

## 有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ヒルデモア駒沢公園
定員・室数	20 人 ・ 14 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	トウキョウカイジ ヨウニチドウ ベターライフサービス カブシカ`イシャ		
名 称	東京海上日動ベターライフサービス株式会社			
主たる事務所の所在地	〒	158-0097		
	東京都世田谷区用賀4-10-5			
連 絡 先	電 話 番 号	03-5717-1810		
	フ ァ ッ ク ス 番 号	03-5717-1822		
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.tnbls.co.jp/			
代 表 者 職 氏 名	役職名	取締役社長	氏名	小林 信昭
設 立 年 月 日	平成18年（2006年）2月1日			
主 な 事 業 等	在宅介護サービス「みずたま介護ステーション」の運営 介護付有料老人ホーム「ヒルデモア/ヒュッテ」の企画・販売・運営 サービス付き高齢者向け住宅の運営 企業・法人向けソリューションサービスの提供			

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	20	みずたま介護ステーション初台	渋谷区本町1-30-15 New River HATSUDAI 1階
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	3	ヒルデモア世田谷岡本	世田谷区岡本2-17-8
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	20	みずたま介護ステーション初台	渋谷区本町1-30-15 New River HATSUDAI 1階

<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	3	ヒルデモア世田谷岡本	世田谷区岡本2-17-8
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	フリカマナ	ヒルデモア駒沢公園								
		名	称	ヒルデモア駒沢公園							
所	在	地	〒 152-0021								
			東京都目黒区東が丘1-35-23								
連	絡	先	電 話 番 号	03-5486-1500							
			ファックス番号	03-5486-1501							
ホ		ム		ペ							
ー		ー		ー							
ジ		https://www.tnbls.co.jp/hyldemoer/home/komazawa/									
介		護		保							
険		事		業							
所		番		号							
第		1371002112号									
管	理	者	職	氏	名						
						役職名	支配人	氏名	長谷川 聡		
事		業		開							
始		年		月							
日		平成18年2月1日									
届		出		年							
月		日		日							
届		出上の開設年月日									
平成		18年2月1日									
特	定	施	設	入	居						
						者	生	活	介		
新規指定年月日（初回）	平成18年2月1日										
指定の有効期間	令和6年1月31日		まで								
介	護	予	防	特	定						
						施	設	入	居		
新規指定年月日（初回）	平成18年4月1日										
指定の有効期間	令和6年3月31日		まで								
事		業		所							
へ		の		ア							
ク		セ		ス							
東		急田園都市線「駒沢大学」駅東口より徒歩約8分（約610m）									
施設・設備等の状況											
敷	地	権利形態	所有	抵当権	なし						
		面積	869.42 m <sup>2</sup>								
建	物	権利形態	所有	抵当権	なし						
		延床面積	1567.06 m <sup>2</sup>	うち有料老人ホーム分	1567.06 m <sup>2</sup>						
		竣工日	平成 17 年 10 月 31 日								
		階	数	地上	3	階	地下	1	階		
				うち有料老人ホーム分	地上	3	階	地下	1	階	
		構造	耐火建築物		建築物用途区分	有料老人ホーム					
		併施設設等	なし（ ）								
賃		貸		借							
契		約		の							
概		要		要							
契		約		期							
間		～									
自		動		更							
新		新									
居	室	階	定員	室数	面積						
		2階	1～2	7	27.31 m <sup>2</sup>	～	33.91 m <sup>2</sup>				
		3階	1～2	7	27.31 m <sup>2</sup>	～	33.91 m <sup>2</sup>				
一	時	介	護	室	階	定員	室数	面積			
					m <sup>2</sup>	～	m <sup>2</sup>				
居	室	内	の	設	備	等	便 所	全室あり			
							洗 面	全室あり			
							浴 室	全室あり			
							冷暖房設備	全室あり			
							電話回線	全室あり	（ 設置、料金負担は各自 ）		
							テレビアンテナ端子	全室あり	（ 設置、放送契約と料金負担は各自 ）		

