

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ツクイ・サンシャイン町田西館		
定員・室数	168 人	・	168 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（自立含む）
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人
介護に関わる職員体制	2.5 : 1以上

1 事業主体

名 称	法人等の種別	営利法人		
	フリガナ	カブシキガイシャツクイ		
	名 称	株式会社ツクイ		
主たる事務所の所在地	〒	232-0002		
	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号			
連 絡 先	電 話 番 号	045-842-4115		
	ファックス番号	045-842-0249		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.tsukui.net			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	高 島 毅
設 立 年 月 日	令和2年5月18日			
主 な 事 業 等	介護保険事業			

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	10	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
訪問入浴介護	2	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
訪問看護	5	ツクイ青山訪問看護ステーション	港区北青山3-4-3
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	46	ツクイ板橋	板橋区氷川町4-8メゾンタカノハ303
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	8	ツクイ・サンシャイン三鷹深大寺	三鷹市深大寺2-21-17
福祉用具貸与	1	ツクイ墨田	墨田区押上1-1-2スカイツリーイースト7-15階
特定福祉用具販売	1	ツクイ墨田	墨田区押上1-1-2スカイツリーイースト7-15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	1	セカンドラップ足立	足立区栗原4-8-1
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	3	ツクイ大田西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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	9	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	2	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
介護予防訪問看護	5	ツクイ青山訪問看護ステーション	港区北青山3-4-3
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	8	ツクイ・サンシャイン三鷹深大寺	三鷹市深大寺2-21-17
介護予防福祉用具貸与	1	ツクイ墨田	墨田区押上1-1-2スカイツリーイースタワ-15階
介護予防特定福祉用具販売	1	ツクイ墨田	墨田区押上1-1-2スカイツリーイースタワ-15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	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	3	ツクイ大田西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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、ナ	ツクイ・サンシャインマチダニシカン		
	名称	ツクイ・サンシャイン町田西館		
所在地	〒	194-0215		
		東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号		
連絡先	電話番号	042-798-7061		
	ファックス番号	042-798-7062		
ホームページ	https://www.tsukui.net/sunshine/machida-nishikan/			
介護保険事業所番号	第1373203791号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	津田 久子
事業開始年月日	2011年5月1日			
届出年月日	2020年9月15日			
届出上の開設年月日	2020年10月1日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2020年10月1日		
	指定の有効期間	2026年9月30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）	2020年10月1日		
	指定の有効期間	2026年9月30日	まで	
事業所へのアクセス	【京王相模原線】南大沢駅より無料シャトルバス運行あり（約10分） 【JR横浜線】相模原駅から無料シャトルバス運行あり（約15分）			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	—		抵当権	あり					
	面積	5064.51 m ²								
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	あり					
	延床面積	7369.18 m ²		うち有料老人ホーム分		7369.18 m ²				
	竣工日	2011年3月31日								
	階数	地上		7階		地下		0階		
		うち有料老人ホーム分 地上		7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	なし ()									
賃貸借契約の概要		建物	契約期間		平成23年4月1日		～ 令和24年3月31日			
			自動更新		あり					
居室	階	定員	室数	面積						
	6階	1人	28	18.56 m ²		～		20.21 m ²		
	5階	1人	35	18.56 m ²		～		18.56 m ²		
	4階	1人	35	18.56 m ²		～		18.56 m ²		
	3階	1人	35	18.56 m ²		～		18.56 m ²		
	2階	1人	35	18.56 m ²		～		18.56 m ²		
一時介護室	階	定員	室数	面積						
				m ²		～		m ²		
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、料金負担も各自)							
	テレビアンテナ端子		全室あり (設置各自、放送契約と料金負担も各自)							
共同便所	13 箇所		(一部男女共用)							
共同浴室	個浴： 10		大浴槽： 1		機械浴： 2					
	併設施設との共用		なし ()							
食堂	兼用		あり (談話コーナー兼食堂)							
	併設施設との共用		なし ()							
その他の共用施設	あり (談話コーナー兼機能訓練室、ロビー、シアタールーム、理美容室、洗濯室)									
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： 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	3		1	2		6人	4.7	介護職員
看護職員：直接雇用	3			4		7人	6.0	
看護職員：派遣				2		2人		
介護職員：直接雇用	33		1	38	1	73人	63.8	生活相談員
介護職員：派遣				2		2人		
機能訓練指導員	4			1		5人	4.8	
計画作成担当者	3			1		4人	3.9	
栄養士	1			2		3人	1.9	

