別紙様式

基準日	2019/10/1	現在

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ツクイ・サンシャイン杉並
定員・室数	104 人 ・ 97 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	2：1以上

１　事業主体

名称	法人等の種別	営利法人		
	ﾌﾘｶﾞﾅ	ｶﾌﾞｼｷｶｲｼｬﾂｸｲ		
	名称	株式会社ツクイ		
主たる事務所の所在地	〒 233-0002			
	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目６番１号			
連絡先	電話番号	045-842-4115		
	ファックス番号	045-842-0249		
ホームページ	https://corp.tsukui.net			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	髙橋　靖宏
設立年月日	昭和44年6月2日			
主な事業等	介護保険事業			

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	9	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
訪問入浴介護	3	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
訪問看護	1	ツクイ青山訪問看護ステーション	港区南青山4丁目8番20号MAC青南マンション101 号室
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	47	ツクイ板橋	板橋区氷川町4-8
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	7	ツクイ・サンシャイン足立	足立区花畑6-10-3
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	3	ツクイ大田西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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		
複合型ｻｰﾋﾞｽ（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	8	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	3	ツクイ町田森野	町田市森野5-21-1渋谷ツインビルディング103号室
介護予防訪問看護	1	ツクイ青山訪問看護ステーション	港区南青山4丁目8番20号MAC青南マンション101 号室
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	7	ツクイ・サンシャイン足立	足立区花畑6-10-3
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	3	ツクイ大田西六郷グループホーム	大田区西六郷3-31-12
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	ﾌﾘｶﾞﾅ	ﾂｸｲ･ｻﾝｼｬｲﾝｽｷﾞﾅﾐ		
	名称	ツクイ・サンシャイン杉並		
所在地	〒 167-0022	東京都杉並区下井草4丁目31番2号		
連絡先	電話番号	03-5311-5200		
	ファックス番号	03-5311-5203		
ホームページ	https://corp.tsukui.net			
介護保険事業所番号	第1371509496号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	吉村　大輝
事業開始年月日	2017 年 2 月 1 日			
届出年月日	2016 年 7 月 14 日			
届出上の開設年月日	2017 年 2 月 1 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2017 年 2 月 2 日		
	指定の有効期間	2023 年 1 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）	2017 年 2 月 1 日		
	指定の有効期間	2023 年 1 月 31 日 まで		
事業所へのアクセス	・西武新宿線　「下井草」駅南口下車　徒歩5分 ・西武新宿線　「井荻」駅南口下車　徒歩5分			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	ー	抵当権	あり
	面積	4,71.211 ㎡		

建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	延床面積	4,57.416 ㎡　うち有料老人ホーム分 1978.37 ㎡			
	竣工日	2016 年 11 月 30 日			
	階数	地上 3 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 3 階 地下 0 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/託児所)			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成30年12月1日 ～ 2049年1月31日		
		自動更新	あり		

	階	定員	室数	面積			
居室	1階	1人	18	18.59 ㎡	～	18.59 ㎡	
	2階	1人	35	18.59 ㎡	～	21.45 ㎡	
	2階	2人	3	37.18 ㎡	～	37.18 ㎡	
	3階	1人	37	18.59 ㎡	～	21.45 ㎡	
	3階	2人	4	37.18 ㎡	～	37.18 ㎡	
一時介護室	階	定員	室数	面積			
				㎡	～	㎡	
				㎡	～	㎡	

便所	居室	全室設置	共同便所	7 箇所 (男女共用)	
浴室	居室	設置なし	共同浴室	個浴： 2 大浴槽： 1 機械浴： 2	
	併設施設との共用	なし ( )			
食堂	兼用	あり (2階カフェコーナー/談話コーナー、3階談話コーナー)			
	併設施設との共用	なし ( )			
その他の共用施設	あり (フィットネスルーム/多目的室)				
エレベーター	あり 2 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 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従	合計	常勤換算人数	兼務状況 等
管理者（施設長）	2	0	0	0	2人	2.0	
生活相談員	2	0	0	0	2人	2.0	
看護職員：直接雇用	5	0	9	0	14人	12.5	
看護職員：派遣	0	0	5	0	5人		
介護職員：直接雇用	12	0	15	0	27人	20.7	
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人		
機能訓練指導員	2	0	3	0	5人	2.5	
計画作成担当者	1	0	2	0	3人	2.5	
栄養士	2	0	0	0	2人	2.0	
調理員	3	0	3	0	6人	5.0	
事務員	1	0	2	0	3人	1.9	
その他従業者	0	0	3	0	3人	1.8	

