

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	サンシティ銀座EAST		
定員・室数	100人・94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	前払金方式		
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	
	フリガナ	カシカイヤ ハーフ・センチュリー・モア	
名称	フリガナ	株式会社 ハーフ・センチュリー・モア	
	フリガナ	株式会社 ハーフ・センチュリー・モア	
主たる事務所の所在地	〒	107-6030	
	東京都港区赤坂1-12-32 アーク森ビル30階		
連絡先	電話番号	03-3505-6688	
	ファックス番号	03-3505-6198	
ホームページ	http://www.hcm-suncity.jp		
代表者職氏名	役職名	代表取締役社長	氏名 金澤 王生
設立年月日	昭和54年5月25日		
主な事業等	有料老人ホームの設置・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	2	サンシティ銀座EAST サンシティ立川昭和記念公園	中央区月島3-27-15 立川市砂川町2-71-1
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	4	サンシティ町田 サンシティ調布 サンシティ銀座EAST サンシティ立川昭和記念公園 ロイヤルケア	町田市小野路町1611-2 調布市緑が丘2-14-1 中央区月島3-27-15 立川市砂川町2-71-1
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	3	サンシティ銀座EAST サンシティ吉祥寺 サンシティ立川昭和記念公園	中央区月島3-27-15 三鷹市下連雀5-3-5 立川市砂川町2-71-1
<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	4	サンシティ町田 サンシティ調布 サンシティ銀座EAST サンシティ立川昭和記念公園 ロイヤルケア	町田市小野路町1611-2 調布市緑が丘2-14-1 中央区月島3-27-15 立川市砂川町2-71-1
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	サンシティギンザイースト				
	名 称	サンシティ銀座EAST				
所 在 地	〒	104-0052				
	東京都中央区月島3-27-15					
連 絡 先	電 話 番 号	03-6219-6501				
	ファックス番号	03-6219-6502				
ホ ー ム ペ ー ジ	http://hcm-suncity.co.jp/suncity/ginza/					
介護保険事業所番号	第1370201269号					
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名 佐藤 光宏			
事業開始年月日	平成 18 年 10 月 24 日					
届 出 年 月 日	平成 16 年 3 月 31 日					
届出上の開設年月日	平成 18 年 11 月 1 日					
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	平成 18 年 11 月 1 日				
	指定の有効期間	令和 12 年 10 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）	平成 18 年 11 月 1 日				
	指定の有効期間	令和 12 年 10 月 31 日 まで				
事業所へのアクセス	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅下車、徒歩約5分（約400m） 東京メトロ有楽町線「月島」駅下車、徒歩約8分（約600m） 最寄りのバス停 都バス「勝どき橋南詰」停留所下車、徒歩約3分（約200m）					
施設・設備等の状況						
敷 地	権利形態	—	抵当権 なし			
	面 積	4,714.75 m ²				
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権 なし			
	延床面積	39,277.53 m ² うち有料老人ホーム分 7,219 m ²				
	竣工日	平成 18 年 8 月 18 日				
	階 数	地上 31 階 地下 1 階				
		うち有料老人ホーム分 地上 6 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 (共同住宅 サンシティ銀座EAST)					
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成18年9月1日 ～ 令和13年8月31日			
		自動更新	あり			
居 室	階	定員	室数	面積		
	6階	1～2	20	42 m ² ～ 94 m ²		
	5階	1～2	18	47.7 m ² ～ 83.5 m ²		
	4階	1人	28	20.6 m ² ～ 39.2 m ²		
	3階	1人	26	20.6 m ² ～ 25.5 m ²		
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積		
	4階	1人	1	20.6 m ² ～ 23.6 m ²		
	3階	1人	1	20.6 m ² ～ 23.6 m ²		
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	(機器設置各自、料金負担は各自にて契約。内線電話機の設置あり)			
	テレビアンテナ端子	全室あり	(機器設置各自、有料放送は各自にて契約)			
共 同 便 所	25 箇所		(一部男女共用)			
共 同 浴 室	個浴 :	0	大浴槽 :	3	機械浴 :	3
	併設施設との共用	あり (共同住宅 サンシティ銀座EAST)				
食 堂	兼用	なし ()				
	併設施設との共用	あり (共同住宅 サンシティ銀座EAST)				

