

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	プレール・ロヴェ豊洲	
定員・室数	407 人 · 207 室	

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
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	居宅サービス利用可
居 室 区 分	定員1～2人（親族のみ対象）

1 事業主体

名 称	法 人 等 の 種 別		
	フリカヽナ	カブシキガイシャキナシタノカゴ	
主たる事務所の所在地	〒 163-1329	株式会社木下の介護	
	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アイランドタワー29階		
連絡先	電 話 番 号	03-5908-1310	
	ファックス番号	03-5908-2382	
ホ 一 ム ペ 一 ジ	https://www.kinoshita-kaigo.co.jp/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 佐久間 大介
設立年月日	1995年10月26日		
主な事業等	有料老人ホーム、通所介護、訪問介護、居宅介護支援、短期入所生活介護、認知症対応型共同生活介護の企画・開発・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	3	プレール・ロヴェ豊洲ケアセンター	江東区豊洲1-2-8
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	1	木下の介護 小平	小平市美園町2-10-9
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	41	リアンレーヴ高田馬場	新宿区下落合1-6-9
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	7	木下の介護 グループホーム千歳烏山	世田谷区北烏山3-16-10
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	プレール・ロヴェ豊洲ケアプランセンター	江東区豊洲1-2-8
<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	39	リアンレーヴ高田馬場	新宿区下落合1-6-9
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	7	木下の介護 グループホーム千歳烏山	世田谷区北烏山3-16-10
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	フリカヽナ	プレール・ロヴェトヨス
名 称	プレール・ロヴェ豊洲	
所 在 地	〒 135-0061	東京都江東区豊洲1-2-8
連 絡 先	電 話 番 号	03-3534-2363
	ファックス番号	03-3534-2414
ホ 一 ム ペ 一 ジ	https://www.plairerove-toyosu.com/	
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人
		氏名 葛西 聰一
事 業 開 始 年 月 日	2017年4月1日	
届 出 年 月 日	2017年3月17日	
届出上の開設年月日	2017年4月1日	
事業所へのアクセス	東京メトロ有楽町線「豊洲駅」から徒歩9分（約720m） 東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲駅」より徒歩12分（約960m）	

施設・設備等の状況

敷 地	権利形態	一	抵当権	なし
	面 積	6577.85 m ²		
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし
	延床面積	32297.14 m ²	うち有料老人ホーム分	17315.89 m ²
	竣工日	2008年4月8日		
	階 数	地上 23 階 地下 1 階		
		うち有料老人ホーム分 地上 1階、2階、9階 の一部、10~23階 地下 - 階		
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	共同住宅
賃貸借契約の概要	併設施設等	あり	(プレール・ロヴェ豊洲ケアプラン/ケアセンター（居宅介護支援・訪問介護）)	
	建物	契約期間	2011年6月1日	～ 2031年5月31日
居 室	自動更新	あり		
	階	定員	室数	面積
	9階	2人	4	52.91 m ² ～ 73.48 m ²
	10階	2人	17	46.49 m ² ～ 91.21 m ²
	11階	2人	17	46.49 m ² ～ 91.21 m ²
	12階	2人	12	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	14階	1人	7	12.62 m ² ～ 15 m ²
	15階	2人	16	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	16階	2人	18	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	17階	2人	18	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	18階	2人	18	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	19階	2人	18	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
	20階	2人	18	46.49 m ² ～ 74.2 m ²
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積
				m ² ～ m ²
				m ² ～ m ²

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	(設置各自、料金負担も各自)
	テレビアンテナ端子	全室あり	(設置各自、放送契約と料金負担も各自)
共同便所	15 箇所		(一部男女共用)
共同浴室	個浴： 1	大浴槽： 2	機械浴： 0
	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	メールコーナー、ラウンジ、フロント、応接室、応接コーナー、ゲストルーム(2)、男女大浴場、キッチンラウンジ、カラオケルーム、シアタールーム、ウォーキングプール、アスレチックルーム、アトリエ、図書ラウンジ・ITサロン、理美容室、健康相談室、静養室(2)、リハビリルーム、スタッフルーム、和室、洋室(2)、スカイラウンジ、各階ゴミ置き場、駐車場、駐輪場。※駐車場(別途契約)及び理美容室、ゲストルームは有料	
エレベーター	あり	3 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

