

# サービス付き高齢者向け住宅利用契約書

名 称	サービス付き高齢者向け住宅 かい花畑		所在地	東京都足立区花畑二丁目9番10号(住居表示)			
			構造	鉄骨造 3階建			
			戸数	16戸			
利用者が 利用する居室  (以下「居室」という)	住居番号		間取り	1K	面積		㎡
	設備等	電気/上下水道/トイレ(ウォシュレット機能付き/IHクッキングヒーター/給湯/バス・シャワー/室内洗濯機置き場/クローゼット/インターホン/エアコン/VHF/UHF/クッションフロア/緊急通報装置					
利用 条件	居室の利用目的		事業者が提供する状況把握等サービスを受けるにあたり、利用者は居室を利用(ただし、居住利用に限る)する。				
	提供を受ける状況把握等サービスの内容		別紙「本件サービスの内容、提供方法およびサービス利用料金等」に記載のとおり				
	同居人	氏名				生年月日	昭和 年 月 日
		利用者との続柄					
	契約期間	自) 令和 年 月 日	至) 令和 年 月 日			(2年間)	
	居室利用料	月額	円	敷金	2か月 円		
共益費	月額	15,000 円	サービス 利用料金				

事業者を甲とし、利用者を乙として上記表示の居室について、サービス付き高齢者向け住宅利用契約(以下「本契約」という)を下記の通り締結する。その証として本契約書を4通作成し、当事者署(記)名捺印の上、甲、乙及び連帯保証人、身元引受人が各一通を保有する。但し、連帯保証人と身元引受人が兼任の場合は、本契約書の作成を3通とし、甲、乙及び連帯保証人兼身元引受人が各一通を保管する。

令和 年 月 日

事業者(甲) 住所 東京都品川区東大井5-6-13 CCBLDG.東大井3F  
 氏名 株式会社TSC  
 代表取締役 三原 庭薫

利用者(乙) 住所

氏名

連帯保証人 住所

氏名

極度額 1,000,000円

身元引受人 住所

氏名

居室利用料等支払方法	<input type="checkbox"/> 口座自動振替		
	<input type="checkbox"/> 振込み	振込口座	銀行名 りそな銀行竹ノ塚支店
		口座番号	普通口座 5098484
	口座名義	株式会社TSC代表取締役三原庭薫	

本契約書は右記鍵

ヶの預かり証を兼ねる。

鍵No.



(目的)

第1条 本契約は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)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利用契約であり、事業者(甲)は、本契約で定める状況把握サービス、生活相談サービス、緊急時対応サービスおよび高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス(以下併せて「本件サービス」という)を提供するにあたり、居室を、利用者(乙)の利用に供する。

2. 甲は、居室において乙が安全かつ安心して主体的な生活できるように、第5条に定める本件サービスを提供する。
3. 乙は、甲が提供する本件サービスを受けるにあたり、居室を利用(ただし、居住利用に限る)し、甲に対し本契約に定める利用料金等を支払う。

(居室の利用資格および定員)

第2条 利用資格は、60歳以上または要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の者とし、同居人は、乙の配偶者または60歳以上の親族、要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の親族、およびその他特別の事情により利用者と同居させることが必要であると都知事が認めた者に限る。

2. 居室の定員は最大2名とする。

(契約期間および更新)

第3条 本契約期間は、頭書記載のとおりとし、本契約期間満了までに甲乙いずれかの書面による終了の申し出が無い場合は、本契約は自動的に2年間更新するものとし、以後も同様とする。

2. 前項の書面による終了の申し出は、甲が行う場合は本契約期間満了の6ヵ月前までにすることを要し、乙が行う場合は本契約期間満了の1ヵ月前までにすることを要する。

(告知書)

第4条 乙は、居室の入居に際し乙自身の健康状態を告知書により、甲に申告しなければならない。告知の内容によって甲が必要と判断するときは、乙は乙の費用で甲が指定する健康診断を受け、甲に提出する。

2. 前項における申告に虚偽があったとき、甲は直ちに本契約を解除することができる。

(本件サービスの内容等)

第5条 甲が乙に提供する本件サービスは次の各号のとおりとし、その内容、提供方法およびサービス利用料金は別紙のとおりとする。

(1)基本サービス

基本サービスは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第7条第1項第五号等に基づき、甲が乙に最低限提供しなければならないとされるサービスを含み、本契約の継続中に基本サービスの提供を中止、解除および解約することはできない。

