

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	グランクレール芝浦シニアレジデンス
定員・室数	104 人 ・ 52 室

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
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	自立のみ
介 護 保 険 の 利 用	居宅サービス利用可
居 室 区 分	定員1～2人（親族のみ対象）

1 事業主体

名 称	法人等の種別				営利法人	
	フリカナ	カブシキガイシャトウキュウイーライフデザイン				
	名称	株式会社東急イーライフデザイン				
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		
連 絡 先	電 話 番 号	03-6455-1236				
	ファックス番号	03-6455-1156				
ホ ー ム ペ ー ジ		https://www.e-life-design.co.jp/				
代 表 者 職 氏 名		役職名	代表取締役		氏名	大柴 信吾
設 立 年 月 日		2003年3月3日				
主 な 事 業 等		高齢者住宅・施設の運営・運営受託、高齢者会員組織の企画・運営				

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	1	ホームケア世田谷	世田谷区上用賀一丁目22番23号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	1	ホームケア世田谷	世田谷区上用賀一丁目22番23号
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	7	・ グランクレール世田谷中町ケアレジデンス ・ グランクレール成城ケアレジデンス ・ ライフニクス高井戸 ・ グランクレール芝浦ケアレジデンス ・ グランクレール立川ケアレジデンス ・ 光が丘パークヴィラ ・ グランクレール HARUMI FLAGケアレジデンス	・ 世田谷区中町五丁目9番9号 ・ 世田谷区成城八丁目20番1号 ・ 杉並区高井戸東四丁目12番31号 ・ 東京都港区芝浦四丁目18番25号 ・ 立川市富士見町二丁目3番21号 ・ 練馬区旭町二丁目9番13号 ・ 中央区晴海五丁目3番4号
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所者生活介護	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		1	ホームケア世田谷	世田谷区上用賀一丁目22番23号
<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	1	ホームケア世田谷	世田谷区上用賀一丁目22番23号
	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	7	・グランクレール世田谷中町ケアレジデンス ・グランクレール成城ケアレジデンス ・ライフニクス高井戸 ・グランクレール芝浦ケアレジデンス ・グランクレール立川ケアレジデンス ・光が丘パークヴィラ ・グランクレール HARUMI FLAGケアレジデンス	・世田谷区中町五丁目9番9号 ・世田谷区成城八丁目20番1号 ・杉並区高井戸東四丁目12番31号 ・東京都港区芝浦四丁目18番25号 ・立川市富士見町二丁目3番21号 ・練馬区旭町二丁目9番13号 ・中央区晴海五丁目3番4号
	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	フリカミナ	グランクレールシバウラシアレジデンス			
	名 称	グランクレール芝浦シニアレジデンス			
所 在 地	〒 108-0023				
	東京都港区芝浦四丁目18番25号				
連 絡 先	電 話 番 号	03-6453-9271			
	フ ァ ッ ク ス 番 号	03-3452-2306			
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.grancreeer.com/shibaura/				
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名	岩崎 ひろ子	
事 業 開 始 年 月 日	2020 年 7 月 1 日				
届 出 年 月 日	2018 年 12 月 7 日				
届 出 上 の 開 設 年 月 日	2020 年 7 月 1 日				
事 業 所 へ の ア ク セ ス	JR京浜東北線・山手線「田町」駅芝浦口（東口）より徒歩13分（約1,000m）				
施設・設備等の状況					
敷 地	権利形態	－	抵当権	あり	
	面 積	1759.61 m ²			
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	8676.97 m ² うち有料老人ホーム分 5045.45 m ²			
	竣工日	令 和 2 年 3 月 31 日			
	階 数	地上 10 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 1階、6階～10階 階 地下 0 階			
	構造	耐火建築物		建築物用途区分	有料老人ホーム
	併設施設等	あり（ グランクレール芝浦ケアレジデンス（以下「ケアレジデンス」という） ）			
賃 貸 借 契 約 の 概 要	建物	契約期間	2020年 4月 1日 ～ 2050年 3月 31日		
		自動更新	あり		