職種別の従業者的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	0.8	プレール・ロヴェ豊洲ケアセンター(管理者)
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用	3			5		8人	5.9	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用						0人		
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
栄養士	1					1人	1.0	
調理員	4			12		16人	8.7	
事務員	8			16		24人	15.7	
その他従業者	2			10		12人	6.1	
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						
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						

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									
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	ヘルパー2級								
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～8時00分								
上記時間帯の職員配置数	介護職員 0人以上				看護職員 1人以上				

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年以上3年未満											
3年以上5年未満	1	2									
5年以上10年未満	2	3									
10年以上											
合計		3	5	0	0	0	0	0	0	0	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 (直営)
食事介助サービス	なし
入浴介助サービス	なし
排せつ介助サービス	なし
口腔衛生管理サービス	なし
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	なし
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	看護職員等が必要に応じて巡回
施設で対応できる医療的ケアの内容	配置されている看護職員及び協力医療機関による定期的な訪問診療による通常の治療の範囲になります。詳細は利用前の入居希望者の状態を確認させて頂き、ご相談とさせて頂きます。入居後に常時医療行為が必要となり、通常の介護で対応できないと判断された場合は、身元引受人等に相談の上、契約解除になる場合があります。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団和光会 キノメディッククリニック豊洲
	所在地	東京都江東区豊洲1-2-8 14階
	協力の内容	往診、24時間オジコール体制による医療サービスの提供、緊急時対応のアドバイス、健康相談（費用）実費負担（施設からの距離）0km プレール・ロヴェ豊洲内（診療科目）内科、
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	医療法人社団桜栄会 西葛西歯科室
	所在地	東京都江戸川区西葛西6-16-4 エスペランス3階
	協力の内容	定期歯科訪問診療（費用）実費負担（施設からの距離）約7.6km（診療科目）歯科

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

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60歳以上
	要介護度	自立、要支援、要介護
	医療的ケア	当施設は有料老人ホームであるため、基本的に医療的ケアには制限があります。医師の指示のもとで、当施設の看護職員が対応できる範囲の医療的ケアが条件となりますので、常時医療的ケアが必要な場合は、ご相談の上、当社の別の施設等をご案内します。
	認知症	基本的に認知症の受入れは可能ですが、共同生活になりますので、認知症により、他のお客様に迷惑の掛かる行為等がある場合、他のお客様・職員等の生命の危険が及ぶ暴力行為等がある場合は入居をご遠慮頂きます。
身元引受人等の条件、義務等	その他	共同生活になりますので、他のお客様に迷惑の掛かる行為等がある場合、他のお客様・職員等の生命の危険が及ぶ暴力行為等がある場合は入居をご遠慮頂きます。
	<p>【連帯保証人】 入居者は連帯保証人を定めるものとします。 ・連帯保証人は、入居契約の履行及び入居契約書に基づく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ものとします。 ・連帯保証人の負担は、入居契約書の表題部（3）に記載する極度額を限度とします。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、入居者が死亡したときに確定するものとします。ただし事業者は、当該確定前であっても債務の支払いを求めることができます。</p> <p>【身元引受人】 入居者は身元引受人を定めるものとします。 ・身元引受人は、事業者と相談の上、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。 ・事業者は入居者の生活において必要な場合には、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等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。 （上記は主な内容であるため、詳細は入居契約書第36条「連帯保証人」及び第37条「身元引受人」を参照下さい）</p>	
	利用期間	7泊8日以上2週間まで
	利用料金	1泊2日 14,400円 ※夕・朝食付き（2泊以上の利用で昼食無料）
体験入居	その他	なし
	<ul style="list-style-type: none"> ・医師が入居者について入院が必要であると判断した場合は入居者及び身元引受人の意思を確認します。 ・入院に関わる費用は入居者の負担となります。 ・月額料金については管理共益費、施設利用費を通常通りお支払頂きます。 ・前払金の償却は通常通り、当該月の居室の施設利用費として事業者が取得します。 ・入院中も居室利用権は継続します。 	
	指針の整備 虐待防止対策検討委員会の定期的な開催（年 4 回） 定期的な研修の実施（年 2 回） 担当者の役職名 支配人	あり
	指針の整備 身体的拘束等適正化検討委員会の開催（年 4 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
高齢者虐待防止のための取組の状況	身体的拘束を行な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

