

重要事項説明書

施設名	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」
定員・室数	482 人 ・ 370 室

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	介護付（一般型）
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	自立のみ
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 別		地方住宅供給公社法に基づき東京都が設立した特別法人	
	フリカ`ナ	トキョウトジ ュウタキョウキョウコウシャ		
	名 称	東京都住宅供給公社		
主たる事務所の所在地		〒 150-8322	東京都渋谷区神宮前5-53-67	
連 絡 先	電 話 番 号	03-3409-2261（代表）		
	ファックス番号	03-3400-7613		
ホ ー ム ペ ー ジ		http://www.to-kousya.or.jp		
代 表 者 職 氏 名		役職名	理事長	氏名 中田 清己
設 立 年 月 日		昭和41年4月1日		
主 な 事 業 等		一般賃貸住宅の建替・管理及び都営住宅等の管理受託		

運営業務委託先の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先

名 称	法人等の種類		社会福祉法人	
	フリカ`ナ	セイレイフクジ`ギョウダ`ン		
	名 称	聖隷福祉事業団		
主たる事務所の所在地	〒 430-0906			
	静岡県浜松市中区住吉二丁目12番12号			
連 絡 先	電話番号		0 5 3 - 4 1 3 - 3 3 0 0（代表）	
代 表 者 職 氏 名	役職名	理事長	氏名	山本 敏博
主 な 事 業 等	病院、検診センター、介護老人保健施設、身体障害者療護施設・救護施設、在宅サービス、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、特別養護老人ホーム、保育所等			

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	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」	東京都八王子市南大沢3-16-1
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		
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	なし		
居宅介護支援	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	なし		
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		
介護予防通所介護	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	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」	東京都八王子市南大沢3-16-1
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		

2 事業所概要

名 称	フリカ`ナ	ケツキコウレイシャヅ`ユウタク「アスミライフミナミオサワ」				
名 称	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」					
所 在 地	〒 192-0364	東京都八王子市南大沢三丁目 1 6 番 1 号				
連 絡 先	電 話 番 号	042-679-3030				
	ファックス番号	042-679-3037				
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.to-kousya.or.jp					
介護保険事業所番号	第1372901320号					
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名	磯部 淳一		
事 業 開 始 年 月 日	平成 8 年 6 月 1 日					
届 出 年 月 日	平成 11 年 10 月 18 日					
届出上の開設年月日	平成 8 年 6 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 12 年 4 月 1 日				
	指定の有効期間	平成 32 年 3 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	平成 30 年 3 月 31 日 まで				
事業所へのアクセス	徒歩の場合:京王相模原線「南大沢」駅下車、徒歩約20分（約1.5km） バスの場合:京王相模原線「南大沢」駅より、京王バス、神奈川中央交通バス共同運行「[南51]南大沢団地循環（時間帯によっては[南52]）」行き、もしくは京王バス、神奈川中央交通バス共同運行「[堀03]京王堀之内駅」行きで約5分「南大沢団地」バス停下車、徒歩約2分（約100m）					
施設・設備等の状況						
敷 地	権利形態	所有	抵当権	なし		
	面 積	25327.62 m ²				
建 物	権利形態	所有	抵当権	なし		
	延床面積	31764.17 m ²				
	施工日	一般棟	平成 8 年 3 月 31 日			
		介護棟	平成 17 年 6 月 30 日			
	階 数	一般棟	地上 10 階	地下	－ 階	
		介護棟	地上 2 階	地下	－ 階	
		うち有料老人ホーム分 地上 1～10 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	あり （ 聖隷クリニック南大沢※運営は社会福祉法人聖隷福祉事業団 ）					
賃貸借契約の概要		契約期間	～			
		自動更新				
居 室 【 一 般 棟 】	階	定員	室数	面積		
	2階	1～2人	3	36.32 m ²	～ 39.1 m ²	
	3階	1～2人	40	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	4階	1～2人	43	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	5階	1～2人	43	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	6階	1～2人	43	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	7階	1～2人	41	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	8階	1～2人	38	37.22 m ²	～ 57.24 m ²	
	9階	1～2人	35	39.95 m ²	～ 57.24 m ²	
	10階	1～2人	34	39.95 m ²	～ 57.24 m ²	
	【 介 護 棟 】	1階	1人	20	20.48 m ²	～ 20.48 m ²
		2階	1人	30	20.48 m ²	～ 20.48 m ²

