別紙様式(R8.4月版)

基準日　令和8年7月1日　現在

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	エイジフリー・ライフ文京湯島
定員・室数	50　人　・　48　室

有料老人ホームの類型・表示事項

類型	介護付（一般型）
サ付登録の有無	無
居住の権利形態	利用権方式
利用料の支払方式	選択方式
入居時の要件	混合型（自立除く）
介護保険の利用	特定施設入居者生活介護（一般型）
居室区分	定員１～２人（親族のみ対象）
介護に関わる職員体制	1.5：1以上

１　事業主体

名称	法人等の種別	営利法人		
	ﾌﾘｶﾞﾅ	ﾊﾟﾅｿﾆｯｸ ｴｲｼﾞﾌﾘｰｶﾌﾞｼｷｶﾞｲｼｬ		
	名称	パナソニック　エイジフリー株式会社		
主たる事務所の所在地	〒　571-8686	大阪府門真市大字門真1048番地		
連絡先	電話番号	06-6900-9831		
	ファックス番号	06-6900-9832		
ホームページ	http://sumai.panasonic.jp/agefree/			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	坂口　哲也
設立年月日	平成10年6月19日			
主な事業等	別途定款に記載の通り			

事業主体が東京都内で実施する介護保険制度による指定介護サービス

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	なし		
訪問入浴介護	3	パナソニック エイジフリーケアセンター世田谷	東京都世田谷区経堂5-33-13 グランドベイス経堂レジデンス101
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	15	パナソニック エイジフリー蒲田・デイサービス	大田区蒲田1-29-5 1F
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	4	パナソニック エイジフリーケアセンター立川柏町・ショートステイ	立川市柏町3丁目25番地2
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	1	パナソニックエイジフリーライフ文京湯島	文京区湯島3丁目21番7号
福祉用具貸与	1	パナソニック エイジフリーショップ品川	品川区東品川1丁目3番12号 パナソニック東品川ビル 3階
特定福祉用具販売	1	パナソニック エイジフリーショップ品川	品川区東品川1丁目3番12号 パナソニック東品川ビル 3階
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時訪問介護・看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	5	パナソニック エイジフリーケアセンター世田谷南烏山・小規模多機能	世田谷区南烏山2丁目19-1
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
複合型ｻｰﾋﾞｽ（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	2	パナソニックエイジフリーケアセンター板橋大山西町・ケアマネジメント	板橋区大山西町41-1

＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	3	パナソニック エイジフリーケアセンター世田谷	東京都世田谷区経堂5-33-13 グランドベイス経堂レジデンス101
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	4	パナソニック エイジフリーケアセンター立川柏町・ショートステイ	立川市柏町3丁目25番地2
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	1	パナソニックエイジフリーライフ文京湯島	文京区湯島3丁目21番7号
介護予防福祉用具貸与	1	パナソニック エイジフリーショップ品川	品川区東品川1丁目3番12号 パナソニック東品川ビル 3階
介護予防特定福祉用具販売	1	パナソニック エイジフリーショップ品川	品川区東品川1丁目3番12号 パナソニック東品川ビル 3階
＜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	5	パナソニック エイジフリーケアセンター世田谷南烏山・小規模多機能	世田谷区南烏山2丁目19-1
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		

2　事業所概要

名称	フリガナ	エイジフリー・ライフブンキョウユシマ		
	名称	エイジフリー・ライフ文京湯島		
所在地	〒 113-0034	東京都文京区湯島3丁目21番7号		
連絡先	電話番号	03-5846-1561		
	ファックス番号	03-5846-1562		
ホームページ	https://sumai.panasonic.jp/agefree/facility_care/agefree-life/yushima/			
介護保険事業所番号	第1370503490号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	月井　啓介
事業開始年月日	令和2年3月1日			
届出年月日	平成30年9月12日			
届出上の開設年月日	令和2年3月1日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	令和2年3月1日		
	指定の有効期間	令和14年2月29日　まで		
介護予防 特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	令和7年4月1日		
	指定の有効期間	令和14年2月29日　まで		
事業所へのアクセス	東京メトロ千代田線「湯島」駅より約300m（徒歩約4分） 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より約600m(徒歩約8分) 都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅より約700m（徒歩約9分）		東京メトロ銀座線「末広町」駅より約650m（徒歩約9分） JR山手線/JR京浜東北線「御徒町」駅より約800m（徒歩約10分） 東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より約900m（徒歩約12分）	