共同便所	4箇所	(一部男女共用)		
共同浴室	個浴：0	大浴槽：1	機械浴：1	
	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 (機能訓練室、応接スペース、理美容室、事務室、健康管理室、洗濯室)			
エレベーター	あり 1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 (令和5年6月1日現在)

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			2			2人	1.0	※介護職員と兼務
看護職員：直接雇用	1			1		2人	4.4	
看護職員：派遣	1			2		3人		
介護職員：直接雇用	3		2			5人	6.0	※生活相談員と兼務
介護職員：派遣	2					2人		
機能訓練指導員				1		1人	0.3	理学療法士
計画作成担当者				1		1人	0.3	
栄養士				1		1人	0.1	
調理員	3					3人	3.0	
事務員	1			1		2人	1.4	
その他従業者						0人		

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	5		2		
実務者研修	3				
介護職員初任者研修	3				
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					

##### 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				1	
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				介護福祉士													
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～ 7 時 00 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 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 0.9 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）（令和5年6月1日現在）																	
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		2	3	4													
1年以上3年未満				2		2			1		1						
3年以上5年未満																	
5年以上10年未満				1													
10年以上																	
合計		2	3	7	0	2	0	0	1	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 ( 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	ケアプランを作成している場合は、スタッフの居室訪問による巡視、食事時その他必要に応じた巡視、お風呂や共用部での見守り等を行います。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	ホームの看護スタッフにより、胃ろう・在宅酸素・インスリン・ペースメーカー・喀痰吸引・ストーマ・膀胱内留置カテーテル等の医療的ケアを行います。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関	名称	世田谷OAクリニック (当ホームから約4.7km)
	所在地	東京都世田谷区岡本2-17-14 岡本アネックス202号
	協力の内容	訪問診療(可能な範囲内においての緊急時の助言・指示、他の医療機関に入院を要する場合の紹介も行ないます。)
協力歯科医療機関	名称	DENTAL CARE 嘉 ~yoshi~ (当ホームから約4.7km)
	所在地	東京都世田谷区岡本2-17-14 岡本アネックス3階
	協力の内容	訪問歯科診療、年1回定期歯科検診
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	
看取り介護加算	あり(Ⅱ)	
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	あり(Ⅰ)	
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(Ⅰ)	
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	なし	
ADL維持等加算 (申出)	あり	
科学的介護推進体制加算	なし	
口腔衛生管理体制加算	あり	
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	
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	年齢	原則として、入居時に満65歳以上
	要介護度	自立の方および要介護認定者（介護保険制度下における要支援または要介護と認定され、介護サービスを受けられる方）で事業者の支援を受ければ共同生活を営むことができる心身の状況にあること。
	医療的ケア	胃ろう・在宅酸素・インスリン・ペースメーカー・喀痰吸引・ストーマ・膀胱内留置カテーテル等の対応が必要な方はご相談ください。
	認知症	基本的にはご入居いただけません。ご相談下さい。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居中の経済的な負担を負えること</li> <li>・身元引受人および返還金受取人を選任できること</li> <li>・必要な場合には事業者の指定する医師により診断を受けること</li> </ul> <p>※入居前の診断等により常時医療的処置を要する方や伝染病、感染症及び暴力行為等により共同生活に支障を来す方は、事業者よりお断りすることがあります。</p>