## (2) オプションサービス

オプションサービスは、乙の希望により提供を受けることができるサービスで、乙はサービスの提供を任意に開始または終了することができる。

2. 甲は、本件サービスに関する重要な事項および乙の心身に関する記録を作成し、契約終了後2年間保存する。乙は、その記録を閲覧することができる。
3. 甲は、本件サービスの提供中に、乙に緊急な事態が生じた場合または必要があると判断した場合には、緊急時マニュアルにしたがい必要な措置を講じる。
4. 甲は、本件サービスの提供に当たって、万が一事故が発生し乙の生命・身体・財産に損害が発生した場合で、甲の責めに帰すべき事由があるときには、速やかに乙に対して損害を賠償する。ただし、乙にも過失がある場合は賠償額を減免する。
5. 甲は、本件サービスに関する乙、同居人、その家族からの苦情に対して、苦情を受け付ける窓口を設置する。甲は、この苦情申し立てがなされた場合、迅速かつ適切に対応するものとし、乙に対して、これを理由とした差別的な待遇を行わない。

## (居室利用料)

第6条 居室利用料は頭書記載のとおりとし、乙は第9条の定めにしたがい居室利用料を甲に支払うものとする。

2. 前項の居室利用料は、契約期間の開始日から終了日までの居室利用料につき、乙は甲に支払の義務を負う。契約期間の開始日および終了日が月の途中にあるときの入居月および退居月の居室利用料は、日割り計算をして算出する。

## (共益費)

第7条 共用部分、共用階段、共用廊下、受水槽、エレベーターの維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、点検費、建物の維持管理等に充てるため、乙は、頭書記載の共益費を第9条の定めにしたがい支払うものとする。

2. 前項の共益費は、契約期間の開始日から終了日までの共益費につき、乙は甲に支払の義務を負う。契約期間の開始日および終了日が月の途中にあるときの入居月および退居月の共益費は、日割り計算をして算出する。

## (サービス利用料金等)

第8条 第5条に定める本件サービスの利用料金(以下「サービス利用料金等」という)として、乙は、別紙に定めるサービス利用料金等を、次条の定めにしたがい支払うものとする。

## (利用料金等の支払い条件)

第9条 居室利用料および共益費(以下併せて「居室利用料等」という)の支払いについては、甲は、翌月分の居室利用料等に関する請求書を当月10日前後までに送付し、乙は当月末(ただし、金融機関が休日の場合は前営業日)に金融機関口座から甲が指定する金融機関口座に振り込む(振込時に必要な手数料は乙が負担する)または、現金にて支払う。

2. 入居に際して、乙は、入居当月の日割り居室利用料等に翌月の居室利用料等を加えた額を、本契約締結までに甲が指定する金融機関口座に振り込む(振込時に必要な手数料は乙が負担する)。
3. サービス利用料金等の支払いについては、甲は、分の前月分のサービス利用料金等に関する請求書を当月 10 日前後までに送付し、乙は当月末(ただし、金融機関が休日の場合は前営業日)に金融機関口座から甲が指定する金融機関口座に振り込む(振込時に必要な手数料は乙が負担する)または、現金にて支払う。
4. 乙が、本条第1項から第3項までの期日までに居室利用料等およびサービス利用料金等(以下併せて「利用料金等」という)の全部または一部を支払わなかったときは、遅延した利用料金等の額に対して前項の期日の翌日から年 14.6%の割合(1年に満たないときは1年を 365 日として日割計算)による遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(利用料金等および本件サービスの内容の改定)

第 10 条 本契約期間中であっても、次の各号の場合、甲および乙は協議の上、居室利用料等を改定することができるものとする。

- (1) 土地または建物に対する租税その他の負担の増減により居室利用料等が不相当となった場合。
- (2) 土地または建物の価格の上昇または低下その他の経済事情の変動により居室利用料等が不相当となった場合。
- (3) 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、居室利用料等が不相当となった場合。
- (4) 新たな共益費使途の発生等により、居室利用料等が不相当となった場合。

2. 甲は、乙の同意を得た上で、別紙に記載された本件サービスの内容およびサービス利用料金等を改定することができる。

3. 前 2 項の改定が行われたときは、甲、乙、連帯保証人および身元引受人は、改定から 1 ヶ月以内に、新たな本件サービス内容および利用料金等に基づく契約書を作成し取り交わす。

(敷金)

第 11 条 乙は、利用料金等その他本契約から生ずる一切の債務の担保として、頭書記載の敷金を本契約締結までに甲へ預け入れるものとする。甲は預託期間中無利息にてこれを預かるものとする。