居 室	階	定員	室数	面積		
	6階	1～2人	13	40.05 m ² ～ 60.56 m ²		
	7階	1～2人	13	40.05 m ² ～ 60.56 m ²		
	8階	1～2人	13	40.05 m ² ～ 60.56 m ²		
	9階	1～2人	13	40.05 m ² ～ 80.08 m ²		
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積		
				m ² ～ m ²		
				m ² ～ m ²		
そ の 他 の 共 用 施 設	居室	全室設置	共同便所	6 箇所 (一部男女共用)		
	居室	全室設置	共同浴室	個浴： 0 大浴槽： 0 機械浴： 0		
	併設施設との共用		なし ()			
	兼用	なし ()				
	併設施設との共用		なし ()			
	あり	【1階(※1)】 エントランス、フロント、ラウンジ、メルコーナー、応接室1、健康相談室、自販機コーナー、ペット足洗い場、外来者用駐車場、駐輪場、共用トイレ 【6～9階（各階共通）】 エレベーターホール前ラウンジ、ゴミステーション 【10階(※1)】 クレールディング、プライベートディング、クレールホール、ルーフテラス、共用トイレ 【各階】 エレベーター 【ケアレジデンス3階】 ヘアサロン(※2) 【ケアレジデンス5階】 トレーニングルーム(※2) (※1)メルコーナー、ペット足洗い場、駐輪場、クレールディング以外は全てケアレジデンス入居者との共同利用となります (※2)ケアレジデンス入居者との共同利用となり、ケアレジデンス入居者のご利用が優先となります ※ 外来者用駐車場(利用開始から120分超過後)、 駐輪場、プライベートディング、ヘアサロンの利用には利用料 又は実費をご負担いただきます				
	あり	3 基				
共 同 便 所	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	
共 同 浴 室	居室： あり		便所： あり	浴室： なし	脱衣室： なし	
	併設施設との共用		なし ()			
食 堂	兼用	なし ()				
	併設施設との共用		なし ()			
そ の 他 の 共 用 施 設	あり	(【1階(※1)】 エントランス、フロント、ラウンジ、メルコーナー、応接室1、健康相談室、自販機コーナー、ペット足洗い場、外来者用駐車場、駐輪場、共用トイレ 【6～9階（各階共通）】 エレベーターホール前ラウンジ、ゴミステーション 【10階(※1)】 クレールディング、プライベートディング、クレールホール、ルーフテラス、共用トイレ 【各階】 エレベーター 【ケアレジデンス3階】 ヘアサロン(※2) 【ケアレジデンス5階】 トレーニングルーム(※2)) (※1)メルコーナー、ペット足洗い場、駐輪場、クレールディング以外は全てケアレジデンス入居者との共同利用となります (※2)ケアレジデンス入居者との共同利用となり、ケアレジデンス入居者のご利用が優先となります ※ 外来者用駐車場(利用開始から120分超過後)、 駐輪場、プライベートディング、ヘアサロンの利用には利用料 又は実費をご負担いただきます				
エ レ ベ ー タ ー	あり 3 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： なし	脱衣室： なし	

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							2024年8月1日 現在				
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（支配人）			1			1人	0.5	ケアレジデンス兼務			
生活相談員	10		2			12人	10.2	副支配人、フロント、ケアレジデンス兼務			
看護職員：直接雇用	1		1			2人	1.5	ケアレジデンス兼務			
看護職員：派遣						0人					
介護職員：直接雇用						0人					
介護職員：派遣						0人					
機能訓練指導員						0人					
計画作成担当者						0人					
栄養士	1					1人		コンパスグループ・ジャパン株式会社 に委託			
調理員	11					11人		コンパスグループ・ジャパン株式会社 に委託			
事務員			9			9人	4.5	ケアレジデンス兼務			
その他従業者	4			3		7人	5.2	営繕、夜勤他			
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 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		0	0	0	0						
実務者研修		0	0	0	0						
介護職員初任者研修		0	0	0	0						
介護支援専門員		0	0	0	0						
たん吸引等研修（不特定）		0	0	0	0						
たん吸引等研修（特定）		0	0	0	0						
資格なし		0	0	0	0						
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		0	0	0	0						
作業療法士		0	0	0	0						
言語聴覚士		0	0	0	0						
看護師又は准看護師		0	0	0	0						
柔道整復師		0	0	0	0						
あん摩マッサージ指圧師		0	0	0	0						
はり師又はきゅう師		0	0	0	0						
③－3 管理者（施設長）の資格				正看護師							
④ 夜勤・宿直体制											
配置職員数が最も少ない時間帯				20 時 00 分 ～ 8 時 00 分							
上記時間帯の職員配置数				介護職員 0 人以上			看護職員 0 人以上				
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									
1年以上3年未満						2					
3年以上5年未満		1				10					
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		2	0	0	0	12	0	0	0	0	0