身元引受人等の条件、義務等	<p>(身元引受人の条件・義務等)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①入居契約において入居者が負うべき債務についての連帯保証（連帯保証の極度額は、入居契約書標記6に記載）</li> <li>②入居者（入居者の来訪者含む）の居室その他本物件の適正な利用に関する協力</li> <li>③入居者の契約に基づく各種サービスの適正な利用に関する協力</li> <li>④入居者の介護サービス提供計画書（ケアプラン）への同意に関する協力</li> <li>⑤入居者の治療、入院に関する手配の協力</li> <li>⑥契約終了時の入居者の身柄の引き取り</li> <li>⑦入居契約に定める家具等残置物の引き取り</li> <li>⑧入居契約書や管理規程などの諸規定および関連法令の違反により、事業者から入居契約を解除された場合の退去手続きの遅滞ない履行</li> </ol> <p>身元引受人の責任期間は入居契約の契約日から明け渡し完了し、かつ費用精算が終了するまでの日とします。</p> <p>また身元引受人は、入居者の家族の代表として①～⑧を遵守するとともに、入居者の家族において、管理規程など諸規定に定める違反その他攻撃的若しくは威圧的言動等を繰り返す等の迷惑行為により、他の入居者及び事業者の従業員の心身に重大な影響を及ぼす恐れがあると事業者が判断した場合には、事業者と協力して早期の解決に努めていただきます。</p> <p>(返還金受取人)</p> <p>前払金等の返還金は、入居者が退去した場合は入居者もしくは入居者の法定代理人に、ご逝去による契約の終了の場合には返還金受取人として定められた者に返還します。</p>
---------------	--

体験入居	利用期間	原則として、6泊7日
	利用料金	15,000円/泊・税抜（16,500円/泊・税込）
	その他	当社の判断により30泊31日まで延長することがあります。介護保険は適用されませんので、全額自己負担となります。

入院時の契約の取扱い	入院期間中も契約は継続し、居室の利用権は存続します。食事以外の月額利用料は通常通りの負担となります。
------------	--

やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>非代替性、一時性、切迫性の3要件を充足するかどうかをあらかじめ検討し、その経過および結果を記録します。</p> <p>拘束の実施にあたっては、事前に身元引受人の承諾を得るとともに、拘束の理由、態様、時間および入居者の状況等を記録します。身体拘束解除への取り組みを行います。身元引受人等からの請求または監督機関からの指示等があった場合は、これを開示します。</p>
-------------------	--

事業者からの契約解除

(施設からの契約解除)

以下のいずれかに該当し、または入居契約の定めに違反し、かつ入居契約をこれ以上将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難と認められた場合、入居者および身元引受人に対し、90日（前払金方式の場合）または30日（月払い方式の場合）の予告期間において通告をなし、入居契約を解除することができます。但し、以下に該当する場合でその程度が著しく、事業者において施設の他の入居者および従業員の安全または施設の正常な運営の継続が困難であると認められる特段の事情がある場合には、事業者はその裁量により、当該事情に即して、この予告期間を合理的な範囲で短縮することができるものとします。

- 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、かつ虚偽記載により共同生活に支障が生じたとき
  - ② 月額利用料そのほかの費用の支払いを正当な理由なく3ヶ月（前払金方式の場合）または2ヶ月（月払い方式の場合）遅滞したとき
  - ③ 入居者の言動が、他の入居者又従業員の生命、身体、健康、財産に危害を及ぼし、または、その危害の切迫したおそれがあり、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（ただし、この場合には、原則として、協力医療機関の医師または主治医の意見を聴き、一定の観察期間をおくものとします）
  - ④ 入居者、身元引受人、またはその家族もしくは入居者の関係者による、従業員や他の入居者等に対するクレーム、不当要求、過剰要求、暴力、暴言、その他ハラスメント等社会通念上許容できないような言動により、信頼関係が著しく害され、通常の施設運営管理に重大な支障が及んだとき
  - ⑤ 入居者の関係者が、事業者や従業員または他の入居者もしくはその家族等の名誉・信用を著しく毀損する等の行為をおこなったとき
  - ⑥ 入居者の関係者の言動が他の入居者または従業員の精神的、身体的に負担が大きく、業務に著しく支障をきたしたとき、またはそのおそれが合理的に認められるとき
  - ⑦ 入居者、身元引受人およびその家族が、事業者との信頼関係に支障をきたし、その回復が著しく困難であり、事業者が適切なサービス提供を継続できないと判断したとき
  - ⑧ 入居者等が管理規程に定める禁止事項のいずれかに違反し、事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、これを是正しないとき
  - ⑨ 入居者が施設を不在にする期間が連続して6ヶ月（月払い方式の場合は3ヶ月）を超え、施設への復帰が困難、または入居者に復帰の意思がないと合理的に判断される時
  - ⑩ 天災、法令の改変、その他やむを得ない事情により施設を閉鎖または縮小するとき
- なお、契約解除通告前に入居者の方に弁明の機会を設け、契約解除後の移転先が見つからない場合には、その確保に協力します。

