

(2015年4月1日以後に登録申請)

※東京都有料老人ホーム設置運営指導指針に定める入居契約重要事項説明書の様式に、一部説明事項を追加し、また、一部ページの順序を入れ替えている箇所があります。
 詳細は各事業者へお問い合わせください。
 (最新の登録情報は、「サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム」(<https://www.satsuki-jutaku.jp/index.php>)で御確認いただけます。)

入居契約重要事項及び登録事項等についての説明書

登録事業者兼貸主兼サービス提供事業主 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、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、東京都有料老人ホーム設置運営指導指針12(4)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に対し、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内容については、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 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)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 印
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	印	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 電話番号		

2 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) ぐらんくれーるせたがやなまましにあれじでんす グランクレール世田谷中町シニアレジデンス			
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区中町五丁目9番9号			
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(東急田園都市 線 用賀 駅から 徒歩 で 15分) <input type="checkbox"/> 2.その他()			
住宅に関する権原	<input checked="" 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 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで			
施設に関する権原	<input checked="" 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 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで			
登記簿記載事項	所有権に関する事項	氏名	東急不動産株式会社	
		住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	
所有権以外の権利に関する事項	目的	原因	債権者	債務者
	無し	無し	無し	無し
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 2015年 9月 1日から 2088年 7月 31日まで			
登記簿記載事項	所有権に関する事項	氏名	東日本電信電話株式会社	
		住所	東京都新宿区西新宿三丁目19番2号	
所有権以外の権利に関する事項	目的	原因	債権者	債務者
	無し	無し	無し	無し

(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。

3 法令に基づく制限の概要

法令名	新住宅市街地開発法 第32条第1項	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がいしや 東急不動産株式会社	
住 所 (法人にあつては 主たる事務所)	〒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	
法人の役員	[別添 1] の通り	
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)	〒 電話番号:
法人の役員	—	

5 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者(事業者)の事務所

事務所の名称	(ふりがな) とうきゅうふどうさんかぶしがいしや 東急不動産株式会社
事務所の所在地	〒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

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	176 戸	種別	共同住宅	定員	2名
室番号	_____ 号室	面積	_____ m ²	間取り	<input type="checkbox"/> 1R <input type="checkbox"/> 1LDK <input type="checkbox"/> 2LDK	
居住部分の 規模	(最小)	36.17 m ²		詳細については、[別添 2] の通り		
	(最大)	62.85 m ²				
構造及び設備	共同利用設備	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし			階 数	地上4階建(うち本物件地上1階 から3階の一部と地上4階)
	構 造	鉄筋コンクリート 造		開業日		2017年7月1日
竣工の年月	2017 年 2 月 27 日			開業日	2017年7月1日	
完成時の形状構造	<input type="checkbox"/> 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	<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					
建物状況調査の 実施の有無	無					

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		東京都水道局		各住戸へ供給	
	電気		任意に選択		当初契約容量：40A 最大契約容量：6kVA ※入居者ご自身でご希望の電力会社と入居日を電気使用開始日とする電気使用契約をして頂きます。なお、電気契約容量の増設をご希望の場合も、そのお申込みは入居者ご自身で行って頂きます。電気契約容量を増設した場合、基本料金が上がります。また、増設する契約容量によっては、別途電気工事の費用が発生する場合がありますが、工事費用も入居者の負担となります。	
	ガス		東京ガス		都市ガス	
	排水	雨水	東京都下水道局		雨水貯留槽を経由し公共下水道本管へ放流	
汚水		東京都下水道局		公共下水道本管へ直接放流		
石綿の使用	グランクレール世田谷中町シニアレジデンス(以下「本物件」という。)について、石綿等を予め添加した建築材料は使用しておりません。					
住戸部分設備等	加齢対応構造等	有	シャワー	有	備え付け照明設備	有
	台所	有	洗濯機置場	有	地デジ対応・CATV対応	有(フレッツ・テレビ)
	トイレ	専用(水洗)	給湯設備	有	インターネット対応	有
	収納設備	有	ガスコンロ・電気コンロ・IH	有(IH)	メールボックス	有
	洗面設備	有	冷暖房設備	有(LDにエアコン1台実装)	宅配ボックス	有
	浴室	有	安否確認設備	有	鍵	有
耐震診断の内容	未実施 ※新耐震基準で建築されております。					
用途の制限	居住用途に限りです。					
利用の制限	[別添4]禁止又は制限される事項の通り。					