調理員	4		13		17人	11.3	
事務員	1	1	1	1	4人	1.8	介護職員
その他従業者	2		17		19人	11.4	
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	11			14	1
実務者研修	9			7	1
介護職員初任者研修	11			16	
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）	3	1			
資格なし	6			8	

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	2			1	
作業療法士	1				
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	1				
はり師又はきゅう師					

③-3 管理者（施設長）の資格 介護福祉士・第二種衛生管理者

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯 19 時 30 分～ 6 時 30 分

上記時間帯の職員配置数 介護職員 5 人以上 看護職員 0 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					2.3 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	2	3						
1年以上3年未満		2	4	32	38	4	2	4	1	3	1
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		3	6	34	41	4	2	4	1	3	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（直営）
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	なし
定期的な安否確認の方法	夜間においては適宜対応し、安否確認を行う。
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設の看護師が医師との連携の下、在宅酸素・人工肛門・インスリンは受入可能。痰吸引・胃ろう・IVHは要相談

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	まちだファミリークリニック
	所在地	東京都町田市能ヶ谷4-3-18 第二京香ビル1階101
	協力の内容	入居者への健康管理の助言、相談、定期受診、緊急時受診、検査、入院先への斡旋／診療科目（内科）／医療費（自己負担）／施設からの距離（11.0km）
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団 幸隆会 多摩丘陵病院
	所在地	東京都町田市下小山田1401
	協力の内容	入居者への健康管理の助言、相談、定期受診、緊急時受診、検査、入院／診療科目（内科、整形外科、眼科、泌尿器科、外科、脳外科、リハビリ科、婦人科/歯科）／医療費（自己負担）／施設からの距離（5.2km）
協力医療機関(3)	名称	医療法人社団 栄友会 多摩ゆずクリニック
	所在地	東京都多摩市落合1-7-12 ライティングビル6F
	協力の内容	入居者への健康管理の助言、相談、定期受診、緊急時受診、検査、入院先への斡旋／診療科目（内科）／医療費（自己負担）／施設からの距離（5.7km）
協力歯科医療機関	名称	聖和会グループ 歯科医療サポートセンター 株式会社
	所在地	東京都多摩市永山1-4 グリナード永山512-3
	協力の内容	診療及び口腔ケア指導・入れ歯の調整、作成／施設からの距離（8.5km）

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	
看取り介護加算	あり(I)	
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	なし	
介護職員処遇改善加算	あり(I)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(II)	
介護職員等ベースアップ等支援加算	あり	
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	あり	
ADL維持等加算	あり	
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	あり(I)	
退院・退所時連携加算	あり	
人員配置が手厚い介護サービスの実施	なし	
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	原則65歳以上の方（介護保険で指定する特定疾患である40～64歳の方も対象となります）。
	要介護度	自立、要介護または要支援
	医療的ケア	感染症（MRSA、結核、疥癬など）に感染している方は原則的には入居できません。
	認知症	症状により要相談となります。
	その他	精神疾患のある方。症状により要相談となります。
身元引受人等の条件、義務等	<p>入居契約書に基づく「身元引受人」および「連帯保証人」（第37条、第38条参照）</p> <p>1. 身元引受人 入居者は、身元引受人を1人定める必要があります。身元引受人には主に次の権利・義務があります。 ①事業者が定める管理規程に従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取ること。 ②入居者の日常生活に関して必要に応じ、事業者と連絡、協議等を行うこと。 ③入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等の定期的な連絡をうけること。 ④入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品等の引き受けを行うこと。</p> <p>2. 連帯保証人 入居者は、連帯保証人を1人定めるものとします。身元引受人が連帯保証人を兼ねることができます。 連帯保証人は、入居契約および特定施設入居者生活介護契約等に基づく入居者の債務について、入居者と連帯して履行する責任を負います。</p> <p>3. 前項の連帯保証人の負担は、居室料、管理費、共益費の12か月分を限度（極度額）とします。なお、居室料、管理費、共益費に変更があった場合、極度額は都度変更するものとし、その旨の変更合意書を連帯保証人と取り交わします</p>	
体験入居	利用期間	6泊7日まで
	利用料金	1泊11,000円（うち消費税1,000円） 宿泊費・介護サービス料・食費込み
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	長期不在又は長期入院中においても、目的施設及び居室を終身にわたって利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	切迫性、非代替性かつ一時性の条件を満たしている場合、やむを得ず身体拘束等の行為を行った場合には、その日時、態様、緊急やむを得なかった理由等を記録するとともに、速やかに身元引受人等に説明し、その承諾をもらうこととする。また、身体拘束廃止委員会の下に身体拘束廃止の検討を行う。	