入居者、身元引受人または返還金受取人が以下のいずれかに該当した時は、何らの催告、手続きなく、入居契約を解除することができるものとします。

- ① 入居契約書第53条（反社会的勢力）に該当したとき
- ② 管理規程に定める禁止事項のうち、暴力、暴言、性的言動、攻撃的又は威圧的な言動等により、他の入居者等や事業者の従業員に肉体的精神的な負担を与えたとき
- ③ 管理規程に定める禁止事項のうち、事業者の従業員を長時間拘束し、業務外の対応を要求し、又は過剰な要求を繰り返すなどして、事業者の従業員の業務を妨げたとき

これらに基づき、事業者が入居契約を解除した場合、入居者等に損害が生じても、事業者は何らこれを賠償する責任を負わないものとします。

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	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	事業者は、入居者の心身の状態の変化に伴い、より適切な介護サービス提供のため、一定の観察期間を設け、医師の意見を踏まえ入居者および身元引受人の同意を得た上で、入居者の居室を変更する場合があります。
利用料金の変更	月額利用料については変更ありません。
前払金の調整	原則追加費用はありません。
従前居室との仕様の変更	居室の広さが異なる場合があります。
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	ヒルデモア駒沢公園 支配人（ホーム内窓口）
電話番号	03-5486-1500
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 月~日 )
窓口の名称 2	東京海上日動ベターライフサービス株式会社 コンプライアンス・ホットライン
電話番号	03-5717-1821/090-7200-4392
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 月~金 )
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号	03-6238-0177
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 月~金 )

賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：賠償責任保険 (東京海上日動火災保険株式会社)
-----------	-------------------------------------

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

(令和5年5月31日現在)

介護度別・年齢別入居者数	平均年齢： 92.0 歳	入居者数合計： 11 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								
65歳以上75歳未満								
75歳以上85歳未満								
85歳以上	1		1	5	1	3		
合計	1	0	1	5	1	3	0	0
入居継続期間別入居者数	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	0	2	5	3	0	1	11	
男女別入居者数	男性： 5 人	女性： 6 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 (2022年度)			
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	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	4

## 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 ※＜月払い方式＞のみ	
金額	【Aタイプ】2,250,000円 【Bタイプ】2,385,000円 【Cタイプ】2,565,000円 【Dタイプ】2,655,000円 (月払い家賃の3ヶ月分)	

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 ※（）内は税込

プランの名称	前払金 (うち基本サービス費)	月額利用料	(内訳)				
			家賃	管理費	介護費用 (基本サービス費)	食費	光熱水費
＜前払金方式＞ 通常プラン：一人入居 【Aタイプ】 81～85歳の場合	5,310万円	338,030円 (371,604円)	—	185,000 (203,500)	93,000 (102,300)	60,030 (65,804)	—
＜前払金方式＞ 通常プラン：二人入居 【Aタイプ】 81～85歳の場合	5,310万円	537,060円 (590,380円)	—	277,500 (305,250)	139,500 (153,450)	120,060 (131,608)	—
＜前払金方式＞ 月額利用料軽減プラン 一人入居 【Aタイプ】 81～85歳の場合	6,388万円 (1,078万円)	245,030円 (269,304円)	—	185,000 (203,500)	0	60,030 (65,804)	—
＜月払い方式＞ 一人入居 【Aタイプ】	—	1,088,030円 (1,121,604円)	750,000	185,000 (203,500)	93,000 (102,300)	60,030 (65,804)	—
＜月払い方式＞ 二人入居 【Aタイプ】	—	1,287,060円 (1,340,308円)	750,000	277,500 (305,250)	139,500 (153,450)	120,060 (131,608)	—