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	なし

入浴介助サービス		なし
排せつ介助サービス		なし
口腔衛生管理サービス		なし
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）		なし
服薬管理サービス		なし
金銭管理サービス		なし
定期的な安否確認の方法	①生活安全センサー 専用居室内に生活安全センサーを設置しています 入居者が在室中、キーホルダーを専用のキーボックスに入れることにより、一定時間専用居室内で動作が無い場合に異常を感知し、自動的に事務室に通報されます。通報を感知し、インターホンにより安否確認ができない場合、スタッフ等が専用居室内に立ち入ることがあります。 ②浴室照明安否確認システム 専用居室内の浴室に浴室照明安否確認システムを設置しています 浴室の照明が一定時間点灯している場合に異常を感知し、専用居室内のインターンホンに発報します。発報後に消灯されない場合には、事務室に通報されます。通報を感知し、インターホンにより安否確認ができない場合、スタッフ等が専用居室内に立ち入ることがあります。 その他、朝食時クレールダイニングの利用確認、新聞の取り込み確認等を行います	
施設で対応できる医療的ケアの内容	グランクレール芝浦シニアレジデンス(以下「本施設」という。)では医療行為は行いません。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けて頂きます。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	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	東京都港区白金台五丁目9番1号
	協力の内容	体調急変時や緊急時の受入・診察等
協力医療機関(2)	名称	医療法人財団Chiron 芝浦アイランド内科クリニック
	所在地	東京都港区芝浦四丁目20番4号芝浦アイランドブルームホームズ2F
	協力の内容	健康相談、提携介護住宅への住替判定に関する助言等
協力医療機関(3)	名称	独立行政法人地域医療機能推進機構 東京高輪病院 健康管理センター
	所在地	東京都港区高輪3丁目10番11号
	協力の内容	定期健康診断
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団高輪会 高輪歯科医院
	所在地	東京都港区高輪二丁目16番36号チトセハウス2階
	協力の内容	訪問歯科診療に関する相談、外来歯科診療、歯科健診
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		あり
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	入居時に満60歳以上であること
	要介護度	入居時自立であること
	医療的ケア	原則として本施設看護師による医療的ケアが必要ないこと
	認知症	原則として認知症を発症していないこと （自立した生活が可能な軽度の症状の場合は応相談）
	その他	・健康保険、介護保険に加入していること ・2人入居の場合は、満60歳以上の健常な配偶者又は満60歳以上の2親等以内の健常な親族であること

身元引受人等の条件、義務等	原則として、入居者1名につき身元引受人を1名定めて頂きます。 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事ができます 【身元引受人の条件】 身元引受人は、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方とします 【身元引受人の義務等】 身元引受人は以下の責務を負います ・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、入居契約に記載する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 ・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 ・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 ・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 ・入居者が意思能力を喪失した場合、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	
体験入居	利用期間	7泊8日まで ※延長はご要望によりご相談に応じます
	利用料金	1泊 19,800円（税込） （宿泊費・食費〔朝食・昼食・夕食〕・消費税込み） ※参考食費：朝食495円、昼食770円、夕食1,100円 （各費用税込表示） ※共用施設の利用料を含みます
	その他	特になし
入院時の契約の取扱い	入院が長期にわたった場合でも入居契約は継続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。なお、入院期間中も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施設を連続して30日を超えて不在にした場合には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	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	事業者の支配人、副支配人、生活相談員、看護職員、事務員及び栄養士等（以下「事業者の職員」といいます）は、原則として身体拘束を行いません。但し、次の3つの要件を全て満たすと判断した場合、「緊急やむを得ない」ものとして身体拘束を行うことがあります。 【切迫性】 入居者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高い 【非代替性】 他に代替する介護方法がない 【一時性】 行動制限が一時的なものである 3つの要件を全て満たし、「緊急やむを得ない」ものとして身体拘束を行った場合は、事業者の職員は次の通り行動します ①本人や身元引受人に、身体拘束の内容、目的、理由、時間、期間を説明し、十分な理解と同意を得るよう努めます。 ②要件に該当しなくなった場合は速やかに拘束を解除します。また、事業者の職員は、身体拘束廃止委員会を設置して、身体拘束の廃止に向けた検討をし、必ず記録に残します。	