一時介護室	階	定員	室数	面積		
	2階	1人	4	14.61 m ² ～		15.95 m ²
	2階	4人	1	39 m ² ～		51.04 m ²
	2階	4人	2	39 m ² ～		51.04 m ²
便 所	居室	全室設置	共同便所	8 箇所（男女別）		
浴 室	居室	一部設置	共同浴室	個浴：9 大浴槽：2 機械浴：3		
	併設施設との共用		なし（ ）			
食 堂	兼用		あり（大食堂、介護棟5か所・特別介護室1か所はケアセンターとしても利用）			
	併設施設との共用		なし（ ）			
その他の共用施設	あり 多目的ホール（第1ホール）◆ 応接室 生涯学習室（第2ホール）◆ 図書室 テニスコート◆ 工芸室 多目的広場（ゲートボール場）◆ 会議室 和・洋クラブ室 温水プール レクリエーションルーム 売店* トレーニングルーム トランクルーム* 喫茶コーナー* 駐車場* ゲストルーム* 家庭菜園* 美容室*（設置者：株式会社 第二東京） 理容室*（設置者：わかば） ◆印の施設はイベント時などに地域の方に開放することがあります。 *印の施設のご利用は有料となります。 <主な有料施設の利用料金> 駐 車 場：7,334円/月（税込） トランクルーム：2,088円/月（税込） 家庭菜園：1,234円/年（税込） ゲストルーム：4,320円/泊・人（税込） ※1室を2人以上でご利用の場合は2人目以降2,160円/泊・人 来訪者食費：朝食583円、昼食712円、夕食1,166円（すべて税込）					
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：【一般棟】なし
					スプリンクラー：【介護棟】あり	
					*消防法で共同住宅にはスプリンクラー設置義務がないため一般棟は未設置	
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	0.9	特定施設の管理者及び生活相談員と兼務
生活相談員			6			6人	2.5	管理者、介護職員、計画作成担当者、その他従業者と兼務
看護職員：直接雇用	5			7		12人	8.0	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	38	7	10			55人	47.6	生活相談員、計画作成者と兼務
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	2		2			4人	3.3	
計画作成担当者		5				5人	2.5	生活相談員、介護職員と兼務
栄養士	3					3人	3.0	
調理員						0人		委託
事務員	6	1	1			8人	7.7	診療所事務員と兼務
その他従業者	15	1	6			22人	17.5	生活相談員と兼務
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		
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	33	7	3					
実務者研修								
介護職員初任者研修	16	3	6					
介護支援専門員	3	6						
資格なし	1		3					
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				2				
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								
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				16 時 30 分～ 9 時 0 分				
上記時間帯の職員配置数				介護職員 4 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			4			4人	2.0	計画作成担当者、介護職員と兼務			
看護職員	3					3人	3.0				
介護職員	38	5		9		52人	46.0	生活相談員、計画作成担当者と兼務			
機能訓練指導員	1			2		3人	2.3				
計画作成担当者		4				4人	2.0	介護職員と兼務			
⑤－１ 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	33	7		3							
実務者研修											
介護職員初任者研修	16	3		6							
介護支援専門員	3	6									
資格なし	1			2							
⑤－２ 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				2							
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											
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							2.0 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	2	3		1		2	
1年以上3年未満			2	11	3			2			
3年以上5年未満		2	1	7	2					1	
5年以上10年未満		3	1	19	2	2		1		1	
10年以上				3	1	1				1	
合計		5	7	45	10	6	0	2	2	5	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
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（年2回の健康診断実施）		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	一般居室内に生活リズムセンサーを設置し、一定時間人の動きがない場合は、職員が対応します。 食事を予約された方で、食堂にいられていない方に、電話連絡により安否の確認をします。 介護サービスを受けている方の専用居室及び一時介護室に介護サービス計画に基づき、訪問・訪室を行い安否確認をします。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	館内に設置された聖隷クリニック南大沢等の医師の指示により、看護師による胃ろう・腸ろう・在宅酸素・簡易人工呼吸器・吸引・点滴・吸入・じょく瘡処置・摘便・浣腸・インシュリン注射・血糖チェック等の医療処置を行います。 クリニックにて対応できない症状の場合は、クリニックの提携病院等に搬送し、対応します。	
医療機関との連携・協力（保険診療による自己負担あり）		
協力医療機関(1)	名称	聖隷クリニック南大沢
	所在地	東京都八王子市南大沢三丁目16番地の1明日見らいふ南大沢2階
	協力の内容	入居資格審査のための健康診査実施、総合健診（年1回）及び定期健診（総合健診実施月を除く毎月）の実施、健診に基づく入居者の健康管理・健康相談の実施、ご入居者の健康増進施設利用時の運動許可判定及び継続管理、ご入居者の診療指導及び要介護者等の介護計画立案（介護の場所を含む）と実施への協力、夜間休日に当直医師を配置し、緊急時の対応を実施。
協力医療機関(2)	名称	財団法人 愛生会 厚生荘病院
	所在地	東京都多摩市和田1547番地
	協力の内容	内科（入院時のみ）
協力歯科医療機関	名称	大田歯科クリニック
	所在地	神奈川県相模原市橋本三丁目15番17号 HKビル102
	協力の内容	口腔審査、虫歯治療、歯周治療、義歯の作成・調整、口腔ケア（ブラッシング指導他）
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
看取り介護加算		あり
医療機関連携加算		あり
介護職員処遇改善加算		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）
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	入居時の年齢が原則として満65歳以上であること。 *二人入居の場合：夫婦または、三親等以内の血族または一親等の姻族であり、且つ二人とも入居時の年齢が原則として満65歳以上であること。
	要介護度	要介護等認定を受けていないこと
	医療的ケア	個々の状態を確認し要相談
	認知症	ご自分の身の回りのこと（食事・排泄・入浴・清掃・買い物等）が、ご自身でき、他人に迷惑を掛けない健康状態の方。
	その他	○出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第22条第2項又は第22条の2第4項の規定により永住許可を受けている方 ○日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第3条、第4条及び第5条に定める特別永住者として永住することができる資格を有する方 ○前2号に該当する方のほか外国人登録法（昭和27年法律第125号）第4条第1項の規定により登録した方 ○身元引受人を立てられる方（入居申し込みの際、資産状況について所定の用紙でご提出いただきます） ○入居金（前払金）及び特別介護費（前払金）並びに月額利用料（管理費、食費、居室の高熱水費等）の支払いが可能な方（入居申し込みの際、資産状況について所定の用紙でご提出いただきます） ○健康保険に加入されている方 ○「明日見らいふ南大沢」で円満に共同生活を営める方 ○入居資格審査に合格し、所定の入居手続きを完了された方 *入居資格審査時に健康審査を受けていただきます。健康審査は聖隷クリニック南大沢（「明日見らいふ南大沢」2階）で行います。
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人が1人必要です。2人入居の場合は、それぞれ別に身元引受人を立てることができます。 *身元引受人は、ご入居者が公社に負担すべき債務についてご入居者と連携して債務を負うことになります。また、ご入居者が介護や医療が必要となった場合にご入居者の処遇等について相談させていただくほか、ご入居者の死亡により入居契約が終了したとき、又は、入居契約が解除された時は、ご入居者の身柄を引き取ることになります。	
体験入居	利用期間	利用の上限：2泊3日まで
	利用料金	利用料金：1泊4,320円／人（2人以上の場合は、2人目から2,160円／泊・人の利用料金となります[税込]。）
	その他	食事代は別途いただきます(朝食：583円、昼食712円、夕食1,166円[税込])
入院時の契約の取扱い	入院中においても、入居契約は存続しますので、専用居室は確保されています。このため、管理費等の「月額利用料」は継続してお支払いいただきます。また、入院が長期にわたった場合においても、退院後は入院前の専用居室に戻ることができます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	入居者の安全確保のため、止むを得ず身体拘束を行うことがあります。この場合、非代替性・切迫性・一時性・対処期間等に関する検討会議を実施のうえ、本人・身元引受人に説明、同意（文書）を得て実施します。実施状況については解除まで適切に記録を行います。また身体拘束の代替策を適宜検討するとともに、用件に該当しなくなった場合には直ちに解除するよう、観察、再検討を行います。	
施設からの契約解除	下記に該当した場合には、30日以上予告期間を置いて、この契約の解除を通告させていただく場合があります。 一 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。 二 管理費その他の費用の支払いをしばしば遅延し、又は滞納額が3か月分に達したとき。 三 入居金、追加入居金、特別介護費又は追加入居者特別介護費を支払期日までに支払わないとき。 四 契約者以外の方を居室又は介護棟介護居室に居住させたとき。 五 目的施設又はその付属設備を故意又は重大な過失により汚損し、破損し、又は滅失したとき。 六 共同生活の秩序を著しく乱す行為があり、円満な共同生活を維持できないと公社が認めたとき。 七 契約その他公社の定めた規定に違反したとき。	
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	判断基準・手続	慢性疾患、身体障害、加齢による心身機能の低下から日常生活に支障があり、家事援助などの支援が必要な状態、又は食事、入浴、排泄、その他の日常生活の一部に介助が必要な状態で、且つ一般居室での生活が困難な場合は、一時介護室へ移り、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき、介護サービスを提供します。 一時介護室を介護場所とする場合、ご本人の意思を確認するとともに、身元引受人の意見を聴くものとします。
	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	○便所・浴室・洗面所・調理施設の変更があります。 ○一時介護室は共用施設です。1人部屋（個室）4室及び4人部屋（相部屋）3室の計7室（ベッド数16床）があります。

