

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ソノラス・コート三鷹
定員・室数	245 人 ・ 201 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	
	フリカマ	ガブシカイシャソノラス		
	名 称	株式会社ソノラス		
主たる事務所の所在地	〒	107-0052		
	東京都港区赤坂一丁目7番1号			
連 絡 先	電 話 番 号	03-5549-2600		
	ファックス番号	03-5549-2660		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.sonorous.co.jp			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	伊東 鐘賛
設 立 年 月 日	昭和60年12月18日			
主 な 事 業 等	介護付有料老人ホームの経営		介護保険法による居宅サービス事業 介護保険法による居宅介護予防サービス事業	

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	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	ソノラス・コート三鷹	三鷹市下連雀8-4-18
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	ソノラス・コート三鷹	三鷹市下連雀8-4-18
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	フリカミナ	ソノラス・コートミナ	
	名 称	ソノラス・コート三鷹	
所 在 地	〒 181-0013	東京都三鷹市下連雀8丁目4番18号	
連 絡 先	電 話 番 号	0422-76-1120	
	ファックス番号	0422-41-0890	
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.sonorous.co.jp		
介護保険事業所番号	第1373600210号		
管 理 者 職 氏 名	役職名	ゼネラルマネージャー	氏名 濱崎 友則
事 業 開 始 年 月 日	平成 5 年 7 月 15 日		
届 出 年 月 日	平成 17 年 11 月 11 日		
届出上の開設年月日	平成 18 年 1 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 1 月 1 日	
	指定の有効期間	令和 5 年 12 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 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	JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅よりバスで約8分(約2.45Km)、「NTTデータビル前」下車。徒歩約6分(約0.42Km)、タクシーを利用する場合はJR中央線「三鷹」駅から約10分(約2.70Km)。													
施設・設備等の状況														
敷地	権利形態	—		抵当権	なし									
	面積	12463.22 m ²												
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	なし									
	延床面積	24409.14 m ² うち有料老人ホーム分 18570.25 m ²												
	竣工日	平成5年5月20日												
	階数				地上	12	階	地下	階					
					うち有料老人ホーム分	地上	12	階	地下	階				
	構造	耐火建築物			建築物用途区分			共同住宅						
併設施設等	なし ()													
賃貸借契約の概要		建物	契約期間		平成30年7月18日 ~ 令和30年7月17日									
			自動更新		あり									
居室	階	定員	室数	面積										
	2階	1~2	7	56.60 m ²	~	70.82 m ²								
	3階	1~2	7	56.60 m ²	~	70.82 m ²								
	4階	1~2	15	40.34 m ²	~	70.82 m ²								
	5階	1~2	14	40.34 m ²	~	70.82 m ²								
	6階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	7階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	8階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	9階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	10階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	11階	1~2	15	42.8 m ²	~	70.82 m ²								
	12階	1~2	7	56.60 m ²	~	70.82 m ²								
	一時介護室	階	定員	室数	面積									
2階		1人	2	17.82 m ²	~	18.04 m ²								
3階		1人	3	32.24 m ²	~	34.75 m ²								
介護居室	階	定員	室数	面積										
	3階	1人	10	32.24 m ²	~	34.75 m ²								
	3階	1人	11	32.24 m ²	~	34.75 m ²								
	3階	1人	12	32.24 m ²	~	34.75 m ²								
	3階	1~2	11	32.24 m ²	~	34.75 m ²								
居室内の設備等	便所		一部あり	※ ただし、介護居室では2室で1箇所の居室もあり										
	洗面		一部あり	※ ただし、介護居室では2室で1箇所の居室もあり										
	浴室		一部あり											
	冷暖房設備		全室あり											
	電話回線		一部あり	(外線契約は、各自されている。)										
	テレビアンテナ端子		一部あり	(テレビ持ち込みの方は、各自契約されている。)										
共同便所	28 箇所			(一部男女共用)										
共同浴室	個浴 :		1	大浴槽 :		1	機械浴 :		4					
	併設施設との共用		なし ()											

