

## 有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	パークウェルステイト西麻布
定員・室数	602人・393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	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	ミツイドウサンジデンシャルウェルネスケア	
	名 称	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒	103-0022	
	東京都中央区日本橋室町3-2-1		
連 絡 先	電 話 番 号	03-3246-3969	
	ファックス番号	03-3246-3307	
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.mfrw.co.jp		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 青井 博也
設 立 年 月 日	平成29年9月8日		
主 な 事 業 等	サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームの運営		

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	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	パークウェルステイト西麻布	港区西麻布四丁目17番24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	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	1	パークウェルステイト西麻布	港区西麻布四丁目17番24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	フリカナ	パークウェルステイト西麻布		
	名称	パークウェルステイト西麻布		
所在地	〒	106-0031	東京都港区西麻布四丁目17番24号	
	電話番号	03-6427-2121		
連絡先	ファックス番号	03-6427-2117		
	ホームページ	https://www.mfrw.co.jp/parkwellstate/nishiazabu/		
介護保険事業所番号	東京都 第1370305680号			
管理者職氏名	役職名	総支配人	氏名	樋口 光太郎
事業開始年月日	令和6年10月1日			
届出年月日	令和3年5月11日			
届出上の開設年月日	令和6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6年10月1日		
	指定の有効期間	令和12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)	令和6年10月1日		
	指定の有効期間	令和12年9月30日 まで		
事業所へのアクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅より徒歩12分、都営大江戸線「六本木」駅より徒歩15分、東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩13分			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	—	抵当権	なし
	面積	7018.51 m <sup>2</sup>		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし
	延床面積	45,978.65 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 45,712.47 m <sup>2</sup>		
	竣工日	令和6年6月27日		
	階数	地上 36 階		地下 1 階
		うち有料老人ホーム分 地上 36 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	あり (クリニック、訪問介護事業所兼居宅介護支援事業所)		
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和6年7月1日 ~ 令和36年6月30日	
		自動更新	あり	

	階	定員	室数	面積		定員	室数	面積		
	居 室	4階	1人	10	39.38㎡ 以上		2人	9	53.20㎡ 以上	
5階		1人	11	39.38㎡ 以上		2人	9	53.20㎡ 以上		
6階		1人	12	39.38㎡ 以上		2人	10	53.20㎡ 以上		
7階		1人	12	39.38㎡ 以上		2人	10	53.20㎡ 以上		
8階		1人	4	41.94㎡ 以上		2人	5	53.20㎡ 以上		
10階		1人	4	41.85㎡ 以上		2人	8	55.06㎡ 以上		
11階		1人	4	41.85㎡ 以上		2人	8	55.06㎡ 以上		
12階		1人	4	41.85㎡ 以上		2人	8	55.06㎡ 以上		
13階		1人	4	41.85㎡ 以上		2人	8	55.06㎡ 以上		
14階		1人	4	41.85㎡ 以上		2人	8	55.06㎡ 以上		
15階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
16階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
17階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
18階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
19階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
20階		1人	4	42.08㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
21階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
22階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
23階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
24階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
25階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
26階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
27階		1人	5	41.85㎡ 以上		2人	6	57.82㎡ 以上		
28階		1人	1	49.01㎡ 以上		2人	6	71.80㎡ 以上		
29階		1人	1	49.01㎡ 以上		2人	6	71.80㎡ 以上		
30階		1人	1	49.01㎡ 以上		2人	6	71.80㎡ 以上		
31階		1人	1	49.01㎡ 以上		2人	6	71.80㎡ 以上		
32階		1人	0	0.00㎡		2人	6	82.42㎡ 以上		
33階		1人	0	0.00㎡		2人	5	82.42㎡ 以上		
34階		1人	0	0.00㎡		2人	6	82.42㎡ 以上		
介 護 居 室 一 時 介 護 室		階	定員	室数	面積					
		2階	1人	30	22.27 m <sup>2</sup> 以上					
		3階	1人	30	22.27 m <sup>2</sup> 以上					
居 室 内 の 設 備 等		便 所		全室あり						
	洗 面		全室あり							
	浴 室		一部あり							
	冷暖房設備		全室あり							
	電話回線		全室あり					( 設置各自、料金負担各自 )		
	テレビアンテナ端子		全室あり					( 設置各自、料金負担各自 )		
共 同 便 所		20 箇所		( 一部男女共用 )						