<p>事業者からの契約解除</p>	<p>入居契約書に基づく解除事由・解約手続き（第30条、第31条参照）</p> <p>1. 事業者からの解除</p> <p>（1）入居者に次の事由が発生し、契約を維持することが著しく困難な場合（解除前90日の予告期間、弁明の機会を設けます。）</p> <p>①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</p> <p>②月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、2か月分以上滞納、または、しばしば遅滞するとき</p> <p>③第三者に対し居室の全部又は一部の転貸や、他の入居者と居室の交換等の行為をしたとき（入居契約書第3条違反）</p> <p>④禁止・制限行為を行ったとき（入居契約書第21条違反）</p> <p>【禁止行為】</p> <p>一 鉄砲刀剣類、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。</p> <p>二 大型の金庫、その他重量のおおきな物品等を搬入し、または備え付ける</p> <p>三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す</p> <p>四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しく迷惑を与える</p> <p>五 目的施設及び敷地内で動物を飼育する</p> <p>六 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若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</p> <p>七 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する</p> <p>八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる</p> <p>【制限行為（事業者の承諾が必要な行為）】</p> <p>一 居室及び共用施設又は敷地内に物品を置く</p> <p>二 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う</p> <p>三 目的施設の増設・改築・改造・模様替え・居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内において工作物を設置する</p> <p>四 管理規程において、乙がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う</p> <p>⑤入居者の疾患等に基づく行動が、他の入居者又は従業員の生命・身体に危害を及ぼし、又はその恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法および接遇方法ではこれを防止することができないとき</p> <p>（2）入居者及び身元引受人等が次の事由に該当し、入居者に適切な介護サービスを提供することが困難であると認める場合（解除前1週間以上の猶予をもって改善を申し入れます。）</p> <p>①反社会的勢力排除の確約に反する事実が判明したとき</p> <p>②契約後に反社会的勢力に該当することとなったとき</p> <p>③次の行為が認められたとき</p> <p>一 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若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</p> <p>二 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する</p> <p>三 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる</p> <p>④入居者、身元引受人、又はその家族等が乙やその従業員もしくは他の利用者その他関係者に対して故意にハラスメントや暴言等の法令違反その他著しく常識を逸脱する行為が認められたとき</p> <p>⑤入居者、身元引受人、又はその家族等が乙やその従業員、もしくは他の利用者その他関係者の生命、身体、財産、若しくは信用を傷つける恐れがあり、且つ事業者が通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止できないと判断したとき</p> <p>⑥入居者、身元引受人、又はその家族等が、入居者の施設利用に関する事業者の助言や相談の申し入れ等を正当な理由もなく拒否し、或いは全く対応しない等、事業者の施設運営を著しく阻害する行為が認められたとき</p> <p>2. 入居者からの解約</p> <p>（1）退去日を含む30日前に解約届を提出すること。</p> <p>（2）解約届を提出しない場合、事業者が退去を知った翌日から起算して30日目に解約されたものとされます。</p> <p>（3）事業者に次の事由が発生した場合、催告することなく解約することができます。</p> <p>①反社会的勢力排除の確約に反する事実が判明したとき</p> <p>②契約後に事業者又はその役員が反社会的勢力に該当することとなったとき</p>
-------------------	---

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	<p>以下、甲はご入居者、乙はサービス事業者 居室の移動は原則ありません。但し、次のいずれかの場合には、本入居契約に基づくサービスの提供場所を、目的施設内において変更する場合があります（以下「介護場所の変更」といいます。）。</p> <p>(1)乙が甲に対してより適切な介護を提供するために必要と判断した場合 (2)契約時に自立の入居者であった甲が、その後、要支援または要介護の認定を受けた場合 (3)甲または甲の身元引受人の申し出があり、乙が居室の変更を承諾した場合</p> <p>乙は前項の介護場所の変更の判断に際しては、次に掲げる手続をとるものとし、</p> <p>(1)乙の指定する医師の意見を聞く。 (2)甲の同意を得る。 (3)甲の身元引受人等の同意を得る。 (4)緊急止むを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける。</p>
利用料金の変更	なし
前払金の調整	前払金方式で入居の場合、住み替えによる居室の構造、若しくは仕様の変更、占有面積の減少に応じて前払金の調整は行いません。
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	ツクイ・サンシャイン町田西館		
電話番号	042 - 798 - 7061		
対応時間	8:30	~	17:30 (全日)
窓口の名称 2	町田市役所		
電話番号	042 - 722 - 3111		
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 介護福祉部介護相談指導課介護相談窓口担当		
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 : 介護福祉事業者向け賠償責任保険 (損害保険ジャパン株式会社)	
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	
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	