施設・設備等の状況

敷地	権利形態	ー	抵当権	あり
	面積	894.8 ㎡		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし
	延床面積	2639.06 ㎡　うち有料老人ホーム分　2639.06 ㎡		
	竣工日	令和1年12月27日		
	階数	地上　8　階　地下　0　階		
	うち有料老人ホーム分	地上　8　階　地下　0　階		
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	老人ホーム
	併設施設等	なし　（　）		

賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和2年1月1日　～　令和26年12月31日
		自動更新	あり

居室	階	定員	室数	面積	
	2階	1人	9	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	3階	1人	9	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	4階	1人	9	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	5階	1人	5	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	6階	1人	9	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	7階	1人	5	18.40 ㎡ ～	22.72 ㎡
	7階	2人	2	36.80 ㎡ ～	40.02 ㎡
一時介護室	階	定員	室数	面積	
				㎡ ～	㎡
				㎡ ～	㎡

居室内の設備等	便　所	全室あり	
	洗　面	全室あり	
	浴　室	なし	
	冷暖房設備	全室あり	
	電話回線	全室あり	（　設置各自、契約、料金負担も各自　）
	テレビアンテナ端子	全室あり	（ テレビアンテナ、その他付属品　各自で準備 ）

共同便所	9　箇所	（　一部男女共用　）	
共同浴室	個浴：　5	大浴槽：　0	機械浴：　1
	併設施設との共用	なし　（　）	
食堂	兼用	あり　（　機能訓練室　）	
	併設施設との共用	なし　（　）	
その他の共用施設	あり　（　多目的室、理美容室、健康管理室、ラウンジ、応接室　）		
エレベーター	あり　2　基		
消防設備	自動火災報知設備：　あり	火災通報装置：　あり	スプリンクラー：　あり
緊急呼出装置	居室：　あり	便所：　あり	浴室：　あり　脱衣室：　あり

3 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態

① 有料老人ホームの職員の人数及びその勤務形態

職種 ＼ 実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況　等
	専従	非専従	専従	非専従			
管理者（施設長）	1				1人	1.0	
生活相談員	1				1人	1.0	
看護職員：直接雇用	2		7		9人	7.9	
看護職員：派遣	1		1		2人		
介護職員：直接雇用	5		15		20人	21.8	
介護職員：派遣	3		4		7人		
機能訓練指導員	1		2		3人	2.1	
計画作成担当者			1		1人	0.5	
栄養士			1		1人		
調理員			5		5人		
事務員	2		4		6人	3.3	
その他従業者			2		2人	1.0	
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　介護職員の資格

資格 ＼ 延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士	7		13	
実務者研修			1	
介護職員初任者研修	1		4	
介護支援専門員				
たん吸引等研修（不特定）				
たん吸引等研修（特定）				
資格なし			1	

③－２　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	1		2	
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				

③－３　管理者（施設長）の資格	**実務者研修**
④　夜勤・宿直体制	
配置職員数が最も少ない時間帯	20　時　0　分～　7　時　0　分
上記時間帯の職員配置数	介護職員　2　人以上　　看護職員　1　人以上

⑤　特定施設入居者生活介護の従業者の人数等　　**①と同じのため記入省略**

職種 ＼ 実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況
	専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員					0人		
看護職員					0人		
介護職員					0人		
機能訓練指導員					0人		
計画作成担当者					0人		

⑤－１　介護職員の資格　　**③－１と同じのため記入省略**

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				
実務者研修				
介護職員初任者研修				
介護支援専門員				
たん吸引等研修（不特定）				
たん吸引等研修（特定）				
資格なし				

⑤－２　機能訓練指導員の資格　　③－２と同じのため記入省略

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				

⑤－３　看護職員及び介護職員１人当たり（常勤換算）の利用者数　　1.2　人

従業者の職種別・勤続年数別人数（本事業所における勤続年数）

勤続年数 ＼ 職種	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
１年未満	1	2	4	9						
１年以上３年未満	1	3	3	7			1	2		1
３年以上５年未満		2		3						
５年以上10年未満	1	1	1		1					
10年以上										
合計	3	8	8	19	1	0	1	2	0	1