その他の共用施設	あり 機能訓練室、ケアステーション、サロン、ラウンジ(併設施設との共用)、フロント、ロビー、ライブラリー、メールコーナー、応接室、テラスカフェ、シアター、ビリヤードルーム、アトリエ、 <u>マッサージルーム</u> 、フィット(ネスルーム、クラブルーム、麻雀室、ヘアサロン、プール、多目的ホール、ホール、バーラウンジ、 <u>ゲストルーム</u> 、クリーンルーム、駐輪場、 <u>駐車場</u> 、巡回バス、 <u>自動販売機</u> コーナー(下線施設は実費/ヘアサロン・マッサージは外部サービス)
エレベーター	あり 6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	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
生活相談員	3		1			4人	3.9	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
看護職員：直接雇用	7			3		10人	9.0	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	18			6		24人	21.9	
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	2					2人	2.0	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
計画作成担当者			1	1	1	3人	1.4	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
栄養士	2		2			4人	3.5	外部委託（株式会社）
調理員	21					21人	21.0	外部委託（株式会社）
事務員	3					3人	3.0	同一建物内高齢者対応マンションと兼務
その他従業者	2					2人	2.0	一部の従業者は外部委託（株式会社）

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	16			4	
実務者研修	1				
介護職員初任者研修	4			3	
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	2				
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					

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

器具	人数	専従		非専従	
		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					
					1.4 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			1	3							1
1年以上3年未満		2		4		1					
3年以上5年未満		3		4	2						
5年以上10年未満		2	1	4	2	1		2			
10年以上			1	3	2	2				1	1
合計		7	3	18	6	4	0	2	0	1	2

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	<ul style="list-style-type: none"> ◆一般居室 居室内に緊急コール・生活安全センサーを設置。生活安全センサーは一定時間以上、生活動作が感知されない場合に通報されます。 ◆介護居室 24時間、看護スタッフ・介護スタッフ常駐。緊急コール設置。夜間帯は2時間毎の巡視 	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医師の指示のもと、看護職員が以下の行為を行います。 服薬管理、食事指導、在宅酸素、胃ろう、痰の吸引、膀胱バルーンカテーテル留置、インスリン投与、褥瘡処置	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	奏の杜クリニック銀座EAST
	所在地	同一建物内2階
	急変時の相談対応	なし 事業者の求めに応じた診療あり
	協力の内容	内科（一般内科・糖尿病専門）・心療内科・精神科 定期健康診断の協力、週1回程度の訪問診療、及び日常の健康管理と健康相談、他の医療機関への紹介等
協力医療機関(2)	名称	学校法人聖路加国際大学 聖路加国際病院
	所在地	中央区明石町9-1（約1.8km）
	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	一般内科、呼吸器内科、腎臓内科、血液内科、神経内科、リウマチ膠原病センター、循環器内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、歯科口腔外科、脳神経外科、精神科、救急救命センター、腎臓病クリニック、リハビリテーション他 受診、治療を必要とする場合利用できる 医療費、その他の費用は入居者の自己負担
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	なし
	名称	
	所在地	
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 成扶会 馬見塚デンタルクリニック
	所在地	中央区明石町8-1 聖路加ガーデン内セントルークスタワー1階（約1.8km）
	協力の内容	口腔ケアを含めた訪問治療／週1回 医療費、その他の費用は入居者の自己負担

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) 要介護のみ	
看取り介護加算	あり(I) 対象者のみ	
協力医療機関連携加算	あり (II)	
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	あり(I)	
介護職員等処遇改善加算	あり(I)	
入居継続支援加算	なし 要介護のみ	
テクノロジーの導入(入居継続支援加算関係)	なし 要介護のみ	
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 要介護のみ	
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	あり(II)	
生産性向上推進体制加算	あり(II)	
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 12 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	満70歳以上の方(二人入居の場合はお二人とも満70歳以上)
	要介護度	入居時自立(要支援1、2の場合、ADLなど状況により判断)
	医療的ケア	要相談
	認知症	不可
その他	2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、あるいは一親等以内の姻族であること。 身元引受人の選任が困難な場合、保証金制度の利用が可能。	
身元引受人等の条件、義務等	<p>入居者の法定相続人が就任、その他は事業者の承諾が必要。 入居契約書第37条及び第37条の2を参照。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者は、身元引受人(兼連帯保証人)を定めるものとします。但し、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。 ・前項の身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について連帯保証し、入居者と連帯して履行の責を負うものとします。事業者が管理運営規程に定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。 ・事業者は、入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。 ・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を必要に応じ、身元引受人に連絡するものとします。 ・身元引受人は、第34条5項及び第40条で定める返還金受取人を兼ねることができます。身元引受人は入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引受けを行うこととします。 	
体験入居	利用期間	2泊3日以内(要予約)
	利用料金	1泊2日(夕食・朝食含む) 9,900円/1人(税込)
	その他	食事代(夕食2,200円・朝食1,100円)※連泊の場合、昼食1,650円(税込)
入院時の契約の取扱い	入院が長期にわたっても契約は存続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。入院中の管理費は負担いただきます。	