7 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 checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input 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	—		
終身賃貸事業者の事業の認可	<input checked="" type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている	認可番号	27都市住民第1158号
入居者の資格	次の①又は②に該当する者 <input checked="" type="checkbox"/> ①単身高齢者世帯(60歳以上) ②高齢者(60歳以上)+同居者(60歳以上の配偶者)		
入居開始時期(※)	年 月 日 から		
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)、本物件が滅失し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します。		
契約解除の内容	入居契約は次の場合に終了します。 ① 入居者(1戸2人入居の場合は2名とも)が死亡した場合 ② 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場合 ③ 入居契約に基づき入居契約が解除又は解約された場合		
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	① 入居契約第16条に基づき、事業者が都道府県知事の承認を受けて、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ます。 ② 入居契約第17条に基づき、入居者が入居契約上の義務に違反した場合等に、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ます。	
	解約予告期間	①の場合、6ヶ月。②の場合、90日	

入居者からの 解約予告期間	1 次のいずれかに該当する場合には、少なくとも1ヶ月前までに書面による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ます。 (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、本物件に居住することが困難となった場合 (2) 親族と同居するため、本物件に居住する必要がなくなった場合 (3) 事業者が高齢者の居住の安定確保に関する法律第68条の規定による命令に違反した場合 2 入居者は、上記1(1)(2)(3)に該当しない場合にあつては、少なくとも3ヶ月前に事業者の定める解約届を事業者に届け出ることにより、入居契約を解約することができます。 3 上記1、2にかかわらず、入居日から3ヶ月が経過する日までの間、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、入居契約を解約することができます(前払方式の場合)。
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し、管理費等の月額費用はお支払い頂きます。入居者の入院により入居者が本物件を連続して30日を超えて不在にした場合、31日目以降不在日に係るサービス費については、1ヶ月を30日として日割計算して得た1日あたりのサービス費の額の半額分を減額し、後日精算します。

※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。

8 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	3 人	常駐する時間	9 時 00分 ~ 17 時 45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	2 人	常駐する時間	17 時 45分 ~ 9 時 00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)		
備考			

(職種別の職員数) (2021 年 7 月 1 日)※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		2人	1名グランクレール世田谷中町ケアレジデンス兼務
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	11		1		12人	介護支援専門員含む
うち、看護職員:直接雇用		2				2人	
栄養士				1		1人	㈱グリーンヘルスケアサービスへ委託
調理員				4		4人	
事務員				2		2人	グランクレール世田谷中町ケアレジデンス兼務
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						39 時間	
③-1 管理者の資格				社会福祉士・介護支援専門員・介護福祉士			
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	2						
准看護師							
介護福祉士							
社会福祉士							
介護支援専門員				1			
養成研修修了者	7						
上記以外の職員	2						
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			
		常勤	非常勤	看護職員		常勤	非常勤
				常勤	非常勤		
1年未満		1	1	1		1	
1年以上3年未満				8	1	1	
合計		1	1	9	1	2	

9 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容及び委託を受けてサービスの提供を行う事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項

[別添 5]生活支援サービスの内容の通り。

10 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※)