2. 乙は、敷金をもって利用料金等その他の債務と相殺することができない。
3. 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供することはできない。
4. 乙が居室明渡しの際に、原状回復費用支払債務、未払い利用料金等支払い債務および損害賠償債務等の甲に対する債務がある場合には、甲はその金額を敷金から控除した上で、居室明渡の日から 2 ヶ月以内に乙に返還するものとする。
5. 前項の場合において、甲に対する乙の債務の金額が、敷金の金額を超える場合、乙はその超過金額を甲へ支払うものとする。
6. 本条第 4 項および第 5 項の場合、甲は、敷金から差し引く債務の金額の内訳を乙に明示しな

ればならない。

(電気・ガス・上下水道等の負担)

第 12 条 居室の電気、ガス、上下水道および電話、町内会費その他の費用については全額乙の負担とし、居室を明け渡したときにはそれらの全てを精算してから退居しなければならない。

2. 前項の費用について、甲が代行して支払う場合、甲はその費用を検針等に基づいて算出し、乙は第 9 条に準じる手続きで当月分を翌月支払う。

(通知事項)

第 13 条 乙は次の各号の一に該当する場合、直ちに甲の指定する建物管理者(以下「管理人」という)に、その旨を通知しなければならない。

- (1) 乙および同居人の全員が、1 日以上居室を不在にするとき。この場合、不在にすることのほか、乙は甲に緊急の連絡先、行き先等を書面にて通知しなければならない。
- (2) 居室および付属設備において、修繕を要する箇所を発見したとき。
- (3) 乙の氏名、勤務先、電話番号、緊急連絡先等の変更および本契約書、告知書に記載した事項に変更が生じたとき。
- (4) 仮差押、差押、もしくは仮処分の執行を受け、または民事再生、破産の申し立てを行いまたは受け、または銀行等金融機関から取引停止処分を受けたとき。

(禁止または制限される事項)

第 14 条 乙は、居室を利用する権利および本契約に基づく権利の全部または一部を第三者に譲渡したり、居室の全部または一部を賃貸すること、またはそれに類する処分および行為をすることができない。

2. 乙は、甲に無断で、居室を他の利用者が居住する居室と交換すること、またはそれに類する処分および行為をすることはできない。
3. 乙、その同居人および家族その他の乙の関係者は、居室またはその敷地内において、次の各号に挙げる事項を行うことはできない。
  - (1) 営利、布教、政治その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行うこと。
  - (2) 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管すること。
  - (3) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること。
  - (4) 配水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
  - (5) テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で他の利用者および近隣に著しい迷惑をあたえること。
  - (6) 猛獣・毒蛇等の明らかに利用者および近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。
4. 乙、その同居人および家族その他の乙の関係者は、甲の承諾を得ることなく、次の各号に挙げる事項を行うことはできない。また、甲は、他の利用者からの苦情その他がある場合には、その承諾を取り消すことができる。
  - (1) 明らかに他の利用者、近隣に迷惑を掛けるおそれのない観賞用の小鳥、魚、犬、猫等の動植

物を飼育すること。

- (2) あらかじめ定められた場所以外に物品を置くこと。
  - (3) 増築・改築・移転・改造・模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、工作物を設置すること。
  - (4) 同居人を追加または変更すること。
  - (5) 乙および同居人以外の者を居室内に居住、宿泊させること。
  - (6) その他甲が、承諾を必要と認める事項。
5. 乙は、次に挙げる事項について行うときは、あらかじめ甲と協議を行うものとする。
- (1) 乙、およびその同居人が長期不在にする場合の連絡方法。
  - (2) その他甲が乙との事前協議を必要と認める事項。
6. 乙、その同居人および家族その他の乙の関係者が、前 4 項の規定に違反し、もしくはしたがわず、甲または他の利用者等第三者に損害を与えた場合は、乙は、甲または第三者に生じた損害を賠償する責任を負う。

#### (共用部分の利用)

第 15 条 乙は共用部分(ラウンジ、共同浴室、エントランス等)を利用する際には、甲の定める使用遵守事項にしたがうものとする。

#### (修繕義務とその費用負担)

- 第 16 条 居室の汚損、破損等については、甲が修繕する。ただし乙、その同居人、乙らへの訪問者その他乙の関係者の責に帰すべき事由に基づく汚損、破損等については、その修繕等の有無にかかわらず、乙は甲に対し直ちにその費用の相当額を支払う。
2. 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において乙は、正当な理由がある場合を除き当該修繕の実施を拒否することはできない。
  3. 本条第 1 項ただし書きにおいて、乙は、甲の承諾を得て自らの費用負担と責任において修繕することができる。