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	4	0	6	0
実務者研修	0	0	1	0
介護職員初任者研修	6	0	1	0
介護支援専門員	0	0	1	0
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	2	0	7	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	1	0	1	0
作業療法士	0	0	1	0
言語聴覚士	1	0	0	0
看護師又は准看護師	0	0	1	0
柔道整復師	0	0	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	20　時　0　分～　7　時　0　分
上記時間帯の職員配置数	介護職員　2　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　　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	3	10	4	9	1	0	1	2	1	2
１年以上３年未満	2	4	8	6	1	0	1	1	0	0
３年以上５年未満										
５年以上10年未満										
10年以上										
合計	5	14	12	15	2	0	2	3	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　（　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	夜間において通常の方については、2時間毎の巡回を実施し、こまめな対応が必要な方については、適宜対応致します。
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設の看護師が医師との連携の下、在宅酸素・痰吸引・人工肛門・胃ろう・インスリンは受入経験もあり可能。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団　黎明会 杉並北クリニック
	所在地	東京都杉並区下井草4-31-2
	協力の内容	診療科目 内科・精神科 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。 （申込の必要・有）　距離：施設内併設
協力医療機関(2)	名称	医療法人財団 荻窪病院
	所在地	東京都杉並区今川3-1-24
	協力の内容	診療科目 内科・消化器内科、循環器内科、心臓血管外科、外科・消化器外科、脳神経外科、整形外科、血液科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、リハビリテーション科　等　距離：2.4Km
	名称	地域医療振興協会練馬光が丘病院
	所在地	東京都練馬区光が丘2-11-1

協力医療機関(3)	協力の内容	診療科目 総合診療科、消化器内科、呼吸器内科、循環器内科、膠原病・リウマチ内科、腎臓内科、糖尿病内科、神経内科、心臓血管外科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科等 距離：6.0ｋｍ
協力歯科医療機関	名称	往診歯科医院
	所在地	東京都練馬区大泉学園町1-32-21
	協力の内容	入居者の口腔ケア・治療全般 医療費について、疾病により、治療及び入院が必要な場合は、健康保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては、ご入居者の負担となります。（申込の必要・有） 距離：7.5ｋｍ

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
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）
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	あり
口腔衛生管理体制加算	なし
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　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65歳以上の方（介護保険で指定する特定疾患である40～64歳の方も対象となります）。
	要介護度	自立　・　要支援　・　要介護
	医療的ケア	24時間、常時医療行為が必要な方は要相談
	認知症	症状により要相談となります。
	その他	精神疾患のある方等、症状により要相談となります。 感染症（MRSA、結核、疥癬など）に感染している方は原則的には入居できません。
身元引受人等の条件、義務等	入居契約書に基づく「身元引受人」および「連帯保証人」 （第37条、第38条参照） 1.身元引受人 入居者は、身元引受人を1人定める必要があります。身元引受人には主に次の権利・義務があります。 ①事業者が定める管理規程に従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取ること。 ②入居者の日常生活に関して必要に応じ、事業者と連絡、協議等を行うこと。 ③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の定期的な連絡をうけること。 ④入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品等の引き受けを行うこと。 2.連帯保証人 入居者は、連帯保証人を1人定めるものとします。身元引受人が連帯保証人を兼ねることができます。 連帯保証人は、入居契約および特定施設入居者生活介護契約等に基づく入居者の債務について、入居者と連帯して履行する責任を負います。	
体験入居	利用期間	6泊7日以内
	利用料金	1泊2日3食おやつ付　11,000円（うち消費税1,000円）
	その他	宿泊費・介護サービス料・食費込み
入院時の契約の取扱い	長期にわたる入院や外泊の場合は、月額利用料のうち食費を除いた金額を支払うものとし、その居室の保全、連絡方法等については協議する。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	切迫性、非代替性かつ一時性の条件を満たしている場合、やむを得ず身体拘束等の行為を行った場合には、その日時、態様、緊急やむを得なかった理由等を記録するとともに、速やかに身元引受人等に説明し、その承諾をもらうこととする。また、身体拘束禁止委員会の下に身体拘束廃止の検討を行う。	