共同浴室	個浴： 4	大浴槽： 4	機械浴： 2	
	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	<p>【一般居室エリア】</p> <p>1階：フロント、ロビーラウンジ、ライブラリー 多目的ホール、応接室、麻雀ルーム カラオケルーム、ティーパビリオン、健康相談室</p> <p>あり (9階：大浴場、プール、フィットネススタジオ マシンルーム、トリートメントルーム)</p> <p>35階：ダイニング 36階：プライベートダイニング その他：機械式駐車場、ゴミ置き場</p> <p>【介護居室エリア】</p> <p>ケアステーション、リビング、ダイニング、 機能訓練室、特別浴室（チェア浴、機械浴） 理美容室</p>			
エレベーター	あり 5 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	3	1			5	9人	7.9	機能訓練指導員と兼務
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	6	3				9人	8.4	
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員		1				1人	0.1	看護職員と兼務
計画作成担当者				1		1人	0.2	
栄養士	2					2人	2.0	
調理員	14				5	19人	14.7	
事務員	4					4人	4.0	
その他従業者	53	0		16	26	95人	65.7	敷地外兼務あり
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						37.5 時間		事業主体雇用の職員
						40.0 時間		委託先雇用の職員

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	5				
実務者研修	1				
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	20 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

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	1					1人	1.0	
看護職員	1	1		3		5人	4.7	機能訓練指導員と兼務
介護職員	7					7人	7.0	
機能訓練指導員			1			1人	0.1	看護職員と兼務
計画作成担当者				1		1人	0.1	

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					2.8 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		3	5	7		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		3	5	7	0	1	0	1	0	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	1日1回以上、顔認証履歴や外出・食事の際の対面確認、電話（内線含む）、訪室などの方法により、状況確認（安否確認）を行う。
施設で対応できる医療的ケアの内容	看護スタッフが24時間常駐します。日常的な健康相談を承ります。入居者に体調不良や急変が生じた場合には、看護スタッフにより状態を確認の上、必要に応じ医療機関を受診いただく支援を行います。その他、協力医療機関と連携し健康に関するアドバイスをいたします。医療行為は行いません。 また、特定の住戸（介護居室）に入居される方には、日常的な服薬管理、健康管理、訪問診療所医師（主治医）の指示により、本物件の体制で可能な医療行為への対応を致します。

医療機関との連携・協力			
協力医療機関(1)	名称	西麻布メディカルクリニック	
	所在地	同一建物内1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
	協力の内容	診療科目：内科、整形外科ほか ※医療費その他の費用は入居者負担	
協力医療機関(2)	名称	矢澤クリニック渋谷	
	所在地	東京都渋谷区上原1-33-11	
	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、泌尿器科、脳神経内科、循環器内科、呼吸器内科、消化器内科、緩和ケア内科 ほか ※医療費その他の費用は入居者負担	
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	有	
	名称	西麻布メディカルクリニック	
	所在地	同一建物内1階	
協力歯科医療機関	名称		
	所在地		
	急変時の相談対応		事業者の求めに応じた診療
	協力の内容		
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		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	
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		なし	
ADL維持等加算		あり	
科学的介護推進体制加算		なし	
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		あり	
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		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 【一般居室への入居 の場合】	年齢	原則として、入居時点で満60歳以上の方。
	要介護度	原則として、入居時点で日常生活を自立して営むことができる健康状態の方。 ※自立で入居したのち、要支援・要介護状態になった場合でも、継続して入居することができます。
	医療的ケア	お客様の状態を確認させていただいたうえで、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うえで、入居可能かご相談させていただきます。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的健康保険、公的介護保険に加入している方。</li> <li>・ 二人入居の場合は原則として夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族または一親等以内の姻族であること。</li> <li>・ レジデンスの運営趣旨をご理解いただき、他の入居者と協調して生活できること。</li> <li>・ 事前審査の結果、ご入居いただけない場合もあります。</li> <li>・ 入居の際は、原則として日本国内に居住する入居者より年齢が低い親族、または任意後見人を1名、身元引受人に定めていただく必要があります。</li> </ul>
入居の条件 【介護居室への直接 入居の場合】	年齢	原則として、入居時点で満65歳以上の方。
	要介護度	原則として、要介護度3以上の方。
	医療的ケア	お客様の状態を確認させていただいたうえで、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うえで、入居可能かご相談させていただきます。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的健康保険、公的介護保険に加入している方。</li> <li>・ レジデンスの運営趣旨をご理解いただき、他の入居者と協調して生活できること。</li> <li>・ 事前審査の結果、ご入居いただけない場合もあります。</li> <li>・ 入居の際は、原則として日本国内に居住する入居者より年齢が低い親族、または任意後見人を1名、身元引受人に定めていただく必要があります。</li> <li>・ 介護居室に空室がある場合であっても、介護居室への入居者募集を実施していない場合がございます。</li> </ul>