4　サービスの内容

提供するサービス

食事の提供サービス	あり　（　委託　）
食事介助サービス	あり
入浴介助サービス	あり
排せつ介助サービス	あり
口腔衛生管理サービス	あり
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり
相談対応サービス	あり
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	あり
服薬管理サービス	あり
金銭管理サービス	なし

定期的な安否確認の方法	毎日5回（日中2回、夜勤3回）、居室訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行います。
施設で対応できる医療的ケアの内容	認知症、看取り、糖尿病（インシュリン注射）、経管栄養（胃ろう・経鼻など）、中心静脈栄養法、酸素吸入、気管切開、人工透析、ストーマ装着、在宅酸素、尿道バルーン装着 ※お客様の状態を確認させていただいた上で、入居可能かご相談させていただきます。

医療機関との連携・協力					
協力医療機関(1)	名称	公益社団法人　東京都職員互助会　三楽病院			
	所在地	東京都千代田区神田駿河台2-5			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり	
	協力の内容	消化器内科，循環器内科，呼吸器内科，糖尿病・代謝内科，総合内科，精神神経科，脳神経外科，外科，消化器外科，整形外科，皮膚科，泌尿器科，眼科，耳鼻咽喉科ほか			
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団廣和会 藤本クリニック			
	所在地	東京都台東区上野桜木1-10-22			
	急変時の相談対応	なし	事業者の求めに応じた診療	なし	
	協力の内容	内科，整形外科，リハビリテーション科，泌尿器科，皮膚科			
協力医療機関(3)	名称	医療法人社団黎明会 大塚クリニック			
	所在地	東京都豊島区南大塚3-34-6　南大塚エースビル401			
	急変時の相談対応	なし	事業者の求めに応じた診療	なし	
	協力の内容	内科，皮膚科，精神科			
協力医療機関(4)	名称	医療法人社団　赤羽岩渕病院			
	所在地	東京都北区赤羽2-64-13			
	急変時の相談対応	なし	事業者の求めに応じた診療	なし	
	協力の内容	内科，循環器内科，整形外科，リウマチ科			
協力医療機関(5)	名称	医療法人社団 聖カタリナ病院			
	所在地	東京都中央区晴海3丁目7-10			
	急変時の相談対応	なし	事業者の求めに応じた診療	なし	
	協力の内容	内科，整形外科，皮膚科			
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	あり			
	名称	公益社団法人　東京都職員互助会　三楽病院			
	所在地	東京都千代田区神田駿河台2-5			
協力歯科医療機関	名称	医療社団法人　燦佑会　上野スマイル歯科オールオン４クリニック			
	所在地	東京都台東区上野6-2-14　8F			
	協力の内容	①治療の受け入れ　②緊急時の受け入れおよび診療			
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団コンパス　コンパスクリニック赤羽			
	所在地	東京都北区志茂2-39-9 ペアシティ秀華一番館1-B号室			
	協力の内容	①治療の受け入れ　②緊急時の受け入れおよび診療			

介護保険加算サービス等	
個別機能訓練加算	あり
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）
看取り介護加算	あり（Ⅰ）
協力医療機関連携加算	あり
認知症専門ケア加算	なし
サービス提供体制強化加算	あり（Ⅰ）
介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅱイ）
入居継続支援加算	なし
テクノロジーの導入（入居継続支援加算関係）	なし
生活機能向上連携加算	なし
若年性認知症入居者受入加算	なし
ＡＤＬ維持等加算	あり
科学的介護推進体制加算	あり
高齢者施設等感染対策向上加算	なし
生産性向上推進体制加算	なし
口腔・栄養スクリーニング加算	なし
退院・退所時連携加算	なし
退去時情報提供加算	なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施	あり
短期利用特定施設入居者生活介護の算定	不可
利用者の個別的な選択によるサービス提供	あり
運営懇談会の開催	あり　（年　1　回予定）
入居者の人数が少ないなどのため実施しない場合の代替措置	
自費によるショートステイ事業	なし