		①事業者は、入居者が次のア．からク．のいずれかに該当し、かつ、そのことで入居契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に入居契約を解除することができます。 ア.入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき イ.月払家賃(月払方式の場合)、管理費、サービス費その他費用の支払いを3回以上遅滞し又は3ヶ月以上滞納した場合 ウ.本施設を故意又は重大な過失により、毀損・汚損又は滅失した場合 エ.入居契約又は管理規程に違反し、事業者の催告にもかかわらず是正しない場合 オ.入居者の身体的・精神的暴力、不当な言動等により、本施設の運営スタッフの人権や 職域が侵害され、本施設の健全な運営に支障を来たすおそれがあると事業者が認める場合において、事業者の催告にもかかわらず是正されない場合 カ.入居者の行動が、他の入居者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法等ではこれを防止することができない場合 キ.入居契約の規定により事業者が求めたにもかかわらず、新たに 入居者の身元引受人をたてない場合 ク.その他、上記ア．からキ．に準じる事由が発生した場合 ②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、入居契約を解除することができます。
		③上記①②の規定に基づき入居契約を解除する場合、事業者は次の各手続きを行います。 ア.契約解除の通知について90日の予告期間をおきます イ.上記通知に先立ち、入居者、身元引受人及び成年後見人に弁明の機会を設けます ウ.予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、入居者、身元引受人及び成年後見人等、その他関係者・関係機関と協議し移転先の確保に協力します ④上記①のオ．又はカ．によって入居契約を解除する場合には、事業者は上記に加えて次の手続きを行います。 ア.医師の意見を聴きます イ.一定の観察期間をおきます ⑤上記①から④にかかわらず、事業者は、入居者が次のア．からウ．のいずれかに該当するときは、入居契約第27条の定めにかかわらず、入居契約を解除することができます。 ア.入居に関する書類等における重大な不実記載等が入居日前に 発見されたとき イ.不正な手段で入居しようとしていることが入居日前に判明したとき ウ.正当な理由がなく、入居日までに前払金又は敷金が支払われなかったとき ⑥事業者は、相手方が入居契約第39条第1項又は第2項の表明保証条項のいずれか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 何らの催告もなく、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		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		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		グランクレール芝浦シニアレジデンス		
	電話番号	03-6453-9271		
	対応時間	9:00 ～ 17:00 （ 定休日：無し ）		
窓口の名称 2		株式会社 東急イーライフデザイン		
	電話番号	03-6455-1236		
	対応時間	9:00 ～ 17:00 （ 平日 ※ただし祝祭日は除く ）		
窓口の名称 3		東京都高齢者施策推進部施設支援課		
	電話番号	03-5000-7564		
	対応時間	9:00 ～ 17:00 （ 平日 ※ただし祝祭日は除く ）		
賠償責任保険の加入		あり 保険の名称： あいおいニッセイ同和損害保険(株)/企業総合賠償責任保険		
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				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：85.0 歳		入居者数合計：57 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
6 5 歳未満	0							
6 5 歳以上 7 5 歳未満	4							
7 5 歳以上 8 5 歳未満	19			1				
8 5 歳以上	15	8	2	5	2	1		
合計	38	8	2	6	2	1	0	0
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	5	0	48	4			57	
男女別入居者数	男性：18 人		女性：39 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む）				55 % （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			提携介護住宅への移行		6			
他の有料老人ホームへ転居	1		退去者数合計		7			

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		あり ※月払方式の方のみ			
金額		996千円 ～ 2,445千円 円 ※月払家賃の3ヶ月分 ※退去時に月払家賃又は管理費の滞納、居室の原状回復費用の未払い その他の入居契約上の債務の不履行による債務額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	サービス費 (税込) ※下記は1名あたりの金額	食費 (税込) ※下記は30日喫食の場合の金額	光熱水費
前払方式 ※前払金は、ご入居時の年齢により変動します ※右記のほか、入居者の選択による利用料がかかります		39,840千円 264,060千円	240,950円	—	60,000	110,000	70,950	個別契約
月払方式 ※右記のほか、入居者の選択による利用料がかかります		—	572,950円 1,085,950円	332,000 815,000	60,000	110,000	70,950	個別契約
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（ 332,000 円）×想定居住期間（ 120 月） ＋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により算出						
		(月額単価の説明)						
		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です						
		(想定居住期間の説明)						
	家賃	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、各有料老人ホームがそれぞれ定める期間のことです。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 ※詳細は別紙「『前払金』の算定根拠について」をご参照ください ※2人入居の場合は、年齢の若い方の想定居住期間を採用します						
	家賃	事業費を基礎として算定の上、近傍同種の家賃相当額と比較して妥当な額に設定しております。居室により金額は異なります						
	管理費	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です						
サービス費	フロントサービス、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急対応サービス、生活支援サービス、防犯・防災サービス、アクティビティサービス、健康管理サービス等に係る費用です。 ※その他、入居者の選択により利用するサービス（食事サービス等）については、別途選択サービス費がかかります。詳細は、別紙「一覧表（提供サービス一覧表、選択サービス一覧表）」をご参照ください ※介護保険サービスの自己負担額は含まない							
食費	朝食 495 円・昼食 770 円・夕食 1,100 円 間食 — 円 1日当たり 2,365 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 0 円など ※サービス費に含みます （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） キャンセル料は発生しません ※軽減税率 同一の日に同一の入居者に対して行う飲食料品（酒類等を除きます）の提供の対価の額（税抜き）が一食又は一杯につき670円以下であるもののうち、その累計額が2,010円に達するまでの飲食料品の提供については、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。							
光熱水費	各居室における光熱水費は、入居者と供給業者との個別契約に従い、供給業者に直接お支払い頂きます							
前払金の取扱い								
支払日・支払方法		入居日前日までに前払金全額お支払い頂きます。支払方法は、いずれも事業者指定の口座への銀行振込となります						
償却開始日		入居日						
返還対象とし ない額	あり	想定居住月数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 （前払金の内、初期償却率は10%～20% ※入居時年齢により異なる）						
	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	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します。 《返還金算定式》(※1) 1ヶ月分の家賃等の額(※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) (※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、これを切り上げます (※2) 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》 入居者の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) 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ありませんが、家賃相当額の追加徴収も行いません	
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	
	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します。 《返還金算定式》(※1) 前払金－(1日あたりの家賃等の額(※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) (※1) 1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます (※2) 1日あたりの家賃等の額は、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	
返還期限	居室の明け渡し後 90日以内	
保全措置	あり 保全先：不動産信用保証株式会社	
その他留意事項	前払方式をご利用の場合において、事業者が返還すべき前払金の返還が困難となった場合、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金額の返還を不動産信用保証株式会社が保証します。なお、保全する期間は、前払金をご入金頂いた日から事業者の前払金返還債務が消滅する日までとなります。	
月額利用料の取扱い		
支払日・支払方法	口座自動振替にて、翌月分を毎月27日（金融機関の休日の場合は翌営業日）に事業者にお支払い頂きます ※「選択サービス費」については、口座自動振替にて、前月分を毎月27日（金融機関の休日の場合は翌営業日）に事業者にお支払い頂きます	
その他留意事項	入居者が居住する居室内の光熱水費、電話代等は管理規程の定めに従い別途実費負担頂きます	
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		
消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動を勘案し、入居契約第7条記載の運営懇談会で、入居者の意見を聴いた上で改定します		