#### (損害金の負担義務)

- 第 17 条 天災地変、火災、盗難その他甲の責に帰すことのできない事由により、乙および、その同居人の受けた損害については、甲は一切その責を負わないものとする。
2. 乙、その同居人、乙らの訪問者その他乙の関係者が、居室に付加した造作設備等の設置または管理の瑕疵により甲または第三者に損害を与えたときは、乙は、甲または第三者に対して、直ちに一切の損害を賠償しなければならない。

#### (火災・家財保険の加入)

- 第 18 条 甲は、居室に係る建物につき、火災保険等の損害保険を付保するものとする。
2. 乙は本契約締結時に、火災等による居室内の家財の損害および甲に生じた損害の賠償に備

えて、甲の指定する居室を対象とした家財保険等の損害保険に自己の負担にて加入しなければならない。また本契約が更新された場合も同様とする。

(契約の終了)

第 19 条 本契約は乙が死亡したときに終了する。

2. 前項の場合、同居人がいるときは、同居人は本契約の継続を書面で申し入れることにより本契約を継続することができる。ただし、この継続の申し入れは、前項に該当した日から 2 週間以内に行わなければならない。
3. 前項の申入れで継続する契約は、同居人を契約当事者とし、本条第 1 項で終了する前の契約と同じ内容および契約期間とする。

(甲からの解除)

第 20 条 甲は、乙が次に挙げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにも関わらず、その期間内に当該義務が履行されないときは(義務の性質上催告になじまない場合には催告を要しない)、本契約を解除することができる。

- (1) 第 1 条第 3 項に規定する居室の使用目的遵守義務。
  - (2) 第 6 条に規定する居室利用料支払い義務。
  - (3) 第 7 条に規定する共益費支払い義務。
  - (4) 第 8 条に規定するサービス利用料金等支払い義務。
  - (5) 第 14 条各項に規定する義務。
  - (6) 第 16 条第 1 項ただし書きに規定する費用負担義務。
  - (7) その他本契約に規定する乙の義務。
2. 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、前項の規定に関わらず、直ちに本契約を解除できる。
- (1) 乙が、暴力団関係者その他反社会的団体の関係者または関係することが判明したとき。
  - (2) 乙が、犯罪を犯し、逮捕、拘留等で法的な身柄の拘束を受けたとき。
  - (3) その他乙の行為に起因して、甲乙間の信頼関係が損なわれるような事実が生じ、本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。
3. 甲は、乙およびその同居人が年齢等を偽って、第 2 条第 1 項に規定する利用資格を有すると誤認させる等の不正によって居室に入居したときは、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第 21 条 乙は、甲に対して少なくとも1ヵ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2. 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申入れの日から1ヵ月分の居室利用料および第 5 条第 1 項(1)の基本サービスのサービス利用料金の合計額を甲に支払うことにより即時に解約することができる。
3. 乙が、第 5 条第 1 項(2)のオプションサービスを利用している時に、前項の即時解約を行おうと



する場合は、前項の合計額に、次条に規定するオプションサービスの解約時に支払わなければならない額を加算して、甲に支払うことにより行う。

(オプションサービスの解約)

第 22 条 乙は、オプションサービスを解約する場合は、別紙で定める手続きで解約する。

(契約の消滅)

第 23 条 天災、地変、収用その他甲の責に帰さない事由により、居室を通常の用に供することができなくなったときは、本契約は当然に終了するものとする。

(原状回復・明渡し)

第 24 条 乙は本契約が終了したときは、直ちに居室を原状回復し、甲に明渡ししなければならない。

その際、乙は甲に対し本契約に基づくもの以外に移転料その他を請求できない。

2. 乙の負担である原状回復工事は、甲の指定する業者に依頼しておこなうものとする。
3. 明渡し後、居室に残置された一切の動産については乙がその所有権を放棄したものとみなし、甲はこれを処分することができる。この場合、処分に要した運送料、保管料その他の費用は乙の負担とする。
4. 乙が、本契約終了後も居室を明渡さないときは、乙は賃料相当損害金として、契約終了日の翌日から明け渡しまでの期間につき、賃料の2倍に相当する金額(1ヶ月未満については日割計算する。)を甲に支払わなければならない。
5. 乙は居室およびその設備に費やした必要費、有益費の償還請求権を放棄するとともに、甲の承諾を得てなした造作等であっても原状に復する義務を負い、甲に対して同造作等の買取を請求できない。

