

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	シニアの杜 白金台
定員・室数	46 人 ・ 45 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	専用型（要介護のみ）
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	
	フリカナ	ア-バンアイリス株式会社		
主たる事務所の所在地	〒	105-0022	東京都港区海岸一丁目2番20号 汐留ビルディング3階	
	電 話 番 号	03-6721-8777		
連 絡 先	ファックス番号	03-6721-2020		
	ホ ー ム ペ ー ジ	http://urban-iris.com		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	木村 浩和
設 立 年 月 日	平成24年10月26日			
主 な 事 業 等	有料老人ホームの経営 自然エネルギーを利用した発電及び電力の販売業務			

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	なし		
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	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	1	シニアの杜 白金台	港区白金台2丁目13-5
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
<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	なし		
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居者生活介護	なし	
複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）	なし	
居宅介護支援	なし	
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問入浴介護	なし	
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	なし	
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	なし	
介護予防福祉用具貸与	なし	
介護予防特定福祉用具販売	なし	
<地域密着型介護予防サービス>		
介護予防認知症対応型通所介護	なし	
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	フリカヅナ	シニアの杜 白金台		
	名称	シニアの杜 白金台		
所在地	〒 108-0071	東京都港区白金台2丁目13-5		
連絡先	電話番号	03-5793-1717		
	ファックス番号	03-5793-1960		
ホームページ	http://urban-iris.com			
介護保険事業所番号	第1370305268号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	今泉 正規
事業開始年月日	令和3年2月1日			
届出年月日	令和2年9月28日			
届出上の開設年月日	令和3年2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3年2月1日		
	指定の有効期間	令和9年1月31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）	無		
	指定の有効期間	無 まで		
事業所へのアクセス	都営浅草線 高輪台駅 A2口より 徒歩3分（270m） 東京メトロ南北線 白金台駅より 徒歩8分（700m）			

施設・設備等の状況											
敷地	権利形態	所有		抵当権	あり						
	面積	698.6 m ²									
建物	権利形態	所有		抵当権	あり						
	延床面積	2183.55 m ²		うち有料老人ホーム分 2183.55 m ²							
	竣工日	令和2年12月24日									
	階数	地上		4階		地下		1階			
		地上		4階		地下		1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		契約期間		～							
		自動更新									
居室	階	定員	室数	面積							
	1階	1人	10	13.35 m ²		～		21.92 m ²			
	2階	1人	15	13.35 m ²		～		21.92 m ²			
	3階	1人	13	13.35 m ²		～		15.05 m ²			
	4階	1人	6	19.15 m ²		～		19.97 m ²			
	4階	2人	1	26.61 m ²		～		26.61 m ²			
一時介護室	階	定員	室数	面積							
				m ²		～		m ²			
				m ²		～		m ²			
便所	居室	全室設置		共同便所	7箇所 (男女共用)						
浴室	居室	一部設置		共同浴室	個浴：0 大浴槽：0 機械浴：3						
	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	なし ()										
エレベーター	あり 1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			8		10人	6.0	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	2					2人	3.0	
介護職員：派遣	1					1人		
機能訓練指導員					1	1人	0.5	看護職員兼務
計画作成担当者				1		1人	0.5	
栄養士						0人		
調理員						0人		
事務員				2		2人	1.0	
その他従業者				1		1人	0.5	
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	2				
実務者研修					
介護職員初任者研修	1				
介護支援専門員				1	
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし					

③-2 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					
言語聴覚士					
看護師又は准看護師					1
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 なし

