

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ツクイ・サンシャイン杉並	
定員・室数	104人・97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1～2人（親族のみ対象）
介護に関わる職員体制	2：1以上

1 事業主体

名 称	法 人 等 の 種 别		営利法人
	フリカナ	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	〒 233-0002 神奈川県横浜市港南区上大岡一丁目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://corp.tsukui.net		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 高畠 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	7	ツクイ町田森野	東京都町田市森野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	東京都町田市森野5-21-1 渋谷ツインビルディング103号室
訪問看護	5	ツクイ墨田訪問看護ステーション	東京都墨田区押上1-1-2 東京スカイツリータワー15階
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	52	ツクイ北区浮間	東京都北区浮間5丁目9-7
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・サンシャイン足立	東京都足立区花畠6-10-3
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	2	セカンドラップ足立	東京都足立区栗原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	8	ツクイ町田森野	東京都町田市森野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	東京都町田市森野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	ツクイ墨田訪問看護ステーション	東京都墨田区押上1-1-2 東京スカイツリータワー15階
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・サンシャイン足立	東京都足立区花畠6-10-3
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	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・サンシャインズギナミ					
	名 称	ツクイ・サンシャイン杉並					
所 在 地	〒 167-0022	東京都杉並区下井草4丁目31番2号					
連 絡 先	電 話 番 号	03-5311-5200					
	ファックス番号	03-5311-5203					
ホ ー ム ペ ー ジ	http://corp.tsukui.net						
介 護 保 険 事 業 所 番 号	第1371509496号						
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	天笠 竜哉			
事 業 開 始 年 月 日	平成 29 年 2 月 1 日						
届 出 年 月 日	令 和 2 年 9 月 15 日						
届 出 上 の 開 設 年 月 日	令 和 2 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)		令 和 2 年 10 月 1 日				
	指定の有効期間		令 和 8 年 9 月 30 日 まで				
介護予防	新規指定年月日 (初回)		令 和 2 年 10 月 1 日				
特定施設入居者生活介護	指定の有効期間		令 和 8 年 9 月 30 日 まで				
事 業 所 へ の ア ク セ ス	・西武新宿線「下井草」駅南口下車 徒歩5分 ・西武新宿線「井荻」駅南口下車 徒歩5分						
施設・設備等の状況							
敷 地	権利形態	一	抵当権	あり			
	面 積	4712.11 m ²					
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり			
	延床面積	4574.16 m ²	うち有料老人ホーム分	4574.16 m ²			
	竣工日	平成 28 年 11 月 30 日					
	階 数	地上 3 階 地下 0 階					
		うち有料老人ホーム分 地上 3 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	あり	(クリニック/保育園)				

賃貸借契約の概要	建物		契約期間	平成28年12月1日～令和29年1月31日					
			自動更新	あり					
居 室	階	定員	室数	面積					
	1階	1人	18	18.59	m ²	～ 18.59 m ²			
	2階	1人	35	18.59	m ²	～ 21.45 m ²			
	2階	2人	3	37.18	m ²	～ 37.78 m ²			
	3階	1人	37	18.59	m ²	～ 21.45 m ²			
	3階	2人	4	37.18	m ²	～ 37.78 m ²			
一時介護室	階	定員	室数	面積					
				m ²	～	m ²			
				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	(各自で設置、料金負担)					
	テレビアンテナ端子		全室あり	(各自で設置、料金負担)					
共同便所	7箇所		(男女共用)						
共同浴室	個浴： 2		大浴槽： 1	機械浴： 2					
	併設施設との共用		なし ()						
食堂	兼用	あり	(2階カフェコーナー/談話コーナー、3階談話コーナー)						
	併設施設との共用	なし	()						
その他の共用施設	あり (フィットネスルーム/多目的室)		()						
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	0	0	0	1人	1.0		
生活相談員	1	0	0	0	1人	1.0		
看護職員：直接雇用	2	0	15	0	17人	11.3		
看護職員：派遣	0	0	1	0	1人			
介護職員：直接雇用	19	0	14	0	33人	36.3		
介護職員：派遣	0	0	11	0	11人			
機能訓練指導員	6	0	2	0	8人	4.6		
計画作成担当者	2	0	0	0	2人	2.0		
栄養士	0	0	0	0	0人	0.0	委託	
調理員	0	0	0	0	0人	0.0	委託	
事務員	1	0	1	0	2人	1.7		
その他従業者	0	0	12	0	12人	7.4		
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	9	0		10	0	
実務者研修	4	0		2	0	
介護職員初任者研修	6	0		13	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	4	0		0	0	
作業療法士	1	0		1	0	
言語聴覚士	1	0		1	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