※生活支援サービスに関する費用については、[別添 5]及び生活支援サービス重要事項説明書の通り。

家賃の概算額 (月払方式選択時)	(最低) 約 225,000 円 (最高) 約 445,000 円	住戸ごとの内容は[別添 2] の通り
管理費の概算額	(最低) 約 50,000 円 (最高) 約 50,000 円	
敷金の概算額 (月払方式選択時)	(最低) 約 675,000 円 (最高) 約 1,335,000 円	家賃の 3 月分
敷金の精算 (月払方式選択時)	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ます。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ととします。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ます。	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項		
前払金※の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ※前払金とは、終身又は入居期間の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。	
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 27,000,000 円	(最高) 約 144,180,000 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	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)
	サービス提供の対価	
返還額の算定方法	<p>【①入居日から3ヶ月以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】 前払金-(1日当たりの本物件の家賃等の額×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数) ※ 1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。 ※ 1日当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します。 《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> <p>【②入居日から3ヶ月を経過し、想定居住期間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】 1ヶ月分の本物件の家賃等の額×(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) ※ 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、これを切り上げます。 ※ 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)で割り返した額です(小数点以下切捨)。 《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>【③想定居住期間経過後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】 前払金の返還はありません。</p> <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は、入居日から3ヶ月以内に契約が終了した場合を除き、居住期間にかかわらず返還しません。</p>	
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	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。)	
前払金の保全措置の内容	<input checked="" 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()	

11 損害賠償額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ものとします。

12 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 (契約事項)	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 (法人にあつては 主たる事務所の所在地)	〒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 (2030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)

13 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
ナースケア・リビング世田谷中町	「小規模多機能型居宅介護」と「訪問看護」の組み合わせによるサービス提供を行います	<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
コミュニティサロン	高齢者生活支援施設として地域交流の機会を創出します	<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
ダイニング	高齢者生活支援施設として食事サービスを提供します	<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
プライベートダイニング	高齢者生活支援施設として食事サービスを提供します(個室)	<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
ロビーラウンジ	入居者やご家族・ご友人との交流機会を創出します	<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
ティーラウンジ	入居者やご家族・ご友人との交流機会を創出します	<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
クレールホール	サークル活動など様々な交流機会を創出します	<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
応接室	高齢者生活支援施設として生活相談サービスを提供します	<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
シアタールーム	シアタールームやカラオケルームとして交流機会を創出します	<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
カルチャールーム(和室)	交流機会を創出する施設として、茶道・華道等に利用できる和室を用意しております	<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
カルチャールーム(音楽室)	交流機会を創出する施設として、ピアノ等の楽器演奏等に利用できる音楽室を用意しております	<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

14 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) ほーむけあせたがやなかまち ホームケア世田谷中町
事業所の住所	〒158-0091 東京都世田谷区中町五丁目9番9号 電話番号: 03-6432-3198
連携又は協力の内容	定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービス、訪問介護サービス、介護予防訪問介護サービス

15 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	83.8 歳	入居者数合計		180 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	3	3							
65歳以上75歳未満	7	6		1					
75歳以上85歳未満	80	57	9	5	6	1	1	1	
85歳以上	90	40	20	10	13	5	2		
合計	180	106	29	16	19	6	3	1	0

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	3	9	168				180

男女別入居者数	男性	49 人	女性	131 人
---------	----	------	----	-------

入居率(一時的に不在となっているものを含む。)	89.2 % (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:	25 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	13	医療機関への入院	
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
介護老人保健施設へ転居		その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	1		その他(一般賃貸住宅)
介護療養型医療施設へ転居					

16 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書のひな形	<input 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 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
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 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 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
事業収支計画書 (※前払金を受領する場合に記載)	<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	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

17 その他

意見交換会	<input checked="" type="checkbox"/> あり (年 1 回予定) (開催方法等)	書面配布、館内掲示等により通知し、年1回開催します。 その他本物件が必要と認めた場合、入居者からの要望があり、本物件が必要と認めた場合には、随時開催します。 【主な議題】 (1)本物件の運営状況 (2)サービス費その他費用等の改定 (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 議事については、開催の都度議事録を作成して、入居者及び身元引受人等へ配布します。
	<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	