食 堂	兼用	あり	<ul style="list-style-type: none"> ・自立棟 <ul style="list-style-type: none"> ① 1か所(ダイニング) 入居者向けのコンサート会場等として 使用等・不定期 ・介護棟 <ul style="list-style-type: none"> ② 3か所(2階:リビングサロンA・B、 3階:リビングサロン) 食事時間以外には、計算ドリル・塗り 絵等の機能訓練、3時のおやつ の時間等に利用 ③ 1か所(1階:リビングサロン) 年2回開催の家族会時に利用 ④ 2か所(4,5階:リビングダイニング) 食事時間以外には、計算ドリル・塗り 絵等の機能訓練、3時のおやつ の時間等に利用 			
	併設施設との共用	なし	()			
その他の共用施設	あり	エントランスロビー、フロント、多目的ホール、アトリエ、オーディオルーム、プレイ ルーム、プレイコーナー、ファミリーダイニング(和・洋)、アイスクリームパーラー、 (ビューティーサロン、ゲストルーム、介護室、一時介護室、メルコーナー、 健康管理室、ケアステーション、相談室、フィットネスルーム、駐車場 等 ※下線の共用施設は費用発生				
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	0	0	0	1人	1.0	
生活相談員		1	1	0	0	2人	1.5	計画兼務1人
看護職員：直接雇用		4	1	11	2	18人	10.6	計画兼務2人
看護職員：派遣		0	0	0	0	0人		
介護職員：直接雇用		30	2	38	0	70人	57.1	機能兼務1人
介護職員：派遣		0	0	1	0	1人		
機能訓練指導員		0	1	0	0	1人	0.5	介護兼務1人
計画作成担当者		0	2	1	1	4人	2.1	生活兼務1人 看護兼務2人
栄養士		0	0	0	0	0人	0.0	外部委託
調理員		0	0	0	0	0人	0.0	外部委託
事務員		5	0	3	0	8人	7.6	
その他従業者		4	0	5	0	9人	7.6	
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		14	1	4	0
実務者研修		2	1	0	0
介護職員初任者研修		9	0	17	0
介護支援専門員		0	2	1	1
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		5	0	17	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		0	0	0	0
作業療法士		0	0	0	0
言語聴覚士		0	0	0	0
看護師又は准看護師		0	0	0	0
柔道整復師		0	1	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

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	23 時 00 分～ 3 時 00 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					0.8 人

従業者の職種別・勤続年数别人数（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	6	7	0	0	0	0	1	1
1年以上3年未満		1	2	5	7	2	0	1	0	0	0
3年以上5年未満		1	3	7	8	0	0	0	0	0	0
5年以上10年未満		1	2	8	9	0	0	0	0	0	1
10年以上		1	2	6	8	0	0	0	0	1	0
合計		5	13	32	39	2	0	1	0	2	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
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	あり
定期的な安否確認の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・一般居室には生活リズムセンサーを設置。 ・一時介護室・介護居室の入居者に対して <ol style="list-style-type: none"> ①各居室にケアコールを設置。 ②日中には2時間に1回の頻度で所在確認。 ③夜間帯時には2時間に1回の頻度で巡回。 ④但し、寝たきりの入居者は1時間に1回の頻度で巡回。 ・センサー等を設置。ただし、設置する場合には身元引受人に状況を説明し、了解を得たうえで実施。 ・介護棟1・2・3階廊下に監視カメラによるモニター管理の実施。
施設で対応できる医療的ケアの内容	添付の「在宅医療行為に伴う医療的介護サービス（別表1）」に示します。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	いぐさクリニック（在宅支援診療所）
	所在地	杉並区下井草3-39-12 2階 10km
	協力の内容	医師を派遣し、嘱託医として施設内で入居者の健康相談（週1回、月曜日午後2時から）、健康管理全般、施設スタッフへの助言、医療機関に入院を要する場合の紹介を行う。「訪問診療」を同意している入居者に対し、原則月2回の定期訪問診療或いは臨時往診による診療業務。（往診料、診療費は実費）
協力医療機関(2)	名称	野村病院
	所在地	三鷹市下連雀8-3-6 0.5km
	協力の内容	入居者の受診、診療ならびに人間ドック、定期健康診断への協力。（診療費は実費）
協力医療機関(3)	名称	杏林大学医学部付属病院
	所在地	三鷹市新川6-20-2 1.1km
	協力の内容	入居者の受診、治療ならびに人間ドック、定期健康診断への協力
協力歯科医療機関	名称	経堂歯科医院
	所在地	世田谷区宮坂3-4-1-205 10km
	協力の内容	入居者への口腔衛生管理、歯科相談及び診療、施設スタッフへの助言。（診療費は実費）