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 12 回)	
	定期的な研修の実施 (年 2 回)	
	担当者の役職名	ケアサービス課 マネージャー
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 12 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	<p>1) 身体拘束が必要かどうかのアセスメント、カンファレンス実施。</p> <p>2) 身体拘束に代わる方法を立案。</p> <p>3) 緊急やむを得ない場合、入居者または身元引受人への説明。 「拘束についての説明および承諾」に同意を得る。</p> <p>4) 拘束開始、実施内容を「身体拘束実施報告書」に記録。</p> <p>5) カンファレンスを繰り返す。(介護方法の見直し) 身体拘束継続の必要性を判断し、廃止への取り組みを実施する。 「緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録」に記録。</p> <p>6) 廃止</p> <p>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方針を採っておりますが、それに反して入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止をご希望される場合、契約を解除する場合があります。</p>
業務継続計画の策定状況等	職員に対する周知の実施	あり
	定期的な研修の実施	(年 2 回)
	定期的な訓練の実施	(年 2 回)
	定期的な業務継続計画の見直し	あり
事業者からの契約解除	<p>契約維持が社会通念上著しく困難と認められる場合。 入居契約書第29条参照。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ・入居契約書第3条第5項及び第4条第3項の規定に違反したとき ・入居契約書第20条の規定に違反したとき ・入居者・身元引受人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望等が、入居者自身又は他の入居者あるいは従業員の心身又は生命に危害を及ぼすおそれがあるとき又は他の入居者に対する有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれらを防止することができないとき ・入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者の運営に支障を及ぼしたとき又は重大な支障を及ぼすおそれが合理的に認められるとき ・入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者又はその従業員あるいは他の入居者に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき又は背信行為を行うと合理的に認められるとき ・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・転落の防止を希望されるとき ・上記内容については、入居者自身、他の入居者あるいは事業者の従業員の心身または他の入居者への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすとき 	

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	入居契約及び管理運営規程で、一般居室で受けられる介護の範囲を定め、介護支援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、本人の意思を確認し、身元引受人からも意見を聴いた上で、一時介護室で介護させていただきます。
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	一時介護室では、一人当たりの占有面積は、当初入居した一般居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。
その他の居室への移動	あり
判断基準・手続	一時介護室の利用が通算6カ月に及ぶか、もしくは将来にわたり一般居室に戻ることが困難と判断された場合、医師の意見と介護支援委員会の判定に基づいて、ご本人・身元引受人の意思（同意）を確認の上、介護居室に住み替えていただきます。
利用料金の変更	食費におやつ代として1日108円（税込）
前払金の調整	介護居室に一人入居で住替えた場合、及び二人入居で二人ともが住替えた場合、一般居室の利用権は消滅し、新たに介護居室の利用権が生じます。 <差額精算について> 入居者が、入居契約書第12条（介護）第4項の手続きを伴う介護場所の変更（住替え）を行う場合は、入居契約書表記居室の入居一時金に対する入居契約書第34条第1項の算式により算出した金額（以下「未償却残額」という。）によっては、介護居室への利用権変更に伴い調整返還金が発生する場合があります。但し、未償却残額が介護居室の入居一時金額に不足する場合でも、事業者は入居者にその差額を請求しません。 【調整返還金があった場合】 ○一人入居の場合（介護居室の入居一時金を3,500万円とする） 入居一時金未償却残額-3,500万円 ○二人入居の場合（介護居室の入居一時金を7,000万円とする） 入居一時金未償却残額-7,000万円
従前居室との仕様の変更	介護居室では、一人当たりの占有面積は、当初入居した一般居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。
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	サンシティ銀座EAST リビングサービス課
電話番号	03-6219-6501
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~日)
窓口の名称2	株式会社ハーフ・センチュリー・モア コールセンター
電話番号	0120-630-950
対応時間	9:00 ~ 17:00 (平日)
窓口の名称3	公益社団法人 全国有料老人ホーム協会（相談窓口）
電話番号	03-5207-2763
対応時間	10:00 ~ 17:00 (月~金（祝日・年末年始除く）)
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：（公社）全国有料老人ホーム協会賠償責任保険
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	あり 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： 89.1 歳 入居者数合計： 76 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 0 0
65歳以上75歳未満	0 0 0 0 0 0 0 1
75歳以上85歳未満	18 0 0 0 1 0 0 1
85歳以上	17 0 0 4 10 12 5 7
合計	35 0 0 4 11 12 5 9
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	6 7 29 16 14 4 76