その他の居室への移動		あり
	判断基準・手続	慢性疾患による障害、身体障害、加齢、認知症により食事、入浴、排泄、その他日常生活に常時介護が必要な状態、又は認知症などから終日にわたり介護者が必要な状態で、一時介護室の終日利用が長期化した場合は、一般居室から介護棟介護居室へ住み替えて、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき、介護サービスを提供します。 介護棟介護居室への住み替えは、緊急や止むを得ない場合を除き、一定期間（概ね6カ月）の観察期間を設けて、公社の指定する医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人又は身元引受人等の同意を得るものとします。
	利用料金の変更	あり
	前払金の調整	一般居室（一般棟）から介護居室（介護棟）へ住み替える場合、一般居室の利用権を消滅させ、新たに介護棟介護居室に利用権を設定します。 ※介護棟介護居室の定員は1名です。介護棟介護居室に住替後の追加入居はできません。 ＜介護棟介護居室の概要＞ ワンルーム（個室） 20.48㎡ 定員1人 50室 前払家賃等 ①前払金（一括）方式の場合：前払家賃347～2,703万円（65～100歳） ②前払金（月払い併用）方式の場合：前払家賃174～1,430万円（65～100歳）、月払い家賃41,600円 ※住み替えに際して専用面積の減少があります。 ※介護棟介護居室の定員は1人です。2人入居者の住み替えの場合、契約居室数が1室から2室に変更となります。これに伴い、月額利用料（管理費、光熱水費など）についても2室分が必要となります。 例）管理費の場合、税込128,520円/月（2人入居・1室分）から税込164,160円/月（1人入居・2室分）に変更となります。 ※介護棟介護居室の利用に関して、水道及び熱料金は公社から請求いたします。（1,743円/月・室〔税込〕） ※前払家賃＝月額家賃×償却期間（想定居住期間）＋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事業者が受領する額 ＜入居金の精算＞ 介護棟介護居室への住み替えに伴う前払家賃の精算は、住み替え時点で行うものとします。契約時に支払った一般居室の前払家賃（2人入居者のうち1人のみが住み替える場合は2人目前払家賃又は追加前払家賃）と住み替えする入居者の入居時点での介護棟介護居室の前払家賃について、次の計算式により精算します。 （前払家賃精算計算式） $\text{一般居室の前払家賃} \times \frac{\text{償却月数} - \text{在居月数}}{\text{償却月数}} - \text{介護棟介護居室の前払家賃} \times \frac{\text{償却月数} - \text{在居月数}}{\text{償却月数}}$ 算出の結果、プラスの場合は返還します。マイナスの場合は追加の前払家賃が必要となります。 ※在居月数が償却期間（償却月数）を経過した場合は、上記計算式にかかわらず、前払家賃の精算はありません。 ※入居開始可能月日がその月の1日以外の場合及び契約終了日がその月の末日以外である場合、1ヶ月を30日として当該月を日割り計算とします。
	従前居室との仕様の変更	○便所・浴室・洗面所・調理施設の変更があります。 ○玄関扉が引き戸となっています。 ○スプリンクラーが設備されています。 ○ベッドは介護棟介護居室に備え付けのものをご利用いただきます。 ※寝具等リース代（2,220円/月）がかかります。
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		【運営業務委託先】 聖隷福祉事業団 施設長、副施設長、管理師長及び各課責任者	
電話番号		0 4 2 - 6 7 9 - 3 0 3 0	
対応時間		9:00 ~ 17:00 (平日)	
窓口の名称 2		【事業主体】 東京都住宅供給公社 少子高齢対策部 少子高齢対策課	
電話番号		0 3 - 3 4 0 9 - 2 2 6 1	
対応時間		9:00 ~ 17:00 (平日)	
窓口の名称 3		東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設運営係	
電話番号		0 3 - 5 3 2 1 - 1 1 1 1 (代表)	
対応時間		9:00 ~ 17:00 (平日)	
窓口の名称 4		東京都国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口	
電話番号		0 3 - 6 2 3 8 - 0 1 7 7 (直通)	
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：施設所有管理者賠償責任保険（漏水担保追加条項）、社会福祉施設総合保険	
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： 83.5 歳		入居者数合計： 379 人					
年齢 \ 介護度	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
6 5 歳未満		1							
6 5 歳以上 7 5 歳未満		26			2				
7 5 歳以上 8 5 歳未満		155	5	4	7	7		1	3
8 5 歳以上		90	10	6	20	13	11	7	11
合計		272	15	10	29	20	11	8	14
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		4	9	62	77	54	173	379	
男女別入居者数		男性： 97 人			女性： 282 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）					78.6 % （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					退去者数合計： 14 人				
理由 \ 介護度	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
自宅・家族同居									
介護老人福祉施設（特養等）へ転居									
介護老人保健施設へ転居									
介護療養型医療施設へ転居									
他の有料老人ホームへの転居									
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居									
医療機関（入院）									
死亡		3	2	2			2	4	1
その他									
合計		3	2	2	0	0	2	4	1