(居室への立入り)

第 25 条 甲または甲の指定する管理会社は、居室の保全、衛生、防犯、防災、救護その他管理上必要と認められた場合、予め乙の承諾を得て居室内に立ち入ることができるものとする。

2. 前項の場合、緊急を要するときは、予め乙の承諾を得ることなく居室に立ち入ることができるものとする。この場合、甲は後日その旨を乙に通知する。
3. 乙からの緊急通報装置等により緊急通報がなされたとき、および本件サービスである状況把握サービスの安否確認時に乙の応答がないときは、甲は乙の承諾を得ることなく立ち入ることができる。

(業務委託)

第 26 条 甲は、第 5 条に規定する本件サービスの業務の全部または一部を第三者に委託することができる。その場合甲は、本契約により甲が乙に対して負うべき義務と同等の義務を当該業務の受託者に課し、受託者を当該業務の実施にあたって監督する。

2. 前項の場合、甲は、書面により、業務委託の内容および受託者名を乙に説明をする。

(連帯保証人)

第 27 条 連帯保証人は、本契約から生ずる乙の一切の債務を保証し、乙と連帯してこれを履行する責を負うものとする。

2. 連帯保証人に死亡、破産、支払停止および成年後見人、保佐人、補助人の選任または、所在不明、その他信用を喪失すべき事由がひとつでも生じた場合には、乙および連帯保証人は、甲に対し速やかにその旨を届け出るとともに、新たに甲の定める基準に適合する連帯保証人を立てなければならない。
3. 連帯保証人は本契約が更新された場合にも、更新後の契約条件にしたがい継続して乙の債務を連帯保証するものとする。
4. 契約期間中(更新契約期間中を含む)に連帯保証人より一方的に連帯保証人の拒絶申し出があっても、乙より新たな連帯保証人を立て甲が承認するまで連帯保証人はその責を負うものとする。
5. 連帯保証人は頭書記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

(連帯保証人への委任)

第 28 条 乙の行方が知れなくなったときは、乙は連帯保証人に対し、甲の乙に対する利用料金等の督促および本契約解除の意思表示を受領する権限、並びに本契約解除後居室内の残置動産を処分する権限等居室の明渡しに関する一切の権限を委任し、連帯保証人はこれを受任する。

2. 前項の場合、乙は連帯保証人の行った行為に対して一切の不服申し立てをせず、かつ甲および連帯保証人またはその関係者に対し損害賠償その他何らの請求を行わないものとする。
3. 乙は本条第 1 項の委任を解除することはできず、かつ、乙の死亡または破産によっても終了しないものとする。

(身元引受人)

第 29 条 身元引受人は、乙が病気、入院、事故、死亡または、判断能力、支払能力の低下もしくは不可能と甲が判断した際に、甲との協議、相談、意思決定の責を負うものとする。また、遺体、残置動産の引き取りが必要な場合には、身元引受人は、甲からそれらを、責任をもって引き取り等必要な処分を行う。

2. 身元引受人に死亡、破産、支払停止および成年後見人、保佐人、補助人の選任または、所在不明、その他信用を喪失すべき事由がひとつでも生じた場合には、乙および身元引受人は、甲に対し速やかにその旨を届け出るとともに、新たに甲の定める基準に適合する身元引受人を立てなければならない。
3. 身元引受人は本契約が更新された場合にも、更新後の契約条件にしたがい継続して乙の身元引受の責を負うものとする。
4. 契約期間中(更新契約期間中を含む)に身元引受人より一方的に身元引受人の拒絶申し出があっても、乙より新たな身元引受人を立て甲が承認するまで身元引受人はその責を負うものとする。

る。

(秘密および個人情報の取り扱い)

第 30 条 甲は、乙等の個人情報の取り扱いについては「個人情報の保護に関する法律」および「医療・介護関係施設における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」を遵守するとともに、個人情報を用いる場合は甲が定める個人情報保護に関する規定にしたがい、慎重に取り扱う。

2. 甲は、サービスを提供する上で知り得た乙等に関する秘密、個人情報については、人の生命、身体または財産の保護のために必要がある等正当な理由がある場合を除いて、契約中および契約終了後、第三者に開示漏洩しない。ただし、次のいずれかに該当する場合には、甲は、あらかじめ本人の同意を得ることなく、必要かつ合理的な範囲において、個人情報を第三者に開示することができる。