<p>身元引受人等の条件、義務等</p>	<p>前払方式入居契約書第38条〔月払方式入居契約書第36条〕（以下月払方式入居契約書における条番号は〔 〕内に記載する）身元引受人</p> <p>入居者は、原則として日本国内に居住する入居者より年齢が低い親族、または任意後見人（任意後見契約により任意後見人になることを引き受けた者）を1名、身元引受人（第42〔40〕条に規定する追加入居者を除く。）として定める必要があります。なお、入居者が2名である場合において、身元引受人は2名それぞれに身元引受人としての責務を負うこととします。</p> <p>2 身元引受人は、以下の各号の責務を負います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 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</li> <li>二 事業者と協議を行い必要なとき、又は入居者が死亡した場合、その身柄及び所有物等を引き受ける</li> <li>三 本契約の終了により、本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に、事業者からこれを受け取る。ただし、入居者が2名である場合において、入居者の一方の死亡等があったときは、他方の入居者が返還金等を受け取るものとし、他方の入居者が次項の状態にある場合は、身元引受人が返還金等を受け取るものとする。</li> </ul> <p>3 入居者は身元引受人に対し、入居者が意思能力を喪失した場合その他本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、又は入居者が本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に、身元引受人が入居者に代わり入居者の代理人として、本契約に関する一切の意思表示を行うこと及び本契約の終了に伴う一切の金銭の授受を行うこと（入居者に帰属する返還金等を受け取ることを含む。）を委託し、身元引受人はこれを受託します。</p> <p>4 入居者は、入居者が死亡した場合に、身元引受人が入居者に代わり、入居者の相続財産に帰属する返還金等を受け取ることを委託し、身元引受人はこれを受託します。ただし、入居者が2名である場合において、入居者の一方が死亡したときは、他方の入居者が返還金等を受け取るものとし、他方の入居者が前項の状態にある場合は、身元引受人が返還金等を受け取るものとします。</p> <p>5 本条に基づき、事業者が身元引受人に対して入居者に帰属する返還金等を支払った場合、事業者は、入居者に対する返還金等の返還債務を履行したものとします。</p> <p>6 事業者は、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を定期的に身元引受人に連絡するものとします。</p>	
<p>体験入居</p>	<p>利用期間</p>	<p>未定</p>
	<p>利用料金</p>	<p>未定</p>
	<p>その他</p>	<p>未定</p>
<p>入院時の契約の取扱い</p>	<p>入院中も契約は継続し、賃料・共益費・基本サービス料金をお支払いいただきます。選択サービス費は利用実績により計算を行い、お支払いいただきます（入院中の利用がない分はお支払いいたしません。）</p>	

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	支配人
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	事業者は、介護サービスの提供にあたって入居者の生命又は身体・健康・財産を保護するため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の制限は行いません。ただし、他に代替手段がなく、事態が逼迫し緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、前払方式入居契約書第44条 [月払方式入居契約書第42条]の規定に従って、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、2年間保存します。ご家族等の要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合には、これを開示します。
業務継続計画の策定状況等	職員に対する周知の実施	実施
	定期的な研修の実施	(年 1 回)
	定期的な訓練の実施	(年 1 回)
	定期的な業務継続計画の見直し	実施

事業者からの契約解除

前払方式入居契約書第29条〔月払方式入居契約書第28条〕（以下月払方式入居契約書における条番号は〔 〕内に記載する）事業者からの契約解除・解約

第29〔28〕条 事業者は、入居者が次に掲げる各号に該当する場合において、事業者が当該各号に定める義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、3か月の予告期間において本契約を解除することができます。