6 利用料金

入居準備費用		なし							円		
内訳・明細	入居申し込みから入居開始可能日前日までの、お客様の事情による入居申し込み辞退又は契約解除については、ご入金済額から入居資格審査に要した実費（健康審査料：17,064円/人・〔税込〕）を差し引いて返還します。										
	支払日・支払方法										
	解約時の返還										
敷金・保証金		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)						
					家賃相当額	管理費	介護費用	食費 (実費)	光熱水費 (実費)		
1. 終身プラン 〔前払金（一括）方式〕			終身プランは年齢別・性別毎に設定されております。								
(例)居室専用面積39.4㎡	1 人入居の場合		7,529,142円 ～91,739,429万円 (65～100歳)	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-①72歳, 男性の場合	40,411,714円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-②80歳, 男性の場合	26,166,285円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-③85歳, 男性の場合	17,978,572円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-④72歳, 女性の場合	49,421,143円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-⑤80歳, 女性の場合	33,595,428円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
		1-⑥85歳, 女性の場合	25,573,714円	143,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
	2 人入居の場合の 2 人目追加料金		2 人入居の場合、上記の 1 人入居の料金に下記の料金が加算されます。								
				3,799,142円 ～30,969,429円 (65～100歳)	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払	
			1-⑦72歳, 男性の場合	19,281,714円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払	
1-⑧80歳, 男性の場合			12,246,285円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
1-⑨85歳, 男性の場合			7,908,572円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
1-⑩72歳, 女性の場合			23,801,143円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
1-⑪80歳, 女性の場合			15,915,428円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払		
1-⑫85歳, 女性の場合	11,983,714円	108,000円～	－ (前払金に含む)	46,440円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払				
2. 終身プラン 〔前払金(月払い併用)方式〕			終身プランは年齢別・性別毎に設定されております。								
(例)居室専用面積39.4㎡	1 人入居の場合		3,759,429円 ～47,203,715円 (65～100歳)	233,909円～	73,400～ 129,400円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		
		2-①72歳, 男性の場合	20,691,143円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		
		2-②80歳, 男性の場合	13,293,142万円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		
		2-③85歳, 男性の場合	9,454,572万円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		
		2-④72歳, 女性の場合	25,447,714万円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		
		2-⑤80歳, 女性の場合	17,142,571万円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払		

		2-⑥85歳, 女性の場合	13,001,714万円	243,309円～	82,800円	82,080円	16,869円	※61,560円	実費支払
--	--	---------------	--------------	-----------	---------	---------	---------	----------	------