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	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	なし
ADL維持等加算	なし
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	なし
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 2 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	資料の配付等
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65歳以上
	要介護度	自立・要支援・要介護
	医療的ケア	当社基準の「医療的介護サービス」に準じる 別紙1参照
	認知症	受け入れ可能
	その他	入居者は一人または二人で、かつ二人入居の場合は同時入居であること。
身元引受人等の条件、義務等	<ul style="list-style-type: none"> ・身元引受人を1名定める。 ・身元引受人は、入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負う。 ・契約終了時(入居契約書第29条(契約の終了)を参照)には、入居者の身柄を引き取る。 ・身元引受人を変更する時は事業者の承認を要する。 	
体験入居	利用期間	6泊7日まで
	利用料金	1泊 5,500円(宿泊費)
	その他	食費：朝食440円、昼食495円、夕食990円 (喫食した分のみ支払う)
入院時の契約の取扱い	<p>入院が長期にわたった場合でも、入居者から解約の申し出がなければ、入居契約は存続する。</p> <p>前払金：当施設に不在であっても、通常の計算式で償却を行う。 (前払金の未償却残高がある場合)</p> <p>月払いの利用料：通常通り 光熱用水費、電話料：通常通り</p>	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<ol style="list-style-type: none"> 1. 次の3つの要件を満たす場合に実施。 <ol style="list-style-type: none"> ①入居者本人や他の入居者等の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高い場合 ②身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する介護方法がない場合 ③身体拘束その他の行動制限が一時的なものである場合 2. 手続き <ol style="list-style-type: none"> ①スタッフ1人で判断せず、委員を招集し検討・判断する。 ②その理由や内容などを入居者本人や家族または身元引受人に出来る限り詳しく説明する。 ③常に観察、再検討して、要件に該当しなくなったら直ちに解除する。 3. 記録 <ol style="list-style-type: none"> ①緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書の作成。 ②緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録の作成。 ③経過、観察等を「介護記録システム」へ入力。 	
事業者からの契約解除	<p>以下の場合には、状況により、相当の予告期間をおいて契約を解除または解約することがある。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ③入居契約書第3条(目的施設の利用契約)第4項の規定に違反したとき ④入居契約書第20条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき ⑤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ないとき ⑥在宅医療行為が必要な状態となり、コートでは入居契約書第4条(各種サービス)第2項の医療的介護サービスでは対応できないとき(2人入居の場合は両者とも対応できないとき) ⑦専用居室及び共用施設並びに敷地を故意または重大な過失により損傷、汚損、又は滅失したとき ⑧長期の不在により本契約を継続する意思がないと事業者が認めたとき ⑨その他入居契約に違反したとき 	

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	事業者は一般居室の入居者に対し主治医の意見を聴取し、一般居室での介護サービス以上の介護を要すると判断したときは、入居者に対し、ヘルスケア・センター内の一時介護室への転室を指示し、入居者はこの指示により一時介護室へ転室するものとします。		
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	一般居室は、40.34㎡～70.82㎡であり、介護居室は、16.76㎡～56.80㎡で、居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	事業者は、入居者について再度主治医の意見を聴取し、一時介護室での介護が長期にわたることが予測され、一般居室での生活が困難と認められ、入居者をヘルスケア・センターへ転居させる必要があると判断したときは、入居者は事業者の指示に従ってヘルスケア・センター内の介護居室に転居するものとします。事業者は入居者または身元引受人の意見を聴き、入居者および身元引受人の同意を書面で得たうえで介護居室において介護を行います。ただし、入居者の意見を聴くことが適当でないときは、事業者は身元引受人のみの同意を得て行うものとします。		
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	一般居室は、40.34㎡～70.82㎡であり、介護居室は、16.76㎡～56.80㎡で、居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	施設内 相談窓口 センtralマネージャー、生活相談員		
電話番号	0422-76-1120		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (毎日)		
窓口の名称2	相談・開示請求窓口 (株式会社 ソノラス 相談窓口)		
電話番号	03-5549-2600		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (平日)		
窓口の名称3	三鷹市高齢者支援室 高齢者相談係		
電話番号	0422-45-1151 内線2622		
対応時間	10:00 ~ 17:00 (平日)		
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	
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢： 87.4 歳				入居者数合計： 175 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	0	
75歳以上85歳未満	25	0	1	1	0	1	1	2	
85歳以上	85	10	5	15	8	9	8	4	
合計	110	10	6	16	8	10	9	6	
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	12	10	60	27	31	35	175		
男女別入居者数		男性： 38 人			女性： 137 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				71 %（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	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	1				
介護老人保健施設へ転居	0			死亡	18				
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	1			退去者数合計	21				