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	21 時 0 分～ 7 時 0 分
上記時間帯の職員配置数	介護職員 1 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						0.4	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		2	8	3		1			1		1
1年以上3年未満											
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		2	8	3	0	1	0	0	1	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
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	あり
定期的な安否確認の方法	定期的な巡回:介護サービス等の一覧・有料サービス一覧表 参照 夜間等は見守りロボットを使用して安否確認等を行います。
施設で対応できる医療的ケアの内容	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	医療法人財団 厚生会 古川橋病院
	所在地	東京都港区南麻布2丁目10番21号
	協力の内容	協力医療機関の医師は、入居時の健康管理等に関する相談に応じます。また、緊急時には、入居者が適切な治療、入院加療又は健康管理が受けられるよう、可能な限り、施設からの相談に応じると共に、他の近隣医療機関等の紹介に努めます。入居者が協力医療機関を受診する場合には、入居者と医療機関の直接の診療契約が必要です。(医療費は入居者負担) 【距離】2.26km 【時間】自動車で6分
協力医療機関(2)	名称	独立行政法人 地域医療機能推進機構 東京高輪病院
	所在地	東京都港区高輪3丁目10番11号
	協力の内容	協力医療機関は、施設の要請に応じて、入居者の入院・外来受診の受入を行います。但し、受入の可否、時期、条件等については、入居者の身体状況や協力医療機関の診療体制、混雑状況等に応じての対応となります。入居者が協力医療機関を受診する場合には、入居者と医療期間の直接の診療契約が必要です。(医療費は入居者負担) 【距離】0.54km 【時間】自動車で5分
協力医療機関(3)	名称	学校法人 北里研究所 北里大学北里研究所病院
	所在地	東京都港区白金5丁目9番1号
	協力の内容	協力医療機関は、施設の要請に応じて、入居者の入院・外来受診の受入を行います。但し、受入の可否、時期、条件等については、入居者の身体状況や協力医療機関の診療体制、混雑状況等に応じての対応となります。入居者が協力医療機関を受診する場合には、入居者と医療期間の直接の診療契約が必要です。(医療費は入居者負担) 【距離】1.97km 【時間】自動車で6分
協力歯科医療機関	名称	麻布なかすじデンタルクリニック
	所在地	東京都港区南麻布2丁目10番10号
	協力の内容	歯科往診治療、口腔ケアの指導等 【距離】2.01km 【時間】自動車で5分
介護保険加算サービス等		
個別機能訓練加算	なし	
夜間看護体制加算	なし	
看取り介護加算	なし	
医療機関連携加算	なし	
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	なし	
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅲ)	
介護職員等特定処遇改善加算	なし	
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	なし	
科学的介護推進体制加算	あり	
口腔衛生管理体制加算	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	
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	施設広報誌等の配布を行う	
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	入居時要介護の方
	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	<p>★入居者には保証人を1名定めていただきます。保証人は個人とします。</p> <p>★当施設の利用契約から生ずる、入居者のすべての債務の連帯保証。</p> <p>★利用契約終了時の入居者の身柄の引取り。</p> <p>★介護サービス提供計画（プラン）への同意。</p> <p>★入居者の治療等に関して、医療機関から医療に関する同意を求められ、入居者がその意思を示すことができない場合、入居者に代わってその対応及び手続きを行うこと。</p> <p>★利用契約終了時に入居者が存在していない場合の、返還金等の返還先銀行口座の指定等。</p> <p>★反社会勢力と目される組織に属されない方、並びに反社会勢力の関係者でない方。</p> <p>★保証人が上記義務の履行が困難になった場合には、入居者は新たな保証人を速やかに選定し、アーバンアイリスに通知します。</p>	
体験入居	利用期間	原則として6泊7日
	利用料金	1泊 16,500円（税込）
	その他	<p>★6泊7日ですと、99,000円（税込）となります。</p> <p>★介護保険は摘要されません。</p> <p>★上記料金には、水道光熱費、食費、介護サービス費（但し、個別の要望に基づく外出同行等を除く。）が含まれます。</p> <p>★送迎を希望される場合は実費となります。</p> <p>★事前に体験入居申込書（契約書）をご記入いただきます。</p>
入院時の契約の取扱い	<p>★疾病・負傷等により治療が必要となった場合には、入居者の意思を確認し、保証人の同意を得て、協力医療機関、近隣の診療所等の受診に協力します。協力医療機関以外の受診・治療は、原則、入居者・ご家族にてご対応をお願いいたします。（医療費は入居者の負担となります。）</p> <p>★入院治療を必要とする場合は、入居者の意思を確認し、保証人の同意を得て医師の判断/指示により、近隣病院への入院の協力をいたします。入院による不在が6ヶ月（入居金型契約の場合）または3ヶ月（月額支払型契約の場合）を超えた場合には、契約維持について、施設より入居者/ご家族様にご相談させていただきます。（医療費は入居者の負担となります。）</p> <p>（入金期間における利用者の取扱いは「2泊3日以上不在時の扱い」に準じます。）</p> <p>★夜間・緊急時の対応については、施設利用開始時に、夜間・緊急時対応確認書を作成、ご提出いただき、連絡先・対応方法を確認します。（施設では、あくまで「人命尊重」の原則に従って緊急時対応を行います。ご家族への連絡がつかなかった場合、ご家族からの指示をいただかないうちに、救急処置、緊急入院・手術などの医療処置に及ぶ場合があります。）</p>	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>施設は、サービスの提供にあたって、入居者の生命又は身体を保護するため、切迫性・非代替性・一時性の3つの要件すべてを満たす緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行いません。但し、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、本人又はご家族に十分説明を行った上で、同意を得てから行います。また、その態様及び時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、ご家族等の要求がある場合及び行政期間等の指示等がある場合にはこれを開示します。また、身体拘束廃止・虐待防止のために以下の取り組みを実施しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マニュアルの整備 ・年1回以上の、研修の実施 ・身体拘束廃止・虐待防止委員会の3ヶ月に1回の定期開催 ・虐待が発生した場合、直ちに必要な措置を講じるとともに、保証人又は入居者のご家族、及び行政機関への速やかな報告 	
事業者からの契約解除	<p>【アーバンアイリスからの解除】</p> <p>以下の事由に該当する場合には、アーバンアイリスは、少なくとも3ヶ月前に入居者及び保証人に対して理由を示した書面により解約を申し入れることにより、本契約を介助することができます。この場合、アーバンアイリスは、入居者及び保証人に対して説明及び協議の場を設けるものとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①入居者が、利用料その他の支払いを1ヶ月以上滞納したとき ②利用契約が「禁止又は制限される行為」の規定をいずれかに違反したとき ③保証人が利用規約 	