身体的拘束等の適正化のための取組の状況	やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>利用者又は他の利用者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束は行いません。やむを得ず行う場合は以下を実施いたします。</p> <p>(1)本人又は他の入居者の生命又は身体を保護するための措置として、緊急やむを得ず身体拘束を行わなければならぬ場合、次の3つの要件のすべてを確認します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・切迫性：入居者本人又は他の入居者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高いこと ・非代替性：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こと ・一時性：身体拘束その他の行動制限が、一時的なものであること <p>(2)「緊急やむを得ない」に該当するかの判断は、施設全体としての判断が行われるように、身体拘束禁止委員会を臨時開催し判断します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体拘束禁止委員会において、(1)記載の3要件の確認や、身体拘束の内容、目的・理由、時間、期間等を検討し、議事録に残します。 ・入居者本人や家族に対して、身体拘束の内容、目的・理由、時間、期間等をできる限り詳細に説明し、十分な理解・同意を得た上で行います。身体拘束の実施終了日以降において、なお身体拘束を必要とする場合は、実施終了日前に入居者・家族等に対してあらためて説明・確認した上で実施することとします。 <p>(3)身体拘束に関する記録を行い、定期的に振り返り、身体拘束の解除に取り組みます。</p> <p>(4)「緊急やむを得ない場合」に該当するかどうかを常に観察し、身体拘束の解除に向けて検討するとともに、要件を満たさない場合には、ただちに解除します。</p>
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画	あり
	災害に関する業務継続計画	あり
	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>事業者は、入居者が以下のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居申込書等に虚偽の事実を記載する等の不正手段により入居したとき ・月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、3ヶ月遅滞するとき ・事業者が規定する禁止又は制限される行為に違反したとき ・入居者の行動が、他の入居者及びその関係者又は従業員の心身に危害を及ぼし、又は、危害を受ける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 ・入居者等による事業者の従業員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだとき <p>(上記内容は概要であるため、詳細は入居契約書33条「事業者からの契約解除」を参照下さい)</p>	
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	介護上、その他やむを得ない事由が発生した場合、観察期間を設け、医師等の助言のもと、入居者等に説明の上、同意書を交わします。	
	利用料金の変更	あります。詳細は入居契約書第45・46・49条をご参照下さい。
	前払金の調整	あります。詳細は入居契約書第45・46・49条をご参照下さい。
	従前居室との仕様の変更	広さ、レイアウト、方角、トイレの有無、浴室の有無、キッチンの有無が変更になる可能性があります。

提携ホーム等への転居	あり	木下の介護が運営するライフコムーン、リアン、応援家族ブランドの施設
判断基準・手続	介護上、その他やむを得ない事由が発生した場合、観察期間を設け、医師等の助言のもと、入居者等に説明の上、同意書を交わします。	
利用料金の変更	転居先の施設によります。	
前払金の調整	施設によってあります。	
従前居室との仕様の変更	転居先の施設により、広さ、レイアウト、方角、トイレの有無、浴室の有無、キッチンの有無が変更になる可能性があります。	
苦情対応窓口		
窓口の名称 1	プレール・ロヴェ豊洲 (担当 葛西 聰一)	
電話番号	03-5534-8063	
対応時間	9:00 ~ 18:00 (曜日 日~土)	
窓口の名称 2	株式会社木下の介護 介護ご意見110番	
電話番号	0120-100-537	
対応時間	10:00 ~ 18:00 (曜日 月~金) 祝日・年末年始除く	
窓口の名称 3	江東区福祉部介護保険課介護保険なんでも相談	
電話番号	03-3647-9099	
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金(祝日・年末年始除く))	
窓口の名称 4	東京都福祉局高齢者施策推進部施設支援課有料老人ホーム担当	
電話番号	03-5320-4296	
対応時間	9:00 ~ 17:00 (曜日 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：介護保険・社会福祉事業者総合保険（あいおいニッセイ同和損保）	
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 : 83.9 歳		入居者数合計 : 198 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	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満		19	2	1	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満		64	1	1	1	2	2	0	0
85歳以上		45	19	15	12	11	2	0	0
合計		129	22	17	13	13	4	0	0