18 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

基本方針及び都の「高齢者の居住安定確保計画プラン」に沿って適切に運営します。

19 容認事項

- ・ 本物件は、事業者と本物件の敷地所有者との間で締結された一般定期借地契約に基づき、事業者が土地を賃借した上で建物を所有しているものであり、当該一般定期借地契約の終了にあたっては、事業者は建物を取去する予定です。
(※一般定期借地契約の期間 2015年9月1日～2088年7月31日)
- ・ 本物件に併設されるコミュニティプラザ内には、以下のテナントが設置されております。
1階：コミュニティサロン、1・2階：認可保育園、4階：看護小規模多機能型居宅介護事業所
- ・ 上記のテナントは、2021年7月1日現在のものであり、賃貸借契約期間の満了等により今後変更となる場合があります。
- ・ 認可保育園については、通常の教育活動の他、各種行事が年間を通じて行われることを理解し、教育行事・活動等に伴う騒音(園内放送・園児の声等)及び天候や行事に伴う土埃等の発生等に対し、苦情等を申し立てないこととします。
- ・ 本物件北側の通路は、一般の人々に公開します。それに伴い居住者以外の人々が日常自由に通行・利用します。
- ・ 本物件北側の通路に、プランズシティ世田谷中町居住者等が利用する送迎サービスのバス停留所があります。

説明年月日

年 月 日

_____様に対して、入居契約書、入居契約重要事項及び登録事項等についての説明書並びに東京都賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に基づいて、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
--------	----	----

役員名簿

2021年7月1日 現在

(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
かめしま しげゆき 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
わくい しろう 涌井 史郎	社外取締役
わたなべ むつみ 渡辺 睦	社外取締役
さとう ともゆき 佐藤 知之	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
よしの かずき 吉野 一樹	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

2021年7月1日 現在

(ふりがな) 氏名	役名等
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 しゅういち 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
かねまつ まさおき 兼松 将興	主要関連会社 (執行役員級)
あわつじ としひろ 粟辻 稔泰	主要関連会社 (執行役員級)
つねよし つよし 恒吉 毅	主要関連会社 (執行役員級)
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。

住宅の規模並びに構造

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			
1	36.17	○	○	○	○	○	○	2	451・452	235,000
1	36.20	○	○	○	○	○	○	2	455・456	240,000
1	36.79	○	○	○	○	○	○	1	453	240,000
1	36.82	○	○	○	○	○	○	1	454	240,000
1	37.75	○	○	○	○	○	○	4	131・231・331・431	225,000～250,000
1	37.81	○	○	○	○	○	○	16	128・130・132・134・ 228・230・232・234・ 328・330・332・334・ 428・430・432・434	225,000～250,000
1	38.25	○	○	○	○	○	○	8	129・133・229・233・ 329・333・429・433	230,000～250,000
1	38.31	○	○	○	○	○	○	4	135・235・335・435	230,000～255,000
1	39.80	○	○	○	○	○	○	5	446・447・448・449・ 450	265,000～275,000
1	39.97	○	○	○	○	○	○	12	124・125・127・224・ 225・227・324・325・ 327・424・425・427	245,000～270,000
1	39.99	○	○	○	○	○	○	8	123・126・223・226・ 323・326・423・426	245,000～270,000
1	40.39	○	○	○	○	○	○	12	237・238・239・243・ 337・338・339・343・ 437・438・439・443	235,000～265,000
1	40.48	○	○	○	○	○	○	1	445	275,000
1	40.49	○	○	○	○	○	○	1	444	260,000
1	41.30	○	○	○	○	○	○	5	236・244・336・344・ 436	250,000～265,000
1	45.08	○	○	○	○	○	○	8	102・103・202・203・ 302・303・402・403	270,000～290,000
1	45.14	○	○	○	○	○	○	8	121・122・221・222・ 321・322・421・422	290,000～310,000
1	45.42	○	○	○	○	○	○	6	340・341・342・440・ 441・442	300,000～305,000
1	48.50	○	○	○	○	○	○	12	115・116・117・215・ 216・217・315・316・ 317・415・416・417	310,000～330,000
1	48.51	○	○	○	○	○	○	8	104・105・204・205・ 304・305・404・405	290,000～315,000
1	50.42	○	○	○	○	○	○	12	112・113・114・212・ 213・214・312・313・ 314・412・413・414	335,000～350,000
1	50.53	○	○	○	○	○	○	8	106・107・206・207・ 306・307・406・407	305,000～330,000
1	53.30	○	○	○	○	○	○	12	110・111・118・210・ 211・218・310・311・ 318・410・411・418	345,000～370,000
1	60.43	○	○	○	○	○	○	4	108・208・308・408	360,000～390,000
1	61.75	○	○	○	○	○	○	4	119・219・319・419	415,000～440,000
1	62.31	○	○	○	○	○	○	4	109・209・309・409	430,000～440,000
1	62.42	○	○	○	○	○	○	4	120・220・320・420	430,000～445,000
1	62.85	○	○	○	○	○	○	4	101・201・301・401	395,000～420,000