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		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		
提携ホーム等への転居		あり 提携施設が運営する他の有料老人ホーム、介護老人福祉施設	
	判断基準・手続	<p>★入居者が希望し、身元保証人も同意し、かつ当社提携施設で受入れが可能な場合は転居ができます。</p> <p>★一定期間の状況観察及び医師からの意見聴取等を行った上で、より適切な介護サービスを提供するために転居が必要と判断した場合は、当社の提携施設へ転居して頂くことがあります。但し、入居者又は身元引受人の同意を必要とします。</p>	
	利用料金の変更	住み替え施設の料金へ変更となります。	
	前払金の調整	あり	
	従前居室との仕様の 変更	住み替え施設の仕様となります。	
苦情対応窓口			
窓口の名称 1		シニアの杜 白金台 苦情受付担当：生活相談員	
	電話番号	03-5793-1717	
	対応時間	8:30 ~ 17:30 (年中無休)	
窓口の名称 2		港区役所 介護保険課	
	電話番号	03-3578-2111	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (平日)	
窓口の名称 3		東京都 国民健康保険団体連合会	
	電話番号	03-6238-0177	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (平日)	
賠償責任保険の加入		あり 保険の名称：三井住友海上 福祉事業者総合賠償責任保険	
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		なし	
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： 82.3 歳				入居者数合計： 3 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										
65歳以上75歳未満										
75歳以上85歳未満									1	
85歳以上								1	1	
合計		0	0	0	0	0	0	1	2	

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	3						3

男女別入居者数	男性： 2 人	女性： 1 人
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	7 %（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		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	
介護老人保健施設へ転居		死亡	
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		退去者数合計	0

