の返還金はないが、家賃相当額の追加徴収も行わない。</p>					
短期解約特例	<p>・事業者は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3ヶ月が経過するまでの間に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合、以下の算定式に基づき算定される額を前払金から返還する。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>《返還金算定式》(※1)</td> </tr> <tr> <td>前払金</td> </tr> <tr> <td>－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)</td> </tr> <tr> <td>×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数)</td> </tr> </table> <p>(※1)</p> <p>1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。</p> <p>(※2)</p> <p>1日あたりの本物件の家賃等の額は、1ヶ月を30日として、次の算式により算出する。</p> <p>《算式》： 1日あたりの本物件の家賃等の額 =1ヶ月分の家賃等の額÷30日 =想定居住期間内の家賃相当額 ÷入居者の想定居住期間(月数)÷30日</p>		《返還金算定式》(※1)	前払金	－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)	×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数)
《返還金算定式》(※1)						
前払金						
－(1日あたりの本物件の家賃等の額(※2)						
×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数)						
管理費	1戸あたり毎月支払う額(非課税)	支払期限				
	40,000円	翌月分を当月27日まで				
用途	共用施設、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、設備維持費及び管理部門の人件費					
支払方法	口座自動振替方式					
その他						
水道、電気、ガス、電話等の利用料	管理及びサービスに関する規程の定めに従い別途実費負担 ※消費税を含む					
駐車場の利用料	毎月支払う金額	支払期限				
	管理及びサービスに関する規程の定める月額利用料 ※消費税を含む	翌月分を当月27日まで				
支払方法	口座自動振替方式					

(参考) ※ 家賃等の前払金の概算額 (最低) 18,360,000円、(最高) 125,712,000円

□月払方式

月払家賃	毎月支払う家賃の額(非課税)		支払期限	
	円		翌月分を当月 27 日まで	
支払方法	口座自動振替方式			
敷金	敷金として預け入れる額(非課税)		支払期限	
	月払家賃の3ヶ月分 円		年 月 日	
支払方法	銀行振込			
使途	家賃・管理費その他入居契約上の債務の支払いを担保するための費用	返還対象の有無	■あり □なし	
敷金の精算	入居契約が終了し、本物件の明渡しがあったときは、事業者は、遅滞なく、敷金の全額を無利息で入居者に返還しなければならない。但し、事業者は、本物件の明渡し時に、月払家賃又は管理費の滞納、本物件の原状回復に要する費用の未払い、その他の入居契約から生じる入居者の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。この場合、事業者は、敷金から差し引く債務の額の内訳を入居者に明示しなければならない。			
管理費	1戸あたり毎月支払う額(非課税)		支払期限	
	40,000 円		翌月分を当月 27 日まで	
使途	前払方式に同じ			
支払方法	前払方式に同じ			
その他	前払方式に同じ			

(参考)

- ※ 家賃の概算額（最低）153,000 円、（最高）388,000 円 住戸毎の内容は別添 2 の通り
- ※ 管理費の概算額（最低）40,000 円、（最高）40,000 円
- ※ 敷金の概算額(家賃の3ヶ月分)（最低）459,000 円、（最高）1,164,000 円

4. 契約の解除又は解約に関する事項

事業者からの解除又は解約	<p>1(1) 事業者は、次のいずれかに該当する場合には、横浜市長の承認を受けて、入居者に対して少なくとも6ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができる。</p> <p>① 本物件の老朽、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、本物件を高齢者住まい法第54条第1号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又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場合</p> <p>② 入居者が、本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となった場合</p>
--------------	---

	<p>(2) 事業者は、入居者の病院への入院又は心身の状況の変化を理由として入居契約を解約することはできない。但し、当該理由が生じた後に、入居者及び事業者が入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。</p> <p>2(1) 事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において、事業者が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されずに当該義務違反により入居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、原則として、90日の予告期間において入居契約を解除することができる。また、乙は、甲が別添3に記載の禁止行為(2)①、(3)①、(3)②、(6)①、(9)①、(9)④又は(9)⑤に該当し、入居契約第10条第4項に規定する義務に違反した場合において、乙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ずに当該義務違反により入居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、入居契約を解除することができる。</p> <p>① 入居契約第4条に規定する本物件の使用目的遵守義務 ② 入居契約第10条各項に規定する禁止又は制限される行為の不作为義務 ③ その他入居契約に規定する入居者の義務</p> <p>(2) 事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において、事業者が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、90日の予告期間において入居契約を解除することができる。</p> <p>① 月払家賃(月払方式の場合)、管理費もしくはサービス費その他費用の支払義務(3回以上遅滞し又は3ヶ月以上滞納した場合に限る。) ② 入居契約第11条第1項後段に規定する費用負担義務</p> <p>(3) 事業者は、入居者が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させる等の不正の行為によって本物件に入居したときは、90日の予告期間において入居契約を解除することができる。</p> <p>(4) 事業者は、入居者、入居者の家族又は身元引受人等による、事業者の役職員や他の入居者等に対するハラスメント(身体的暴力、精神的暴力及びセクシュアルハラスメントなど。)により、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときは、90日の予告期間において入居契約を解除することができる。</p>
<p>入居者からの解約</p>	<p>1 入居者は、事業者に対して、1か月前までに書面により解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができる。なお、解約の申入れは、事業者の定める解約届を事業者に届け出ることによって行う。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、入居者は、解約申入れの日から1ヶ月分の家賃、管理費及びサービス費相当額を事業者を支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に入居契約を解約することができる。</p> <p>3 入居者が前各項に従い書面による解約の申入れを行わずに住戸を退去した場合、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して3ヶ月の経過をもって、入居契約は解約されたものとみなされる。</p>