事業者からの契約解除	入居契約書に基づく解除事由・解約手続き（第30条、第31条参照） 1.事業者からの解除 （１）入居者に次の事由が発生し、契約を維持することが著しく困難な場合（解除前90日の予告期間、弁明の機会を設けます。） 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たとき ②月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、２か月分以上滞納、または、しばしば遅滞するとき ③第三者に対し居室の全部又は一部の転貸や、他の入居者と居室の交換等の行為をしたとき（入居契約書第３条違反） ④禁止・制限行為を行ったとき（入居契約書第21条違反） 【禁止行為】 一 鉄砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する。 二 大型の金庫、その他重量のおおきな物品等を搬入し、または備え付ける 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す 四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しく迷惑を与える 五 目的施設及び敷地内で動物を飼育する 六 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与える 七 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する 八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる 【制限行為（事業者の承諾が必要な行為）】 一 居室及び共用施設又は敷地内に物品を置く 二 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う 三 目的施設の増設・改築・改造・模様替え・居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内において工作物を設置する 四 管理規程において、乙がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う ⑤入居者の疾患等に基づく行動が、他の入居者又は従業員の生命・身体に危害を及ぼし、又はその恐れがあり、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 （２）入居者及び身元引受人等が次の事由に該当し、入居者に適切な介護サー ビスを提供することが困難であると認める場合（解除前1週間以上の猶予をもって改善を申し入れます。） ①反社会的勢力排除の確約に反する事実が判明したとき ②契約後に反社会的勢力に該当することとなったとき

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	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	以下、甲はご入居者、乙はサービス事業者 入居契約書第12条 2 乙は、原則として本契約に基づくサービスの提供場所を目的施設内において変更することはありません。ただし、次のいずれかの場合について、サービスの提供場所を目的施設内において変更する場合があります。 一 甲に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合 二 甲又は身元引受人の申し出があり、乙が承諾をした場合 3 乙は、本条第１項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きをとるものとします。また、同意については書面によるものとします。 一 乙の指定する医師の意見を聴く 二 甲の意思の確認と同意を得る 三 甲の身元引受人等の意見を聴いた上、同意を得る 四 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける 五 入居者の権利や前払金又は家賃相当額の額等に関し、本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用の調整の有無等について甲及び身元引受人等に説明を行う。
	利用料金の変更	原則居室の移動はありません。やむを得ず変更する場合であっても利用料金の変更はありません。
	前払金の調整	なし
	従前居室との仕様の変更	変更後の居室によっては、居室面積に変更がある場合有り。
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		ツクイ・サンシャイン杉並
	電話番号	03-5311-5200
	対応時間	8:30 ～ 17:30 （ 毎日 ）
窓口の名称２		株式会社ツクイお客様相談室
	電話番号	0120-294-275
	対応時間	9:00 ～ 17:00 （ 毎日 ）
窓口の名称３		東京都国民健康保険団体連合会 介護福祉部介護相談指導課介護相談窓口担当
	電話番号	03-6238-0177
	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： 介護福祉事業者向け賠償責任保険（損保保険ジャパン日本興亜株式会社）
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： 86.6 歳　入居者数合計： 45 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	1							1
６５歳以上７５歳未満				1				
７５歳以上８５歳未満	1			1	4	2	2	2
８５歳以上		3	4	4	5	1	5	8
合計	2	3	4	6	9	3	7	11

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	8	7	30				45

男女別入居者数　男性： 18 人　女性： 27 人

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	43　％　（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	
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	1
介護老人保健施設へ転居		死亡	5
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	1	退去者数合計	8

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
月払いプラン	0円	553,599円	355,000	66,999	83,000	48,600	0
前払金3550万円プラン	35,500,000円	198,599円	0	66,999	83,000	48,600	0
前払金3000万円プラン	30,000,000円	253,599円	55,000	66,999	83,000	48,600	0
前払金2500万円プラン	25,000,000円	303,599円	105,000	66,999	83,000	48,600	0
月払い（二人部屋1名利用）		798,599円	600,000	66,999	83,000	48,600	0
月払い（二人部屋2名利用）		997,198円	600,000	133,998	166,000	97,200	0
前払金6000万円（二人部屋1名利用）	60,000,000円	198,599円	0	66,999	83,000	48,600	0
前払金6000万円（二人部屋2名利用）	60,000,000円	397,198円	0	133,998	166,000	97,200	0
前払金4500万円（二人部屋1名利用）	45,000,000円	348,599円	150,000	66,999	83,000	48,600	0
前払金4500万円（二人部屋2名利用）	45,000,000円	547,198円	150,000	133,998	166,000	97,200	0
328号室～345号室プランの名称	前払金	月額利用料	（内訳）				
			家賃相当額	管理費	共益費	食費	光熱水費
前払金1800万円プラン	18,000,000円	268,599円	70,000	66,999	83,000	48,600	0
前払金2500万円プラン	25,000,000円	198,599円	0	66,999	83,000	48,600	0
前払金3000万円（二人部屋1名利用）	30,000,000円	348,599円	150,000	66,999	83,000	48,600	0
前払金4500万円（二人部屋1名利用）	45,000,000円	198,599円	0	66,999	83,000	48,600	0
前払金3000万円（二人部屋2名利用）	30,000,000円	547,198円	150,000	133,998	166,000	97,200	0
前払金4500万円（二人部屋2名利用）	45,000,000円	397,198円	0	133,998	166,000	97,200	0