- 一 第9条第1項に規定する前払金の支払いを正当な理由なく、遅滞するとき
- 二 第10〔9〕条第1項に規定する月額費用等の支払いを正当な理由なく、滞納するとき
- 三 第27〔26〕条に規定する費用負担義務の履行を正当な理由なく、拒否又は遅滞するとき

2 事業者は、入居者が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本レジデンスに入居したときは、何らの催告も要せずして本契約を解除することができます。

3 事業者は、入居者、入居者への来訪者、身元引受人又は第43〔41〕条に定める滞在者等が次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして本契約を解除することができます。

- 一 第25〔24〕条各号の規定に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に反社会的勢力に該当することとなった場合
- 三 別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合

4 事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合において、事業者が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されずに、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、3か月の予告期間において、本契約を解除することができます。

- 一 第4条3項に規定する本レジデンスの使用目的遵守義務
- 二 第7条3項に規定する義務
- 三 第26〔25〕条各項に規定する義務（同条第1項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
- 四 その他本契約書に規定する入居者の義務

5 第1項ならびに前項に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号に掲げる手続きを行います。

- 一 契約解除の通告に先立ち、入居者および身元引受人等に弁明の機会を設ける
- 二 解除通告に伴う予告期間中に、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や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する

6 事業者は、入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができず、かつ、このことにより本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、および、高齢者虐待防止法に基づき、入居者の人権の尊重、身体拘束に伴う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、入居者に対し、身体拘束を行わないという事業者の方針に反して、入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を、入居者、身元引受人又は入居者の親族等から希望される場合において、3か月の予告期間において本契約を解除することができます。

7 前項によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて本条第5項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。

- 一 事業者の指定する医師の意見を聴く
- 二 一定の観察期間をおく

- 8 事業者は、入居者又はその家族、身元引受人等による、事業者の従業員や他の入居者等に対する暴力、暴言、法的な責任を超えた不当な要求その他一切の不当な行為（パワーハラスメント、セクシャルハラスメントを含むが、これに限られない）により、入居者との信頼関係が著しく害され事業者の従業員や他の入居者等の身体又は精神が著しく害され、通常の対応方法ではこれを防止できないこと等を含むが、これに限られない）、本レジデンスの健全な運営に支障をきたす恐れがある場合、3か月の予告期間において、本契約を解除することができます。
- 9 事業者は、入居者が居室に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、居室を適正に管理することが困難となったときは、3か月の予告期間において、本契約を解除することができます。但し、入居者の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、入居者又は身元引受人と事業者が本契約の解約について合意している場合に限ります。
- 10 事業者は、本レジデンスの老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、本レジデンスを老人福祉法その他の法令で掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する有料老人ホームとして維持し、又は当該有料老人ホームに回復するのに過分の費用を要するに至ったとき、当該レジデンスを所管する地方自治体と相談の上、入居者に対して少なくとも6か月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。なお、解約の申し入れに伴う予告期間中に、事業者は入居者に対して、事業者が運営している他施設において、前払金の追加負担がない移り住み先を提示する、などの便宜を図るものとします。

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		あり	
判断基準・手続	一時的に介護等が必要となった場合は、レジデンスが指定する医師の判断により、本人および身元引受人と協議の上、一時介護室において必要な介護を行います。		
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	一時介護室は一時的に専用仕様できる共用施設のため、専用居室の利用権に変更はありません。		
その他の居室への移動		あり	
判断基準・手続	一般居室で受けられる介護の範囲を定め、パークウェルステイト委員会においてそれを越えた介護が必要と判断した場合は、介護居室において必要な介護を行います。 利用する際は、①レジデンスが指定する医師の意見聴取、②本人への意思確認、③身元引受人の意見聴取を行い決定します。		
利用料金の変更	入居者は月額利用料の他に、特定施設入居者生活介護（介護予防の場合を含む。）の費用と、1人につき水光熱費金23,100円（消費税込み）を事業者を支払うこととします。事業者は特定施設入居者生活介護の費用を、特定施設入居者生活介護等利用契約締結時に、書面にて入居者に提示することとします。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の変更	あり		
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	パークウェルステイト西麻布 お客様相談室		
電話番号	03-6427-2121		
対応時間	9:00 ~ 17:30 ( 年中無休 )		
窓口の名称2	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社		
電話番号	03-3246-3969		
対応時間	9:30 ~ 17:30 ( 土日・祝日・年末年始を除く )		
窓口の名称3	公益社団法人全国有料老人ホーム協会		
電話番号	03-3272-3781		
対応時間	10:00 ~ 17:00 ( 土日・祝日・年末年始を除く )		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：三井住友海上火災保険株式会社		
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： 79.3 歳				入居者数合計： 282 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		9	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満		47	3	0	0	0	0	1	0
75歳以上85歳未満		128	5	6	5	4	2	1	1
85歳以上		45	9	7	6	2	0	1	0
合計		229	17	13	11	6	2	3	1