2人入居の場合の 2人目追加料金		2人入居の場合、上記の一人入居の料金に下記の料金が加算されます。						
		1,889,429円 ～16,453,715円 (65～100歳)	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
(例)ワンルーム、4F、居室専用面積39.9㎡	2-⑦72歳、男性の場合	9,821,143円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
	2-⑧80歳、男性の場合	6,133,142円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
	2-⑨85歳、男性の場合	4,324,572円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
	2-⑩72歳、女性の場合	12,337,714円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
	2-⑪80歳、女性の場合	8,022,571円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
	2-⑫85歳、女性の場合	6,001,714円	153,469円～	28,600円	46,440円	16,869円	※61,560円	実費支払
3. 一年利用プラン		一年間の家賃相当額及び介護費用を前払金としていただきます。						
一人入居の場合		2,166,228円 ～3,510,228円	142,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払
(例) ワンルーム、4F、居室専用面積39.9㎡		2,391,228円	142,640円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	実費支払
2人入居の場合		3,257,456円 ～4,601,456円	251,640円～	－ (前払金に含む)	128,520円	－ (前払金に含む)	※123,120円	実費支払
(例) ワンルーム、4F、居室専用面積39.9㎡		3,482,456円	251,640円～	－ (前払金に含む)	128,520円	－ (前払金に含む)	※123,120円	実費支払
※食費の1人あたり61,560/月(税込)は食堂を利用し1日3食(朝・昼・夕)喫食した金額です。								
前払金		(月額家賃の説明) 以下の内容を勘案し設定 ○月額家賃相当額⇒公社一般賃貸住宅の家賃算出方法に準じ、近傍同種の家賃相当額を基に算出 ○維持・修繕費⇒建物の維持修繕に必要な費用等を推計 ○部屋別の金額差⇒居室ごとの方角・階数等によるポイント査定 (月額介護費の説明) 以下の内容を勘案し設定 ○要介護認定者以外の自立期にある方の日常の健康管理や一時的な介護に備え、看護職員及び介護職員を配置するための費用 ○緊急押しボタン・生活センサーによる24時間体制での緊急対応と安否確認、介護予防及び健康サービスの費用などの生活支援サービス費 ○要介護の認定を受けた方の介護保険の特定施設入居者生活介護の基準(3:1)を上回る看護・介護の手厚い配置(2:1)による介護サービス費 【入居・介護に関わる前払金】男女別、年齢毎の平均余命期間を勘案した想定居住期間並びに想定居住期間を超えて契約を継続する場合に備えた額を想定し、前払家賃(家賃相当額)並びに前払特別介護費(介護保険サービスの自己負担分は含まない。)を推定した額 ※終身プランでは各性別各年齢毎に償却期間(想定居住期間)を設定しております。したがって同一タイプの部屋でも性別・年齢別毎に前払家賃額も異なります。 ※2人入居の場合、2人のうち1人入居の場合の前払金を比較し、その金額が低い方を対象とした2人目追加料金が加算されます。 <算定式> A 前払金 = B 前払家賃 + C 前払特別介護費 B 前払家賃 = D 月額家賃 × E 償却期間(想定居住期間) + F 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事業者が受領する額 C 前払特別介護費 = G 月額介護費 × H 償却期間(想定居住期間) + H 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事業者が受領する額 (事例)・・・下記は前ページの表で示したプランの前払金算定の詳細を示したものです。 1. 終身プラン〔前払金(一括)方式〕 1-①72歳男性一人入居 A前払金(40,411,714円)=B(33,150,000円)+C(7,261,714円) B(33,150,000円)=D(165,625円)×E(180月)+F(3,337,500円) C(7,261,714円)=G(33,750円)×E(180月)+H(1,186,714円) 1-④72歳女性一人入居 A前払金(49,421,143円)=B(40,380,000円)+C(9,041,143円) B(40,380,000円)=D(165,625円)×E(228月)+F(2,617,500円) C(9,041,143円)=G(33,750円)×E(228月)+H(1,346,143円) 1-⑦72歳男性2人目追加分 A前払金(19,281,714円)=B(12,020,000円)+C(7,261,714円) B(12,020,000円)=D(57,291円)×E(180月)+F(1,707,620円) C(7,261,714円)=G(33,750円)×E(180月)+H(1,186,714円) 1-⑩72歳女性2人目追加分 A前払金(23,801,143円)=B(14,760,000円)+C(9,041,143円) B(14,760,000円)=D(57,291円)×E(228月)+F(1,697,652円) C(9,041,143円)=G(33,750円)×E(228月)+H(1,346,143円)						