<p>表明保証 ・無催告解除</p>	<p>1 入居者及び事業者は、相手方に対し、次の(1)及び(2)の事項を表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 27 条に定める追加入居者及び第 28 条に定める滞在者が次の(1)及び(2)の事項を充足することを表明し、保証する。</p> <p>(1) 入居契約締結時及び入居契約締結後において、自ら、自らの役員・使用人・従業員等、親会社、子会社又は関連会社(以下総称して「対象者」という。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はこれらの構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)のいずれにも該当しないこと</p> <p>(2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、入居契約を締結するものでないこと</p> <p>2 上記 1 のほか、入居者及び事業者は、相手方に対し、対象者が直接・間接を問わず次の(1)から(6)記載の行為を行わないこと及び今後も行う予定がないことを表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 27 条に定める追加入居者及び第 28 条に定める滞在者が、直接・間接を問わず次の(1)から(6)記載の行為を行わないこと及び今後も行う予定がないことを表明し、保証する。</p> <p>(1) 自ら又は第三者を利用した、詐術、暴力的行為、脅迫的言辞又は法的な責任を超えた不当な要求等の行為</p> <p>(2) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損する行為</p> <p>(3) 反社会的勢力から名目の如何を問わず、資本・資金を導入し又は関係を構築する行為</p> <p>(4) 反社会的勢力に対して名目の如何を問わず、資金提供をする行為</p> <p>(5) 反社会的勢力をして自らの経営に関与させる行為</p> <p>(6) 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供し又は本物件に反社会的勢力を入居させもしくは反復継続して反社会的勢力を出入りさせる行為</p> <p>3 入居者及び事業者は、相手方が上記 1 又は 2 に違反していると合理的に判断したときは、相手方に対し、何ら催告もなく、入居者・事業者間の全ての契約を解除することができ、相手方はこれに対し何ら異議を申し立てないものとする。</p> <p>4 入居者及び事業者は、上記 3 により解除した場合に、相手方が損害を被ったとしても、これを一切賠償する義務を負わないものとする。</p>
<p>前払金の 返還時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居後 3 ヶ月以内の契約終了の場合、住戸の明渡し後 90 日以内 ・ 入居後 3 ヶ月を経過し、想定居住期間経過前の場合、入居契約終了日の翌日から起算して 3 ヶ月以内

前年度における退去者の状況	退去先別の人数	自宅等	1人	
		社会福祉施設	0人	
		医療機関	0人	
		死亡者	2人	
		その他(提携ホーム等への移行)	8人	
	生前解約の状況	事業者側の申出	(解約事由の例)	0人
		入居者側の申出	(解約事由の例) 提携ホーム等への移行のため合意解約	9人
体験入居の期間及び費用負担	希望により、6泊7日まで体験入居可能 1泊1名:6,600円(うち本体価格6,000円、消費税600円)3食付			

5. 損害賠償の予定又は違約金に関する事項

入居契約の終了にあたり、入居者又は入居者の身元引受人は、入居契約第19条第1項に定める明渡期限までに本物件を明け渡さない場合、明渡期限の翌日から明渡完了の日までの期間に相当する、1ヶ月あたりの家賃相当額及び管理費相当額を違約金として事業者を支払うほか、事業者に損害がある場合にはその損害を賠償する。

6. 前払方式の場合の前払金の保全措置

保全措置の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	保全措置を行う機関	不動産信用保証株式会社
保全措置の内容	保全措置	不動産信用保証株式会社による保証	
	保証金額	前払金のうち、入居者の想定居住期間のうち残存する期間に係る額又は500万円のいずれか低い方の金額を保証	

7. 特約事項

なし

第3章 提供するサービスについて

1. 運営について

運営に関する方針	良好な環境の保持に努めるとともに、入居者の快適で充実した生活の実現に努める。
サービスの提供内容に関する特色	東急不動産グループの総合力を活かし、住宅の運営から介護サービスの提供まで幅広いサービスを提供する。

2. 状況把握及び生活相談サービスの内容等

提供形態	<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者 <input type="checkbox"/> が自ら提供する <input checked="" type="checkbox"/> 委託する			
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃとうきゅういーらいふでざいん 株式会社東急イーライフデザイン		
	住所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号 電話番号 03-6455-1236 (代表)		
常駐する場所	本物件内の事務所			
サービスを提供するために配置する者	<input checked="" type="checkbox"/> 社会福祉士 <input checked="" type="checkbox"/> 介護福祉士 <input checked="" type="checkbox"/> 介護支援専門員 <input type="checkbox"/> 医師 <input type="checkbox"/> 看護師 <input type="checkbox"/> 准看護師 <input type="checkbox"/> 介護職員実務者研修修了者 <input checked="" type="checkbox"/> 介護職員初任者研修修了者 <input type="checkbox"/> 資格なし	職種	資格名称	人数
		支配人	社会福祉士 介護支援専門員	1人
		副支配人	介護職員初任者研修修了者	1人
		生活相談員兼 計画作成担当者	介護支援専門員 介護福祉士	1人
		事務職員 兼フロントスタッフ	介護福祉士 介護職員 初任者研修修了者	5人
		ナイトスタッフ	介護職員初任者研修修了者	2人
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間は緊急通報サービスによる ()		
	提供時間	<input checked="" type="checkbox"/> 24時間常駐 <input type="checkbox"/> 夜間は緊急通報サービスによる (下の日中体制の時間以外の時間帯)		
	日中体制	午前9時00分～午後5時00分	人員 2人	夜間 1人
緊急通報サービスの内容	通報方法	施設内設置の緊急呼出ボタン		
	通報先	本物件内の事務所	通報先から住戸までの到着予定時間	2分

サービス提供の対価	サービス費に含まれる		前払金の算定方法	/
	月額	60,500 円 (うち本体価格 55,000 円 消費税 5,500 円)		
	前払金	なし		
備考	詳細は[別添 5]提供するサービス一覧表参照			