【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	609号室(80歳想定) 前払方式		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	53,424,000	240,950
※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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に交付	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： 別紙1 一覧表(提供サービス一覧表、選択サービス一覧表)
別紙2 東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表
別紙3 「前払金」の算定根拠について

601 号室

綾木和雄・和子 様

契約の締結に当たり、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

事業者 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
代表取締役 大柴 信吾 印

2025 年 3 月 日

説明者 職 営業職
署名 _____

契約の締結に当たり、本有料老人ホーム重要事項説明書について説明を受け、理解しました。

【入居者】		
1	住所 東京都港区南麻布4-9-25 氏名 印 電話 03-3440 - 3856	
2	住所 東京都港区南麻布4-9-25 氏名 印 電話 03-3440 - 3856 （入居者1との関係 妻）	
【身元引受人】		
1	住所 東京都渋谷区神宮前3-32-5C0TY神宮前 氏名 実印 電話 080-3715-8130 （入居者1との関係 長女）	
2	住所 東京都渋谷区神宮前3-32-5C0TY神宮前 氏名 実印 電話 080-3715-8130 （入居者2との関係 長女）	

一覧表（提供サービス一覧表、選択サービス一覧表）

■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	外来者の受付、不在時の郵便物の代理受領及び伝言、各種サービスの案内等を行います ※ フロントの利用時間内にご利用頂けます。利用時間以外は翌日の対応とさせていただきます ※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
生活相談サービス	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。スタッフは、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 専門的な事項については、専門家を紹介します
安否確認サービス	
生活安全センサー	専用居室内に生活安全センサーを設置しています 入居者が在室中、キーホルダーを専用のキーボックスに入れることにより、一定時間専用居室内で動作が無い場合に異常を感知し、自動的に事務室に通報されます。通報を感知し、インターホンにより安否確認ができない場合、スタッフ等が専用居室内に立ち入ることがあります
浴室照明安否確認システム	専用居室内の浴室に浴室照明安否確認システムを設置しています 浴室の照明が一定時間点灯している場合に異常を感知し、専用居室内のインターホンに発報します。発報後に消灯されない場合には、事務室に通報されます。通報を感知し、インターホンにより安否確認ができない場合、スタッフ等が専用居室内に立ち入ることがあります
緊急対応サービス	
緊急通報システム	緊急通報がなされた場合には24時間常駐（夜間帯 休憩時間(90分)含む）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 【専用居室内】：トイレ、浴室 ※ 上記の他、ワイヤレス式緊急呼出ボタン（ペンダント型1個／人）を用意しています。ワイヤレス式緊急呼出ボタンは、専用居室内のみで 사용할 ことができます。 ※ 通報を感知し、インターホンにより安否確認ができない場合、スタッフ等が専用居室内に立ち入ることがあります 【共用部分】：共用トイレ、トレーニングルーム
緊急時の対応	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、原則として、タクシー又は救急車に同乗し付添いを行います。医療機関到着後は、医療機関に引渡しを行い、本施設に帰館します。 ※異常を感知した場合、スタッフ等が確認のために、専用居室内に立ち入ることがあります ※ 同行に関わる交通費は、入居者にご負担頂きます(入居者がタクシーでの搬送を希望した場合のみ)
非常災害時の対応	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