(1) 法令に基づくとき(弁護士法第23条の2の照会を含む)。

(2) 特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

(3) 国の機関若しくは地方公共団体またはその委託を受けた者が、法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

3. 甲は、あらかじめ文書により、当該秘密および個人情報に関する本人の同意を得た場合は、前項の規定にかかわらず情報提供ができる。

4. 甲は、その従業者との間で、職務上知り得た乙等に関する秘密、個人情報を保持させるため、雇用期間中および従業者でなくなった後においても、これらの秘密、個人情報は保持すべき旨の内容を含んだ雇用等の契約を締結し、または誓約書を取得する。

(誠実協議条項)

第 31 条 本契約に定めのない事項および本契約の各条項の解釈については、借地借家法の例にしたがい、甲および乙、連帯保証人、身元引受人は相互に協議し、誠意を持って処理することとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第 32 条 甲および乙、連帯保証人、身元引受人は、本契約にかかわる権利・義務について紛争が生じたときは、東京地方裁判所または東京簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

<別紙> 本件サービスの内容、提供方法およびサービス利用料金等（第5条関連）

1. 基本サービス

基本サービスは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第7条第1項第五号等に基づき、甲が乙に最低限提供しなければならないとされるサービスを含み、本契約の継続中に基本サービスの提供を中止、解除および解約することはできない。

基本サービスの内容		
分類	サービス名称	内容
状況把握サービス	安否確認	1日1回の安否確認を行うサービス。
生活相談サービス	各種無料相談受付	乙の求めに応じて介護相談を受付、医療相談等ができる機会を提供するサービス。
緊急時対応サービス	安心コール	各部屋に備え付けの緊急通報装置による通報に応じて駆けつけ対応するサービス。
	避難誘導	災害発生時等における乙の避難誘導、身元引受人等の関係者への連絡サービス。
その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス	不在時受付	不在時の来訪者対応、宅急便や郵便配達物等の受取等、不要な物販業者等の排除等のサービス。
基本サービスの提供方法		
時間帯	サービス従事者	提供サービス
7:30～ 17:30	利用者へ適切なサービス提供が行うことができると認められる者が1名以上常駐してサービスを提供する。	すべての基本サービスを提供する。
17:30～ 7:30	各部屋に備え付けの緊急通報装置の呼び出しに応じて、利用者へ適切なサービス提供ができると認められる者が対応する。	緊急時対応サービスを提供する。

基本サービス利用料金

月額 37,800円（消費税込み）。

ただし、同居者様と二人利用の場合、二名様料金は54,000円（消費税込み）。

\* 基本サービスの開始または終了の日が月の途中にある時は日割りして計算する。

2. オプションサービス

オプションサービスは、乙の希望により提供を受けることができる次表に挙げるサービスで、乙はサービスの提供を任意に開始または終了することができる。

(1) 掃除、洗濯、買物代行サービス

サービスの内容	
掃除、洗濯、買物代行を30分単位で提供するサービス	
サービス提供の申込み	乙は、前日17:00までに「掃除、洗濯、買物代行サービス提供申込書（兼キャンセル届出書）」に記入して、甲に提出して申込み。
サービス提供のキャンセル	1. 乙は、掃除、洗濯、買物代行サービスの提供のキャンセルをする場合、前日の17:00までに「掃除、洗濯、買物代行サービス提供申込書（兼キャンセル届出書）」を提出してキャンセルする。 2. 1の方法によるキャンセルがなされない場合（緊急入院等で不要になった場合や、17:00以降のキャンセルの場合等も含む）は、サービスが提供されたものとして、乙はサービス利用料金を支払う。
サービス利用料金	
30分 1,000円（消費税込み）。	
サービスの解約方法	
乙は、サービスの解約の申入れの日において、上記の「サービス提供のキャンセル」の方法によりキャンセルできない、サービスの利用料金を甲に支払うことにより即時に解約することができる。	

(2) 救急搬送時の同行サービス

サービスの内容	
救急搬送の際、利用者または家族より依頼があった場合、同乗し対応します。 (身寄りがない場合も対応します。)	
サービス利用料金	
1 時間 2,500 円 (税込) 復路、搬送先の病院から施設までの交通費 (公共の交通機関が使用できない時間帯はタクシー代になります)	
対応方法	
救急搬送時、利用者または家族に同行の確認をします。 (確認が取れない場合は、施設の判断で対応することがあります。)	