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	21	24	46	60	34	13	198	
男女別入居者数	男性 : 64 人				女性 : 134 人			
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)	49 % (定員に対する入居者数)							

直近1年間に退去した者的人数と理由			
理由	人数	理由	人数
自宅・家族同居	3	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	1
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	6
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	13	退去者数合計	23

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0プラン (80歳未満) 1人入居	0円	357,335円～ 1,042,035円	144,700円～ 829,400円	140,275	0	72,360	実費
前払金0プラン (80歳未満) 2人入居	0円	508,055円～ 1,192,755円	144,700円～ 829,400円	218,635	0	144,720	実費
前払金プラン (80歳未満) 1人入居	29,940,000円～ 171,600,000円	212,635円	0	140,275	0	72,360	実費
前払金プラン (80歳未満) 2人入居	29,940,000円～ 171,600,000円	363,355円	0	218,635	0	144,720	実費
前払金0プラン (80歳以上) 1人入居	0円	357,335円～ 1,042,035円	144,700円～ 829,400円	140,275	0	72,360	実費
前払金0プラン (80歳以上) 2人入居	0円	508,055円～ 1,192,755円	144,700円～ 829,400円	218,635	0	144,720	実費
前払金プラン (80歳以上) 1人入居	21,440,000円～ 122,870,000円	212,635円	0	140,275	0	72,360	実費
前払金プラン (80歳以上) 2人入居	21,440,000円～ 122,870,000円	363,355円	0	218,635	0	144,720	実費

前払金 各	月額家賃相当額(円) × 想定居住期間(月) + 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額 例: 前払金プラン(80歳未満) 1人入居 300,500円(1ヶ月分の施設利用費) × 180ヶ月(想定居住期間) + 8,080,000円(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) = 62,170,000円
	(月額単価の説明) 入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、不動産を所有する第三者に支払う賃料等を基礎に居室の広さ、眺望、階層等を勘案して算定しています。
	(想定居住期間の説明) 当社既存ホームの実績等を基に第三者機関である公益社団法人全国有料老人ホーム協会のデータにより算定し、入居時の年齢が80歳未満を15年、80歳以上を10年としております。

料 金 の 内 訳 ・ 明 細	家賃	入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、不動産を所有する第三者に支払う賃料等を基礎に居室の広さを勘案して算定しています。（施設利用費）
	管理費	施設の整備・修繕・管理にかかる費用を基礎に算定しています。
	介護費用	該当なし。 ※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・昼食 660 円・夕食 1,320 円 間食 - 円 1日当たり 2,412 円 × 30日で積算 厨房管理費30日の場合：16,445円 内訳：軽減税率（8%）2,948円 標準税率（10%）13,497円 ※厨房管理は管理費に含まれます (食事をキャンセルする場合の取扱いについて) レストランのためキャンセル取扱いはありません
	光熱水費	電気：東京電力㈱と入居者の個別契約になります。 水道：東京都水道局と入居者の個別契約になります。

前払金の取扱い			
支払日・支払方法	入居する日の前日までに当社指定の金融機関口座へ一括して振込		
償却開始日	入居日		
返還対象としない額	あり 前払金の①約13%、②約19% 金額 (_____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	入居者の入居後3ヶ月が経過し、償却期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合 (前払金-初期償却額) ÷ (償却期間10年又は15年) × (償却期間-経過月数)		
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	期間: 3ヶ月 起算日: 入居した日 入居日から3ヶ月以内において、入居者の契約解除の申し出がなされた場合(死亡による契約終了も含む)は、日割り計算(いずれの月も30日で日割りを行う)に基づく月払い費用、実費負担分を事業者に支払うことで契約を終了できるものとします。事業者は当該費用の支払い及び居室の明渡しを受けた後90日以内に、受領済みの前払金の全額を無利息で入居者に返還することとします。但し、実費分として滞在日数に応じて月額利用料の日割り分等の債務は徴収致します。		
返還期限	契約終了日から 3ヶ月以内		
保全措置	あり 保全先: りそな銀行		
その他留意事項	なし		
月額利用料の取扱い			
支払日・支払方法	指定口座からの引き落としの場合、次月分の請求金額を当月27日(但し、休日の場合は翌営業日)に引落します。当社指定口座への振込の場合、次月分を当月25日(但し、休日の場合は翌営業日)までに次月分の請求金額を支払うものとします。		
その他留意事項	入居月及び退去月のみ日割り(30日)で徴収します。		
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			
公租公課の増加、その他著しい経済事情の変動、並びに介護保険制度等の見直しが生じた場合は、契約期間内にあっても、運営懇談会の意見を聞くなどして、月額利用料の各費用及び入居者の希望等により提供する個別的なサービス費等の費用の額を改定する事ができるものとします。			
【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 前払金プラン(80歳未満) 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	59,750,000	212,635
※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
管理制度規程	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	-
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 _____			