  

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	51	231	0	0	0	0	282

  

男女別入居者数	男性： 110 人	女性： 172 人
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	47 %（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	12	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	4
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	16

## 6 利用料金

### 【一般居室への入居の場合】

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							
金額	350,000~32,706,000 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。							
2人入居にともなう追加敷金	あり 前払の場合：月額賃料相当額の1か月分 月払の場合：月額賃料相当額の6か月分							
金額	200,000~1,200,000 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	月払賃料相当額	月額利用料	(内訳)				
				共益費	基本サービス	介護費用	食費	水光熱費
前払方式 一般居室1人入居 (75歳の場合)	6,300 ~98,118万円	0円	350,420 ~612,030円	55,980 ~317,590円	176,000円	0円	118,440円	実費
前払方式 一般居室2人入居 (75歳の場合)	8,700 ~100,518万円	0円	644,860 ~906,470円	55,980 ~317,590円	352,000円	0円	236,880円	実費
月払方式 一般居室1人入居	0円	350,000 ~5,451,000円	350,420 ~612,030円	55,980 ~317,590円	176,000円	0円	118,440円	実費
月払方式 一般居室2人入居	0円	550,000 ~5,651,000円	644,860 ~906,470円	55,980 ~317,590円	352,000円	0円	236,880円	実費

月額単価×想定居住期間+想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額により算出

(月額単価の説明)

- ・居室の広さや条件によって異なります。
- ・入居者が居住する居室、及び利用する共用部等の家賃相当額です。
- ・近傍家賃を参照して算出しています。

前払金

(想定居住期間の説明)

想定居住期間および想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する金額割合については、老人福祉法令等に基づき、標準生命表（日本アクチュアリー会発表）を元に、入居が想定される高齢者の平均的な余命等を勘案して算定します。

①入居一時金

【想定居住期間】

【想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）および初期償却率】

	想定居住期間	初期償却額	初期償却率
60歳	30年（360か月）	1,134.0 ～ 17,661.2 万円	9%
61歳	29年（348か月）	1,218.0 ～ 18,969.4 万円	10%
62歳	28年（336か月）	1,176.0 ～ 18,315.3 万円	10%
63歳	27年（324か月）	1,134.0 ～ 17,661.2 万円	10%
64歳	26年（312か月）	1,092.0 ～ 17,007.1 万円	10%
65歳	25年（300か月）	1,155.0 ～ 17,988.3 万円	11%
66歳	24年（288か月）	1,108.8 ～ 17,268.7 万円	11%
67歳	23年（276か月）	1,159.2 ～ 18,053.6 万円	12%
68歳	22年（264か月）	1,108.8 ～ 17,268.7 万円	12%
69歳	21年（252か月）	1,058.4 ～ 16,483.8 万円	12%
70歳	20年（240か月）	1,092.0 ～ 17,007.1 万円	13%
71歳	19年（228か月）	1,037.4 ～ 16,156.7 万円	13%
72歳	18年（216か月）	1,058.4 ～ 16,483.7 万円	14%
73歳	17年（204か月）	1,071.0 ～ 16,680.0 万円	15%
74歳	16年（192か月）	1,008.0 ～ 15,698.9 万円	15%
75歳	15年（180か月）	1,008.0 ～ 15,698.9 万円	16%
76歳	15年（180か月）	1,008.0 ～ 15,698.9 万円	16%
77歳	14年（168か月）	999.6 ～ 15,567.9 万円	17%
78歳	13年（156か月）	982.8 ～ 15,306.3 万円	18%
79歳	12年（144か月）	907.2 ～ 14,128.9 万円	18%
80歳	12年（144か月）	907.2 ～ 14,128.9 万円	18%
81歳	11年（132か月）	877.8 ～ 13,671.1 万円	19%
82歳以上	10年（120か月）	840.0 ～ 13,082.4 万円	20%