3. 食事の提供サービスの内容

提供形態	<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者 <input type="checkbox"/> が自ら提供する <input checked="" type="checkbox"/> 委託する				
委託する場合の委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしきがいしゃぐりーんへるすけあさーびす 株式会社グリーンヘルスケアサービス			
	住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 163-1417) 東京都新宿区西新宿三丁目 20 番 2 号 東京オペラシティタワー17 階 電話番号 03-3379-1246			
食事提供を行う場所	<input checked="" type="checkbox"/> 食堂 <input type="checkbox"/> 各居住部分 <input type="checkbox"/> その他 ()				
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365 日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く()			
	内容	<input type="checkbox"/> 3 食 <input checked="" type="checkbox"/> 入居者が選択 <input type="checkbox"/> 次の食事は提供しない ()			
	調理等	<input checked="" type="checkbox"/> 厨房で調理 <input type="checkbox"/> 配食サービスを利用 <input type="checkbox"/> その他 ()			
サービス提供の 対価 ※軽減税率	月額 ※軽減税率	内訳	朝食	昼食	夕食
			440 円 (うち本体価格 400 円 消費税 40 円)	550 円 (うち本体価格 500 円 消費税 50 円)	880 円 (うち本体価格 800 円 消費税 80 円)
	※軽減税率:ご入居者に提供する飲食料品(酒類を除く)のうち、一食あたり 640 円 (税抜き)以下且つ一日の累計額が 1,920 円(税抜き)に達するまでのものは軽減税率 の適用対象となるものがございます。詳細はスタッフまでお尋ね下さい。				
前払金	なし	前払金の 算定方法	/		
備考	東急不動産株式会社から委託を受けた株式会社東急イーライフデザインから受託。 詳細は[別添 5]提供するサービス一覧表参照。 ※月額の料金は、30 日・3 食喫食の場合の金額。				

4. 調理、洗濯、清掃等の家事サービスの内容

委託する場合の委託先	提供形態	<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅提供事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 委託する <input type="checkbox"/> が自ら提供する		
	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしがいしやとうきゅういーらいふでざいん 株式会社東急イーライフデザイン		
	住所 (法人にあつては主たる事務所)	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号 電話番号 03-6455-1236 (代表)		
	住所 (法人にあつては本業務に係る事業所)	(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号 電話番号 03-6455-1236 (代表)		
提供方法	提供日	<input checked="" type="checkbox"/> 365 日 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く()		
	内容	<input type="checkbox"/> 調理 <input type="checkbox"/> 洗濯 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()		
サービス提供の対価	月額※	2,750 円	前払金の算定方法	
	前払金			
備考	サービスの内容の一例： 軽微なお手伝い(パソコン操作 他) : 550 円/10 分間 各種代行(日常用品の購入 他) : 1,650 円/1 回 詳細は[別添 5]提供するサービス一覧表参照 ※月額の料金は、軽微なお手伝いを 20 分、各種代行(日常用品の購入)を 1 回利用した場合の金額			

5. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項

サービス費	1 人あたり毎月支払う額(課税)		支払期限
	60,500 円 (うち本体価格 55,000 円、消費税 5,500 円)		翌月分を当月 27 日まで
用途	提供サービスの提供にかかわる費用		
選択サービス費	金額(課税)		支払期限
	管理及びサービスに関する規程に表示された料金		前月分を当月 27 日まで
用途	選択サービスの提供にかかわる費用		
支払方法	口座自動振替方式		

6. 医療

協力医療機関(又は嘱託医)の概要及び協力内容	名称	医療法人社団 三喜会 「新緑ホームケアクリニック藤が丘」
	診療科目	内科
	所在地	横浜市青葉区藤が丘一丁目 37 番地1
	距離及び所要時間	約 2.9 キロ(車で約 9 分)
	協力内容	入居時健康診断
協力歯科医療機関	名称	-
	所在地	-
	距離及び所要時間	-
	協力内容	-
入居者が医療を要する場合の対応 (入居者の意思確認、医師の判断、 医療機関の選定、費用負担、長期 に入院する場合の対応等)	<p>病気や怪我の治療は、入居者の任意の意思で、自己が自由に選択した医療機関で受診する。</p> <p>医療費は健康保険の適用を受けることとし、入居者の自己負担分及び健康保険が適用されない場合の費用は、入居者の負担となる。</p> <p>入院が長期にわたった場合でも入居契約は継続するため、退院後は入院前の住戸に戻ることができる。なお、入院期間中も管理費等の月額費用は支払うこととする。</p>	

7. 職員体制

(1) 職種別の職員数等

(2021年7月1日現在)

	職員数	常勤換算後の人数		夜間勤務職員数 (17時～翌9時) (最少人数)	備考 (資格・委託等)	
		うち自立 対応				
従業者の内訳	管理者	2 ()	/		社会福祉士 介護職員初任者研修修了者	
	生活相談員	1※ ()			介護支援専門員 (計画作成担当者と兼務)	
	直接処遇職員	()				
	介護職員	()				
	看護職員	()				
	機能訓練指導員	()				
	理学療法士	()				
	作業療法士	()				
	その他	()				
	計画作成担当者	1※()				介護支援専門員 (生活相談員と兼務)
	医師	()				

栄養士	1 ()	/		給食会社へ委託
調理員	3 ()			給食会社へ委託
事務職員	5 ()			介護職員初任者研修修了者
その他職員	2 ()		1	
合計	15 ()		1	
介護に関わる職員体制		: 以上		

※職員数欄の()内は、非常勤職員数で内数

(2) 職員の状況

管理者	他の職務との兼務		<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし								
	兼務に係る資格等	<input type="checkbox"/> あり		資格等の名称							
		<input checked="" type="checkbox"/> 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											
業務に 従事した 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					1※			1※		
	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			<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし							