前払金及び利用料等一覧表[2-1]

1. 入居時に支払う費用※下記記載の条項はプレール・ロヴェ豊洲入居契約書の条項です。

前払金プラン

前払金の償却について

前払金は、入居時償却として約13%（入居時年齢80歳未満）、約19%（入居時年齢80歳以上）が前払金償却期間の起算日に償却され、入居月、退居月については入居契約書に基づき日割りで償却されます。

前払金の返還について

前払金の返還金の算出にあたっては、償却期間を180ヶ月120ヶ月とする次の算式により行います。

(入居者が1人の場合であって契約が終了した場合)

入居期間に応じて次の算式により算出します。但し、少数以下切捨てで計算します。

「返還金算式」

入居期間月数が償却期間内の場合：（前払金－初期償却額）／（償却期間）×（償却期間－経過月数）

上記算式に基づき以下に例を示します。入退居月については、1ヶ月を30日とし日割り計算します。（小数点以下切捨てとします。）

(例)

条件：居室No.1901 居住期間4年（48ヶ月） 入居時年齢80歳未満

（前払金：76,340,000円 前払い家賃分：66,420,000円 初期償却：9,920,000円）

想定居住期間15年（180ヶ月）

$(76,340,000円 - 9,920,000円) / 180ヶ月 \times (180ヶ月 - 48ヶ月) = 369,000円 \times 132ヶ月$

$= 48,708,000円$ （返還金）

※初期償却額については、入居契約書第23条第2項及び第3項に基づき算出された額となります。

(入居期間日数が3ヶ月以内の場合)

前払金償却期間の起算日より3ヶ月以内の契約解除の場合、既受領の前払金は全額返還します。但し前払金償却期間の起算日以前に入居した場合は入居日をもって前払金償却期間の起算日とし、専用住戸の原状回復の補修費を差し引きます。

2. 毎月支払う費用

月額利用料（管理共益費、食費、各種有料サービス料金、施設利用費）

(1) 月額管理共益費・食費

	管理共益費(厨房管理費含む) (消費税込)	食費(消費税込) 1日3食30日を標準セット メニューで喫食した場合	合計 (税込)
お1人目入居	140,275円	72,360円	212,635円
お2人目入居	78,360円	72,360円	150,720円
お2人居計	218,635円	144,720円	363,355円

*不在時も同額を請求します

(2) 各種有料サービス料金

- 選択サービス及び料金一覧表(別表7)に基づく有料サービス
 - 食事サービス(別表9)に基づく有料サービス
 - 基本サービス、レクリエーションサービス、健康支援サービス(別表5)のうち管理共益費に含まれないもの
 - その他個人に関わる費用
- ※サービス利用による各種利用料は、全て事業者において集計し入居者に請求致します。

(3) 施設利用費

- 前払金0円プランを選択された場合は、入居契約書表題(7)に定める施設利用費が入居期間に渡り発生致します。

※不在時も同額を請求します。

請求・支払時期について

- 当月分の月額管理共益費及び施設利用費の請求書は、前月の15日に発行致します。
- 当月分の月額管理共益費及び施設利用費を前月の27日(該当日が銀行休業日の場合は翌営業日)に自動引き落とし致します。
- 当月分の食費(喫食分)及び各種有料サービス料金の請求書は、翌月の15日に発行致します。
- 当月分の食費(喫食分)及び各種有料サービス料金を、翌月の27日(該当日が銀行休業日の場合は翌営業日)に自動引き落とし致します。