なし

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 3 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 1.6 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	4	3	14			1	1		
1年以上3年未満			3	6	4	1		2		2	
3年以上5年未満		1	4	5	0			3	1		
5年以上10年未満			5	5	7						
10年以上											
合計		2	16	19	25	1	0	6	2	2	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	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	夜間においては通常の方については、2時間毎の巡回を実施し、こまめな対応が必要な方については、適宜巡回にて対応いたします。
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・痰吸引・人工肛門・胃瘻・インシュリンは受け入れ経験もあり可能。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団 黎明会 杉並北クリニック	
	所在地	東京都杉並区下井草4-31-2	
	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	診療科目 内科・精神科 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。 (申込の必要・有) 距離：施設内併設	

	<table border="1"> <tr> <td>名称</td><td colspan="3">医療法人社団 東京白報会 すぎなみ在宅診療所</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td colspan="3">東京都杉並区高円寺北2-20-1 グリッシュケンビル7階</td></tr> <tr> <td>急変時の相談対応</td><td>あり</td><td>事業者の求めに応じた診療</td><td>あり</td></tr> </table>	名称	医療法人社団 東京白報会 すぎなみ在宅診療所			所在地	東京都杉並区高円寺北2-20-1 グリッシュケンビル7階			急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
名称	医療法人社団 東京白報会 すぎなみ在宅診療所												
所在地	東京都杉並区高円寺北2-20-1 グリッシュケンビル7階												
急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり										
協力医療機関(2)	<table border="1"> <tr> <td>協力の内容</td><td colspan="3"> <p>診療科目 内科・眼科・皮膚科・精神科・耳鼻咽喉科 診療内容について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担になります。 (申込の必要・有) 距離：4.8km</p> </td></tr> </table>	協力の内容	<p>診療科目 内科・眼科・皮膚科・精神科・耳鼻咽喉科 診療内容について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担になります。 (申込の必要・有) 距離：4.8km</p>										
協力の内容	<p>診療科目 内科・眼科・皮膚科・精神科・耳鼻咽喉科 診療内容について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担になります。 (申込の必要・有) 距離：4.8km</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>名称</td><td colspan="3">医療法人財団 荻窪病院</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td colspan="3">東京都杉並区今川3-1-24</td></tr> <tr> <td>急変時の相談対応</td><td>あり</td><td>事業者の求めに応じた診療</td><td>あり</td></tr> </table>	名称	医療法人財団 荻窪病院			所在地	東京都杉並区今川3-1-24			急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
名称	医療法人財団 荻窪病院												
所在地	東京都杉並区今川3-1-24												
急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり										
協力医療機関(3)	<table border="1"> <tr> <td>協力の内容</td><td colspan="3"> <p>診療科目 内科・消化器内科、循環器内科、心臓血管外科、外科・消化器外科、脳神経外科、整形外科、血液科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：2.4km</p> </td></tr> </table>	協力の内容	<p>診療科目 内科・消化器内科、循環器内科、心臓血管外科、外科・消化器外科、脳神経外科、整形外科、血液科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：2.4km</p>										
協力の内容	<p>診療科目 内科・消化器内科、循環器内科、心臓血管外科、外科・消化器外科、脳神経外科、整形外科、血液科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：2.4km</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>名称</td><td colspan="3">地域医療振興協会 練馬光が丘病院</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td colspan="3">東京都練馬区光が丘2-11-1</td></tr> <tr> <td>急変時の相談対応</td><td>あり</td><td>事業者の求めに応じた診療</td><td>あり</td></tr> </table>	名称	地域医療振興協会 練馬光が丘病院			所在地	東京都練馬区光が丘2-11-1			急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
名称	地域医療振興協会 練馬光が丘病院												
所在地	東京都練馬区光が丘2-11-1												
急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり										
協力医療機関(4)	<table border="1"> <tr> <td>協力の内容</td><td colspan="3"> <p>診療科目 総合診療科、消化器内科、呼吸器内科、循環器内科、膠原病・リウマチ内科、腎臓内科、糖尿病内科、神経内科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：6.0km</p> </td></tr> </table>	協力の内容	<p>診療科目 総合診療科、消化器内科、呼吸器内科、循環器内科、膠原病・リウマチ内科、腎臓内科、糖尿病内科、神経内科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：6.0km</p>										
協力の内容	<p>診療科目 総合診療科、消化器内科、呼吸器内科、循環器内科、膠原病・リウマチ内科、腎臓内科、糖尿病内科、神経内科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科 等 距離：6.0km</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>名称</td><td colspan="3">医療法人ケアライフ 往診歯科医院</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td colspan="3">東京都練馬区大泉学園町1-32-21</td></tr> <tr> <td>急変時の相談対応</td><td>あり</td><td>事業者の求めに応じた診療</td><td>あり</td></tr> </table>	名称	医療法人ケアライフ 往診歯科医院			所在地	東京都練馬区大泉学園町1-32-21			急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
名称	医療法人ケアライフ 往診歯科医院												
所在地	東京都練馬区大泉学園町1-32-21												
急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり										
協力歯科医療機関	<table border="1"> <tr> <td>協力の内容</td><td colspan="3"> <p>入居者の口腔ケア・治療全般 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。 (申込の必要・有) 距離：7.5km</p> </td></tr> </table>	協力の内容	<p>入居者の口腔ケア・治療全般 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。 (申込の必要・有) 距離：7.5km</p>										
協力の内容	<p>入居者の口腔ケア・治療全般 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。 (申込の必要・有) 距離：7.5km</p>												