※2人入居の場合はより若い方の年齢を基準といたします。

②追加入居一時金

【想定居住期間】

【想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）および初期償却率】

	想定居住期間	初期償却額	初期償却率
全年齢	10年（120か月）	480.0 万円	20%

月払賃料相当額	・居室の広さや条件によって異なります。 ・入居者が居住する居室、及び利用する共用部等の家賃です。 ・近傍家賃を参照して算出しています。
共益費	共用部分の清掃／維持・修繕／水光熱費／備品消耗品費、 建物の保安・警備費、外構管理費、インターネット使用料 等
基本サービス料金	以下のサービスに係る人件費／業務委託費／備品消耗品費、 および事務管理部門の人件費／事務費 ・ライフサポートサービス ・ディスカバリープログラム（アクティビティ） ・コンシェルジュサービス ・健康サポートサービス ・介護サービス（特定施設入居者生活介護に付随するサービスを除く）
介護費用	基本サービス料金に含む  ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
食費	朝食 648 円・昼食 1,320 円・夕食 1,980 円 間食 0 円 1日当たり 3,948 円 × 30日で積算  (食事をキャンセルする場合の取扱いについて) 原則、召し上がった分のみ課金。事前予約の必要はありません。
光熱水費	一般居室：実費（電気事業者等と各入居者が個別契約を行います） 介護居室利用時：23,100円/月
短期利用	無し

【介護居室への直接入居の場合】

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 前払の場合：月額賃料相当額の1か月分 月払の場合：月額賃料相当額の6か月分
金額	830,000～4,980,000 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	月払賃料相当額	月額利用料	(内訳)											
				共益費	基本サービス料金	介護費用	食費	水光熱費							
前払方式 介護居室1人入居 (75歳以上の場合)	4,980万円	0円	372,540円	55,000円	176,000円	0円	118,440円	23,100円							
月払方式 介護居室1人入居	0円	830,000円	372,540円	55,000円	176,000円	0円	118,440円	23,100円							
前払金 【介護居室へ直接入居の場合】	月額単価×想定居住期間+想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額により算出 (月額単価の説明) ・入居者が居住する居室、及び利用する共用部等の家賃相当額です。 ・近傍家賃を参照して算出しています。 (想定居住期間の説明) 想定居住期間および想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する金額割合については、老人福祉法令等に基づき、全国有料老人ホーム協会試算プログラムを元に、入居が想定される高齢者の平均的な余命等を勘案して算定します。 ①入居一時金 【想定居住期間】 【想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）および初期償却率】														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>想定居住期間</th> <th>初期償却額</th> <th>初期償却率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75歳以上</td> <td>5年（60か月）</td> <td>1,245.0万円</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> ※75歳未満の方は、入居日から起算して満75歳の誕生日までの月数（1か月未満は1か月に切り上げる）につき、1か月あたり（金額未定）を上記初期償却額に加算します。									想定居住期間	初期償却額	初期償却率	75歳以上	5年（60か月）	1,245.0万円
	想定居住期間	初期償却額	初期償却率												
75歳以上	5年（60か月）	1,245.0万円	25%												
月払賃料相当額	・居室の広さや条件によって異なります。 ・入居者が居住する居室、及び利用する共用部等の家賃です。 ・近傍家賃を参照して算出しています。														
共益費	共用部分の清掃／維持・修繕／水光熱費／備品消耗品費、建物の保安・警備費、外構管理費、インターネット使用料 等														
基本サービス料金	以下のサービスに係る人件費／業務委託費／備品消耗品費、および事務管理部門の人件費／事務費 ・ライフサポートサービス ・ディスカバリープログラム（アクティビティ） ・コンシェルジュサービス ・健康サポートサービス ・介護サービス（特定施設入居者生活介護に付随するサービスを除く）														
介護費用	基本サービス料金に含む ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。														
食費	朝食 648 円・昼食 1,320 円・夕食 1,980 円 間食 0 円 1日当たり 3,948 円 × 30日で積算 ※朝食の日替わり定食には軽減税率が適用されます。税法改正等により変更する場合があります。 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 原則、召し上がった分のみ課金。事前予約の必要はありません。														
水光熱費	介護居室：23,100円/月														
短期利用	無し														