前払金及び利用料等一覧表〔2-2〕

4. 保養居室への転居に関する費用

保養居室前払金料金表

室番号	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407
定員	1名						
面積	14.16m ²	14.04m ²	13.23m ²	13.74m ²	12.62m ²	14.04m ²	15.00m ²
入居金	2,000万円						

入居契約書第45条より

(保養居室への転居に関する費用)

入居者が1人の場合で、第44条に定める保養居室へ転居する際には、転居時点での前払金未償却残高と保養居室の同期間での未償却残高を比較しその差額を返金し、保養居室の償却に切り替えるものとします。

- 2 入居者が2人いる場合で1人が保養居室に転居する際、前払金の変更はなく、本契約の専用住戸の前払金未償却残高を引き続き償却します。
- 3 前項の目的施設に残った入居者が保養居室に転居する際には、第1項と同様の取扱を行います。
- 4 第1項に関わらず、未償却残高が転居先の保養居室の前払金より少ない場合でも前払金に関する追加の費用負担はありません。
- 5 その他費用やサービス内容については、別途定めるものとします。

介護サービス等の一覧表

プレール・ロヴェ豊洲

介護区分	自立		要支援、要介護1~5	
介護を行う場所	—		居室にて在宅サービス利用可能	
	一時金及び月額管理費に含むサービス	希望した場合にその都度徴収するサービス	一時金及び月額管理費に含むサービス	希望した場合にその都度徴収するサービス
介護サービス				
1、巡回				
・昼間、夜間	必要時実施	—	必要時実施	—
2、食事介助				
・レストランへの移動	—	550円／回	—	550円／回
・食事介助(レストラン)	—	550円／10分	—	550円／10分
・食事介助(保養居室)	—	550円／回	—	550円／回
3、排泄				
・排泄介助	—	550円／10分	—	550円／10分
・おむつ交換	—	550円／10分	—	550円／10分
・おむつ代	—	実費	—	実費
4、入浴等				
・清拭	—	550円／10分	—	550円／10分
※身体上、一般浴が困難な場合対応(※1)				
・一般浴介助	—	2,200円／回	—	2,200円／回
・特浴介助	—	—	—	—
※身体上、一般浴が困難な場合対応(※1)				
5、身辺介助				
・体位交換	—	550円／10分	—	550円／10分
・居室からの移動	—	550円／10分	—	550円／10分
・衣類の着脱	—	550円／10分	—	550円／10分
・身だしなみ介助	—	550円／10分	—	550円／10分
6、機能訓練	—	要相談	—	要相談
7、通院の介助				
・協力医療機関への付添介助(※2)	—	550円／10分 入居者、スタッフの交通費実費徴収	—	550円／10分 入居者、スタッフの交通費実費徴収
・協力医療機関以外への付添介助(※2)	—	550円／10分 入居者、スタッフの交通費実費徴収	—	550円／10分 入居者、スタッフの交通費実費徴収
8、緊急時対応				
・ナースコール	24時間対応	—	24時間対応	—
・救急搬送の付添(※2)	—	550円／10分 入居者、スタッフ、交代要員の交通費実費徴収	—	550円／10分 入居者、スタッフ、交代要員の交通費実費徴収