	各料金の内訳・明細	前払金	○個室の場合 【前払金3550万円】 月額単価(355,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額9,940,000円)により算出。 【前払金3000万円】 月額単価(300,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額8,400,000円)により算出。 【前払金2500万円】 月額単価(250,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額7,000,000円)により算出。 ○二人部屋の場合 【前払金6000万円】 月額単価(600,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額16,800,000円)により算出。 【前払金4500万円】 月額単価(450,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額12,600,000円)により算出。 ■328号室～345号室プランの価格 ○個室の場合 【前払金2500万円】 月額単価(195,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額7,000,000円)により算出。 【前払金1800万円】 月額単価(265,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額5,040,000円)により算出。 ○二人部屋の場合 【前払金3000万円】 月額単価(540,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額8,400,000円)により算出。 【前払金4500万円】 月額単価(390,000円)×想定居住期間(72ヶ月)＋(想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額12,600,000円)により算出。 （月額単価の説明） 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部に充当する額 （想定居住期間の説明） 簡易生命表と、ツクイに入居しているまたは、していたお客様の平均余寿命を基礎に、概ね50%のお客様の入居が継続していることが想定される期間を算出。(72か月) （想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額） 簡易生命表と、ツクイに入居しているまたは、していたお客様の平均余寿命を基礎に、概ね50%のお客様の入居が継続していることが想定される期間(72か月)を超えて入居が継続した場合に備えて事業者が受領する額（入居後三月を経過した場合） 2,500万の場合700万円、3,000万の場合840万円、3,550万円の場合994万円、4,500万円の場合は1,260万円、6,000万の場合は1,680万円
		家賃	地代家賃に安定的稼働率を基礎とし、修繕費用を含め算出した額とする
		管理費	事務管理部門の人件費及び事務費、栄養士その他フード部門の人件費、厨房管理費及び備品66,999円（うち消費税6,090円）
		介護費用	水道光熱費、共用施設維持管理費　83,000円（非課税）
			生活サポート費　日額2,160円(うち消費税160円) (入居後、自立の判定を受けて、引き続き入居される方のみ) 生活サポートの主な内容：居室清掃、日常の洗濯、ドライクリーニング、リネン交換など ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
		食費	朝食　432円（うち消費税32円）・昼食　594円（うち消費税44円）・夕食　594円（うち消費税44円）　おやつ　378円（うち消費税28円） １日当たり　1,620　円 × 30日で積算(うち消費税120円)　（おやつ：希望者のみ） 食材費　48,600円など（うち消費税3,600円））※おやつ代除く （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 当日のキャンセルは、全額が発生いたします。入院中は、食費をいただきません。
		光熱水費	共益費に含まれる。

前払金の取扱い		
支払日・支払方法	入居日の前々日までに指定の口座へ振込	
償却開始日	想定居住期間をこえて契約が継続した場合に備えてツクイが受領する額は入居日に償却し、想定居住期間内の家賃相当額は入居の翌日から償却を開始。	
返還対象としない額	あり	入居後三月を経過した場合には、想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額として 6000万円の場合　1680万円 4500万円の場合　1260万円 3550万円の場合　994万円 3000万円の場合　840万円 2500万円の場合　700万円 1800万円の場合　504万円
	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	（（「前払金の額」－「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてツクイが受領する額」）÷　（「想定居住期間の日数※1」））×（「想定居住期間の日数」－「入居期間の日数」） ※1想定居住期間は6年間の実日数とします。（うるう年毎に1日加算します）	
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	
	「前払金の額」－「1日当たりの利用料」※1 ×「入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数」 ※1本契約における１日当たりの利用料とは、前払金の算定根拠となった家賃相当の額を30日として割り返した額（１円未満切り捨て）です。	
返還期限	契約終了日から　3ヶ月　日以内	
保全措置	あり　保全先：日立キャピタル	
その他留意事項	保証信託契約を締結し、５００万円を限度として、保全措置を講じるものとします。	
月額利用料の取扱い		
支払日・支払方法	当月の負担金を翌月２６日（土日祝日の場合は翌営業日）に、指定金融機関から口座より引き落としにてお支払いいただきます。	
その他留意事項	特になし	