各料金の内訳・明細	2. 終身プラン〔前払金(月払い併用)方式 ※1〕 2- ①72歳男性一人入居 A前払金(20,691,143円)=B(17,050,000円)+C(3,641,143円) B(17,050,000円)=D(82,812円)×E(180月)+F(2,143,840円) C(3,641,143円)=G(16,875円)×E(180月)+H(603,643円) 2-④72歳女性一人入居 A前払金(25,447,714円)=B(20,850,000円)+C(4,597,714円) B(20,850,000円)=D(82,812円)×E(228月)+F(1,968,864円) C(4,597,714円)=G(16,875円)×E(228月)+H(750,214円) 2-⑦72歳男性2人目追加分 A前払金(9,821,143円)=B(6,180,000円)+C(3,641,143円) B(6,180,000円)=D(28,645円)×E(180月)+F(1,023,900円) C(3,641,143円)=G(16,875円)×E(180月)+H(603,643円) 2-⑩72歳女性2人目追加分 A前払金(12,337,714円)=B(7,740,000円)+C(4,597,714円) B(7,740,000円)=D(28,645円)×E(228月)+F(1,208,940円) C(4,597,714円)=G(16,875円)×E(228月)+H(750,214円) ※1 前払金の他に入居後は部屋のタイプに応じて月々(73,400～129,400円)の家賃負担と16,869円の介護費負担が生じます。二人入居の場合は、月々28,600円の二人目家賃負担と16,869円の二人目介護費負担が一人入居の場合の月々の負担額に加算されます。 3. 一年利用プラン(例:423号室) ※2 ①一人入居 A前払金(2,380,000円)=B(1,987,000円)+C(404,228円) B(1,987,000円)=D(165,625円)×E(12月) C(404,228円) ②二人入居: A前払金(3,460,000円)=B二人目前払家賃(687,000円)+C二人目前払特別介護費(404,228円)+ (①Aの金額) B二人目前払家賃(687,000円)=D(57,291円)×E(12月) C二人目前払特別介護費(404,228円) ※2 当該プランでは前払金算定にあたり「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事業者が受領する額」は加算しません。						
	家賃相当額	1. 終身プラン〔前払金(一括)方式〕は前払金に含まれます。 2. 終身プラン〔前払金(月払い併用)方式〕は前払金に含まれる額(総額の半額)のほか月々の家賃負担があります。 3. 一年利用プランは前払金に含まれます。					
	管理費	月額費用として『管理費』がかかります。 <管理費> 入居開始可能日以降は部屋ごとに下表のとおり管理費が発生します。 <table><tr><th>区分</th><th>月額費用</th></tr><tr><td>1人入居の場合</td><td>82,080円</td></tr><tr><td>2人入居の場合</td><td>128,520円</td></tr></table> 【管理費の用途】 管理費は運営にかかる人件費、委託費(バス運行、警備など)、経費(共用部の光熱水費、各種サービス)に使用されます。 ※入居開始可能日以降は引越前の場合についても管理費が発生します。 ※長期の旅行、入院などの不在時にも管理費が発生します。 ※2名入居の場合、介護棟への住み替え後は82,080円/室×2室となります。 ※共用施設の利用料は前払家賃(前払金)に含まれます。 【算定根拠】 以下の各費用を勘案し設定しています。 ○運営人件費(看護・介護部門を除く) ○各種委託費(バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託) ○共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費 ○生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係る運営経費 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	区分	月額費用	1人入居の場合	82,080円	2人入居の場合
区分	月額費用						
1人入居の場合	82,080円						
2人入居の場合	128,520円						

食費	朝食 486 円・昼食 594 円・夕食 972 円 間食 108 円 1 日当たり 2,052 円 × 30 日で積算（食堂を利用した際 の金額、間食代は含まず） 実費 ○一般棟居室内にはキッチンが備え付けられていますので、自炊、食事サービス利用をご自由にお 選びいただけます。 ※行事食などの特別食はメニューにより費用が異なり、上記のほかに追加料金がかかります。
	介護費用 ○前払金（一括）方式の場合、介護費用は前払金に含みます。 ○前払金（月払い併用方式）においては月払い家賃のほか月払い介護費(16,869円) がかかり ます。 ○介護サービスに要する消耗品（紙おむつ、ダイレクリエーション材料費等）及び付添送迎に要す る交通費（本人及び付添者分）等の実費は利用者の負担となります。 ※介護棟介護居室にご入居中は寝具等リース代（2,220円/月）がかかります。
	光熱水費 実費 ○専用居室の電気・水道・熱（給湯）・ケーブルテレビ・電話等は各事業者との直接契約となりま す。 ※テレビの視聴には㈱多摩テレビとの契約が必要です（1,512円/月～）

【介護居室への住み替えについて】

○当施設は入居時自立が入居条件ですが、入居後、日常生活において常時介護が必要な状態、又は認知症などから終日にわたり介護者が必要な状態となった場合、介護棟介護居室へ住み替えていただきます。

○下記の介護棟介護居室の前払金額は、前払家賃のみ表示しています。なお、介護居室への住み替え時には前払家賃の調整があります。（9ページ参照）

○介護棟介護居室への住み替えに伴う前払特別介護費の調整はありません。介護費については当初契約の条件が継続します。

※入居当初から介護棟介護居室への入居はできません。

プランの名称		前払金	月額利用料	(内 訳)				
				家賃相当額	管理費	介護費用	食費 (実費)	光熱水費 (実費)
居室 面 積 2 0 ㎡ ・ ム 4 ・ 8 ㎡	1. 前払金（一括）方式の場合	347万円～2,703万円 (65～100歳)	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-①72歳, 男性の場合	1,715万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-②80歳, 男性の場合	1,109万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-③85歳, 男性の場合	790万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-④72歳, 女性の場合	2,097万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-⑤80歳, 女性の場合	1,426万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
	1-⑥85歳, 女性の場合	1,084万円	145,383円～	－ (前払金に含む)	82,080円	－ (前払金に含む)	※61,560円	1,743円
居室 面 積 2 0 ㎡ ・ ム 4 ・ 8 ㎡	2. 前払金（月払い併用）方式の場合	174～1,430万円（65～100 歳）＋月払い家賃41,600円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-①72歳, 男性の場合	888万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-②80歳, 男性の場合	562万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-③85歳, 男性の場合	396万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-④72歳, 女性の場合	1,098万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-⑤80歳, 女性の場合	732万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円
	2-⑥85歳, 女性の場合	549万円	203,852円～	41,600円	82,080円	16,869円	※61,560円	1,743円