8. 特定施設入居者生活介護事業者の指定の有無等

施設入居者生活介護事業者	<input type="checkbox"/> 指定を受けている	事業所の番号 ()
	<input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない	
介護サービス情報	なし ※入浴等の介護サービスは提供しない。	

説明年月日 / | 年 月 日|

| |様及び| |様に対して、入居契約書並びに入居契約重要事項及び登録事項等についての説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名	東急不動産株式会社
代表者名	代表取締役 岡田 正志
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
免許番号	国土交通大臣(16) 第 45 号
免許年月日	2019 年 1 月 28 日

上記代理人	株式会社東急イーライフデザイン
代表者名	代表取締役 林 靖人
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号
免許番号	国土交通大臣(3) 第 7716 号
免許年月日	2018 年 5 月 22 日

説明者(宅地建物取引士)氏名 | | 印|
(登録番号| |号)|

私は、上記事業者、代理人及び宅地建物取引士から、宅地建物取引士証の提示のもと、入居契約書並びに入居契約重要事項及び登録事項等についての説明書に基づいて、重要な事項の説明を受け、説明書を受領しました。

借主 1

署名 _____ 印

借主 2

署名 _____ 印

身元引受人 1

署名 _____ 実印

身元引受人 2

署名 _____ 実印

別添1-1

役員名簿

(ふりがな) 氏名	役名等
にしかわ ひろのり 西川 弘典	取締役会長
おかだ まさし 岡田 正志	代表取締役社長 社長執行役員
いけうち たかし 池内 敬	取締役 常務執行役員
ほしの ひろあき 星野 浩明	取締役 常務執行役員
たなか たつあき 田中 辰明	取締役 常務執行役員
えのきど あきこ 榎戸 明子	取締役 執行役員
たなか たつあき 亀島 成幸	取締役 執行役員
かなざし きよし 金指 潔	取締役
うえむら ひとし 植村 仁	取締役
きむら しょうへい 木村 昌平	取締役
なかえ よういち 中江 陽一	社外取締役
わくい しろう 涌井 史郎	社外取締役
さとう ともゆき 佐藤 知之	執行役員
かねまつ まさおき 兼松 将興	執行役員
よこやま しゅうぞう 横山 修三	執行役員
にしむら かずひろ 西村 和浩	執行役員

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

役員名簿

(ふりがな) 氏 名	役名等
よしの かずき 吉野 一樹	執行役員
ともい しゅんすけ 友井 俊介	執行役員
うすぎ しんいちろう 宇杉 真一郎	執行役員
さめじま やすひろ 鮫島 泰洋	執行役員
くぼ あきら 久保 章	執行役員
にしだ けいすけ 西田 恵介	執行役員
のま ひでかず 野間 秀一	執行役員
いけだ ひでたつ 池田 秀竜	執行役員
いたみ まさとし 伊丹 政俊	執行役員
こだま じゅん 小玉 潤	執行役員
もちだ かずお 持田 一夫	常勤監査役
はしづめ まさひこ 橋詰 雅彦	常勤監査役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

別添 2(設備の整備状況)

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	住戸番号	月額家賃 (概算額) (円)	間取り
		完 備	便 所	洗 面	浴 室	台 所	収 納				
1	71.26	○	○	○	○	○	○	1	101	337,000	2LDK
1	60.64	○	○	○	○	○	○	1	102	278,000	2LDK
1	53.28	○	○	○	○	○	○	1	103	244,000	1LDK
1	40.69	○	○	○	○	○	○	1	104	163,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	105	181,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	106	181,000	1R
1	45.67	○	○	○	○	○	○	1	107	193,000	1R
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	108	220,000	1LDK
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	109	220,000	1LDK
1	53.39	○	○	○	○	○	○	1	110	226,000	1LDK
1	61.35	○	○	○	○	○	○	1	111	231,000	2LDK
1	70.05	○	○	○	○	○	○	1	112	253,000	2LDK
1	68.33	○	○	○	○	○	○	1	116	237,000	2LDK
1	71.26	○	○	○	○	○	○	1	201	345,000	2LDK
1	60.64	○	○	○	○	○	○	1	202	283,000	2LDK
1	53.28	○	○	○	○	○	○	1	203	257,000	1LDK
1	40.69	○	○	○	○	○	○	1	204	182,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	205	200,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	206	200,000	1R
1	45.67	○	○	○	○	○	○	1	207	211,000	1R
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	208	235,000	1LDK
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	209	235,000	1LDK
1	53.39	○	○	○	○	○	○	1	210	247,000	1LDK
1	61.35	○	○	○	○	○	○	1	211	268,000	2LDK
1	70.05	○	○	○	○	○	○	1	212	307,000	2LDK
1	53.90	○	○	○	○	○	○	1	213	223,000	1LDK
1	40.26	○	○	○	○	○	○	1	214	153,000	1R
1	40.86	○	○	○	○	○	○	1	215	156,000	1R
1	68.33	○	○	○	○	○	○	1	216	273,000	2LDK
1	71.26	○	○	○	○	○	○	1	301	358,000	2LDK
1	60.64	○	○	○	○	○	○	1	302	290,000	2LDK
1	53.28	○	○	○	○	○	○	1	303	264,000	1LDK
1	40.69	○	○	○	○	○	○	1	304	195,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	305	208,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	306	208,000	1R
1	45.67	○	○	○	○	○	○	1	307	222,000	1R
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	308	249,000	1LDK
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	309	249,000	1LDK
1	53.39	○	○	○	○	○	○	1	310	262,000	1LDK