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。

事業主体が東京都内(中核市を除く)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	無し		
訪問入浴介護	無し		
訪問看護	無し		
訪問リハビリテーション	無し		
居宅療養管理指導	無し		
通所介護	無し		
通所リハビリテーション	無し		
短期入所生活介護	無し		
短期入所療養介護	無し		
特定施設入居者生活介護	無し		
福祉用具貸与	無し		
特定福祉用具販売	無し		
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	無し		
夜間対応型訪問介護	無し		
認知症対応型通所介護	無し		
小規模多機能型居宅介護	無し		
認知症対応型共同生活介護	無し		
地域密着型特定施設入居者生活介護	無し		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	無し		
看護小規模多機能型居宅介護	無し		
居宅介護支援	無し		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	無し		
介護予防訪問看護	無し		
介護予防訪問リハビリテーション	無し		
介護予防居宅療養管理指導	無し		
介護予防通所リハビリテーション	無し		
介護予防短期入所生活介護	無し		
介護予防短期入所療養介護	無し		
介護予防特定施設入居者生活介護	無し		
介護予防福祉用具貸与	無し		
特定介護予防福祉用具販売	無し		
＜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	無し		
介護予防小規模多機能型居宅介護	無し		
介護予防認知症対応型共同生活介護	無し		
介護予防支援	無し		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	無し		
介護老人保健施設	無し		
介護療養型医療施設	無し		
介護医療院	無し		

禁止される行為	
(1) 権利関係における禁止事項	<ul style="list-style-type: none"> 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 ② (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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 事業者に通ずることなく、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理及びサービスに関する規程においてペットの飼育が認められている専用住戸(以下「ペット飼育可能住戸」という。)を除き、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 ③ ペット飼育可能住戸において、金魚等観賞魚又は小動物以外の動物を飼育すること ④ ペット飼育細則を遵守しないこと
(8) 駐停車に関する禁止事項	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、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	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居者の居住の用途に限る
(2) 同居人の制限	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居契約第28条の規定に従うものとする
(4) 住戸内等の造作、模様替え等に関する制限	<ul style="list-style-type: none"> 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