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(II)
協力医療機関連携加算	あり 加算I
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
介護職員等処遇改善加算	あり(II)
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(II)
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	あり(I)
口腔・栄養スクリーニング加算	なし
退院・退所時連携加算	あり
退去時情報提供加算	あり
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	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病である40～64歳の方も対象となります。）
	要介護度	自立・要支援・要介護
	医療的ケア	24時間、常時医療行為が必要な方は要相談
	認知症	症状により要相談となります。
	その他	精神疾患のある方等、症状により要相談となります。 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。
身元引受人等の条件、義務等	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)	
	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行うこと。 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。	
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。		

体験入居	利用期間 6泊7日以内 利用料金 1泊2日3食おやつ付 11,000円（うち消費税1,000円） その他 宿泊費・介護サービス料・食費込み
入院時の契約の取扱い	長期にわたる入院や外泊の場合は、月額利用料のうち食費を除いた金額を支払うものとし、その居室の保全、連絡方法等については協議する。
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、緊急やむを得なかつ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、身体拘束禁止委員会の下に身体拘束廃止の検討を行う。
事業者からの契約解除	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） 1. 事業者からの解除 （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。） 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 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 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） ④禁止・制限行為を行ったとき（入居契約書第21条違反）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） 1. 事業者からの解除 （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。） 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 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 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） ④禁止・制限行為を行ったとき（入居契約書第21条違反）
	<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>

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		<p>以下、甲はご入居者、乙はサービス事業者 入居契約書第12条</p> <p>2 乙は、原則として本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ことはありません。ただし、次のいずれかの場合について、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 甲に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合 二 甲又は身元引受人の申し出があり、乙が承諾をした場合 <p>3 乙は、本条第1項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きをとるものとします。また、同意については書面によるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 乙の指定する医師の意見を聴く 二 甲の意思の確認と同意を得る 三 甲の身元引受人等の意見を聴いた上、同意を得る <p>四 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける</p> <p>五 入居者の権利や前払金又は家賃相当額の額等に関し、本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用の調整の有無等について甲及び身元引受人等に説明を行う。</p>
利用料金の変更		原則居室の移動はありません。やむを得ず変更する場合であっても利用料金の変更はありません。
前払金の調整		なし
従前居室との仕様の変更		変更後の居室によっては、居室面積に変更がある場合有り。
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 入居契約書第12条</p> <p>2 乙は、原則として本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ことはありません。ただし、次のいずれかの場合について、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 甲に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合 二 甲又は身元引受人の申し出があり、乙が承諾をした場合 <p>3 乙は、本条第1項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きをとるものとします。また、同意については書面によるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 乙の指定する医師の意見を聴く 二 甲の意思の確認と同意を得る 三 甲の身元引受人等の意見を聴いた上、同意を得る <p>四 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける</p> <p>五 入居者の権利や前払金又は家賃相当額の額等に関し、本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用の調整の有無等について甲及び身元引受人等に説明を行う。</p>
利用料金の変更		原則居室の移動はありません。やむを得ず変更する場合であっても利用料金の変更はありません。
前払金の調整		なし
従前居室との仕様の変更		変更後の居室によっては、居室面積に変更がある場合有り。
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・サンシャイン杉並
電話番号	03-5311-5200
対応時間	8:30 ~ 17:30 (毎日)
窓口の名称2	株式会社ツクイお客様相談室
電話番号	0120-294-275
対応時間	9:00 ~ 17:00 (毎日)
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	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： 84.1 歳		入居者数合計： 77 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	1	0	0	0	1	
65歳以上75歳未満		0	0	1	0	0	1	2	2	
75歳以上85歳未満		0	0	1	5	2	4	6	6	
85歳以上		1	2	1	11	9	5	9	7	
合計		1	2	3	17	11	10	17	16	