(3) 食事提供サービス

サービスの内容	
食事提供場所	1 階食堂または居室にて提供
食事提供時間	朝食 配膳 7 : 30 ~ 下膳 9 : 00 昼食 配膳 11 : 30 ~ 下膳 13 : 00 夕食 配膳 17 : 30 ~ 下膳 19 : 00
献立	1. 献立は、乙の希望を踏まえて甲が決定する。(他の利用者との関係等の事情により、希望に添えない場合もあることを乙は了承する)。 2. 甲は、毎月末日までに翌月 1 ヶ月分の献立を乙に書面にて配布する。献立に変更があった場合には速やかに、乙に書面にて通知する。
食事の申込み	乙は、1 週間単位で申込みができ、食事提供の開始を希望する日の前週火曜日 17 : 00 までに「食事提供申込書 (兼キャンセル届出書)」に記入して、甲に提出して申込み。

<p>食事の キャンセル</p>	<p>1. 乙は、食事の提供のキャンセルをする場合、提供日の前々日の17:00までに「食事提供申込書（兼キャンセル届出書）」を提出してキャンセルする。</p> <p>2. 1の方法によるキャンセルがなされない場合（緊急入院等で食事を食べられなかった場合や、提供日の前々日の17:00以降のキャンセルの場合等も含む）は、食事が提供されたものとして、乙はサービス利用料金を支払う。</p>						
<p>サービス利用料金（消費税込み）</p>							
<table border="0"> <tr> <td>朝食：</td> <td>435円／1食</td> </tr> <tr> <td>昼食：</td> <td>535円／1食</td> </tr> <tr> <td>夕食：</td> <td>535円／1食</td> </tr> </table>		朝食：	435円／1食	昼食：	535円／1食	夕食：	535円／1食
朝食：	435円／1食						
昼食：	535円／1食						
夕食：	535円／1食						
<p>1. 食事提供サービス利用料金は、実際に提供した食事を1食ごとにカウントして計算する。</p> <p>2. 一旦、申込まれた食事が、提供日の前々日の17:00までに「食事提供申込書（兼キャンセル届出書）」を提出してキャンセルされない場合（緊急入院等で食事を食べられなかった場合や、提供日の前々日の17:00以降のキャンセルの場合等も含む）は、食事が提供されたものとして、乙はサービス利用料金を支払う。</p> <p>3. 来客用の食事のサービス利用料金は、乙の食事と同様に計算し、乙の利用料金に加算して、乙に請求される。</p>							
<p>サービスの解約方法</p>							
<p>乙は、サービスの解約の申入れの日において、上記の「食事のキャンセル」の方法によりキャンセルできないサービス利用料金を甲に支払うことにより即時に解約することができる。</p>							

3. 提供されるオプションサービス

提供されるオプションサービスは、以下の「○」印のついたサービスであることを甲と乙は、双方で確認する。

提供されるオプションサービス	
提供の選択	サービス
	掃除、洗濯、買物代行サービス
	救急搬送時の同行サービス
	食事提供サービス



## 食事提供申込書(兼キャンセル届出書)

食事提供申込み (前週火曜日 17:00 締切)

以下のスケジュールで食事の提供を申込みます。

○月	○日	○日	○日	○日	○日	○日	○日
	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日	日曜日
朝食							
昼食							
夕食							

\*食数をご記入ください。来客用がある場合は、利用者食数と合算してご記入ください。

\*食事が不要な欄には「×」を記入してください

キャンセル届出書 (前々日の 17:00 締切)

以下の食事をキャンセルします。

キャンセル日				朝食	昼食	夕食
令和	年	月	日 (曜日)			
令和	年	月	日 (曜日)			
令和	年	月	日 (曜日)			

\*キャンセルする食数をご記入ください。来客用がある場合は、利用者食数と合算してご記入ください。

☆下欄に署名捺印の上、管理者に提出してください。

入居者	提出日時	令和 年 月 日 時 分
	部屋番号	
	氏名	



(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) さーびすつきこうれいしやむけじゆうたく かいはなはた サービス付き高齢者向け住宅 かい花畑
所在地	(住居表示) 東京都足立区花畑2-9-10
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車( 東武伊勢崎 線 竹ノ塚 駅から バス で 10分) <input type="checkbox"/> 2.その他( 徒歩3分 )
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 2012年 4月 1日から 2023年 4月 9日まで
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 年 月 日から 年 月 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 checked="" type="checkbox"/> 3.賃借権 <input type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 2012年 4月 1日から 2023年 4月 9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) かぶしきがいしやていえすしー 株式会社TSC	
住所 (法人にあつては 主たる事務所)	(郵便番号 140-0011 ) 東京都品川区東大井5-6-13 CCBLDG.東大井3F 電話番号 03-5715-2367	
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(法人にあつ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) かぶしきがいしやていえすしー 株式会社TSC
--------	----------------------------------