生活支援サービスの内容

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

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ゆ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の所在地)	〒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)						
サービスを提供する法人等の別	<input type="checkbox"/> 医療法人 <input checked="" type="checkbox"/> 指定居宅介護支援事業者 <input type="checkbox"/> 社会福祉法人 <input checked="" type="checkbox"/> 指定介護予防サービス事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 指定居宅サービス事業者 <input type="checkbox"/> 指定介護予防支援事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 指定地域密着型サービス事業者 <input type="checkbox"/> 上記以外の法人等							
サービスを提供する者の人数	<input type="checkbox"/> 医師	人員	人	<input type="checkbox"/> 社会福祉士	人員	人		
	<input checked="" type="checkbox"/> 看護師	人員	2人	<input checked="" type="checkbox"/> 介護支援専門員	人員	1人		
	<input type="checkbox"/> 准看護師	人員	人	<input checked="" type="checkbox"/> 養成研修修了者	人員	7人		
	<input type="checkbox"/> 介護福祉士	人員	人	<input type="checkbox"/> 上記以外の職員	人員	2人		
			合 計		人員	12人		
常駐する場所	<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)							
常駐する日	<input checked="" type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> 次の期間を除く()							
常駐する時間	日中	9時	00分	～	17時	45分	人員	3人
	上記以外の時間	17時	45分	～	9時	00分	人員	2人
毎日1回以上の状況把握サービスの提供方法	生活安全センサーによる居室内の入居者の動体把握による。 随時 <input type="checkbox"/> 入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があった場合は、当該居住部分への訪問(近接する土地に常駐する場合のみ)							
緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	0時00分～24時00分					
		上記以外の日	<input type="checkbox"/> 24時間					
	通報方法	ワイヤレス又は本物件内設置の緊急呼出ボタン						
	通報先	本物件内の事務室			通報先から住戸までの到着予定時間			5分
サービス提供の対価(概算額)	月額	88,000円	前払金の算定方法	—				
		うち本体価格80,000円 消費税8,000円						
	前払金	なし円						
備考	※ご利用にあたっての各種条件等詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に記載の通りです。							

2. 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)

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の所在地)	〒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			
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	〒158-0091 東京都世田谷区中町五丁目9番9号 電話番号: 03-3701-4760			
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(概算額) (※軽減税率)	月額※	62,700 円 うち本体価格57,000円 消費税5,700円	内訳 朝食 495 円 うち本体価格450円 消費税45円	昼食 660 円 うち本体価格600円 消費税60円	夕食 935 円 うち本体価格850円 消費税85円
	前払金	なし 円	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。 ※ご利用にあたっての各種条件等詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に定めます。 ※月額の料金は30日・3食喫食の場合の金額です。 ※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。				

※サービス提供の対価を月額で設定していない場合は、30日間利用した場合の金額を記載すること。

3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容(該当する場合のみ)

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が自ら提供する <input 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)	
	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	
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	(郵便番号)) 電話番号	
提供方法	提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input type="checkbox"/> その他()	
	内容	<input type="checkbox"/> 入浴介護 <input type="checkbox"/> 排せつ介護 <input type="checkbox"/> 食事介護	
		<input type="checkbox"/> その他 ()	
サービス提供の対価(概算額)	月額	約 円	前払金の算定方法
	前払金	約 円	
備考			

4. 調理、洗濯、清掃等の家事サービスの内容(該当する場合のみ)

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) かぶしがい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 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	〒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 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	〒158-0091 東京都世田谷区中町五丁目9番9号 電話番号: 03-6432-3200			
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"/> 調理 <input type="checkbox"/> 洗濯 <input checked="" type="checkbox"/> 清掃 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (買物代行等)		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約	円	前払金の算定方法	
	前払金	約	円		
備考	住戸清掃(簡易清掃) 3,300円/60分(うち本体価格3,000円、消費税300円)、住戸清掃(項目別特殊清掃) 550円/10分(うち本体価格500円、消費税50円)、修繕・家具移動 550円/10分(うち本体価格500円、消費税50円)、買い物等の付添い 3,300円/60分(うち本体価格3,000円、消費税300円)、生活必需品の購入代行 3,300円/60分(うち本体価格3,000円、消費税300円)等 ※住戸清掃(簡易清掃)を除き、上記に表示された時間より多く実際の対応に時間を要した場合は、超過時間10分あたり550円(うち本体価格500円、消費税50円)の利用料をお支払い頂きます。 ※ご利用にあたっての各種条件等詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に定めます。				

5. 健康の維持増進サービスの内容(該当する場合のみ)