入居継続期間別入居者数								
入居期間	6月末満	6月以上1年末満	1年以上5年末満	5年以上10年末満	10年以上15年末満	15年以上	合計	
入居者数	16	11	38	11	0	0	77	
男女別入居者数	男性：	27	人	女性：	50	人		
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	74 % (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		医療機関への入院	2
介護老人保健施設へ転居		死亡	19
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	4	退去者数合計	26

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												
Aタイププランの名称	前払金	月額利用料	(内訳)									
			家賃	管理費	共益費	食費	光熱水費					
月払いプラン	0円	561,839円	355,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金3550万円プラン	35,500,000円	206,839円	0	66,999	88,000	51,840	0					
前払金3000万円プラン	30,000,000円	261,839円	55,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金2500万円プラン	25,000,000円	311,839円	105,000	66,999	88,000	51,840	0					
月払い（二人部屋1名利用）	0円	806,839円	600,000	66,999	88,000	51,840	0					
月払い（二人部屋2名利用）	0円	1,013,678円	600,000	133,998	176,000	103,680	0					
前払金6000万円（二人部屋1名利用）	60,000,000円	206,839円	0	66,999	88,000	51,840	0					
前払金6000万円（二人部屋2名利用）	60,000,000円	413,678円	0	133,998	176,000	103,680	0					
前払金4500万円（二人部屋1名利用）	45,000,000円	356,839円	150,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金4500万円（二人部屋2名利用）	45,000,000円	563,678円	150,000	133,998	176,000	103,680	0					
Bタイププランの名称	前払金	月額利用料	(内訳)									
			家賃	管理費	共益費	食費	光熱水費					
月払いプラン	0円	456,839円	250,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金1800万円プラン	18,000,000円	276,839円	70,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金2500万円プラン	25,000,000円	206,839円	0	66,999	88,000	51,840	0					
前払金3000万円（二人部屋1名利用）	30,000,000円	356,839円	150,000	66,999	88,000	51,840	0					
前払金4500万円（二人部屋1名利用）	45,000,000円	206,839円	0	66,999	88,000	51,840	0					
前払金3000万円（二人部屋2名利用）	30,000,000円	563,678円	150,000	133,998	176,000	103,680	0					
前払金4500万円（二人部屋2名利用）	45,000,000円	413,678円	0	133,998	176,000	103,680	0					

各料金の内訳・明細	前払金	○個室の場合 【前払金3550万円】 月額単価(355,000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9,940,000円)により算出。 【前払金3000万円】 月額単価(300,000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8,400,000円)により算出。 【前払金2500万円】 月額単価(250,000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7,000,000円)により算出。 ○二人部屋の場合 【前払金6000万円】 月額単価(600,000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16,800,000円)により算出。 【前払金4500万円】 月額単価(450,000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12,600,000円)により算出。 ■328号室～345号室プランの価格 ○個室の場合 【前払金2500万円】 月額単価(195,000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7,000,000円)により算出。 【前払金1800万円】 月額単価(265,000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5,040,000円)により算出。 ○二人部屋の場合 【前払金3000万円】 月額単価(540,000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8,400,000円)により算出。 【前払金4500万円】 月額単価(390,000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12,600,000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) 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(72ヶ月)を超えて入居が継続した場合に備えて事業者が受領する額(入居後三月を経過した場合) 2,500万の場合700万円、3,000万の場合840万円、3,550万の場合994万円、4,500万の場合1,260万円、6,000万の場合は1,680万円
	家賃	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する
	管理費	事務管理部門の人事費及び事務費、栄養士その他フード部門の人事費、厨房管理費及び備品66,999円(うち消費税6,090円)
	共益費	水道光熱費、共用施設維持管理費 88,000円(非課税)
	自立費用	生活サポート費 日額2,200円(うち消費税200円) (入居後、自立の判定を受けて、引き続き入居される方のみ) 生活サポートの主な内容:居室清掃、日常の洗濯、ドライクリーニング、リネン交換など ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 464 円・昼食 637 円・夕食 626 円 間食 385 円 1日当たり 1,727 円 おやつを除く 30日当たり 51,840 円 おやつを除く (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々日までに職員に申し出て下さい。 それ以降のキャンセルの場合は、食費が全額発生します。 入院中は、食費をいただきません。
	光熱水費	共益費に含まれる。
	短期利用	1日当たり 21,220 円 利用料の 家賃・管理費・共益費等より算出 算出方法 (食費・介護保険料含まず)