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	契約締結時に原則65歳以上
	要介護度	要介護・要支援の方
	医療的ケア	お客様の状態を確認させていただいた上で、入居可能かご相談させていただきます。
	認知症	お客様の状態を確認させていただいた上で、入居可能かご相談させていただきます。
	その他	お客様の状態を確認させていただいた上で、入居可能かご相談させていただきます。
身元引受人等の条件、義務等	1．入居契約から生ずる、利用者のすべての債務の連帯保証　2．入居契約終了時の利用者の身柄引取り 3．介護サービス提供計画書への同意　4．利用者の治療、入院に関する手配の協力 5．入居契約終了時に利用者が生存していない場合の、返還金等の返還先銀行口座の指定 ※身元引受人が上記義務の履行が困難になった場合には、利用者は新たな身元引受人を選定し、 事業者に通知します。 ※詳しい内容については、「入居契約書」該当条項をご参照ください。	
体験入居	利用期間	最大7泊8日以内、初回利用に限ります
	利用料金	1泊　11,000円(税込)
	その他	介護保険給付の対象外サービスになります。上記金額には家賃相当分、介護費、管理費、食費が含まれています。
入院時の契約の取扱い	長期不在又は長期入院中については家賃相当分、介護費、管理費を徴収します。 食費はお召し上がり頂いた分のみの徴収となります。	
高齢者虐待防止のための取組の状況	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	(年　4　回)
	定期的な研修の実施	(年　2　回)
	担当者の役職名	施設長
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	(年　4　回)
	定期的な研修の実施	(年　2　回)
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	あり
	身体的拘束を行う場合の様態及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	あり
	やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の状態および時間と、入居者の心身状況、身体拘束を行う理由を記録します。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただきます。（継続して行う必要がある場合は概ね１ヶ月毎に確認を行います。） ②経過観察及び記録を行います。 ③１ヶ月に１回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討します。 ④３ヶ月に１回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組みます。 ⑤年１回以上研修を実施いたします。
業務継続計画の策定状況等	職員に対する周知の実施	あり
	定期的な研修の実施	(年　2　回)
	定期的な訓練の実施	(年　2　回)
	定期的な業務継続計画の見直し	あり
事業者からの契約解除	入居契約書に定める「事業者からの契約解除」第32条に該当したとき、 本契約は終了するものとします。 また、利用者が死亡したときには、本契約は自動的に終了します。	

要介護時における居室の住み替えに関する事項			
一時介護室への移動	なし		
判断基準・手続			
利用料金の変更			
前払金の調整			
従前居室との仕様の変更			
その他の居室への移動	あり		
判断基準・手続	ご本人様の身体状況に応じて		
利用料金の変更	なし		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の変更	なし		
提携ホーム等への転居	なし		
判断基準・手続			
利用料金の変更			
前払金の調整			
従前居室との仕様の変更			
苦情対応窓口			
窓口の名称１	エイジフリー・ライフ文京湯島　　生活相談員		
電話番号	03-5846-1561		
対応時間	9:00　～　17:00　（　　月曜日～日曜日　　）		
窓口の名称２	パナソニック エイジフリー株式会社　ライフサポート事業部 運営本部 施設運営部		
電話番号	06-6906-2224		
対応時間	9:00　～　17:00　（ 月曜日～金曜日 年末年始除く平日 ）		
窓口の名称３	文京区介護保険課介護保険相談係		
電話番号	03-5803-1383		
対応時間	9:00　～　17:00　（　　平日　　）		
窓口の名称４	東京都　国民健康保険団体連合会　介護相談窓口担当係		
電話番号	03-6238-0177		
対応時間	9:00　～　17:00　（　　平日　　）		
窓口の名称５	公益社団法人　全国有料老人ホーム協会		
電話番号	03-3548-1077		
対応時間	10:00　～　17:00　（ 月・水・金※年末年始・休日除 ）		
賠償責任保険の加入	あり　　保険の名称： 損害保険ジャパン日本興亜株式会社賠償責任保険		
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			
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	あり		
東京都福祉サービス第三者評価の実施	なし	結果の公表	なし
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	なし