住棟 番号	専用部分の 床面積 (㎡)	構造及び設備※						住戸数	住戸番号	月額家賃 (概算額) (円)	間取り
		完 備	便 所	洗 面	浴 室	台 所	収 納				
1	61.35	○	○	○	○	○	○	1	311	287,000	2LDK
1	70.05	○	○	○	○	○	○	1	312	329,000	2LDK
1	53.90	○	○	○	○	○	○	1	313	236,000	1LDK
1	40.26	○	○	○	○	○	○	1	314	165,000	1R
1	40.86	○	○	○	○	○	○	1	315	167,000	1R
1	68.33	○	○	○	○	○	○	1	316	278,000	2LDK
1	71.26	○	○	○	○	○	○	1	401	371,000	2LDK
1	60.64	○	○	○	○	○	○	1	402	297,000	2LDK
1	53.28	○	○	○	○	○	○	1	403	270,000	1LDK
1	40.69	○	○	○	○	○	○	1	404	200,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	405	213,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	406	213,000	1R
1	45.67	○	○	○	○	○	○	1	407	228,000	1R
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	408	255,000	1LDK
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	409	255,000	1LDK
1	53.39	○	○	○	○	○	○	1	410	268,000	1LDK
1	61.35	○	○	○	○	○	○	1	411	295,000	2LDK
1	70.05	○	○	○	○	○	○	1	412	348,000	2LDK
1	53.90	○	○	○	○	○	○	1	413	249,000	1LDK
1	40.26	○	○	○	○	○	○	1	414	176,000	1R
1	40.86	○	○	○	○	○	○	1	415	177,000	1R
1	68.33	○	○	○	○	○	○	1	416	292,000	2LDK
1	68.84	○	○	○	○	○	○	1	502	388,000	2LDK
1	53.28	○	○	○	○	○	○	1	503	285,000	1LDK
1	40.69	○	○	○	○	○	○	1	504	205,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	505	222,000	1R
1	42.68	○	○	○	○	○	○	1	506	222,000	1R
1	45.67	○	○	○	○	○	○	1	507	237,000	1R
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	508	265,000	1LDK
1	51.29	○	○	○	○	○	○	1	509	265,000	1LDK
1	53.39	○	○	○	○	○	○	1	510	279,000	1LDK
1	61.35	○	○	○	○	○	○	1	511	308,000	2LDK
1	70.05	○	○	○	○	○	○	1	512	360,000	2LDK

別添 3(禁止又は制限される事項)

禁止される行為
(1) 権利関係における禁止事項
① 本物件の賃借権の全部もしくは一部を譲渡し又は住戸の全部もしくは一部を転貸すること (前払方式の場合)返還金に関する返還請求権及び前払金に関する保証機関に対する保証金額の
② 支払請求権を第三者に譲渡し又は債務の担保の用に供すること (月払方式の場合)敷金に関する返還請求権を第三者に譲渡し又は債務の担保の用に供すること
③ 他の入居者が入居する住戸との交換その他上記①もしくは②に類する行為又は処分
(2) 所有物に関する禁止事項(危険物の所持)
① 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造、搬入、使用又は保管すること
(3) 住戸での禁止事項
① 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること
② 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
③ 自炊すること(入居者の自炊が安全上もしくは衛生上問題があると事業者が判断した場合に限る)
④ 事業者の承諾なく、入居者以外の第三者を滞在させること
⑤ 事業者に通知することなく、7日以上継続して本物件を留守にすること
⑥ 入居者が事業者の承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造もしくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと
(4) 共用部分における禁止事項
① 階段・廊下等の共用部分に物品を置くこと
② 指定場所以外で喫煙すること
③ 事業者の承諾なく、階段・廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること
(5) バルコニー等における禁止事項
① 避難ハッチ付近に避難の妨げとなるような定置物や重量物を置くこと
② 物置等の構造物を設置すること
③ 造園用に大量の土石を搬入すること
④ バルコニーの手摺に布団や洗濯物などをかけること
(6) 騒音に関する禁止事項
① 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の楽器演奏その他により、他の入居者の静穏な生活を損なうような騒音を出すこと
(7) 動物飼育に関する禁止事項
① 住戸等で、金魚等観賞魚以外の動物を飼育すること
② 敷地内、バルコニー等で、動物、小鳥等に餌付けをすること
(8) 駐停車に関する禁止事項
① 敷地内に事業者が無断で駐車又は停車すること

② 本物件周辺の道路に駐車又は停車すること
(9) その他の禁止事項
① 徘徊・暴力・不潔行為・奇声を発する等他の入居者に明らかに不安感や不快感を与える又は迷惑をかける行為をすること
② 事業者の承諾なく、住戸の鍵等を複製すること
③ 本物件を故意又は重大な過失により、毀損・汚損・滅失する行為をすること
④ 入居者の身体的・精神的暴力、不当な言動等により、本物件の運営スタッフの人権及び職域が侵害され、本物件の健全な運営に支障を来たすこと
⑤ 本物件又はその周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与えること
制限される事項
(1) 用途制限
① 入居者の居住の用途に限る
(2) 同居人の制限
① 入居契約第 27 条に従い入居者を追加する場合に限る
(3) 入居者以外の第三者の滞在に関する制限
① 入居契約第 28 条の規定に従うものとする
(4) 住戸内の造作、模様替え等に関する制限
① 入居者は、住戸内等の造作、模様替え等を行う場合には、事業者に対して、事前に、所定の書面によりその内容を申し出、事業者の承諾を得るものとする
② 造作、模様替え等に関する業務は、事業者が指定する第三者が行うものとし、これに要した費用は入居者が負担するものとする

別添 4(「前払金」の算定根拠について)

1. 「前払金」について

- (1) 本物件では、家賃相当額の支払方式について前払方式と月払方式を採用しています。
- (2) 前払方式とは、「(事業者が)終身にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」(厚生労働省老健局長が定める「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(平成27年3月30日付老発0330第3号)(以下「指導指針」という。))及び厚生労働省老健局高齢者支援課・国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡「サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」(平成23年11月22日付)(以下「事務連絡」という。))参照で、ご入居者にとっては、居住期間を気にせずに住み続けられる支払方式です。