非常災害対策	非常災害、風水害及び地震などに対処するため、消防計画等を作成し、全従業員参加による避難、救助訓練を行います。また訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう連携に努めます。
虐待防止の為の措置	虐待発生又はその再発を防止するため、虐待の防止のための対策を検討する委員会を定期的開催するとともに、その結果について従業員に周知徹底を図ります。 虐待の防止のための指針を整備し、従業員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施し、これらの措置を適切に実施するための担当者を配置します。
衛生管理	サービスに使用する備品などは清潔に保持し、定期的な消毒を施す等、常に衛生管理に十分に留意します。 従業員に対し感染症等に関する基礎知識の習得に努めるとともに、法令に基づき定期健康診断を受診させます。 感染症が発生し、又はまん延しないように、次の措置を講じます。感染症の予防及びまん延防止のための対策を検討する委員会をおおむね6月に1回以上開催するとともに、その結果について従業員周知徹底を図ります。 感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的実施します。
業務継続計画の策定等	感染症や災害発生時における、利用者に対する継続的なサービス提供の実施や中断時における早期の業務再開の手順等、非常時における事業継続の方法を定めた業務継続計画を策定し、定期的な見直しを行います。 従業員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的実施します。
ハラスメント対策	職場において利用者や従業員から行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって、業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、従業員の環境が害されることを防止するための方針の明確化等の必要な措置を講じます。
従業員の研修	従業員の資質向上のため研修の機会を次のとおり設けるものとし、業務体制を整備します。 (1) 採用時研修 (2) 継続研修 (3) 管理者研修

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢： 88.6 歳			入居者数合計： 161 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	0	0	0	0	0	0	1	0	
65歳以上75歳未満	0	0	0	0	1	3	0	0	
75歳以上85歳未満	0	4	1	8	10	5	6	2	
85歳以上	0	7	13	28	25	18	17	12	
合計	0	11	14	36	36	26	24	14	
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	23	14	71	39	14	0	161		
男女別入居者数	男性： 39 人		女性： 122 人						
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				96 % （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	1		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	2		医療機関への入院	5					
介護老人保健施設へ転居			死亡	26					
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	2		退去者数合計	36					

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)				
			家賃相当額 (非課税)	管理費 (課税)	共益費 (非課税)	食費 (課税)	光熱水費
月払いタイプ	0円	272,600円	110,000	71,500	62,000	29,100	0
前払金1,100万円タイプ	11,000,000円	162,600円	0	71,500	62,000	29,100	0
前払金900万円タイプ	9,000,000円	182,600円	20,000	71,500	62,000	29,100	0
前払金700万円タイプ	7,000,000円	202,600円	40,000	71,500	62,000	29,100	0
前払金500万円タイプ	5,000,000円	222,600円	60,000	71,500	62,000	29,100	0
前払金300万円タイプ	3,000,000円	242,600円	80,000	71,500	62,000	29,100	0

各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（70,000円）×想定居住期間（72ヶ月）＋ 想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額1,960,000円により算出 （月額単価の説明）									
		終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部に充当する額 （想定居住期間の説明）									
		簡易生命表と、ツクイに入居しているまたは、していたお客様の平均余寿命を基礎に、概ね50% のお客様の入居が継続していることが想定される期間を算出。（72か月）									
	家賃相当額	地代家賃に安定的稼働率を基礎とし、修繕費用を含め算出した額とし 110,000円									
	管理費	事務管理部門の人件費及び事務費, 栄養士その他フード部門の人件費、厨房管理費及び備品 71,500円（うち消費税6,500円）									
	共益費	水道光熱費・共用施設維持管理費、 62,000円									
	介護費用	自立 生活サポート費 1日2,200円（うち消費税200円） ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。									
	食費	朝食	270	円・昼食	334	円・夕食	291	円	間食	75	円
	1日当たり 970 円 × 30日で積算										
	厨房管理運営費 0円など 管理費に含む （食事をキャンセルする場合の取扱いについて）										
	食事を召し上がるかどうかは前日までに職員に申し出てください。 当日キャンセルは、全額が発生いたします。										
光熱水費	共益費に含む										
短期利用	1日当たり	0	円	利用料の 算出方法	なし						