男女別入居者数	男性： 17 人	女性： 59 人	
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	76 %（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	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	医療機関への入院	0
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	19
介護療養型医療施設へ転居	0	その他	0
他の有料老人ホームへ転居	0	退去者数合計	19

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	管理費	介護費用	食費	光熱水費	
			ワルム・1LDKタイプ (1人入居)	5,991～8,857万円	317,600円	218,900	98,700	実費
			2LDKタイプ (1人入居)	11,116～13,698万円	317,600円	218,900	98,700	実費
			ワルム・1LDKタイプ (2人入居)	7,541～10,407万円	635,200円	437,800	197,400	実費
2LDKタイプ (2人入居)	12,666～15,248万円	635,200円	437,800	197,400	実費			
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価 (円) × 想定居住期間 (180ヶ月) により算出						
		◆入居一時金 (非課税) 5,441万円～13,148万円 【想定居住期間 (償却期間)】 15年間 (180カ月の実日数) 【算定根拠】 別紙『「入居一時金の算定根拠」について』をご参照ください。 ※2人入居の場合は、追加入居一時金が加算されます。						
		◆追加入居一時金 (非課税) 1,000万円 【想定居住期間 (償却期間)】 15年間 (180カ月の実日数) 【算定根拠】 共用施設の利用料 ※2人入居の場合の追加金						
		◆健康管理費 (税込) 660万円/1人 【想定居住期間 (償却期間)】 15年間 (180カ月の実日数) 【算定根拠】 ①健康相談、健康診断 (年2回まで) の費用として66万円。 ②入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、						
		その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに特定施設入居者生活介護等のサービスのため、看護・介護職員を手厚く配置する場合、及びその準備に要する費用として594万円。上記②の看護・介護職員を手厚く配置した場合の費用は、費用設定時において、人員配置して提供する介護サービスのうち、介護給付 (利用者負担分を含む) による収入でカバーできない額に充当するものと						
		して合理的な算定根拠に基づいて算出されています (要介護者等1.5人に対し、週40時間換算で看護・介護職員1人以上)。						
		●当該金額は、老人福祉法第29条8項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。						
		(月額単価の説明) 家賃相当額は、開業前経費や土地・建物の賃借料、施設の開発費、大規模修繕等修繕費、管理事務費等を基礎として算定しております。						
		(想定居住期間の説明) 具体的な算定方法は厚生労働省が事務連絡 (H24.3.16) で示した試算モデル等によります。 ※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者 (母集団) の入居後の各年経過時点での住居継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定しています。						
		家賃	前払金の一部を月額で受領するもので、算定根拠は『前払金』に準ずる。					
管理費	一人入居：218,900円、二人入居：437,800円 共用部分の光熱水費、維持管理費、事務費、事務管理部門・生活サービス部門の人件費							
介護費用	前払金のうち健康管理費に含む。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。							
食費	朝食 540円・昼食 1,100円・夕食 1,650円 間食 108円 1日当たり 3,290円 × 30日で積算 厨房管理運営費 不要 (食事をキャンセルする場合の取扱いについて) 事前の予約不要 (キャンセルの必要なし)。お召し上がった分のみ課金。							
光熱水費	居室内は実費を負担							