6 利用料金

入居準備費用	なし	円
明記		
支払日・支払方法		
解約時の返還		
敷金	あり	入居金型契約をご選択いただいた場合、敷金をお支払いいただく必要はございません。
金額	5,000,000 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
エメラルド (180月) 入居金型契約 普通室・普通室A	85,174,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
エメラルド (144月) 入居金型契約 普通室・普通室A	68,571,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
エメラルド (120月) 入居金型契約 普通室・普通室A	57,142,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
エメラルド (96月) 入居金型契約 普通室・普通室A	45,714,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
エメラルド (72月) 入居金型契約 普通室・普通室A	34,285,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
エメラルド (60月) 入居金型契約 普通室・普通室A	28,571,000円	312,000円		160,000	77,000	75,000	0
ルビー (180月) 入居金型契約 特別室B	107,142,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0
ルビー (144月) 入居金型契約 特別室B	85,714,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0
ルビー (120月) 入居金型契約 特別室B	71,428,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0
ルビー (96月) 入居金型契約 特別室B	57,142,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0
ルビー (72月) 入居金型契約 特別室B	42,857,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0
ルビー (60月) 入居金型契約 特別室B	35,714,000円	317,000円		165,000	77,000	75,000	0

サファイア (180月) 入居金型契約 特別室A	107,142,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
サファイア (144月) 入居金型契約 特別室A	85,174,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
サファイア (120月) 入居金型契約 特別室A	71,428,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
サファイア (96月) 入居金型契約 特別室A	57,142,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
サファイア (72月) 入居金型契約 特別室A	42,857,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
サファイア (60月) 入居金型契約 特別室A	35,714,000円	327,000円		175,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (180月) 入居金型契約 特別室AW	150,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (144月) 入居金型契約 特別室AW	120,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (120月) 入居金型契約 特別室AW	100,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (96月) 入居金型契約 特別室AW	80,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (72月) 入居金型契約 特別室AW	60,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド (60月) 入居金型契約 特別室AW	50,000,000円	332,000円		180,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド 2名 入居金型契約 特別室AW	<入居金> 2名の内の高 齢の方の入居 契約金を適用	494,000円		190,000	154,000	150,000	0
エメラルド 月額支払型契約 普通室・普通室A	0円	835,850円	523,850	160,000	77,000	75,000	0
ルビー 月額支払型契約 特別室B	0円	995,560円	678,560	165,000	77,000	75,000	0
サファイア 月額支払型契約 特別室A	0円	1,005,560円	678,560	175,000	77,000	75,000	0
ダイヤモンド 月額支払型契約 特別室AW	0円	1,282,000円	950,000	180,000	77,000	75,000	0