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	事業主体の指定する銀行へ指定日までに前払金の全額のお支払いをいただきます。
償却開始日	入居開始日
返還対象としない額	あり 想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する額 【一般居室への入居の場合】入居一時金の9~20% 【介護居室への直接入居の場合】入居一時金の25%
	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	{入居一時金 - 入居一時金の非返還対象分の額(初期償却額)} ÷ 想定居住期間[日数] × (想定居住期間[日数] - 契約継続期間[日数]) ※返還金は無利息とし、1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。
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
	入居一時金 - (1か月あたりの入居一時金の償却額 ÷ 30 × 契約継続期間[日数]) 追加入居一時金 - (1か月あたりの追加入居一時金の償却額 ÷ 30 × 契約継続期間[日数]) ※返還金は無利息とし、1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。
返還期限	契約終了日から 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	なし
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	毎月15日に請求書を発行し、送付します。 基本サービス費は、口座自動振替にて、翌月分を毎月20日にお支払い頂きます。 選択サービス費は、口座自動振替にて、前月分を毎月20日にお支払い頂きます。
その他留意事項	詳細は「管理規程」を参照

(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	81,270	8,127
要支援2	129,219	12,922
要介護1	220,332	22,034
要介護2	245,042	24,505
要介護3	270,865	27,087
要介護4	294,834	29,484
要介護5	320,285	32,029

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	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	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	なし	
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	あり	対象者のみ
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	
運営懇談会で意見を聴取し、理解を得られるよう努める。改定にあたっては、入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。	

【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	一般居室1人入居（75歳の場合）		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	690,000	124,200,000	357,100
※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	公開していない
管理規程	入居希望者に公開	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。	
年	月 日
署名	印
署名	印

説明年月日	
年 月 日	
説明者職・氏名	
職	
署名	印

別添3 基本サービス料金に含まれないその他の支援サービスの一覧表

サービス内容	負担金額	備考	
ライフサポート サービス関連	クリーニング・ランドリー、 郵便・宅配便の発送	実費負担	
	新聞・雑誌の定期購読	実費負担	
	プリントサービス コピーサービス FAX送受信	白黒:10円/A4サイズ1枚 カラー:50円/A4サイズ1枚 FAX受信:10円/1枚 FAX送信:国内50円/1枚、 海外100円~150円 ※全て税込	
	筆耕	実費負担	
	定型買物代行	実費負担	
	空室管理サービス	実費負担	定型作業を除く
	各種家事手伝いサービス	実費負担	居室清掃等外部事業者紹介
	エステ・マッサージサービス	実費負担	
	パーソナルトレーニング	実費負担	
	慶弔関係	実費負担	
	各種専門家による出張サービス	実費負担	医療・介護を除く
	その他専門業者サービス	実費負担	メガネ・補聴器のメンテナンス、洋服のリフォーム、ペットのトリミング等
	軽作業	15分1,100円(税込)/人	家具移動、家電利用サポート、釘打、電球交換等
	その他定型外サービス	15分1,100円(税込)/人	レジデンス内スタッフで対応可能な範囲に限る
アクティビティ関連	材料費・交通費等	実費負担	
コンシェルジュ サービス関連	外部レストラン、 観劇等の予約・チケット手配	実費負担	
	行政手続き代行	実費負担	
	メール・電話代行	15分1,100円(税込)/人	
	書類作成支援	実費負担	
その他 含まれない費用	駐車場利用料金:機械式64,900円(税込)/台もしくは69,960円(税込)/台		

医療費について

健康保険の適用を受けていただきます。

入居者の自己負担分及び健康保険が適用されない場合の費用は、入居者の負担となります。

施設名:パークウェルステイト西麻布

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
<b>安定的・継続的な居住の確保のための項目</b>		
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	
<b>緊急時の安全確保のための項目</b>		
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	
<b>入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目</b>		
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	
<b>入居者の財産を保全するための項目</b>		
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:9~25%
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	

※ 開設日前にあつ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。