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	①申込金（居室仮申込時） 50万円 ②契約金（契約締結時） 前払金総額20%—50万円 ③残金（入居前日まで） 前払金総額80% 弊社指定口座にお振り込みいただきます。		
償却開始日	入居日の翌日		
返還対象としない額	あり	初期償却 前払金の15%（償却開始から3カ月以内に退去の場合は除く） ※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	
	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>◆前払金（入居一時金・追加入居一時金・健康管理費） 入居日の翌日に前払金の15%を償却する（償却開始から3カ月以内に退去の場合は除く）とともに、前払金の85%を15年間（180カ月の実日数）で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還します。償却期間満了後、返還金はなくなりますが追加費用は不要です。</p> <p>【入居一時金（1人入居の場合）】 $\text{入居一時金返還金} = \text{入居一時金} \times 0.85 \div \text{入居一時金償却期間の実日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}$</p> <p>【追加入居一時金（2人入居で1人目が退去された場合）】 $\text{追加入居一時金返還金} = \text{追加入居一時金} \times 0.85 \div \text{追加入居一時金償却期間の実日数} \times \text{2人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数}$</p> <p>【入居一時金（2人入居の2人目の場合）】 $\text{入居一時金返還金} = \text{入居一時金} \times 0.85 \div \text{入居一時金償却期間の実日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}$</p> <p>【健康管理費（一人につき）】 $\text{健康管理費返還金} = \text{健康管理費} \times 0.85 \div \text{健康管理費償却期間の実日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}$</p> <p>※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還します。</p>		
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	
	<p>老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応します。</p> <p>◆（追加）入居一時金の返還金計算式 $\text{（追加）入居一時金返還金} = \text{（追加）入居一時金} - \text{（1日当たり利用料} \times \text{入居期間）}$</p> <p>※1日当たり利用料は、入居一時金ならびに追加入居一時金のうち初期償却相当額を除いた部分を、ひと月三十日として償却月数で割り返した額です（小数点以下切り捨て）。 ※入居者が2名の場合で、そのうち1名が解約した場合、又は死亡による契約終了の場合は、追加入居一時金を対象とします。</p> <p>◆健康管理費の返還金計算式 $\text{健康管理費返還金} = \text{一人当たりの健康管理費} - \text{（1日当たり利用料} \times \text{入居期間）}$</p> <p>※1日当たり利用料は、健康管理費のうち初期償却相当額を除いた部分を、ひと月三十日として償却月数で割り返した額です（小数点以下切り捨て）。 ※入居者が2名の場合で、そのうち1名が解約した場合、又は死亡による契約終了の場合は、一人当たりの健康管理費を対象とします。</p> <p>入居一時金及び追加入居一時金、健康管理費の返還金計算式に関して、 ※初期償却相当額については全額返金します。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※月額利用料については日割精算を行いません。 ※必要な原状回復費用があれば受領します。</p>		
返還期限	契約終了日から	90日以内	
保全措置	あり	保全先：（公社）全国有料老人ホーム協会（入居者生活保証制度）	
その他留意事項	居室に造作、模様替え等をした場合には、退去時に原状回復費用の負担を伴い、その他の支払い債務があれば入居一時金返還額と相殺する場合があります。		
月額利用料の取扱い			
支払日・支払方法	毎月26日（土・日曜日の場合は翌営業日）にご指定の銀行口座より自動振替えとなります。入居に際し、指定銀行の口座を開設いただきます。		
その他留意事項	居室内の光熱水費、電話料金（外線）、NHK等の放送受信料、駐車場料金（38,500円）、有料サービス利用料、参加任意のイベント参加料、アラカルトサービス、介護用品費、おむつ代、医療機関で診療を受けた費用の内、公費又は健康保険で給付される以外の費用等、要介護者等に対する提供サービス範囲外の介護サービス費用。 ※詳細は添付の「介護サービス等の一覧表」、または「管理運営規程」を参照）		

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(I)	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	あり(I)	
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	あり	
高齢者施設等感染対策向上加算	あり(II)	
生産性向上推進体制加算	あり(II)	
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(I)	

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

管理費・食費については、人件費・物価の変動、提供するサービスの形態の変更、コストの見直し等に基づき、運営懇談会の意見も聴いたうえで決定します。

【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 標準タイプ【一人入居・53.4㎡LDKタイプ(東南・北西)】