2. 前払方式の算定式について

- (1) 前払方式の算定の基礎については、指導指針及び事務連絡に定める以下の考え方に拠ります。

【算定の基礎】

<p>前払金 = (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額 × 想定居住期間(月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額)</p>

【図式】

前払金 (=①+②)

<p>①想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額×想定居住期間(月数)) 《返還対象分》</p>	<p>②想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に 備えて事業者が受領する額 《非返還対象分》</p>
---	---

- (2) (1)のうち、「想定居住期間」と「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」の具体的な算定方法は、事務連絡で示された以下の考え方に拠ります。

想定居住期間
<p>入居者のうち概ね50%の方が入居し続けることが予想される期間として、各有料老人ホーム・各サービス付き高齢者向け住宅がそれぞれ定める期間の事です。その期間は、入居時の年齢や性別、自立者か要介護者か、などに応じて、入居者の平均余命等を勘案して設定されます。</p> <p>想定居住期間内の家賃相当額は、想定居住期間内に入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により契約が終了した場合、終了時期に応じてその一部が返金されます。</p>
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額
<p>生存率等を加味して決められる、想定居住期間経過後、入居者の全員が退去する時点までの将来の家賃負担分です。この額は、入居契約が終了しても返還されません。</p>

※入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合は除きます。

3. 本物件における具体的な算定根拠について

(1) 想定居住期間の設定

想定居住期間は、事務連絡で示された考え方に則り、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が策定している【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、事業者及びそのグループ会社での有料老人ホーム(自立型)及びサービス付高齢者向け住宅(以下、総称して「当社グループ高齢者向け住宅」という。)の入居者実績に基づく入居時の年齢、性別、平均的な余命等を勘案し、自立型老人ホームにおける入居者の母集団の年央居住継続率が概ね50%になる期間を算出し、以下の通り年齢別での想定居住期間を決定しています。

年齢(歳)	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
想定居住期間(ヶ月)	324	312	300	288	276			264	252	240	228	216
年齢(歳)	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82～	
想定居住期間(ヶ月)	216	204	192	180	168		156	144		132	120	

※参考：当社グループ高齢者向け住宅入居者実績 男女比31%：69%

(2) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の設定

想定居住期間の算出と同様に、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、簡易生命表に基づいて算出された、自立型老人ホームにおける前払金合計に対する想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の割合について、下表の通り3つの年齢区分に分け、各年齢区分における平均値(小数点以下四捨五入)以下の数値を、各年齢区分における当該割合として決定しています。

前払金に対する、想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の割合				
年齢(歳)	60～75		76～85	86～
	10 %		15 %	20 %

※当社グループの高齢者向け住宅における入居時年齢を、検討来場者数及び実際の入居者数の比率から、60歳～75歳、76歳～85歳、86歳以上の3区分に分類しました。

【参考：前払方式選択時の具体例】

クレールレジデンス桜台	入居時年齢 80歳	108号室
前払金 (①+②) (総額) 31,680,000 円		
①想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額)×(想定居住期間(月数))		
26,928,000 円		(前払金に占める割合は 85 %)
算定式：187,000 円×144ヶ月		
②想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額《非返還対象分※》		
4,752,000 円		(前払金に占める割合は 15 %)

※入居日から3ヶ月以内に死亡又は解除もしくは解約により入居契約が終了する場合は、
入居契約の定めに従い返還されます。

別添 5(提供するサービス一覧表)

提供サービス一覧表

入居者が月額サービス費の範囲内で利用可能なサービスは以下の通りとします。

項目	内容
フロントサービス ①	<p>外来者の受付、不在時の郵便物の代理受領及び伝言、宅配便業者の手配、健康診断や近隣クリニックの紹介、各種サービスの案内等を行います。</p> <p>※フロントの利用時間(9:00～17:00)にご利用頂けます。</p> <p>※各種サービスの内容、諸連絡等はフロントで管理し、掲示板等でお知らせ致します。</p> <p>※横浜市に住民票を有する方には横浜市健康診査を紹介致します。健康診断の費用は、実費を入居者にご負担頂きます。なお、生活習慣病(糖尿病・高血圧等)で受療中の方は、横浜市健康診査は受けられません。</p>
入居時サービス	<p>ご入居時に住替え葉書を提供致します(50枚まで)。</p> <p>※ 50枚を超える追加分は1枚62円(消費税込)でお求め頂けます。</p>
生活相談サービス	<p>生活に関する悩み等の日常生活相談を受け付けております。事業者は、入居者の心身の状況、置かれている環境等の的確な把握に努め、必要に応じ外部業者の取次ぎ等を行います。</p> <p>専門的な事項については、専門家の紹介をします。</p>
安否確認サービス (生活安全センサー)	<p>住戸に生活安全センサーを設置しています。</p> <p>入居者が在室中、スティックを専用のキーホルダーに差し込むことにより、一定時間(12時間)水道の使用がない場合又は一定時間(40分)水が出続けた場合に異常を感知し、自動的に事務所に通報されます。通報を感知した場合、スタッフ等が安否確認のため、住戸内に立ち入ることがあります。</p>
送迎サービス	<p>本物件正面エントランスと青葉台駅間において、送迎サービスを実施します。</p> <p>※時刻表は、館内掲示等によりお知らせ致します。</p>
緊急対応サービス	
緊急通報システム	<p>緊急通報がなされた場合には24時間常駐のスタッフが対応致します。入居者が急に具合が悪くなった場合等に備えて、緊急呼出ボタンを以下の箇所に設置しています。</p> <p>【住戸内】: トイレ、浴室、リビング・ダイニング、洋室</p> <p>【共用部分】: 多目的室、共用トイレ、廊下、ラウンジ(2階・3階・4階)、屋上テラス、エレベーター</p>
緊急時の対応	<p>緊急時には、スタッフが容態を確認の上、タクシー又は救急車の手配等を行います。スタッフは、状況に応じて、タクシー又は救急車に同乗し、ご家族が来るまでの間、付き添いを行います。</p> <p>※タクシーへの同乗及びその後の付き添いは、入居者の希望により、10分間550円(うち本体価格500円、消費税50円)で承ります。</p> <p>※異常を感知した場合、スタッフ等が確認のために、マスターキーにより開錠し、入居者の住戸内に立ち入ることがあります。</p> <p>※同行に関わる往復の交通費は、実費を入居者にご負担頂きます。</p>