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) いりょうほうじんしゃだん ふらたなす さくらしんまちあーばんくりにつく 医療法人社団 プラタナス「桜新町アーバンクリニック」			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	〒158-0097 東京都世田谷区用賀二丁目41番17号 用賀2丁目ビル1階・2階 電話番号: 03-5717-6331			
	住所 (法人にあっては本業務に係る事業所の所在地)	〒154-0014 東京都世田谷区新町三丁目21番1号 さくらウェルガーデン2階 電話番号: 03-3429-1192			
提供方法		提供日	<input type="checkbox"/> 365日対応 <input checked="" type="checkbox"/> 次の期間を除く(毎週火木土日・祝日・年末年始)		
		内容	<input checked="" type="checkbox"/> 健康相談 <input checked="" type="checkbox"/> 血圧等の測定 <input checked="" type="checkbox"/> 定期検診 <input type="checkbox"/> 通院等の付添い <input type="checkbox"/> その他 ()		

委託する 場合の 委託先	商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしがい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 の所在地)	〒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 (法人にあって は本業務に係る 事業所の所在 地)	〒158-0091 東京都世田谷区中町五丁目9番9号 電話番号: 03-6432-3200		
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"/> 健康相談 <input type="checkbox"/> 血圧等の測定 <input type="checkbox"/> 定期検診 <input type="checkbox"/> 通院等の付添い <input checked="" type="checkbox"/> その他 (大浴場、リハビリ室、理美容室が利用できます)		
サービス提供の 対価(概算額)	月額	約	円	前払金の 算定方法
	前払金	約	円	
備考	入居者の希望により、健康相談を受け付けます。日常的な投薬管理等は行いません。 健康管理に係る費用は、サービス費88,000円(うち本体価格80,000円、消費税8,000円)に含みます。 ※医療法人社団プラタナスへは、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が再委託しております。 ※ご利用にあたっての各種条件等詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に定めます。			

6. その他のサービスの内容(該当する場合のみ)

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) かぶしがい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 の所在地)	〒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 (法人にあって は本業務に係る 事業所の所在 地)	〒158-0091 東京都世田谷区中町五丁目9番9号 電話番号: 03-6432-3200		
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	防犯・防災サービス、アクティビティサービス、送迎サービス 他		
サービス提供の 対価(概算額)	月額	約	円	前払金の 算定方法
	前払金	約	円	
備考	所定の日時・回数等までは、サービス費88,000円(うち本体価格80,000円、消費税8,000円)に含みます。 ※ご利用にあたっての各種条件等詳細は「生活支援サービス重要事項説明書」に定めます。			

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。
 なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、事業者の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされています。

(例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ

- (2) 入居者の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など入居者の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、入居者は、その復旧費用を負担するとされています。

(例) 引越作業で生じた引っかきキズ、喫煙等によるクロス等の変色・臭いの付着、天井に直接つけた照明器具の跡、飼育ペットによる柱等のキズ・臭い

2 例外としての特約について

事業者と入居者は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。
 ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考> 判例等によれば、入居者に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②入居者が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③入居者が特約による義務負担の意思表示をしていること。

A-2 当該契約における入居者の負担内容について

<ul style="list-style-type: none"> ・ハウスクリーニング費用: 2,200円/㎡×住戸面積㎡(1㎡未満切り上げ) ・エアコンクリーニング費用: 11,000円/台
--

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。

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、事業者の費用負担で行うとされています。

(例) エアコン(事業者所有)・給湯器の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合

- (2) 入居期間中、入居者の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など入居者の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、入居者がその費用を負担するとされています。

(例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空だきによる故障

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、事業者と入居者の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、事業者の修繕義務を免除するとともに、入居者が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされています。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓(パッキン)の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における入居者の負担内容について

<ul style="list-style-type: none"> ・電球、蛍光灯、LED照明の取替え ・ヒューズの取替え ・給水栓の取替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水栓の取替え ・その他費用が軽微な修繕
--	--

C 入居者の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

東京都渋谷区道玄坂一丁目10番8号 株式会社東急イーライフデザイン
 グランクレール世田谷中町 03-6432-3200