生活支援サービス				
	設備点検	専門業者が、専用居室及び共用部分の保守点検を定期的の実施します ※ 専用居室の点検に際しては、専用居室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		
	ゴミ搬出	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 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		
	管球交換 [予約制]	簡易な管球交換を致します ※ 電球、蛍光灯はご用意ください。一部の電球に関しては、フロントにてご用意しております(有料) ※ サービス提供の日時についてはご希望に沿えない場合もありますのでご了承ください		
	送迎サービス [予約制]	本施設と田町駅間において送迎サービスを致します 【運行時間】：9:30～17:00（土日祝祭日含む） ※ 送迎サービスのご利用は、本施設入居者、ケアレジデンス入居者、それぞれの入居者親族及びスタッフ等に限定させていただきます ※ 事前予約が必要となりますので、フロントにご相談ください ※ 時刻表は、館内掲示等によりお知らせ致します		
防犯・防災サービス				
	防犯カメラ	エントランスホール、エレベーター、クレールホール、クレールダイニング、駐車場等に I T V 防犯カメラを設置し、常時自動録画をします		
	防災設備	火災が発生した場合に反応する感知器及びスプリンクラーが全館に設置してあります。また、停電時には、非常用照明及び誘導灯が点灯します		
アクティビティサービス	本施設内のクレールホールにて、イベント・アクティビティを企画致します。また、入居者による自主的なサークル活動等の場合、共用部分の予約・外部講師の紹介等を行います			
健康管理サービス				
協力医療機関		①	名 称	学校法人北里研究所 北里大学北里研究所病院
			住 所	東京都港区白金台五丁目9番1号
			診療科目	内科、脳神経内科、消化器内科、循環器内科、呼吸器内科、腎臓内科、内分泌・代謝内科、小児科、精神科、リウマチ科、外科、消化器外科、呼吸器外科、乳腺外科、血管外科、整形外科、リハビリテーション科、婦人科、泌尿器科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科、形成外科、美容外科、麻酔科、放射線科、病理診断科、アレルギー科、救急科
			協力内容	体調急変時や緊急時の受入・診察 等
		②	名 称	医療法人財団Chiron 芝浦アイランド内科クリニック
			住 所	東京都港区芝浦四丁目20番4号芝浦アイランドブルームホームズ2F
			診療科目	内科、リウマチ科
			協力内容	健康相談、提携介護住宅への住替判定に関する助言 等
		③	名 称	独立行政法人地域医療機能推進機構 東京高輪病院 健康管理センター
			住 所	東京都港区高輪3丁目10番11号
			診療科目	健康診断
			協力内容	定期健康診断
		※ 診療費は入居者の負担です。訪問診療については、入居者が同協力医療機関と訪問診療の契約を締結することにより利用できます		

協力歯科医療機関	<table><tr><td rowspan="4">④</td><td>名 称</td><td>医療法人社団高輪会 高輪歯科医院</td></tr><tr><td>住 所</td><td>東京都港区高輪二丁目16番36号チトセハウス2階</td></tr><tr><td>診療科目</td><td>歯科、小児歯科、歯科口腔外科</td></tr><tr><td>協力内容</td><td>訪問歯科診療に関する相談、外来歯科診療、歯科健診</td></tr></table> ※ 診療費は入居者の負担です。訪問歯科診療については、入居者が同協力医療機関と訪問歯科診療の契約を締結することにより利用できます	④	名 称	医療法人社団高輪会 高輪歯科医院	住 所	東京都港区高輪二丁目16番36号チトセハウス2階	診療科目	歯科、小児歯科、歯科口腔外科	協力内容	訪問歯科診療に関する相談、外来歯科診療、歯科健診
④	名 称		医療法人社団高輪会 高輪歯科医院							
	住 所		東京都港区高輪二丁目16番36号チトセハウス2階							
	診療科目		歯科、小児歯科、歯科口腔外科							
	協力内容	訪問歯科診療に関する相談、外来歯科診療、歯科健診								
定期健康診断	入居者が1年に1回定期健康診断を受ける機会を設けます。定期健康診断においては、身長・体重の測定や血液検査等を行います									
日常健康相談 [予約制]	①月毎の指定日・指定時間内に本施設1階の健康相談室において、本施設の看護職員等による健康相談を受けることができます 【指定時間】：9:00～17:00 ②週1回（指定日・指定時間内）、本施設1階の健康相談室において、協力医療機関の看護師による健康相談を受けることができます 【指定日時】：14:00～15:00(木曜日) ※健康相談実施日及び時間等は看護師等の状況に応じて変更となる場合があります ※協力医療機関が将来変更された場合、上記内容も変更になる場合があります ※本施設1階の健康相談室では、医療行為を行うことは出来ません									
健康講座	医師又は看護師等による病気予防、健康講座等を行います									