緊急用データ整備	<p>体調の変化等の緊急時に備え、定期健康診断や定期健康相談等の入居者の健康管理データをファイリングし、事務所内にて保管致します。</p> <p>スタッフが緊急対応を行い、入居者が救急車で病院へ搬送された場合、当該健康管理データが、医療機関に提示されます。</p> <p>※年1回看護師による定期健康相談会を開催しています。</p>
非常災害時の対応	<p>非常災害に対する具体的な計画を定め、非常災害時の関係機関への通報及び関係機関との連絡体制を整備しております。定期的に避難訓練等の活動を行い、非常災害時に備えております。</p>
生活支援サービス	
長期不在時 住戸管理	<p>入院等の長期不在時に、入居者から希望があった場合、住戸の換気、水遣り等を行います。(週3回まで)</p>
設備点検	<p>専門業者が、住戸(年2回)及び共用部分(月1回)の保守点検を定期的に行います。</p> <p>※住戸の点検に際しては、住戸内にスタッフ等が立ち入る必要があります。事前に連絡致しますのでご了承ください。</p>
ゴミ搬出	<p>各階のゴミステーションを24時間利用することができます。</p> <p>各階ゴミステーションから屋外ゴミ置場への搬出はスタッフが行います。</p>
所持物の処分	<p>本物件の退去にあたり、所持物の処分の代行や粗大ゴミ処分の持出し・移動を行う専門業者を紹介します。</p> <p>※処分費は、実費を入居者にご負担頂きます。</p>
アクティビティサービス	
レクリエーション	<p>入居者同士の交流、スタッフとの交流等、親睦を図り、楽しさを感じられるプログラムを実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の希望に応じて、旅行等を企画します。 ・お茶会、夕涼み会等、季節毎のイベントを企画します。 <p>※各種レクリエーションの概要と費用に関しては館内掲示等にて案内します。</p>
カルチャー	<p>自主サークル活動のお手伝いをします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が自主的に行う活動の実施場所の調整等は、希望に応じスタッフがお手伝い致します。
スポーツ等	<p>健康維持・増進を目的に、安全で楽しく続けられる運動や自主サークル活動の支援を致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が自主的に行う活動の実施場所の調整等は、希望に応じスタッフがお手伝い致します。
防犯・防災サービス	
防犯カメラ	<p>エントランス(風除室)、ダイニング、エレベーター内、駐車場、フロント、メールコーナー、エレベーターホール、屋上テラス、スタッフ用通用口に、ITV防犯カメラを設置し、常時自動録画をします。</p>
住戸防犯センサー	<p>1階各住戸の窓(掃き出し窓のみ)には、外部からの侵入を感知する防犯センサーが設置されています。インターホンで防犯設定をし、センサーが作動した場合には、侵入者を感知し、警報が鳴り、事務所へ連絡が入ります。この場合、スタッフ等が住戸に立ち入る場合があります。</p>

防災設備	火災が発生した場合に反応する感知器が全館に設置してあります。 また、スプリンクラーが1階と地下1階に設置してあります。
	停電時には、非常用照明及び誘導灯が点灯します。

※利用可能なサービスの項目、時間・利用方法等は、今後変更になる場合がありますので、予めご承知置きください。

選択サービス一覧表

入居者の選択により、有料で利用可能なサービスは、以下の通りとします。

	項目	内容				利用料
		ダイニングにて、以下の通り食事等を提供致します。				
		提供食	時間	メニュー	サービス方式	
通常食 ※予約不要 ※軽減税率	朝食	7:30 ～9:00	軽食 (洋食)	配膳:入居者 下膳:スタッフ	440 円 (うち本体価格 400 円 消費税 40 円)	
	昼食	12:00 ～14:00	各食 定食 2 種 選択		550 円 (うち本体価格 500 円 消費税 50 円)	
	夕食	18:00 ～20:00	(※統一食・イベント 食の場合を除く)	配膳:入居者 下膳:スタッフ	880 円 (うち本体価格 800 円 消費税 80 円)	
	アラカルト ※軽減税率	昼食・夕食時にはアラカルト食を数種類用意しております。				メニューをご確認ください。
飲み物 ※予約不要 ※軽減税率	※緑茶・ほうじ茶・紅茶・コーヒーは終日無料です。但し、食事を注文された方のみとさせていただきます。 ※その他ソフトドリンクについては有料です。 ※アルコールは、昼食時(多目的室を貸切の時のみ)及び夕食時のみの提供とします。				※その他ソフトドリンク は 110 円/杯 (うち本体価格 100 円 消費税 10 円)	
外来者(滞在者を含む。)の利用	外来者の利用については、原則として 3 名まで予約不要です。4 名以上の場合、事前にフロントにご予約ください。 ※外来者の通常食の料金は、通常料金に 220 円を加算した額になります。 ※外来者が飲食された料金は、翌月に入居者へ請求致します。				220 円加算 (うち本体価格 200 円 消費税 20 円)	
軟菜食 刻み食	慢性病により又は一時的に食事管理の必要な方へ、事前に協議の上、軟菜食、刻み食を提供します。 ご利用にあたっては、事前にフロントにご相談ください。				ご相談	
特別食	家族、親戚、入居者同士等との会食、お祝い事等にご利用頂けます。土日祝日を除く 4 日前までにご予約が必要になりますので、事前にフロントにご相談ください。				ご相談	
住戸 ケータリング	病気等の場合に限り、お部屋にお食事をお届け致します。				1 回 220 円加算 (うち本体価格 200 円 消費税 20 円)	