※1 ご入居者の状態により判断させて頂きます。

※2 スタッフ1名あたりの付添費用です。2名付添の場合は、2名分頂きます。また、移送、外出範囲は事前にご相談下さい。

介護区分	自立		要支援、要介護1~5	
介護を行う場所	—		居室にて在宅サービス利用可能	
	一時金及び月額管理費に含むサービス	希望した場合にその都度徴収するサービス	一時金及び月額管理費に含むサービス	希望した場合にその都度徴収するサービス
生活サービス				
1、家事				
・清掃	—	550円／10分	—	550円／10分
・洗濯	—	550円／10分	—	550円／10分
・リネン交換	—	クリーニング代は実費	—	クリーニング代は実費
・寝具レンタル (布団・枕・ベッドパット)	—	550円／10分	—	550円／10分
・リネンレンタル (シーツ・布団カバー・枕 カバー・おしぶり)	—	要相談	—	要相談
2、居室配膳・下膳 (※3)	—	要相談	—	要相談
3、理美容	—	550円／回	—	550円／回
4、代行				
・買物	—	(館内の理美容) 料金は実費	—	(館内の理美容) 料金は実費
・江東区役所手続き	—	(館外理美容店への付添) 550円／10分	—	(館外理美容店への付添) 550円／10分
・江東区役所手続き	—	料金、交通費は実費	—	料金、交通費は実費
健康管理サービス				
・健康診断	年2回の機会を提供 (年1回は管理費に含む)	2回目は実費	年2回の機会を提供 (年1回は管理費に含む)	2回目は実費
・健康相談	必要時適宜	—	必要時適宜	—
・生活相談	必要時適宜	—	必要時適宜	—
・医師の往診依頼	適宜実施	医療保険制度で支給 される以外の費用は 入居者負担	適宜実施	医療保険制度で支給 される以外の費用は 入居者負担
バイタルチェック 投薬管理	必要時適宜	— 1,100円／月	必要時適宜	— 1,100円／月
入退院時、入院中のサービス				
・医療費	—	医療保険制度で支給 される以外の費用は 入居者負担	—	医療保険制度で支給 される以外の費用は 入居者負担
・移送サービス (※2)	—	550円／10分 入居者、スタッフの 交通費実費徴収	—	550円／10分 入居者、スタッフの 交通費実費徴収
その他				
1、フロント業務				
・郵便物、宅配便	必要時適宜	—	必要時適宜	—
・クリーニング等 の取次ぎ	必要時適宜	—	必要時適宜	—
2、送迎、移送 (※2)	—	550円／10分 交通費は実費徴収	—	550円／10分 交通費は実費徴収
3、外出付添 (※2)	—	550円／10分 入居者、スタッフの 交通費実費徴収	—	550円／10分 入居者、スタッフの 交通費実費徴収
4、レクリエーション	各種サークル 旅行などの行事	材料費・参加費等は 実費	各種サークル 旅行などの行事	材料費・参加費等は 実費

※2 スタッフ1名あたりの付添費用です。2名付添の場合は、2名分頂きます。また、移送、外出範囲は事前にご相談下さい。

※3 感染症等、医師の診断による場合は無料となります。

※4 内容によって事前の申出及び予約が必要なサービスがございます。また、人員状況によってはサービス提供ができない場合もございますのでご了承下さい。

サービス一覧表②

基本サービス

緊急時対応サービス

項目	内容	料金	備考
緊急時対応 サービス	専用住戸及びトイレ、大浴場等共用部分には、緊急コールボタンを設置しています。 急に体調の悪くなった場合等に利用してください。 緊急コールボタン作動時など緊急時には、24時間常駐しているスタッフが直ちに訪問し、救急車の手配、医師への連絡等、適切な対応をします。	管理共益費に含む 但し、 付き添う場合は付 添い費 550円／ 10分	24時間

安否確認サービス

項目	内容	料金	備考
安否確認 サービス	専用住戸には、入居者の動きが一定時間ない場合、自動的に事務室に連絡が入る生活リズムセンサーを設置しています。建屋内には、スタッフが24時間 常駐しており、生活リズムセンサー作動時等、安否確認が必要な時は、直ちに住戸に訪問し、適切な対応をします。	管理共益費に含む	24時間

フロントサービス

項目	内容	料金	備考
各種の受付け、 取次ぎ、予約業務	・来訪者の受付け、取次ぎ ・不在時の伝言サービス ・宅配物等の代理受領(生物・冷凍・冷蔵・着払は除く) ・クリーニングの取次ぎ ・タクシー、ハイヤー会社の紹介及び手配 ・催し物、サークル等のご案内 ・その他、各種相談・取次ぎ及び 選択サービスの窓口業務	管理共益費に含む	8:00～ 20:00
外部業者の紹介	・入居者の日常生活に必要な業者の紹介 ・入居者の在宅介護に必要な業者の紹介		

項目	内容	料金	備考
送迎サービス	既定ルート送迎を行います。	管理共益費に含む	8:15～ 17:45

サービス一覧表②

生活相談サービス

項目	内容	料金	備考
日常生活全般に 関わる相談	・日常生活における入居者的心配事や 悩み事について、スタッフが相談 に応じます。(食事面、健康面、人間関係等)	管理共益費に含 む	8:00～ 20:00
財産管理や法律等 に関する専門家の紹 介	・専門家を紹介します。	管理共益費に含 む (紹介のみ)	