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	
前払金方式 (R/L) 65～69歳	63,000,000 ～ 123,000,000	196,900 +実費	前払金 に含む	141,900	55,000	実費	実費	
前払金方式 (R/L) 70～74歳	52,500,000 ～ 102,250,000	196,900 +実費	前払金 に含む	141,900	55,000	実費	実費	
前払金方式 (R/L) 75～79歳	42,000,000 ～ 82,000,000	196,900 +実費	前払金 に含む	141,900	55,000	実費	実費	
前払金方式 (R/L) 80歳以上	35,700,000 ～ 69,700,000	196,900 +実費	前払金 に含む	141,900	55,000	実費	実費	
前払金方式 (R/L) 単年利用(注1・2)	42,000,000 ～ 82,000,000	196,900 +実費	前払金 に含む	141,900	55,000	実費	実費	

二人入居 (R/L) (注3)	42,000,000 ~ 82,000,000	125,950 +実費	-	70,950	55,000	実費	実費
月払方式 (R/L) 年齢共通	-	546,900 ~886,900 +実費	350,000 ~ 690,000	141,900	55,000	実費	実費
二人入居 (R/L) (注4)	-	125,950 +実費	-	70,950	55,000	実費	実費
前払金方式 (F/L) 65~69歳	25,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 70~74歳	20,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 75~79歳	15,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 80~84歳	10,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 85歳	9,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 86歳	8,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
前払金方式 (F/L) 87歳以上	7,000,000円	137,500 ~387,500 +実費	0 ~ 250,000	82,500	55,000	実費	-
二人入居 (F/L) (注5)	-	96,250 +実費	-	41,250	55,000	実費	-
月払方式 (F/L) 年齢共通	-	287,500 ~537,500 +実費	150,000 ~ 400,000	82,500	55,000	実費	-
二人入居 (F/L)	-	96,250 +実費	-	41,250	55,000	実費	-

(注1) 単年利用契約は更新可能。(注2) 長期利用へ移行する場合、単年利用契約時年齢の前払金プランから単年利

	<p>前払金は次の式により算出</p> <p>前払金 = 月額単価 (居室家賃 + 共用部家賃 (一般居室のみ) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えた家賃) × 償却年数 (例: 80歳で自立の女性がRC2タイプ921号室に入居する場合) 51,000,000 = {(332,000 + 126,000 + 42,000)} × 12(月) × 8.5(年) [内訳] ※前払金は全額非課税対象です。消費税はかかりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 居室家賃 (金額は料金タイプ、年齢により異なる) 施設の開発費、土地代、建設費、大規模修繕を含む建物・設備等の修繕費、借入利息、 租税公課、管理経費等 2. 共用部家賃 (一般居室のみ) 共用施設及び設備の維持管理業務、共用施設等の光熱水費、 火災保険料等の施設を快適な状態で入居者に提供するための費用。 3. 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えた家賃 (金額は料金タイプにより異なる) <p>前払金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び 平成24年3月16日付事務連絡「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎 及び返還債務の金額の算定方法の明示について」で示された算式に基づき算定して いる。</p>
前払金	