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	入居日の前日・前々日までに指定の口座へのお振込み
償却開始日	入居日の翌日より起算
返還対象としない額	あり 入居後三月を経過した場合には、想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額として 1,100万円の場合308万円 900万円の場合252万円 700万円の場合196万円 500万円の場合140万円 300万円の場合84万円
	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	$\left(\left(\text{「前払金の額」} - \text{「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてツクイが受領する額」} \right) \div \left(\text{「想定居住期間の日数※1」} \right) \right) \times \left(\text{「想定居住期間の日数」} - \text{「入居期間の日数」} \right)$ ※1想定居住期間は6年間の実日数とします。(うるう年毎に1日加算します)
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
	$\left(\text{「前払金の額」} - \text{「1日当たりの利用料」} \right) \times \text{「入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数」}$ ※1 本契約における1日当たりの利用料とは、前払金の算定根拠となった家賃相当の額を30日として割り返した額(1円未満切り捨て)です。
返還期限	契約終了日から 90日以内
保全措置	あり 保全先：みずほ銀行
その他留意事項	銀行保証契約を締結し、500万円を限度として、保全措置を講じるものとする。
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	当月の利用月分を翌月26日(土日祝日の場合はその翌日)に、銀行指定口座から自動引き落としにてお支払いいただきます。
その他留意事項	なし

(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	71,095	7,110
要支援2	116,258	11,626
要介護1	201,986	20,199
要介護2	225,538	22,554
要介護3	250,494	25,050
要介護4	273,317	27,332
要介護5	297,930	29,793

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	要介護のみ
看取り介護加算	あり(I)	対象者のみ
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	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	あり	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	
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	あり(I)	対象者のみ
退院・退所時連携加算	あり	対象者のみ
介護職員処遇改善加算	あり(I)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(II)	
介護職員等ベースアップ等支援加算	あり	

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	
諸般の経済状況等を勘案し、運営懇談会にはかり改定いたします。	

【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	前払金900万円プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	9,000,000	182,600
※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	入居希望者に交付
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	有価証券報告書 IR情報

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	（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	その都度徴収するサービス（料金を表示）
サービス			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○	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	-	-	適宜対応	-
巡回 夜間	-	-	適宜対応	-
食事介助	-	-	適宜対応	-
排泄介助	-	-	適宜対応	-
おむつ交換	-	-	適宜対応	-
おむつ代	-	必要時	-	必要時
入浴（一般浴）介助	週2回	週3回以上	週2回	週3回以上
清拭	-	-	適宜対応	-
特浴介助	-	-	週2回	週3回以上
身辺介助				
・体位交換	-	-	適宜対応	-
・居室からの移動	-	-	適宜対応	-
・衣類の着脱	-	-	適宜対応	-
・身だしなみ介助	-	-	適宜対応	-
機能訓練	適宜対応	-	適宜対応	-
通院介助 （協力医療機関）	-	-	適宜対応	-
通院介助 （上記以外）	-	希望時対応	-	希望時対応
緊急時対応				
オンコール対応	24時間対応	-	24時間対応	-

区分	(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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
サービス			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○	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▲
<生活サービス>				
居室清掃	週1回	-	週1回	-
リネン交換	定期交換	希望時	定期交換及び必要時	希望時
日常の洗濯	週2回	-	週2回	-
居室配膳・下膳	必要時対応	-	必要時対応	-
嗜好に応じた特別食	-	-	-	-
おやつ	-	希望時	-	希望時
理美容	-	外部事業	-	外部事業
買物代行(通常の利用区域)	-	定めた以外の日・場所	施設で定めた日・場所	定めた以外の日・場所
買物代行(上記以外の区域)	-	-	-	希望時
役所手続き代行	-	-	-	希望時
金銭管理サービス	-	-	-	-
<健康管理サービス>				
定期健康診断	-	診断料	-	診断料
健康相談	適宜対応	-	適宜対応	-
生活指導・栄養指導	適宜対応	-	適宜対応	-
服薬支援	適宜対応	-	適宜対応	-
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	-	-	適宜対応	-
医師の訪問診療	-	-	-	月2回程度
医師の往診	-	必要時対応	-	必要時対応
<入退院時、入院中のサービス>				
移送サービス	必要時対応	-	必要時対応	-
入退院時の同行(協力医療機関)	必要時対応	-	必要時対応	-
入退院時の同行(上記以外)	-	希望時	-	希望時
入院中の洗濯物交換・買物	-	-	-	-
入院中の見舞い訪問	-	-	-	-
<その他サービス>	適宜対応	希望時材料費等	適宜対応	希望時材料費等

施設名:ツクイ・サンシャイン町田西館

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
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
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

保全先:みずほ銀行

初期償却率: 28 %