\* 上記以外の部屋タイプ、年齢別の料金は別紙を参照して下さい。

各 料 金 の 内 訳 ・ 明 細	前 払 金	<p>【通常プラン】 前払金として、居室および共用施設の家賃相当額を入居時に一括でお支払いいただきます。 前払金は以下の算定式により、設定しております。</p> <p>月額単価（月額家賃相当額）※1 × （想定居住期間） + （想定居住期間を超えて契約が継続する 場合に備えて事業者が受領する額 ※2）</p> <p>※1 Aタイプ：500,000円、Bタイプ：530,000円 Cタイプ：570,000円、Dタイプ：590,000円 ※2 想定居住期間を超えて入居が継続している場合に必要の家賃相当額として、 前払金の約30%としております。</p> <p>（月額単価の説明） 周辺不動産の市場価格や居室・共用部の面積などを参考に、A～Dタイプを算定しています。</p> <p>（想定居住期間の説明） 「全国特定施設事業者協議会」が発行する居住継続率表を用いて、想定居住期間時点における 居住継続率が50%以上となるよう、年齢に応じて52～109ヶ月として設定しております。</p>
		<p>【月額利用料軽減プラン】 前払金（「前払家賃総額」と「前払基本サービス費総額」の合計額）を入居時に一括でお支払い いただきます。前払金は以下の算定式によりそれぞれ設定しております。</p> <p>①前払家賃総額 月額単価（月額家賃相当額）×（想定居住期間） + （想定居住期間を超えて契約が継続する 場合に備えて事業者が受領する額※1） ※1 想定居住期間を超えて入居が継続している場合に必要の家賃相当額として、前払金の約30% としております。</p> <p>②前払基本サービス費総額 月額単価（月額基本サービス費相当額）×（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事業者が受領する額※2） ※2 想定居住期間を超えて入居が継続している場合に必要の基本サービス費相当額として、前払 金の約30%としております。</p> <p>（月額単価の説明） ①周辺不動産の市場価格や居室・共用部の面積などを参考に、A～Dタイプを算定しています。 ②介護保険給付基準を上回る、要支援・要介護の方1.5人に対し常勤換算1名以上の職員を配置 しているほか、看護職員を24時間配置しています。</p> <p>（想定居住期間の説明） 「全国特定施設事業者協議会」が発行する居住継続率表を用いて、想定居住期間時点における居 住継続率が50%以上となるよう、年齢に応じて52～109ヶ月として設定しております。</p>
		<p>家賃</p> <p>&lt;前払金方式&gt;居室および共用施設の家賃相当額を入居時に一括でお支払いいただきます。 &lt;月払い方式&gt;周辺不動産の市場価格および居室・共用部の面積等を参考に、居室の入れ替えに 要する期間等を勘案して算定しています。</p>
		<p>管理費</p> <p>1. 共用施設等の維持管理費、居室および共用部の光熱水費、事務管理部門の人件費等を含みま す。 2. インクルーシブプランとして、ドリンク類、オムツ、日用品、ホーム内で行われるアクティビ ティの材料費等が含まれます。尚、別途費用が発生することもございますので、詳細は担当者ま でお問い合わせください。</p>
	<p>介護費用 (基本サービ ス費)</p> <p>当社では上乘せ介護費のことを「基本サービス費」としてしています。 前払金または月払い金としてお支払いいただきます。（入居時選択による） 介護保険給付基準を上回る、要支援・要介護の方1.5人に対し常勤換算1名以上の職員を配置し ているほか、看護職員を24時間配置しています。</p> <p style="text-align: right;">※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</p>	
	<p>食費</p> <p>朝食 381 (411) 円・昼食 762 (838) 円・夕食 858 (943) 円 間食 - 円 1日当たり 2,001 (2,192) 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） 事前予約制で、喫食分のみご請求いたします。なお食費は、朝食/昼食/夕食を3食30日間召し上 がった場合の金額です。朝食のみ軽減税率（8%）を適用しています。</p>	
	<p>光熱水費</p> <p>管理費に含まれています。</p>	
	<p>短期利用</p> <p>1日当たり 円 利用料の 算出方法</p>	