前払金の取扱い

支払日・支払方法	<ul style="list-style-type: none"> 入居契約申込時に100,000円 銀行口座振込み。 残金は入居前日までに、銀行口座振込みによる一括払い。
償却開始日	入居契約書表題部に記載する入居日の翌日（令和 年 月 日）
返還対象としない額	<p>あり</p> <p>想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えた家賃 ※ただし、以下に示す短期解約に該当する場合は返還 ※単年利用契約時は非返還対象額なし</p>
	<p>位置づけ</p> <p>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</p>
契約終了時の返還金の算定方式	<ul style="list-style-type: none"> 前払金が返還されるのは、償却期間内に退去した場合に限る。 「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えた家賃」は、非返還対象分として、前払金償却起算日に全額を償却する。そのため、短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還しない。 入居者が居室の改装又は設備を付加した場合は原状回復のための実費を差し引くことがある。 二人入居の場合は先に退去した入居者を第2入居者として返還金を算定する。 <p><算定方式></p> <p>・返還金 = (前払金 - 非返還対象分) ÷ 償却期間の日数 × 契約終了日から償却期間満了日までの日数</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>短期解約（入居後3月以内）の返還金について</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居契約第44条の場合は、居室明け渡し日までの目的施設利用の対価として、契約書表題部(6)記載の利用料を事業者を支払うことで契約を終了できる。事業者は、受領済みの前払金(前払金方式での入居の場合)、月払いの利用料を入居者に対して無利息で返還する。 入居者の死亡による契約終了の場合は、受領済みの前払金、月払いの利用料から居室明け渡し日までの目的施設利用の対価として利用料を差し引いた残額を返還金受取人に対して無利息で返還する。 <p>※利用料は前払金のうち非返還対象部分を除いた額を、1ヶ月を30日として償却月数で割り返した額に、入居日から契約終了日までの日数を乗じた額。</p> <p>※前払金のうち非返還対象部分は、上記にかかわらず全額を無利息で返還します。</p> <p>※その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 月払いの利用料：利用日に応じた費用 電気、給湯、水道、電話代：利用実費 食費：利用喫食数に応じた費用 原状回復費：実費 その他実費
返還期限	契約終了日から 90日以内
保全措置	あり 保全先：鹿児島銀行
その他留意事項	<p>営業の廃止、破産等の保全措置を行使しなければならない事由が発生した場合は個々の入居者に対して、入居契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額または5百万の低い方の金額を入居一時金の返還債務と対等額を補償するもの。</p>

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	<p>①翌月分を当月27日 自立時：基本サービス費・自立支援費 要介護認定(要支援・要介護)後：基本サービス費・介護費用</p> <p>②前月分を当月27日：食費・光熱用水費等</p> <p>上記①+②を毎月の請求額とし、会社の指定する銀行・支店に自己名義の普通預金口座を開設、その口座からの自動引落し。</p>
----------	--

その他留意事項

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	64,679	6,468
要支援2	110,505	11,051
要介護1	194,717	19,472
要介護2	219,121	21,913
要介護3	243,044	24,305
要介護4	265,782	26,579
要介護5	290,303	29,031

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	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	なし	
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	なし	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	
<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、入居契約書第25条(月払いの利用料)から入居契約書第27条(その他の費用)までの費用を改定することがあります。 ・費用の改定にあたっては、コートが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案し、入居契約書8条(運営懇談会)に定める運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。 ・改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人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	80歳 自立 リタイヤメント・リビング 921号室へ入居する場合		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	51,000,000	196,900
※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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開	財務諸表の原本	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開	その他開示情報	特定施設入居者生活介護契約書

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 style="text-align: right;">_____年 月 日</p> <p>署名 _____</p>

<p>説明年月日</p> <p style="text-align: center;">_____年 月 日</p> <p>説明者職・氏名</p> <p>職 _____</p> <p>署名 _____</p>
--

施設名:ソノラス・コート三鷹

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 ○	共同住宅
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:鹿児島銀行
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:11.23~11.61% 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費用を入居日より3ヶ月経過後に一括償却する
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。

【在宅医療行為に伴う医療的介護サービス】

対応可：○ 対応不可：×

居 住 場 所		ソノラス・コート三鷹	
No	項 目	ソノラス・コート三鷹での対応	いぐさクリニック（在宅支援診療所）による訪問診療（往診）での対応
1	人工呼吸器装着(気管切開)	×	×
2	腹膜灌流(腹膜透析)	×	×
3	インシュリン注射	○自己注射が出来なくなった場合に看護師が代行	○
4	I V H(中心静脈栄養法)	×	×
5	点 滴	○	○
6	鎮痛コントロール	○経皮、経口、座薬のみ	○経皮、経口、座薬のみ
7	経管栄養(胃ろう)	○	○
8	経管栄養(経鼻投与)	×	×
9	吸 引	○	○
10	膀胱留置カテーテル	○挿入・交換は医師が実施	○
11	腎ろう	○挿入・交換は専門医が実施	×
12	膀胱ろう	○挿入・交換は専門医が実施	×
13	導 尿	○自己導尿が出来なくなった場合に看護師が代行	○
14	褥瘡処置	○褥瘡の分類グレード3度まで	○
15	吸 入(ネブライザー)	○	○
16	酸素吸入(在宅酸素)	○	○
17	人工肛門	○自己処理が出来なくなった場合に看護師が代行	○

※ソノラス・コート三鷹で対応できない在宅医療行為が必要な場合は、入居契約を解約していただくことがあります。退去にあたり移転先がない場合は入居者または身元引受人、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します。