事務所の所在地	(郵便番号 140-0011 ) 東京都品川区東大井5-6-13 CCBLDG.東大井3F 電話番号 03-5715-2367
---------	---

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	16	戸
居住部分の規模	(最小)	25.10	m <sup>2</sup>
	(最大)	32.90	m <sup>2</sup>
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし
	構造	鉄骨	造
竣工の年月	平成15	年	4月1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		
詳細については、別添		3	のとおり
階数		3	階建

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	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約	<input checked="" type="checkbox"/> その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	利用権	
終身賃貸事業者の事業の認可	<input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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	利用者が死亡したとき、または義務に違反した場合において、当該義務の履行を催告したにも関わらず、その期間内に当該義務が履行されないとき	
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	1ヶ月	
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。基本サービス費は日割り、食費はキャンセルの届け出を行って下さい。(入院中の利用がない分はお支払いいたしません)	
その他	連帯保証人が設定できない場合は要相談	

※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	7時 30分～	16時 30分	
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 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	0人	常駐する時間	時 分～	時 分	
常駐場所	<input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地 )				
備考					

(職種別の職員数) (2021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	3	0	1	4人	ヘルパーステーションやまびこ				
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		1	4人					
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											
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							
		専従	非専従	専従	非専従						
医師											
看護師											
准看護師											
介護福祉士			2								
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	1		1		1						
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								
介護支援専門員											
実務者研修											
介護職員初任者研修			1		1						
たん吸引等研修(不特定)											
たん吸引等研修(特定)											
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											
はり師又はきゅう師											
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						

1年以上3年未満			0	1				3		
3年以上5年未満			0	1						
5年以上10年未満	1		0	1				1		
10年以上			0	0						
合計	1	0	0	3	0	0	0	4	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 61,250 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 88,250 円	
共益費の概算額	(最低) 約 15,000 円	
	(最高) 約 15,000 円	
敷金の概算額	(最低) 約 122,500 円	家賃の 2 月分
	(最高) 約 176,500 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	生活保護の家賃は、1人部屋53,700円、2人部屋64,000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 0 円	(最高) 約 0 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 <small>(法人にあっては主たる事務所の所在地)</small>	(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 checked="" 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
		<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
		<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

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) はなはたくりにつく 花畑クリニック
事業所の所在地	(郵便番号 121-0073 ) 東京都足立区六町1-13-2 サングランデ六町1階 電話番号 03-5851-0057
連携又は協力の内容	居宅療養支援診療所、24時間対応。医療依存度の高い入居者様対応可能
連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) きたおおつかしかいいいん 北大塚歯科医院
事業所の所在地	(郵便番号 170-0004 ) 東京都豊島区北大塚3-30-8 ロータス北大塚1F 電話番号 0120-797-108
連携又は協力の内容	訪問歯科、嚥下指導

11 入居者の現況

(2021年7月1日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	81歳	入居者数合計	18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	0	0	0	0	0	2	0	0		
65歳以上75歳未満	2	0	0	0	0	0	0	1	1		
75歳以上85歳未満	6	0	0	0	0	1	2	1	2		
85歳以上	8	0	0	0	2	1	1	2	2		
合計	18	0	0	0	2	2	5	4	5		

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	0	4	12	2	0	0	18

男女別入居者数	男性	6	人	女性	12	人
---------	----	---	---	----	----	---

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	%（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：		4 人	
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	0	他の有料老人ホームへの転居 うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居	0	医療機関への入院	0	死亡	4
介護老人福祉施設（特養等）へ転居	0			その他（ ）		0	
介護老人保健施設へ転居	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				

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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> あり（年 1 回予定） (開催方法等) 管理者、職員、入居者(要介護者は身元引受人に周知)によって行う。
	<input 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)
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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 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

登録を申請するサービス付き高齢者向け住宅の運営にあたっては、基本方針および都の「高齢者の住居安定確保プラン」の内容を確認の上遵守することを誓約します。