５ 入居者

介護度別・年齢別入居者数　　平均年齢：　88.4　歳　　入居者数合計：　36　人

年齢＼介護度	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					1			
６５歳以上７５歳未満								
７５歳以上８５歳未満		1			1	1	1	2
８５歳以上		1		7	7	4	3	7
合計	0	2	0	7	9	5	4	9

入居継続期間別入居者数

入居期間	6月未満	6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	12	5	13	6	0	0	36

男女別入居者数　　男性：　14　人　　女性：　22　人

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）　　72　％　（定員に対する入居者数）

直近１年間に退去した者の人数と理由

理由	人数	理由	人数
自宅・家族同居	2	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居		医療機関への入院	1
介護老人保健施設へ転居		死亡	8
介護療養型医療施設へ転居		その他	
他の有料老人ホームへ転居	1	退去者数合計	12

6 利用料金

入居準備費用	なし　　円
明内細訳	
支払日・支払方法	
解約時の返還	
敷金	なし
金額	円　※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還する。

家賃及びサービスの対価

プランの名称	前払金	月額利用料	(内訳) 家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
入居時70～74歳 Aプラン	63,315,000円	313,380円	0	107,300	146,950	59,130	―
入居時70～74歳 Bプラン	54,270,000円	423,380円	110,000	107,300	146,950	59,130	―
入居時75～79歳 Aプラン	54,270,000円	313,380円	0	107,300	146,950	59,130	―
入居時75～79歳 Bプラン	44,370,000円	423,380円	110,000	107,300	146,950	59,130	―
入居時80～84歳 Aプラン	45,225,000円	313,380円	0	107,300	146,950	59,130	―
入居時80～84歳 Bプラン	36,975,000円	423,380円	110,000	107,300	146,950	59,130	―
入居時85歳以上 Aプラン	36,180,000円	313,380円	0	107,300	146,950	59,130	―
入居時85歳以上 Bプラン	29,580,000円	423,380円	110,000	107,300	146,950	59,130	―
入居時90歳以上 Aプラン	31,657,500円	313,380円	0	107,300	146,950	59,130	―
入居時90歳以上 Bプラン	25,882,500円	423,380円	110,000	107,300	146,950	59,130	―
月額払い	0円	916,380円	603,000	107,300	146,950	59,130	―

各料金の内訳・明細

前払金

【入居時70～74歳Aプラン】月額単価(603,000円)×想定居住期間(84ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時70～74歳Bプラン】月額単価(493,000円)×想定居住期間(84ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時75～79歳Aプラン】月額単価(603,000円)×想定居住期間(72ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時75～79歳Bプラン】月額単価(493,000円)×想定居住期間(72ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時80～84歳Aプラン】月額単価(603,000円)×想定居住期間(60ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時80～84歳Bプラン】月額単価(493,000円)×想定居住期間(60ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時85～89歳Aプラン】月額単価(603,000円)×想定居住期間(48ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時85～89歳Bプラン】月額単価(493,000円)×想定居住期間(48ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時90歳以上Aプラン】月額単価(603,000円)×想定居住期間(42ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出
【入居時90歳以上Bプラン】月額単価(493,000円)×想定居住期間(42ヶ月)/(1-20%)※初期償却率20%により算出

（月額単価の説明）

月額家賃相当分

（想定居住期間の説明）

算定にあたって、想定居住期間及び初期償却率については当社グループ運営施設の全入居者の在居期間(年齢別)実績、公的データとして（公）全国有料老人ホーム協会が
運営する入居者生活保証制度における要介護者データ等を使用しておおむね50%の方が在居継続(50%の方が退去)される期間を基本に設定しています。

家賃

【家賃相当額】
居室および共用施設の家賃相当額で、近隣相場を勘案し設定しています。
【月額支払型の家賃額の算定方法】
当社における前払い型契約と月額支払型契約における退去率と一定期間の空室発生や一入居者当たりの販売管理費、原状回復費用等を踏まえて、長期にわたって安定的な経営ができるように設定しております

管理費

フロントサービス、施設の維持・管理費、設備償却費、事務機器費用、光熱水費、厨房運営費、健康管理費、事務管理費、間接人件費、事務費、入院時のお見舞い（洗濯交換、買物等）、共用部消耗品費、通常の理美容、日常の洗濯