前払金の取扱い

支払日・支払方法	事業者が指定する日までにお振込頂きます。	
償却開始日	入居日	
返還対象としない額	あり	前払金の約30% * 別紙参照してください
	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><b>【通常プラン】</b>  返還金＝月額家賃相当額×償却期間－入居期間中の家賃相当額（※）  （※）入居期間中の家賃相当額＝（i）～（iii）の計算式により算出した金額の合計</p> <p>（i）（月額家賃相当額÷30）×入居日の属する月における入居日（当日を含む）から末日までの日数  （ii）（月額家賃相当額÷30）×契約終了日の属する月における1日から契約終了日（当日を含む）までの日数  （iii）月額家賃相当額×上記（i）（ii）を除いた入居期間中の経過月数</p> <p><b>【月額利用料軽減プラン】</b>  前払金（「居室および共用施設の家賃相当額」と「基本サービス費」）は、それぞれ次の計算方法により算出します。</p> <p>返還金①：居室および共用施設の家賃相当額 →上記【通常プラン】を参照ください。  返還金②：基本サービス費  月額基本サービス費相当額×償却期間－入居期間中の基本サービス費（※）  （※）入居期間中の基本サービス費＝（i）～（iii）の計算式により算出した金額の合計</p> <p>（i）（月額基本サービス費相当額÷30）×入居日の属する月における入居日（当日を含む）から末日までの日数  （ii）（月額基本サービス費相当額÷30）×契約終了日の属する月における1日から契約終了日（当日を含む）までの日数  （iii）月額基本サービス費相当額×上記（i）（ii）を除いた入居期間中の経過月数</p> <p>* 償却期間  65～70歳： 109ヶ月  71～75歳： 97ヶ月  76～80歳： 86ヶ月  81～85歳： 74ヶ月  86～90歳： 65ヶ月  91歳以上： 52ヶ月</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><b>【通常プラン】</b>  入居者が入居日より3ヶ月以内に書面により事業者にて契約解除を申し出た場合は予告期間を必要としないものとします。</p> <p>※前払金方式の場合  入居日より3ヶ月以内に契約が終了した場合は、「契約終了時の返還金の算定方式」を準用しますが「返還金＝月額家賃相当額×償却期間－入居期間中の家賃相当額」の計算式については、「返還金＝前払金－入居期間中の家賃相当額」に読み替えるものとします。（入居時償却はありません）</p> <p><b>【月額利用料軽減プラン】</b>  入居者が入居日より3ヶ月以内に書面により事業者にて契約解除を申し出た場合は、予告期間を必要としないものとします。</p> <p>※前払金方式の場合  入居日より3ヶ月以内に契約が終了した場合は、「契約終了時の返還金の算定方式」を準用しますが、計算式については、次の式に読み替えるものとします。</p> <p>返還金①＝前払金－入居期間中の家賃相当額  返還金②＝前払金－入居期間中の基本サービス費相当額  （入居時償却はありません）</p>	

返還期限	契約終了日から 60 日以内 (死亡退去の場合、居室明渡日計算)
保全措置	あり 保全先：三菱UFJ信託銀行株式会社
その他留意事項	二人入居の場合は、お二人とも退去されたときに返還いたします。

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	毎月27日、口座振替によりお支払い頂きます。
その他留意事項	二人入居で1人が退去された場合は、退去日の翌日から一人入居の月額利用料に変更となります。

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	75,711	7,572
要支援2	122,755	12,276
要介護1	209,160	20,916
要介護2	233,227	23,323
要介護3	258,744	25,875
要介護4	282,081	28,209
要介護5	307,238	30,724

(夜間看護体制加算、医療機関連携加算、サービス提供体制強化加算、介護職員処遇改善加算、介護職員等特定処遇改善加算、介護職員等ベースアップ等支援加算、口腔衛生管理体制加算を含んだ目安の金額です。また定められた要件を満たした場合、看取り介護加算、退院・退所時連携加算、口腔・栄養スクリーニング加算、入居継続支援加算、ADL維持等加算を算定いたします。)