前払金の取扱い		
支払日・支払方法	入居日の前々日までに指定の口座へ振込	
償却開始日	想定居住期間をこえて契約が継続した場合に備えてツケイが受領する額は入居日に償却し、想定居住期間内の家賃相当額は入居の翌日から償却を開始。	
返還対象としない額	<p>あり</p> <p>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ケイが受領する額として 6000万円の場合 1680万円 4500万円の場合 1260万円 3550万円の場合 994万円 3000万円の場合 840万円 2500万円の場合 700万円 1800万円の場合 504万円</p>	
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	$((「前払金の額」 - 「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてツケイが受領する額」) \div (「想定居住期間の日数※1」)) \times (「想定居住期間の日数」 - 「入居期間の日数」)$ <p>※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）</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>「前払金の額」 - 「1日当たりの利用料」※1 $\times (「入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数」)$</p> <p>※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。</p>	
返還期限	契約終了日から	3月以内
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します。	
月額利用料の取扱い		
支払日・支払方法	当月の負担金を翌月26日（土日祝日の場合は翌営業日）に、指定金融機関から口座より引き落としにてお支払いいただきます。	
その他留意事項	特になし	
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	59,841	5,985
要支援2	102,351	10,236
要介護1	177,234	17,724
要介護2	199,143	19,915
要介護3	222,033	22,204
要介護4	243,288	24,329
要介護5	265,851	26,586

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(Ⅱ)	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	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(Ⅱ)	
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	あり(Ⅰ)	
口腔・栄養スクリーニング加算	なし	
退院・退所時連携加算	あり	対象者のみ
退去時情報提供加算	あり	対象者のみ
介護職員等処遇改善加算	あり(Ⅱ)	

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3,550万円プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	35,500,000	206,839

※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	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	決算公告

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

<p>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。</p> <p>年 月 日</p> <p>署名</p>	<p>説明年月日</p> <p>年 月 日</p> <p>説明者職・氏名</p> <p>職</p> <p>署名</p>
---	---

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○	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▲
<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/実費	—	必要時/実費
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	—
身辺介助	—	—	適宜対応	—
・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	—
口腔衛生管理	—	—	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/1100円(30分)
緊急時対応	24時間対応	—	24時間対応	—
オンコール対応	24時間対応	—	24時間対応	—
<生活サービス>				
居室清掃	週1回	—	週1回	—
リ넨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	—	希望時/追加料金	—	希望時/追加料金
おやつ	—	希望時/追加料金	—	希望時/追加料金

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▲
サービス				
理美容	—	外部業者	—	外部業者
貢物代行(通常の利用区域)	—	—	適宜対応	—
貢物代行(上記以外の区域)	—	希望時	—	希望時
役所手続き代行	—	希望時	—	希望時
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	—	診断料/実費	—	診断料/実費
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	—	適宜対応	—
医師の訪問診療	—	月2回程度/実費	—	月2回程度/実費
医師の往診	—	必要時対応/実費	—	必要時対応/実費
<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)	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>		希望時		希望時

施設名:ツクイ・サンシャイン杉並

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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	適合	不適合	
4	耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	適合	不適合	
9	各居室の入居者1人当たりの面積は壁芯13m ² 以上であるか。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。)	<input checked="" type="radio"/>	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。	<input checked="" type="radio"/>	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。