介護費用

①上乗せ介護費用：当ホームでは要介護者2名に対し、週40.0時間換算で1名以上の介護職員配置に加え、看護職員を24時間配置するための費用として、介護保険給付及び利用者負担によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づく額としています。

※介護保険サービスの自己負担額は含まない。

食費

朝食　378　円・昼食　691　円・夕食　686　円　間食　216　円

１日当たり　1,971　円　× 30日で積算

厨房管理運営費は含まない

（食事をキャンセルする場合の取扱いについて）

前日の午後12時までにお申し出いただいた場合は、朝、昼、夜の各食キャンセル費用は発生しません。
キャンセル費用は、食事の100%の費用となります。

光熱水費

管理費に含む

短期利用

１日当たり　　円

利用料の算出方法

前払金の取扱い		
	支払日・支払方法	所定の期日までに銀行振込でお支払いいただきます。
	償却開始日	入居日の翌日
	返還対象としない額	あり　　下記に準ずる
		位置づけ：想定居住期間内に退去した場合、想定居住期間を超えて入居継続した入居者の家賃等に充当
	契約終了時の返還金の算定方式	(前払金－初期償却額)×(契約終了日から想定居住期間満了日までの日数)÷(入居日の翌日から想定居住期間満了日までの日数)
	短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式	期間：３か月　　起算日：入居した日 前払金－(前払金x80%)÷想定居住月数÷30×(入居日から契約終了までの日数) ※月額利用料については日割りで精算します。 ※必要な原状回復費用があれば受領します。
	返還期限	契約終了日から　　90 日以内
	保全措置	あり　　保全先：公益社団法人全国有料老人ホーム協会
	その他留意事項	なし
月額利用料の取扱い		
	支払日・支払方法	利用月末締め、翌月15日までに施設より郵送します。 利用月翌月の27日にご指定の口座より引落しされます。
	その他留意事項	なし

介護保険サービスの自己負担額　　※要介護度に応じて利用料の1割(一定以上所得の場合2～3割)を負担する。

(30日換算・自己負担１割の場合)　　単位：円

介護度	介護報酬	自己負担額
要支援１	82,500	8,250
要支援２	140,950	14,095
要介護１	212,480	21,248
要介護２	236,650	23,665
要介護３	262,180	26,218
要介護４	285,980	28,598
要介護５	310,150	31,015

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり	
夜間看護体制加算	あり(Ⅰ)	要介護のみ
看取り介護加算	あり(Ⅰ)	対象者のみ
協力医療機関連携加算	あり	対象者のみ
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	あり(Ⅰ)	
入居継続支援加算	なし	
生活機能向上連携加算	なし	
若年性認知症入居者受入加算	なし	対象者のみ
ADL維持等加算	あり	
科学的介護推進体制加算	あり	
高齢者施設等感染対策向上加算	なし	
生産性向上推進体制加算	なし	
口腔・栄養スクリーニング加算	なし	対象者のみ
退院・退所時連携加算	なし	対象者のみ
退去時情報提供加算	なし	対象者のみ
介護職員等処遇改善加算	あり(Ⅱイ)	

利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料	一部有料（サービスごとの料金は一覧表のとおり）

料金改定の手続

費用の改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。

【料金プランの一例】　　最も一般的・標準的なプランについて記入すること。

プランの名称	前払いプラン

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	45,225,000	313,380

※利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料及び介護保険サービスの自己負担額は含まない。

7　入居希望者等への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開	財務諸表の要旨	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開	財務諸表の原本	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開	その他開示情報	なし