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割)を負担する。

（30日換算・自己負担1割の場合）

介護度	基本単位 a	加算 b	処遇改善加算 c＝(a+b)×d 小数点以下 四捨五入	総単位数 e＝a+b+c	介護報酬 f＝e×地域別単価 小数点以下 切捨て	自己負担額 g＝f×0.1 小数点以下 切上げ
要支援1	5,430	360	544	6,334	69,040円	6,904円
要支援2	9,300	360	908	10,568	115,191円	11,520円
要介護1	16,080	660	1,574	18,314	199,622円	19,963円
要介護2	18,060	660	1,760	20,480	223,232円	22,324円
要介護3	20,130	660	1,954	22,744	247,909円	24,791円
要介護4	22,050	660	2,135	24,845	270,810円	27,081円
要介護5	24,120	660	2,329	27,109	295,488円	29,549円

加算の種類		単位・割合	算定	備考
b	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	144～1,280/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
	認知症専門ケア加算	0/日	なし	
	サービス提供体制強化加算	0/日	なし	
	入居継続支援加算	0/日	なし	要介護のみ
	生活機能向上連携加算	0/月	なし	
	若年性認知症入居者受入加算	120/日	あり	対象者のみ
	口腔衛生管理体制加算	0/月	なし	
	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	30/日（上限30日）	あり	対象者のみ
d	介護職員処遇改善加算	8.20%	あり（Ⅰ）	
	介護職員等特定処遇改善加算	1.20%	あり（Ⅱ）	

当ホームの地域別単価は10.9です。（杉並区）
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

諸般の経済状況等を勘案し、運営懇談会にはかり改定いたします。

【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3,550万円プラン

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	35,500,000	198,599

※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	公開していない	その他開示情報	有価証券報告書　IR情報

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

説明年月日

年　　月　　日

説明者職・氏名

職

氏名　　印

介護サービス一覧表

		自立		要支援1･2		要介護1～5		備考		
		生活サポート費に含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険サービス費に含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険サービス費に含むサービス	その都度徴収するサービス	料金（税込）	消費税	注
介護サービス	①巡回									
	･日中9時～18時	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･夜間18時～9時	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	②食事介助	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	③排泄									
	･排泄介助	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･おむつ交換	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･おむつ代	―	必要時	―	必要時	―	必要時	実費	非課税	
	④入浴等									
	･清拭	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･一般浴介助	週2回	週3回以上	週2回	週3回以上	週2回	週3回以上	1375円/回	125円	注1
	･特浴介助	―	―	週2回	週3回以上	週2回	週3回以上	1980円/回	180円	注1
	⑤身辺介助									
	･体位交換	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･居室からの移動	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･衣類の着脱	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	身だしなみ介助	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	⑥機能訓練	適宜対応	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	⑦通院時の介助									
	･協力医療機関等	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			注2、4
	･協力医療機関等以外	―	希望時対応	―	希望時対応	―	希望時対応	1100円/30分	100円	注1、3、4
	⑧緊急時対応									
	･ナースコール	24時間対応	―	24時間対応	―	24時間対応	―			
生活サービス	①家事									
	･居室清掃	週1回	―	週1回	―	週1回	―			
	･日常の洗濯	週2回	―	週2回	―	週2回	―			
	･ドライクリーニング	業者紹介	希望時	業者紹介	希望時	業者紹介	希望時	実費	課税	
	･リネン交換	定期交換	希望時	定期交換及び必要時	希望時	定期交換及び必要時	希望時	実費	課税	
	②居室配膳･下膳	必要時対応	―	必要時対応	―	必要時対応	―			
	③希望による食事									
	･療養食	―	希望時追加料金	必要時	希望時追加料金	必要時	希望時追加料金	1食あたり66円	6円	
	･嗜好食	―	希望時	―	希望時	―	希望時	110円～935円	10円～85円	
	･栄養補助食品	―	希望時	―	希望時	―	希望時	220円	20円	
	･特別食	―	―	―	―	―	―	－		
	④理美容	―	外部業者	―	外部業者	―	外部業者			