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	要介護のみ
看取り介護加算	あり(Ⅱ)	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	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	なし	
口腔衛生管理体制加算	あり	
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
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(Ⅰ)	
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

- ・東京都の消費者物価指数および人件費等を勘案し、運営懇談会において意見を聴いた上で改定できるものとします。
- ・月額利用料その他のサービスの対価等にかかる消費税の額は、税法の改正に伴い税率が変更された場合は自動的に変更されるものとし、当該変更の効力発生後の期間に対応する利用料等については、変更後の税率により算定された消費税等を加算した利用料等を支払うものとします。
- ・前払金方式を選択した場合で、「月額家賃相当額」及び「月額基本サービス費相当額」の両方又はどちらか一方(※)が、将来公租公課や物価の変動等により、増額改定された場合には、償却残月数の有無にかかわらず契約締結日時時点で設定された当該金額と改定額との差額を毎月請求できるものとし、減額改定された場合には、受領済みの前払金のうち償却期間満了日まで契約時の設定金額と改定後の金額との差額を速やかに一括して返還します。なお、上記の場合における差額の請求又は返還は改定した日をもって基準日とし、基準日以降より適用することとします。  
※「通常プラン」を選択している場合は「月額家賃相当額」のみ

【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	前払金方式 (82歳、1人入居)		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	53,100,000	338,030円(371,604円)

※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	入居希望者に公開	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

号室 様

署名 \_\_\_\_\_

説明年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

説明者職・氏名 \_\_\_\_\_

職 \_\_\_\_\_

署名 \_\_\_\_\_

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：三菱UFJ信託銀行株式会社
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：30% 想定居住期間を越えて入居が継続している場合に必要な家賃相当額として、前払金の約30%としております。
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。

【別紙】

・前払金方式【通常プラン】家賃相当額(非課税)

満年齢	前払金 <入居時償却額>			
	Aタイプ(27.31~27.96㎡)	Bタイプ(30.03㎡)	Cタイプ(32.66㎡)	Dタイプ(33.91㎡)
65~70歳	7800万円<2350万円>	8260万円<2483万円>	8890万円<2677万円>	9200万円<2769万円>
71~75歳	6940万円<2090万円>	7350万円<2209万円>	7910万円<2381万円>	8190万円<2467万円>
76~80歳	6170万円<1870万円>	6540万円<1982万円>	7030万円<2128万円>	7280万円<2206万円>
81~85歳	5310万円<1610万円>	5630万円<1708万円>	6050万円<1832万円>	6270万円<1904万円>
86~90歳	4620万円<1370万円>	4900万円<1455万円>	5270万円<1565万円>	5460万円<1625万円>
91歳以上	3680万円<1080万円>	3900万円<1144万円>	4200万円<1236万円>	4340万円<1272万円>

※お二人入居の場合は、年齢の低い方の金額となります。

・前払金方式【月額利用料軽減プラン】家賃相当額(非課税)/基本サービス費(課税)

満年齢	Aタイプ(27.31~27.96㎡)		Bタイプ(30.03㎡)	
	前払金 (うち基本サービス費)	前払金の初期償却 <うち基本サービス費>	前払金 (うち基本サービス費)	前払金の初期償却 <うち基本サービス費>
65~70歳	9395万円(1595万円)	2829.93万円<479.93万円>	9855万円(1595万円)	2962.93万円<479.93万円>
71~75歳	8359万円(1419万円)	2516.69万円<426.69万円>	8769万円(1419万円)	2635.69万円<426.69万円>
76~80歳	7424万円(1254万円)	2244.22万円<374.22万円>	7794万円(1254万円)	2356.22万円<374.22万円>
81~85歳	6388万円(1078万円)	1930.98万円<320.98万円>	6708万円(1078万円)	2028.98万円<320.98万円>
86~90歳	5566万円(946万円)	1651.05万円<281.05万円>	5846万円(946万円)	1736.05万円<281.05万円>
91歳以上	4428万円(748万円)	1296.04万円<216.04万円>	4648万円(748万円)	1360.04万円<216.04万円>