添付書類：　介護サービス等の一覧表
　　東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

重要事項説明書及び一覧表・適合表の各項目について説明を受け、理解しました。

年　　月　　日

署名

説明年月日

年　　月　　日

説明者職・氏名

職

署名

介 護 サ ー ビ ス 等 の 一 覧 表（参考様式）

区分 ＼ サービス	（自　　立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない（前払金又は月額利用料に含む）サービスに〇	その都度徴収するサービス（料金を表示）	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料に含むサービスに〇	その都度徴収するサービス（料金を表示） 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
＜介護サービス＞				
巡回　日中			■	
巡回　夜間			■	
食事介助			■	
排泄介助			■	
おむつ交換			■	
おむつ代			〇	△（入居者から指定があった場合）
入浴（一般浴）介助			■週3回（個浴）	
清拭			■必要に応じ適宜	
特浴介助			■週2回（機械浴）	
身辺介助			■	
・体位交換			■	
・居室からの移動			■	
・衣類の着脱			■	
・身だしなみ介助			■	
口腔衛生管理			■	△（医療費）
機能訓練			〇	
通院介助 （協力医療機関）			〇	
通院介助 （上記以外）			〇	△2回目以降 ※下記料金記載あり
緊急時対応			■	
オンコール対応			■	
＜生活サービス＞				
居室清掃			〇	
リネン交換			〇	
日常の洗濯			〇	
居室配膳・下膳			〇	
嗜好に応じた特別食			〇	
おやつ			〇	
理美容			〇月1回カット・シャンプー	△（その他オプション）
買物代行（通常の利用区域）			〇毎週1回（固定曜日）	
買物代行（上記以外の区域）				△（近隣以外）
役所手続き代行			〇	
金銭管理サービス			×	

区分 / サービス	（自　　立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない（前払金又は月額利用料に含む）サービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示）	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料に含むサービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示） 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
＜健康管理サービス＞				
定期健康診断			○	
健康相談			○	
生活指導・栄養指導			○	
服薬支援			■	
生活ﾘｽﾞﾑの記録（排便・睡眠等）			■	
医師の訪問診療				△（医療費）
医師の往診				△（医療費）
＜入退院時、入院中のサービス＞				
移送サービス			○	
入退院時の同行（協力医療機関）			○	
入退院時の同行（上記以外）				△ ※下記料金記載あり
入院中の洗濯物交換・買物			○（協力医療機関）	△
入院中の見舞い訪問			○（協力医療機関）	△
＜その他サービス＞				※スタッフ付添60分2,200円、送迎3,300円/回 時間加算30分1,100円

基準日：令和8年7月1日

施設名：エイジフリー・ライフ文京湯島

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

	指針項目	該当に○	備考
安定的・継続的な居住の確保のための項目			
1	有料老人ホーム事業の継続を制限する恐れのある抵当権が設定されていないか。	○ 適合 ・ 不適合	
2	借地・借家の場合、入居者の居住の継続を確実なものとするため、指針4(3)から(5)までに定めるすべての要件を満たしているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	
緊急時の安全確保のための項目			
3	有料老人ホーム(児童福祉施設等)の建物として建築基準法第7条第5項に規定する検査済証が交付されているか。	○ 適合 ・ 不適合	
4	耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
5	各居室・各トイレ・浴室・脱衣室のすべてにナースコール等緊急呼出装置を設置しているか。	○ 適合 ・ 不適合	
6	【収容人員(従業員含む。)10人以上の施設】 消防署に届け出た消防計画に基づき避難訓練を実施しているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	
7	消防法施行令に定める消防用設備(スプリンクラー設備等)を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適合 ・ 不適合	
入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目			
8	各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合 ・ 不適合	
9	各居室の入居者1人当たりの面積は壁芯13㎡以上であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
10	すべての居室の定員が1人又は2人(配偶者及び3親等以内の親族を対象)であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
11	入居時及び定期的に健康診断を受ける機会を提供しているか。	○ 適合 ・ 不適合	
12	緊急時にやむを得ず身体拘束等を行う場合は、記録を作成することが決められているか。	○ 適合 ・ 不適合	
入居者の財産を保全するための項目			
13	前払金について、規定された保全措置を講じているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	**保全先：公益社団法人全国有料老人ホーム協会**
14	前払金について、全額を返還対象としているか。 (初期償却0の場合のみ「適」とする。)	適合 ・ ○ 不適合 ・ 非該当	**初期償却率 ： 20%** **上記の為**
15	入居した日から3か月以内の契約解除(死亡退去含む)の場合については、既受領の前払金の全額(実費を除く。)を利用者に返還することが定められているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	

※　開設日前にあっては見込みで記入し、実際の状況については備考欄に記入すること。
※　不適合の項目については、その具体的な状況、指針適合に向け検討している内容及び改善の期限を原則として明記し、代替措置がある場合はその内容についても記入すること。