ダイヤモンド(2名) 月額支払型契約 特別室AW		0円	1,444,000円	950,000	190,000	154,000	150,000	0
各料金の 内訳・明細	前払金	<p>プラン（居室の広さや内装備品等）により月額単価が違います。 <エメラルド> 普通室・普通室A 13.35~15.05㎡ 月額単価（333,328円）× 想定居住期間（120月）により算出 75歳～ 想定プラン <ルビー> 特別室B 21.92㎡ 月額単価（416,663円）× 想定居住期間（120月）により算出 75歳～ 想定プラン <サファイア> 特別室A 19.15~19.97㎡ 月額単価（416,663円）× 想定居住期間（120月）により算出 75歳～ 想定プラン <ダイヤモンド> 月額単価（583,333円）× 想定居住期間（120月）により算出 75歳～ 想定プラン</p> <p>（月額単価の説明）</p> <p>白金台二丁目の土地の売買相場、建築費、什器備品費、大規模修繕を含む修繕費、物価等の変動費、管理事務費等を勘案して算定しております。</p> <p>（想定居住期間の説明）</p> <p>利用開始日における入居者の満年齢とプラン（居室の広さや内装備品等）に応じて、入居金額が変動します。想定居住期間は以下のとおりです。 65歳～ 180ヶ月 70歳～ 144ヶ月 75歳～ 120ヶ月 80歳～ 96ヶ月 85歳～ 72ヶ月 90歳～ 60ヶ月</p> <p>★想定期間を超えて入居が継続される場合に備え、居住に係る費用として、入居金の一部の30%を（費返還対象額）を利用開始時に受領し、残り70%を満年齢別の想定居住期間で均等に償却いたします。</p>						
	家賃	<p>【家賃相当額】 居室及び共用施設の家賃相当額で、近隣相場を勘案し設定いたします。 【月額支払型の家賃相当額の算定方法】 当社における入居金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、現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います。</p>						
	管理費	事務管理部門人件費、施設の維持・管理費、水光熱費を含みます。						
	介護費用	<p>①上乗せ介護費用：当施設では要介護者1.5名に対し、常勤換算1名以上の職員体制（週40時間換算）を取っているほか、看護職員を24時間配置しております。この介護保険給付の基準を上回る人員体制の料金として算出した額となっております。 ②入居後に、要介護認定が要支援・自立になった場合は、自立者生活支援費用が摘要になります。（この場合は上乗せ介護費用はいただきません。） 自立者生活支援費用 130,000円</p> <p style="text-align: right;">※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</p>						
	食費	<p>朝食 400 円・昼食 500 円・夕食 500 円 間食 0 円 1日当たり 1,400 円 × 30日で積算</p> <p>厨房管理運営費 1,100 円/日 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて）</p> <p>一週間前までに所定の用紙にて申請することにより、1食単位で料金を割り引きます。但し、厨房管理運営費は割り引き対象外となります。</p>						
光熱水費	管理費に含まれます。							
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	<p>利用契約締結時にお支払いいただきます。 ★請求書記載の銀行口座へのお振込みとなります。お振込みは、入居者又は保証人の名義とし、振込手数料は入居者の負担となります。 ★銀行振込の振込依頼書等の控えをもって、アーバンアイリスの預かり証に代えさせていただきますので、お振込み時の振込依頼書等の控えを、大切に保管いただきますようお願いいたします。</p>
償却開始日	利用開始日
返還対象としない額	あり 8,571,300～45,000,000円
	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	<p>入居者の年齢にかかわらず、契約終了日が償却期間を経過していない場合には、月次償却額に、「残日数（注1）」を乗じた金額を返還します。このとき、利用契約又は償却期間が途中で終了する場合には、当該月における未償却日数分の返還額（月次償却額を30で除した日割り計算にて算出）と合計して返還します。 入居金の償却が完了し、入居金残高がない場合には、返還金はありません。その場合、追加の入居金を支払う必要もありません。</p> <p>注1「残月数」は、償却期間から利用開始日が属する月から起算して契約が終了又は解約された日が属する月数を減じた月数を指します。但し、その計算結果が0以下となる場合は、残月数は0とします。</p>
短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式	<p>期間：3か月 起算日：入居した日</p> <p>入居した日から3ヶ月以内に契約が終了した場合、入居金全額を入居者に返還いたします。この場合、月額施設利用料、有料サービスの対価の他、利用契約に定める「本契約が3ヶ月以内に終了した場合の家賃相当額」に「利用開始日から契約終了日までの日数」を乗じて算出した金額をお支払いいただきます。</p> <p>★利用契約が3ヶ月以内に終了した場合の家賃相当額（日額）：17,461～31,666円 ★当該家賃相当額の支払いは、入居金の返還と相殺して行います。</p>
返還期限	契約終了日から 60日以内
保全措置	あり 保全先：株式会社三井住友信託銀行
その他留意事項	入居金は非課税です。
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	<p>前月の利用に係る料金その他清算を必要とする費用に関する請求書を毎月15日までに送付します。自動振替の場合は当月27日にご指定いただいた銀行口座より引き落とし、お振込みの場合は当月27日までに指定口座にお振込み願います。</p> <p>★27日が金融機関の休業日の場合は翌営業日 ★自動振替をご選択の場合、金融機関での手続きが完了するまでの1～2ヶ月間は指定口座へのお振込みとなります。 ★お振込み手数料はお客様のご負担となります。</p>
その他留意事項	<p>家賃相当額は非課税、それ以外は消費税対象となります。</p> <p>★月途中に利用契約が開始もしくは終了した場合、当該月の共通費用は、1ヶ月を30日とする日割り計算にて算出します。</p>

(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	0	0
要支援2	0	0
要介護1	158,337	17,593
要介護2	177,759	19,751
要介護3	180,360	20,040
要介護4	217,197	24,133
要介護5	237,501	26,389