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	102,980,000	317,600

※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	公開していない	その他開示情報	特になし

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 _____

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 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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
<介護サービス>				
巡回 日中	-	-	■	
巡回 夜間	-	-	■(介護棟のみ)	
食事介助	-	-	■(介護棟のみ)	
排泄介助	-	-	■(介護棟のみ)	
おむつ交換	-	-	■(介護棟のみ)	
おむつ代	-	-	-	実費負担
入浴(一般浴)介助	-	-	■	週3回を超えて希望される場合
清拭	-	-		
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	-	-	■	-
口腔衛生管理	-	-	■(介護棟のみ)	
機能訓練	-	-	■	-
通院介助 (協力医療機関)	-	1,980円/30分 +交通費実費(タク)	■	-
通院介助 (上記以外)	-	1,980円/30分 +交通費実費(タク)	-	1,980円/30分 +交通費実費(タク)
緊急時対応	○	-	○	-
オンコール対応	○	-	○	-
<生活サービス>				
居室清掃	-	1,760円から	■(週1回15分)	週1回15分を超えて希望される場合30分
リネン交換	-	-	■	-
日常の洗濯	-	実費負担	■(水洗い)	週3回を超える場合、及びドライクリーニング
居室配膳・下膳	-	1回550円	■	-
嗜好に応じた特別食	-	有料	-	有料
おやつ	-	-	-	1日108円(軽減税率8%)
理美容	-	実費負担	-	実費負担
買物代行(通常の利用区域)	-	1回550円	■	指定日以外を希望する場合30分1,650円
買物代行(上記以外の区域)	-	30分1,980円	-	30分1,650円
役所手続き代行	-	30分1,980円	○	-
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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
			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○	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	○	-	○	-
健康相談	○	-	○	-
生活指導・栄養指導	○	-	■	-
服薬支援	-	-	■	居宅療養管理指導料を別途実費負担
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	-	-	■	-
医師の訪問診療	-	-	-	実費負担
医師の往診	-	実費負担	-	実費負担
<入退院時、入院中のサービス>				
移送サービス	-	-	○	協力医療機関以外は30分1,980円+交通費実
入退院時の同行(協力医療機関)	-	-	○	-
入退院時の同行(上記以外)	-	-	-	30分1,980円+交通費実費
入院中の洗濯物交換・買物	-	-	○(1回/週)	協力医療機関以外は30分1,980円+交通費実
入院中の見舞い訪問	-	-	○(1回/週)	協力医療機関以外は30分1,980円+交通費実
<その他サービス>	-	材料費などは実費負担	■	材料費などは実費負担

<介護サービス等の一覧表>

下記のサービス内容および回数等は標準的なものを表示しています。実際に提供する介護サービスは、ケアカンファレンスにて個別の入居者の介護状況を判定し、ケアプランを策定したうえで、援助を実施いたします。

介護度	自立（体調不良時） 要支援Ⅰ・Ⅱ・要介護Ⅰ		要介護Ⅱ・Ⅲ		要介護Ⅳ・Ⅴ	
	一般居室あるいは介護居室		介護居室		介護居室	
介護を行う場所	一般居室あるいは介護居室		介護居室		介護居室	
介護サービス内容	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
○巡回サービス (必要に応じ介助実施) ①昼間9:00～17:00 ②夜間17:00～9:00	①②必要に応じて実施		①②必要に応じて実施		①②必要に応じて実施	
○食事 ①ダイニングへの配膳、下膳 ②居室への配膳下膳 ③食事介助	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	
○排泄 ・排泄介助 ・オムツ交換	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担
○入浴等 ・清拭 ・一般浴介助 ・特浴介助	入浴可能な場合は入浴介助、あるいは清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：\3,300/回(30分)ただし、清拭は\1,650/回(20分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：\3,300/回(30分)ただし、清拭は\1,650/回(20分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：\3,300/回(30分)ただし、清拭は\1,650/回(20分)。
○身辺介助 ①体位変換 ②居室からの移動 ③衣類の着脱 ④身だしなみ介助	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施		①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施		①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	
○通院の介助 (※指定医療機関の通院介助) ①付添い、受診手続 ②送迎	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費
○緊急対応・ 緊急コール ○機能訓練	その都度 必要に応じて実施		その都度 必要に応じて実施		その都度 必要に応じて実施	
生活サービス ○居室内の家事 ①居室清掃 ②洗濯サービス ③ペットメーキング ○理美容 ○代行	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回1,650円 実費負担	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回1,650円 実費負担	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回1,650円 実費負担
①所定店舗への買物 ②所定の役所手続き	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分1,980円+交通費実費 ②30分1,980円+交通費実費	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分1,980円+交通費実費 ②30分1,980円+交通費実費	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分1,980円+交通費実費 ②30分1,980円+交通費実費
健康管理サービス ①健康診断 ②健康相談 ③生活相談 ④医師の診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療
入退院時、入院中のサービス (※指定医療機関への入退院時、入院中のサービス) ①医療費 ②移送サービス ③訪問	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分1,980円+交通費実費
その他サービス ○レクリエーション ○クラブ活動	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担

2024年8月1日現在
(金額は全て税込みの価格です)

施設名:サンシティ銀座EAST

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	保全先:(公社)全国有料老人ホーム協会(入居者生活保証制度)
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:15 %
		初期償却率:15 %
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。