食事サービス

	ルームサービス	体調にかかわらず住戸での食事を希望される場合は、住戸玄関までの配膳・下膳を致します。 配膳時間:朝食 8:00～ 9:00 昼食 13:00～14:00 夕食 17:30～18:00	1回 550円加算 (うち本体価格 500円 消費税 50円)
※軽減税率:ご入居者に提供する飲食料品(酒類等を除く)のうち、一食あたり640円(税抜き)以下且つ一日の累計額が1,920円(税抜き)に達するまでのものは軽減税率の適用対象となるものがございません。詳細はスタッフまでお尋ねください。			
家事援助サービス	各種代行	入居者の日用品の購入及び行政機関等への届出や手続き代行を行います。 ※生活必需品の購入は、日用品に限ります(指定店舗にて品番等の表示がある物に限ります)。また、生鮮食料品等の購入代行は行いません。週1回の頻度で、代金等の実費は入居者負担です。指定店舗については、フロントでご確認ください。 ※行政機関等への届出や手続き代行として、住民票の取得代行等(青葉区役所)を行います。週1回の頻度で、取得等に関する実費は入居者負担です。	※代金等の実費は事業者で立替払いし、後日入居者の口座より引き落としします。 1,650円/回 (うち本体価格1,500円 消費税150円) (別途実費負担)
	住戸清掃(簡易清掃) [指定日・予約制]	入居者の希望により、以下の箇所の簡易清掃を行います。ご予約が必要になりますので、事前にフロントにご相談ください。 ・床面、トイレ、キッチン、浴室、ベランダ、家庭ごみの搬出(粗大ごみは除く)	1,650円/1時間 (うち本体価格1,500円 消費税150円)
	住戸清掃(項目別特殊清掃) [指定日・予約制]	詳細は、フロントにてご確認ください。ご予約が必要になりますので、事前にフロントにご相談ください。	項目毎に異なりますので、フロントにてご確認ください
	軽微なお手伝い	簡単な家事支援等を行います。 家具移動、パソコン操作や、お一人での通院が不安な場合の同行も行います。	10分間 550円 (うち本体価格500円 消費税50円)
フロントサービス②	コピー	入居者の希望により、コピーをおとりしますので、フロントにご相談ください。 ※A3サイズまで対応しております。	白黒 1枚 10円(消費税込) カラー 1枚 50円(消費税込)
	FAX	入居者の希望により、FAXの送受信を致しますので、フロントにご相談ください。 ※海外送受信は別途ご相談ください。	1枚 20円 (消費税込)
宿泊サービス	ゲストルーム利用	家族、親戚等がご利用頂けます。利用される場合は、所定の書面を提出し、利用の承諾を得てください。一週間前までにご予約が必要になりますので、事前にフロントにご相談ください。 ※最大2名、最長7泊までのご利用となります。 ※先着順になりますので、ご希望日に予約できない場合があります。 ※食事代等は別途入居者にご負担頂きます。	1泊1名 5,500円 (うち本体価格5,000円 消費税500円)

※利用可能なサービスの項目、時間・利用方法等は、今後変更になる場合がありますので、予めご承知置きください。

サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（有・無）

区分	自立			要支援1～2			要介護1～5		
	提供サービスの別	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	介護予防特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	
サービスの提供内容等	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
1. 介護サービス									
①巡回									
・昼間 時～時	有・無								
・夜間 時～時	有・無								
②食事介助	有・無								
③排泄									
・排泄介助	有・無								
・おむつ交換	有・無								
・おむつ代	有・無								
④入浴等									
・清拭	有・無								
・一般浴介助	有・無								
・特浴介助	有・無								
⑤身辺介助									
・体位交換	有・無								
・居室からの移動	有・無								
・衣類の着脱	有・無								
・身だしなみ介助	有・無								
⑥機能訓練	有・無								
⑦通院の介助	有・無								
⑧緊急時対応									
・ナースコール	有・無	24時間常駐スタッフ対応	随時対応	無料	24時間常駐スタッフ対応	随時対応	無料	24時間常駐スタッフ対応	随時対応
2. 生活サービス									
①家事									
・清掃	有・無		指定日予約制	1時間1,650円		指定日予約制	1時間1,650円		指定日予約制
・洗濯	有・無								
②居室配膳・下膳	有・無		体調不良時1回220円、他1回550円			体調不良時1回220円、他1回550円			体調不良時1回220円、他1回550円
③理美容	有・無								
④代行									
・買物	有・無		日用品に限り週1回	1回1,650円		日用品に限り週1回	1回1,650円		日用品に限り週1回
・役所手続	有・無		週1回	1回1,650円		週1回	1回1,650円		週1回
3. 健康管理サービス									
・健康診断	有・無								
・健康相談	有・無								
・生活指導	有・無								
・医師の往診	有・無								
4. 入退院時、入院中のサービス									
・医療費	有・無								
・移送サービス	有・無								
5. その他サービス									
通院付添	有・無		緊急時/依頼時	無料/10分550円		緊急時/依頼時	無料/10分550円		緊急時/依頼時
軽作業	有・無		希望時	10分550円		希望時	10分550円		希望時

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。

注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。

注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。

注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。

注5) 「その他サービス」欄は、上記以外のサービスを必要に応じて記入すること。