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	なし	
夜間看護体制加算	なし	要介護のみ
看取り介護加算	なし	対象者のみ
医療機関連携加算	なし	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	なし	
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	なし	
科学的介護推進体制加算	あり	
口腔衛生管理体制加算	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
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅲ)	
介護職員等特定処遇改善加算	なし	

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

- ★月額施設利用料及び有料サービスの単価については、消費者物価指数及び人件費、また諸種の経済状況の変化などを勘案し、事業の安定的継続の視点から、運営懇談会の意見を聞いて、改定する場合があります。
- ★介護保険給付費については、介護保険の介護給付基準が変更される場合には、それに応じて変動します。
- ★上乗せ介護費用/自立者生活支援費用については、消費者物価指数及び人件費、また諸種の経済状況の変化や介護保険制度の改正等を勘案し、事業の安定的継続の視点から、運営懇談会の意見を聞いて、改定する場合があります。
- ★入居金、敷金、家賃相当額及び介護保険、給付費は消費税非課税です。それ以外の費用には消費税が課税されます。消費税率が改定になった場合は改定内容及び法令等の定めに従い、利用料も変更になります。

【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	エメラルド 入居金型契約 普通室 (90歳以上、要介護の方の場合) 5年		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	28,571,000	312,000
※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	入居希望者に交付	財務諸表の要旨	公開していない
管理規程	入居希望者に交付	財務諸表の原本	公開していない
事業収支計画書	公開していない	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。

署名 _____ 年 _____ 月 _____ 日 印

説明年月日
_____ 年 _____ 月 _____ 日

説明者職・氏名

職 _____ 印
氏名 _____

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を含む)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を含むサービスに○	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▲
<介護サービス>				
巡回 日中			○ 3時間ごと	
巡回 夜間			○ 3時間ごと	
食事介助			○	
排泄介助			○	
おむつ交換			○	
おむつ代			—	実費負担
入浴(一般浴)介助			○週3回目以降1回 当たり	1650円/回
清拭			○週3回目以降1回 当たり	1650円/回
特浴介助			○	
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			○	
機能訓練			○	
通院介助 (協力医療機関)			○	
通院介助 (上記以外)			付添人1名に付30分 単位 * 交通手段実費	1980円/回
緊急時対応			○	—
オンコール対応			24時間対応	—
<生活サービス>				
居室清掃			○週2回目以降1回 当たり	1650円/回
リネン交換			○週2回目以降1回 当たり	550円/回
日常の洗濯			・上着・外出着等水洗 い不可能なもの	実費負担
居室配膳・下膳			1回 回復期を含む居宅療	220円/回
嗜好に応じた特別食			ケータリング等	実費負担
おやつ			—	実費負担
理美容			—	実費負担
買物代行(通常の利用区 域)			週2回目以降1回30 分当たり	1980円/回
買物代行(上記以外の区 域)			週1回30分単位	1980円/回
役所手続き代行			付添人1名に付30分 単位 * 交通手段実費	1980円/回
金銭管理サービス			5万円以下	5500円(月額)

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を含む)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を含むサービスに○	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			—	実費負担
健康相談			○	—
生活指導・栄養指導			○	—
服薬支援			○	—
生活リズムの記録(排便・睡眠等)			○	—
医師の訪問診療			医療保険制度で支給される以外	実費負担
医師の往診			医療保険制度で支給される以外	実費負担
<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)			付添人1名に付30分単位 * 交通手段実費	1980円/回
入院中の洗濯物交換・買物			週2回目以降1回30分単位	1980円/回
入院中の見舞い訪問			週1回	
<その他サービス>				
レクリエーション活動			選択制	材料費・参加費(外部講師)実費

* 入浴介助(一般浴)・清拭は、週2回まで無料

* 協力医療起案への付添い費用無料

* 居宅清掃は、週1回目で無料

* 日常の洗濯は、週3回まで無料

* リネン交換は、週1回目まで無料

* 買い物代行は、週1回目まで無料

* 入院中の洗濯物交換・買物は、週1回目まで無料

* 定期健康診断は、年2回無料

施設名：シニアの杜 白金台

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	○ 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	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	保全先：株式会社三井住友信託銀行
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	初期償却率：30%
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	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。