※ [予約制] の付されたサービスについては、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。また、ご予約をキャンセルされる場合には、フロントへご連絡ください

※ 各サービスにかかる代金等の実費は、入居者負担です

※ 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	料金	内容
食事サービス		
通常食 [予約不要] (◇軽減税率)	朝食495円/日 (うち本体価格450円 消費税45円) 昼食770円/日 (うち本体価格700円 消費税70円) 夕食1,100円/日 (うち本体価格1000円 消費税100円)	朝食：07:30～09:00 昼食：12:00～14:00 夕食：17:30～19:30 ※ いずれも日替わり定食及びアラカルトより選択 (四季の移り変わりや年間行事を反映したお食事の場合を除く)
飲み物 [予約不要] (◇軽減税率)	ドリンクメニュー毎に 異なりますので、メ ニューをご確認ください	朝食・昼食・夕食時には、ドリンクメニューを数 種類提供します 但し、食事を注文された方のみとさせていただきます ※アルコールは、昼食・夕食時のみの提供とします
外来者の利用 [予約制]	220円加算/通常食1食 (うち本体価格200円 消費税20円)	外来者も通常食をご利用頂けます。 【ご予約】：土日祝日を除く3日前まで ※ ご利用予定日の3日前以降のキャンセルの場合 は、料金全額をご負担頂きます ※ 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

刻み食等 〔予約制〕	ご相談	入居者の状況に応じて、刻み食等の対応を行います。ご利用にあたっては、事前にフロントにご相談ください
特別食 〔予約制〕	3,300円/1名 (うち本体価格3,000円 消費税300円)	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3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。 ※ご予約をキャンセルされる場合には、フロントへご連絡ください。ご利用予定日の3日前以降のキャンセルの場合は、料金全額をご負担頂きます
イベント食 〔予約制〕	イベント開催に先立ち 適宜案内	年数回多彩なイベントに伴う食事を提供致します 【ご予約】：イベント開催に先立ち適宜ご案内 ※ご利用予定日の3日前以降のキャンセルの場合は、料金全額をご負担頂きます。
プライベート ダイニング 〔予約制〕	1,100円/回・90分 (うち本体価格1,000円 消費税100円)	以下の時間帯にご利用頂けます 利用される場合には、事前に所定の書面をフロントに提出し、利用の承諾を得てください ※プライベートダイニングは、ケアレジデンス入居者との共同利用となります ①通常食提供時間内 (朝食：07:30～09:00、 昼食：12:00～14:00、 夕食：17:30～19:30) 通常食・特別食をご注文の上、ご利用頂けますお食事等のお持ち込みはご遠慮ください ②通常食提供時間外 (09:00～12:00、14:00～17:30) お食事等をお持ち込みいただいてのご利用も可能です
居室への配下膳 〔予約制〕	550円/回・4名分まで (うち本体価格500円 消費税50円)	病気等の場合や、居室でのご家族やご友人との会食等の場合に、居室への配下膳を承ります
◇軽減税率 同一の日に同一の入居者に対して行う飲食料品（酒類等を除きます。）の提供の対価の額（税抜き）が一食又は一杯につき640円以下であるもののうち、その累計額が1,920円に達するまでの飲食料品の提供については、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。		
家事援助サービス		
居室清掃 (簡易清掃)* 〔予約制〕	3,300円/60分 (うち本体価格3,000円 消費税300円)	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 ・居室内清掃(ダスタークロス拭き又は吸塵) ・キッチン(ダスタークロス拭き又は吸塵、シンク台拭き、皿皿清掃) ・洗面室(ダスタークロス拭き又は吸塵、洗面台拭き鏡拭き) ・浴室(浴槽内水流し洗い、洗い場水流し洗い、排水口水流し洗い及びゴミ取り) ・トイレ(ダスタークロス拭き又は吸塵、衛生陶器拭き) ・バルコニー(粗ゴミ拾い、手摺除塵、フラワークリーン 仕様)
エアコンフィルター 清掃 〔予約制〕	1,650円/1台 (うち本体価格1,500円 消費税150円)	入居者の希望により、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
長期不在時居室管理 〔予約制〕	550円/1回 (うち本体価格500円 消費税50円)	入院時の長期不在時に、居室の換気、水遣り等を行います