※上記前払金は介護棟介護居室の前払家賃のみの金額です。前払特別介護費は含まれていません。

※食費の1人あたり61,560円/月（税込）は食堂を利用し1日3食（朝・昼・夕）喫食した金額です

	(前払金の説明) 以下の内容を勘案し設定 ○介護棟介護居室の入居金の設定にあたっては、利用者に安定的なサービスを提供することに主眼を置き、原価回収を前提条件とした上で、市場家賃の動向及び円滑な住み替えの促進等を総合的に勘案して算出しています。 <算定式> B 前払家賃 = D 月額家賃 × E 償却期間 (想定居住期間) + F 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事業者が受領する額 1. 前払金 (一括) 方式 1-①72歳男性の場合 B(17,150,000円)=D(83,333円)×E (180月) +F(2,150,060円) 2-④72歳女性の場合 B(20,970,000円)=D(83,333円)×E (228月) +F(1,970,076円) 2. 前払金 (月払い併用) 方式の場合 2-①72歳男性の場合 B(8,880,000円)=D(41,667円)×E (180月) +F(1,379,940円) 2-④72歳女性の場合 B(10,980,000円)=D(41,667円)×E (228月) +F(1,479,924円)		
家賃相当額	1. 終身プラン〔前払金 (一括) 方式〕は前払金に含まれます。 2. 終身プラン〔前払金 (月払い併用) 方式〕は前払金に含まれる額 (総額の半額) のほか月々の家賃負担があります。		
管理費	月額費用として『管理費』がかかります。 <管理費> 住み替え日以降は部屋ごとに下表のとおり管理費が発生します。 <table><tr><td>月額費用</td></tr><tr><td>82,080円</td></tr></table> 【管理費の用途】 ※住み替え日以降は引越前の場合についても管理費が発生します。 ※長期の旅行、入院などの不在時にも管理費が発生します。 ※共用施設の利用料は前払家賃 (前払金) に含みます。 【算定根拠】 以下の各費用を勘案し設定しています。 ○運営人件費(看護・介護部門を除く) ○各種委託費(バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託) ○共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費 ○生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係わる運営経費	月額費用	82,080円
月額費用			
82,080円			
介護費用	○前払金 (一括) 方式の場合、介護費用は前払金に含みます。 ○前払金 (月払い併用方式) においては月払い家賃のほか月払い介護費(16,869円) がかかります。 ○介護サービスに要する消耗品 (紙おむつ、ディレクリエーション材料費等) 及び付添送迎に要する交通費 (本人及び付添者分) 等の実費は利用者の負担となります。 ※介護棟介護居室の水道及び熱 (給湯) 料金は1,743円の定額です。 ※介護棟介護居室にご入居中は寝具等リース代 (2,220円/月) がかかります。		
食費	実費 ○食堂を利用した場合の1食あたりの料金: 朝食486円、昼食594円、夕食972円 (1日3食×30日喫食を利用した場合の費用は1人あたり61,560円/月 (税込) です。) ※行事食などの特別食はメニューにより費用が異なり、上記のほかに追加料金がかかります。		
光熱水費	実費 ○光熱水費1,743円 ※テレビの視聴には(株)多摩テレビとの契約が必要です (1,512円/月～)		

前払金の取扱い																																												
支払日・支払方法	【前払金】 入居資格審査時までに10万円、入居契約時までに100万円、残金は指定の期日（鍵渡し日の前日）までに、指定口座にお振込みいただきます。																																											
償却開始日	入居開始可能日																																											
返還対象としない額	なし 位置づけ																																											
契約終了時の返還金の算定方式	入居開始可能日後、償却期間（想定居住期間）未満で退居した場合には、在居日数に応じて以下の計算式に基づき前払家賃等前払金の一部を返還します。 （解約時返還金計算式） $\text{返還金} = \text{前払金} \times \frac{\text{償却日数} - \text{在居日数}}{\text{償却日数}}$ ※入居開始可能日とは、お部屋に入居する権利の発生日です。お客様のご要望と当社が実施する居室リフォーム期間を考慮し、お客様との話し合いのうえ決定します。 ※在居日数は、入居開始可能日から入居契約が終了した日までの日数です。 ※償却期間経過後は、返還金はありません。 ※専用居室の原状回復のための実費等がある場合は、返還金から差し引いて返還します。 ※前払金に含まれる「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事業者が受領する額」（P18算定式参照）については在居期間中は均等償却し、退去時は解約時返還金計算式に基づき返還します。 〇72歳男性1人入居、前払金40,411,714円の場合の返還金一覧表【15年償却】（単位：万円） <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>経過年数</td> <td>1年</td> <td>2年</td> <td>3年</td> <td>4年</td> <td>5年</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>金 額</td> <td>3,771</td> <td>35,023</td> <td>32,329</td> <td>29,635</td> <td>26,941</td> <td>24,247</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>7年</td> <td>8年</td> <td>9年</td> <td>10年</td> <td>11年</td> <td>12年</td> </tr> <tr> <td>金 額</td> <td>21,552</td> <td>18,858</td> <td>16,164</td> <td>13,470</td> <td>10,776</td> <td>808</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>13年</td> <td>14年</td> <td>15年</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>金 額</td> <td>538</td> <td>269</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table> ※この表では、万円未満切捨ててありますが、実際は円未満切捨てになります。		経過年数	1年	2年	3年	4年	5年	6年	金 額	3,771	35,023	32,329	29,635	26,941	24,247	経過年数	7年	8年	9年	10年	11年	12年	金 額	21,552	18,858	16,164	13,470	10,776	808	経過年数	13年	14年	15年				金 額	538	269	0			
経過年数	1年	2年	3年	4年	5年	6年																																						
金 額	3,771	35,023	32,329	29,635	26,941	24,247																																						
経過年数	7年	8年	9年	10年	11年	12年																																						
金 額	21,552	18,858	16,164	13,470	10,776	808																																						
経過年数	13年	14年	15年																																									
金 額	538	269	0																																									
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 【契約解除の特約（クーリング・オフ制度）】 居住期間中の日数に応じた家賃相当額及び専用居室の原状回復に係る費用等のみで、前払家賃及び前払特別介護費が無利息で入居者に返還され、入居契約を解除することができます。 家賃相当額等 = 前払金（※） ÷ 償却日数 × 居住日数 返 還 金 = 前払金 - 家賃相当額等 ※前払金は入居時にお支払いいただいた前払家賃及び前払特別介護費の合計額です。 【入居開始可能日前の入居申し込み辞退又は契約解除】 入居申し込みから入居開始可能日前日までの、お客様の事情による入居申し込み辞退又は契約解除については、ご入金済額から入居資格審査に要した実費（健康審査料：税込15,800円/人）差し引いて返還します。																																											
返還期限	契約終了日から 2か 月以内 （特段の事情がない限り）																																											
保全措置	なし 保全先：平成18年3月31日以前設置																																											
その他留意事項																																												
月額利用料の取扱い																																												
支払日・支払方法	【月 額】 指定する銀行に入居者名義の普通預金口座を設け、自動振替の方法により毎月15日までにお支払いいただきます。																																											
その他留意事項																																												