基本サービス

大浴場サービス

項目	内容	料金	備考
大浴場サービス	1日の疲労を癒すとともに、日々の健康維持・リラクゼーション効果をもたらす大浴場をご提供します。 入居者間の交流を深めるため、皆様お誘い合わせの上利用してください。 ・泥酔、体調不良の場合は利用できません。 ・介助が必要な方の入浴については、別途相談してください。	管理共益費に含 む	入浴時間 6:30～ 10:00 16:00～ 22:00 年中無休 (但し、設備 維持管理の 為に休むこと があります)。

その他基本サービス

項目	内容	料金	備考
不在時の専用住 戸の管理	入居者が専用住戸を7日以上空けられる場合、ご希望により専用住戸内の換気のサービスを行います。 (隔週1回)	管理共益費に含 む	事前にフロン トに申し出て 下さい。
情報提供 サービス	各種催し物等のスケジュール・内容及び日常生活における諸連絡については、掲示板にてご確認下さい。	管理共益費に含 む	
金銭管理	金銭管理については本人が行う事を原則としています。しかし、必要に応じてご相談させて頂きます。具体的な管理方法やご本人及び身元引受人への報告方法等を協議の上、決めさせて頂きます。	管理共益費に含 む	
その他	専用住戸内の煙感知器、スプリンクラーの点検、緊急コールボタン等の点検等を行います。 (各、年2回)	管理共益費に含 む	

サービス一覧表②

レクリエーションサービス

項目	内 容	料 金	備 考
レクリエーション	ご入居者同士の交流・親睦を図るために、催事を企画致します。	実施内容により有料となる場合があります。	
カルチャー	教養講座のご案内・ご入居者が自主的に行う趣味・文化活動サークル等の支援	講師料、部材費他、実施内容により有料となります。	

目的施設外のレクリエーション等(一例)

イベント内容	問合せ先	場所	参加資格
国際交流の集い	江東区役所区民部 地域振興課区民交流係	江東区 文化センター	問わず
江戸切子、建具など 伝統工芸体験	江東区役所生涯学習部 文化財係	江東区森下 文化センター	問わず
手芸、俳句など 各教室	江東区役所保健福祉部 高齢事業課高齢事業係	各老人クラブ	江東区在住 60歳以上
敬老はり・マッサージ	江東区役所保健福祉部 高齢事業課高齢事業係	東砂福祉会館 古石場福祉会館他	江東区在住 60歳以上
転ばぬ先の トレーニング	財団法人 江東区健康スポーツ公社	深川 スポーツセンター	60歳以上
シルバー体操教室	財団法人 江東区健康スポーツ公社	深川 スポーツセンター	60歳以上

サービス一覧表②

健康支援サービス

健康相談室や協力医療機関により、入居者の皆様の健康管理を以下の健康管理基準に従って支援します。

健康管理基準			
項目	内容	主な実施場所	頻度
定期健康診断	一般的な健康診断を行います。	館内	2回／年
健康相談	看護師による、あらゆる健康に関する相談。	館内	随時

○医療保険制度で支給される以外の費用は、入居者の負担となります。
また、協力医療機関での診察料も医療保険制度で支給される以外の費用については自己負担となります(薬代も自己負担)。

○緊急時の対応を行います。その際に、入居者の健康状態を把握し適切な対応を行うために各人の健康カルテを保管することのほか、入居者の健康に関する情報の提出をお願いする場合がありますが、個人のプライバシーは厳重に守られます。

協力医療機関の 概要	名称 医療法人社団和光会キノメディッククリニック豊洲 住所 東京都江東区豊洲1-2-8 14階 診療科目 内科、外科 協力内容 往診、24時間オンコール体制による医療サービスの提供、 緊急時対応のアドバイス、健康相談
協力歯科医療機関の 概要	名称 医療法人社団桜栄会 西葛西歯科室 住所 東京都江戸川区西葛西6-16-4 エスペランス3階 協力内容 定期訪問歯科診療

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	建物用途は共同住宅
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13m ² 以上(既存の建築物を転用した場合等で必要な要件を満たした場合は7.43m ² 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
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
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。