修繕・家具移動＊ [予約制]	550円/10分 (うち本体価格500円 消費税50円)	簡単な修繕及び家具の移動を承ります
家具類組立＊ [予約制]	1,650円/30分 (うち本体価格1,500円 消費税150円)	本棚や収納ラック等の組み立てを承ります
家電製品対応＊ [予約制]	1,650円/30分 (うち本体価格1,500円 消費税150円)	家電製品の配線やトラブル等の対応を承ります (専門技術者による対応が必要な場合を除く)
パソコン対応＊ [予約制]	1,650円/30分 (うち本体価格1,500円 消費税150円)	パソコンや周辺機器、メールのトラブル等の対応 を承ります (専門技術者による対応が必要な場合を除く)
外出時の同行 (買い物等の付添い) ＊[予約制]	3,300円/60分 (うち本体価格3,000円 消費税300円)	買い物や美容院等への付き添いを承ります
役所手続代行＊ [予約制]	3,300円/60分 (うち本体価格3,000円 消費税300円)	住民票取得代行等を行います
生活必需品の 購入代行＊ [予約制]	550円/10分 (うち本体価格500円 消費税50円)	生活必需品の購入は食品又は日常用品に限り ます(指定店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

※サービス提供の日時については、ご希望に沿えない場合もありますのでご了承ください。

理美容サービス [予約制]	①プラン毎に異なりますので、メニューをご確認ください ② 1,100円/回・90分 (うち本体価格1,000円 消費税100円)	①ヘアサロンにて、指定日に事業者指定の理美容業者からサービスを受けることができます。指定日は、本施設の掲示板上でお知らせします 【ご予約】：1週間前まで ②事業者指定の理美容業者がヘアサロンを使用しない空き時間は、入居者が希望する理美容業者をお呼びし、有料でご利用頂けます。利用される場合には、事前に所定の書面をフロントに提出し、利用の承諾を得てください ※ヘアサロンは、ケアレジデンス入居者との共同利用となり、ケアレジデンス入居者のご利用が優先となります
------------------	--	---

- ※ [予約制] の付されたサービスについては、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。また、ご予約をキャンセルされる場合には、フロントへご連絡ください。
- ※ ＊印の付されたサービスの利用料については、実際の対応に要した時間分についてのみ頂きます。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。また、時間単位で料金が設定されているサービスの提供時間のうち、スタッフが本施設からの外出して行うサービスは、サービスを提供するスタッフが、本施設を外出してから本施設に戻るまでの時間で算定致します。
- ※ 上記のほか、対応可能な内容については、10分あたり550円(うち本体価格500円、消費税50円)を目安に対応致します。
- ※ 各サービスにかかる代金等の実費は、入居者負担です。
- ※ 利用可能なサービスの項目、時間・利用方法等は、今後変更になる可能性がありますので、予めご承知置きください。

施設名：グランクレール芝浦シニアレジデンス

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	2020年3月23日交付済
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	各居室・各トイレは設置 共同利用の浴室・脱衣室の設備自体なし
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 直近2023年8月5日実施
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	直近2023年9月27日実施
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（既存の建築物を転用した場合等で必要な要件を満たした場合は7.43㎡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：不動産信用保証株式会社
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：10～20% ※入居時年齢により異なる
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

「前払金」の算定根拠について

1. 「前払金」について

- (1) 本施設では、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」(令和6年5月23日付老発0523第1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事務連絡「有料老人ホーム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24年3月16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。

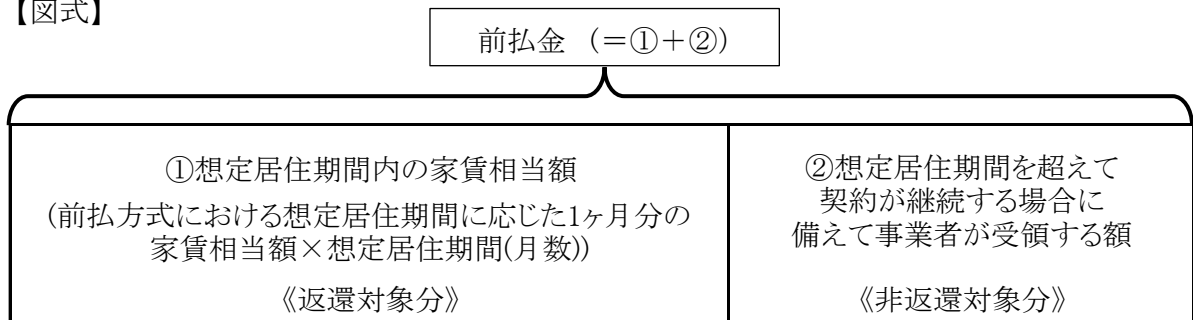
2. 前払方式の算定式について

- (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】

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)

【図式】



- (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	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、各有料老人ホームがそれぞれ定める期間のことです。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。 想定居住期間内の家賃相当額は、想定居住期間内に甲の死亡又は本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。
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	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。 ※入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合を除きます。

3. 本施設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	60～75歳	76～85歳	86歳～
	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】

グランクレール芝浦シニアレジデンス	入居時年齢 80歳	609号室
前払金 (①+②) (総額) 53,424,000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))		
(総額) 45,410,400円 (前払金に占める割合は 85 %)		
算定式 : 315,350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※》		
(総額) 8,013,600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。