満年齢	Cタイプ(32.66㎡)		Dタイプ(33.91㎡)	
	前払金 (うち基本サービス費)	前払金の初期償却 <うち基本サービス費>	前払金 (うち基本サービス費)	前払金の初期償却 <うち基本サービス費>
65~70歳	10485万円(1595万円)	3156.93万円<479.93万円>	10795万円(1595万円)	3248.93万円<479.93万円>
71~75歳	9329万円(1419万円)	2807.69万円<426.69万円>	9609万円(1419万円)	2893.69万円<426.69万円>
76~80歳	8284万円(1254万円)	2502.22万円<374.22万円>	8534万円(1254万円)	2580.22万円<374.22万円>
81~85歳	7128万円(1078万円)	2152.98万円<320.98万円>	7348万円(1078万円)	2224.98万円<320.98万円>
86~90歳	6216万円(946万円)	1846.05万円<281.05万円>	6406万円(946万円)	1906.05万円<281.05万円>
91歳以上	4948万円(748万円)	1452.04万円<216.04万円>	5088万円(748万円)	1488.04万円<216.04万円>

※お二人入居の場合は、それぞれの年齢での金額となります。

・月払い方式 家賃相当額/敷金(非課税)

部屋タイプ	家賃相当額	敷金 (家賃相当額の3ヶ月分)
Aタイプ	750,000円	2,250,000円
Bタイプ	795,000円	2,385,000円
Cタイプ	855,000円	2,565,000円
Dタイプ	885,000円	2,655,000円

## 介護サービス等の一覧表

2021年2月1日以降

区分	(自 立)		(要支援1・2、要介護1～5)	
	一時金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険給付、一時金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス
サービス				
<介護サービス>				
○巡回 日中	希望により対応		適宜対応	
○巡回 夜間	希望により対応		適宜対応	
○食事介助	-		一部もしくは全介助	
○排泄介助	-		適宜対応	
○おむつ交換	-		適宜対応	
○おむつ代	-		指定商品のみ対象	
○入浴(一般浴)介助	-		週2回	週2回を超える場合 1,500円(1,650円)/30分/1名※
○清拭	-		入浴不可の場合および入浴日以外で必要に応じて実施	
○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	-		朝・夕必要時	
○機能訓練	-		特定施設サービス計画による	
○通院介助 (協力医療機関)	適宜対応		適宜対応	
○通院介助 (上記以外)	適宜対応		適宜対応	
○緊急時対応	24時間対応		24時間対応	
・ナースコール	24時間対応		24時間対応	
<生活サービス>				
○居室清掃	週1回		週2回	
○リネン交換	-		週1回又は必要時	
○日常の洗濯	適宜対応	特殊品は実費	適宜対応	特殊品は実費
○居室配膳・下膳	適宜対応	-	適宜対応	

区分	(自 立)		(要支援1・2、要介護1～5)	
	一時金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険給付、一時金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス
サービス				
○嗜好に応じた特別食	-	実費	-	実費
○おやつ	-	-	-	-
○理美容	-	実費	-	実費
○買物代行(通常の利用区域)	週1回 実費		週1回 実費	
○買物代行(上記以外の区域)	-		-	
○役所手続き代行	-	実費	-	実費
○金銭管理	-	-	-	-
<健康管理サービス>				
○定期健康診断	年2回		年2回	
○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	
○生活リズムの記録(排便・睡眠等)	-		適宜対応	
○医師の往診	-	実費	-	実費
○医師の訪問診療	-	実費	-	実費
<入退院時、入院中のサービス>				
○移送サービス	近隣指定医療機関へは適宜対応	左記以外は実費	近隣指定医療機関へは適宜対応	左記以外は実費
○入退院時の同行(協力医療機関)	適宜対応		適宜対応	
○入退院時の同行(上記以外)	近隣指定医療機関へは適宜対応		近隣指定医療機関へは適宜対応	
○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>				

※スタッフの配置上、お受けできかねる場合もあります。ご了承ください。