		自立		要支援1･2		要介護1～5		備考		
		生活サポート費に含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険サービス費に含むサービス	その都度徴収するサービス	介護保険サービス費に含むサービス	その都度徴収するサービス	料金	消費税	
生活サービス	⑤代行									
	･買物	―	定めた以外の日･場所	施設で定めた日･場所	定めた以外の日･場所	施設で定めた日･場所	定めた以外の日･場所	1100円/30分	100円	注1、5
	･役所手続き(公的書類の手続き等)	―	―	―	希望時	―	希望時	1100円/30分	100円	注1、5
	･金銭･貯金管理	―	―	―	―	―	―			
健康管理サービス	･定期健康診断(年2回)	―	診断料等	―	診断料等	―	診断料等	実費		機会を提供
	･健康相談	適宜対応	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･生活指導･栄養指導	適宜対応	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･服薬支援	適宜対応	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･生活リズムの記録(排便･睡眠等)	―	―	適宜対応	―	適宜対応	―			
	･医師の訪問診療	―	―	―	月2回程度	―	月2回程度	実費	非課税	
	･医師の往診	―	必要時対応	―	必要時対応	―	必要時対応	実費	非課税	
	･歯科医師の往診	―	必要時対応	―	必要時対応	―	必要時対応	実費	非課税	
入退院時・入院中サービス	･医療費	―	必要時	―	必要時	―	必要時			
	･入退院時の同行 協力医療機関	必要時対応	―	必要時対応	―	必要時対応	―			注2、4
	･入退院時の同行 協力医療機関以外	―	希望時	―	希望時	―	希望時	1100円/30分	100円	注1、3、4
	･入院中の洗濯物交換･買物	―	―	―	―	―	―			注7
	･入院中の見舞い訪問	―	―	―	―	―	―			
その他サービス	･レクリエーション	適宜対応	希望時 材料費等	適宜対応	希望時 材料費等	適宜対応	希望時 材料費等	実費	課税	注6
	･クラブ活動	―	希望時 材料費等	―	希望時 材料費等	―	希望時 材料費等	実費	課税	注6
	･希望による個別的な外出介助	―	希望時	―	希望時	―	希望時	1100円/30分	100円	注1、3、4
	･福祉用具	―	業者紹介	適宜対応	業者紹介	適宜対応	業者紹介			注8
	･マッサージ	―	外部業者	―	外部業者	―	外部業者			

※自立の方を除き、実際のサービス内容･頻度･回数は、特定施設サービス計画書(ケアプラン)に基づき提供いたします。

※上記以外のサービスについては、別途相談させていただきます。

※実費負担の費用については、別途消費税が必要となります。

注1)週3回目以上の入浴、協力医療機関以外の通院介助、希望時の代行等については、1人の職員が対応する場合の費用となります。複数の職員による対応が必要な場合は、人数に応じた費用となります。ただし、特浴は職員2人までの対応です。

注2)協力医療機関への通院及び入退院時の介助は、介護保険サービス費に含むサービスとなります。また、駐車場や公共交通機関利用時などに係った費用は、入居者の負担となります。

注3)協力医療機関以外の通院や入院時の介助は、上記の通り費用が発生いたします。また、駐車場や公共交通機関利用時などに係った費用は、入居者の負担となります。

注4)「介助」に該当しない運転手のみの送迎サービス(病院、買い物、駅等への送迎)は、行っておりません。ご家族で対応いただくか、公共交通機関をご利用ください。

注5)買い物代行サービスは、施設の指定する日、店舗及び業者の取り扱い商品に限ります。商品代は入居者の負担となります。また、駐車場や公共交通機関利用時などに係った費用は、入居者の負担となります。

注6)レクリエーションの中で、希望者を募って行うイベント等に係る費用、趣味活動等の材料費については、入居者の負担となります。

注7)入院中の生活支援は、ご家族の対応となります。ただし、対応できない等はご相談ください。

注8)介護上必要な、標準仕様の車いす、歩行器、エアマット等については、施設で準備いたします。特別仕様や希望によるものは、入居者の負担となります。

基準日：平成31年10月1日

施設名：ツクイ・サンシャイン杉並

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：日立キャピタル**
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： 28 %**
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。