(30日換算)

介護度	基本単位 a	加算(※) b	処遇改善加算 $c=(a+b) \times 3\%$ 小数点以下 四捨五入	総単位数 $d=a+b+c$	介護報酬 $e=d \times \text{地域別単価}$ 小数点以下 切捨て	自己負担額 $f=e \times 0.1$ 小数点以下 切上げ
要支援1	5,910	440	191	6,541	68,942円	6,895円
要支援2	13,680	440	424	14,544	153,293円	15,330円
要介護1	16,920	740	530	18,190	191,722円	19,173円
要介護2	18,960	740	591	20,291	213,867円	21,387円
要介護3	21,150	740	657	22,547	237,645円	23,765円
要介護4	23,190	740	718	24,648	259,789円	25,979円
要介護5	25,320	740	782	26,842	282,914円	28,292円

(※)加算の種類	単位	算定	備考
個別機能訓練加算	12/日	あり	
夜間看護体制加算	10/日	あり	要介護のみ
看取り介護加算	80～1,280/日	あり	対象者のみ
医療機関連携加算	80/月	あり	対象者のみ

当ホームの地域別単価は10.54です。

看取り介護加算を算定した月においては自己負担額が変動します。

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
人件費、物価及び公共料金の変動等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いて決定します。

【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	前払金（一括）方式	72歳	男性	部屋タイプ：B1	階数：4F（1人入居）
対象者の要件（年齢、要介護度など）	72歳 男性 自立（要支援・要介護認定のない方）				
単位：円					
入居準備費用	敷金（保証金）	前払金	月額利用料		
0	0	40,411,714	143,640		
※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。					
※上記月額利用料は①管理費、②食費（1日3食×30日施設内の食堂を利用した場合）の合計額です。					

それ以外の、③光熱水費等の実費、④喫茶等共用施設の実費、⑤介護保険に係る利用料、医療費、薬代、理美容代、新聞代、その他消耗品代等は含まれておりません。

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 _____	説明者職・氏名
---	--

介護サービス等の一覧表

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(1～2回/日)	○		○	
巡回 夜間(1～2回/日)	○		○	
食事介助(3回以内/日)	○		○	
排泄介助(状態に応じて)	○		○	
おむつ交換(状態に応じて)	○		○	
おむつ代(状態に応じて)		○(実費)		○(実費)
入浴(一般浴)介助(3回/週)	○		○	
清拭(状態に応じ随時)	○		○	
特浴介助(3回/週)	○		○	
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	○		○	
機能訓練	○		○	
通院介助	○		○	
必要に応じ①協力医療機関②10キロ以内				
通院介助(上記以外)	○	○(付添職員1名に対し税込2,160円/1h)	○	○(付添職員1名に対し税込2,160円/1h)
緊急時対応	○		○	
<生活サービス>				
居室清掃(1回/週)または60分/2週	○		○	
リネン交換(1回/週)	○		○	
日常の洗濯(2回/週)	○		○	
居室配膳・下膳(3回以内/日)	○		○	
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)(月～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 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				
役所手続き代行(月～金)	○		○	
小口金銭支払援助(医療費及び日常生活必需品などの小口支払いが対象)	○		○	
<健康管理サービス>				
定期健康診断(1回/月・総合健診1回/年)	○		○	
健康相談	○		○	
生活指導・栄養指導	○		○	
服薬支援	○		○	
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	○		○	
医師の往診		○(保険診療代)		○
<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 (10キロ圏内に位置する医療機関)	○		○	
入退院時の同行(上記以外)	○	○(付添職員1名に対し税込2,160円/1h)	○	○(付添職員1名に対し税込2,160円/1h)
入院中の洗濯物交換・買物(1～2回/週)	○		○	
入院中の見舞い訪問(1～2回/週)	○		○	
<その他サービス>				

施設名:ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」

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3(3)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	当施設の用途区分は共同住宅です
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等(延べ面積275㎡以上の施設においてはスプリンクラー設備を含む。)を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適合	・	不適合	介護棟のみスプリンクラーを設置 ※消防法で共同住宅にはスプリンクラーの設置義務がないため一般棟は未設置
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	一親等の姻族も含む
11	入居時及び1年に2回以上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:平成18年3月31日以前設置
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:0%
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	入居日から3ヶ月以内解約時のみ適用

- ※ 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。