

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	グッドタイム リビング 芝浦アイランド
定員・室数	82 人 ・ 82 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	前払金方式
入居時の要件	混合型（自立除く）
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人
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		
	フリガナ	オリックス・リビング カブシキガイシャ	
	名 称	オリックス・リビング株式会社	
主たる事務所の所在地	〒	105-0014	
	東京都港区芝2丁目2番15号 芝2丁目ビル		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5439-2200	
	ファックス番号	03-5439-2201	
ホームページ	https://www.orixliving.jp/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 森川 悦明
設 立 年 月 日	平成17年4月1日		
主 な 事 業 等	有料老人ホーム、高齢者介護施設及びシニア住宅等高齢者向け賃貸住宅の運営等		

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	4	オリックス ケアサービス 芝浦アイランド	東京都港区芝浦4丁目20番4号
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	グッドタイム リビング 芝浦アイランド	東京都港区芝浦4丁目20番4号
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	1	オリックス ケアアシスト 東京	東京都港区芝浦4丁目20番4号

＜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（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	4	オリックス ケアプランセンター 芝浦アイランド	東京都港区芝浦4丁目20番4号
＜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	グッドタイム リビング 芝浦アイランド	東京都港区芝浦4丁目20番4号
介護予防福祉用具貸与	なし		
介護予防特定福祉用具販売	1	オリックス ケアアシスト 東京	東京都港区芝浦4丁目20番4号
＜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	グッドタイムリビング 芝浦アイランド	
	名 称	グッドタイムリビング 芝浦アイランド	
所 在 地	〒 108-0023	東京都港区芝浦4丁目20番4号	
連 絡 先	電 話 番 号	03-3798-4400	
	ファックス番号	03-3457-1622	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.orixliving.jp/guesthouse/project12/		
介護保険事業所番号	第1370302851号		
管 理 者 職 氏 名	役職名	ジェネラルマネージャー	氏名 今野 和子
事 業 開 始 年 月 日	平成 20 年 11 月 1 日		
届 出 年 月 日	平成 20 年 5 月 9 日		
届出上の開設年月日	平成 20 年 11 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 20 年 11 月 1 日	
	指定の有効期間	平成 32 年 10 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 20 年 11 月 1 日	
	指定の有効期間	平成 32 年 10 月 31 日 まで	
事業所へのアクセス	JR山手線、京浜東北線「田町」駅より約850m（徒歩約11分） 都営線「三田」駅A2出口より約1,040m（徒歩約13分） 都新交通ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅より約780m（徒歩約10分）		

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	—		抵当権	なし					
	面積	4,542.25 m ²								
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	なし					
	延床面積	14,810.31 m ²		うち有料老人ホーム分 5,662.01 m ²						
	竣工日	平成 20 年 9 月 18 日								
	階数			地上	9 階	地下	- 階			
				うち有料老人ホーム分	地上	4 階	地下	- 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 (共同住宅、診療所)								
賃貸借契約の概要	土地	契約期間	平成 17 年 3 月 22 日 ~ 平成 87 年 3 月 21 日							
		自動更新	なし							
	建物	契約期間	平成 20 年 9 月 18 日 ~ 平成 50 年 9 月 17 日							
		自動更新	なし							
居室	階	定員	室数	面積						
	3階	1人	40	18.91 m ²		~	18.91 m ²			
	4階	1人	42	18.91 m ²		~	18.91 m ²			
一時介護室	階	定員	室数	面積						
	3階	1人	1	21 m ²		~	21 m ²			
便所	居室	全室設置		共同便所	15 箇所 (一部男女共用)					
	浴室	設置なし		共同浴室	個浴 : 4 大浴槽 : - 機械浴 : 4					
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 (リビングダイニング、ファミリールーム、パーティールーム、GTCサロン)									
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

2018年7月1日現在

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	1.0				
生活相談員	1					1人	1.0				
看護職員：直接雇用	3		1	3		7人	5.7	機能訓練指導員と兼務			
看護職員：派遣				1		1人					
介護職員：直接雇用	26			4		30人	31.2				
介護職員：派遣				6		6人					
機能訓練指導員			1			1人	0.5	看護職員と兼務			
計画作成担当者	2					2人	2.0				
栄養士						0人		外部委託			
調理員						0人		外部委託			
事務員	7					7人	7.0				
その他従業者	2			16		18人	13.9				
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	15			5							
実務者研修											
介護職員初任者研修	11			5							
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			1								
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						看護師					
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 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					1.9 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）														
勤続年数	職種	看護職員		介護職員		生活相談員 （介護職員の 内数）		機能訓練指導員 （看護職員の 内数）		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	1	6	7	1				1				
1年以上3年未満		1	1	5				1						
3年以上5年未満		2	2	4	1					1				
5年以上10年未満				11	2									
10年以上														
合計		4	4	26	10	1	0	1	0	2	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 (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	各居室のベッドサイド、トイレにナースコールを設置。 日中・夜間共定期的に (夜間22時～2時間おき計5回) 従業員が巡回します。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設では施設看護職員が胃ろう、経管栄養、排泄コントロール、バルンカテーテル、創傷処置、ストーマ、口腔内の吸引、インシュリン、膀胱洗浄、採血、採尿、導尿、服薬管理、透析、在宅酸素の対応が可能です。 病気やけがの治療は病院等で受診頂くことが可能です。 なお、医療費は入居者の負担となります。 	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関 (1)	名称	医療法人財団Chiron 芝浦アイランド内科クリニック
	所在地	東京都港区芝浦4丁目20番4号 芝浦アイランドシニア棟 ブルームホームズ2階 【アクセス】JR「田町」駅下車 徒歩約9分
	協力の内容	【診療科目】内科、リウマチ科等 ・医師による入居者への診察、治療等の必要な処置および往診 (必要に応じて) を行う。 ・緊急時の往診、救急搬送・搬送先の選定等を含めて必要な対応の指示。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関 (2)	名称	学校法人北里研究所 北里大学 北里研究所病院
	所在地	東京都港区白金5丁目9番1号 【アクセス】東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅下車 徒歩約13分 (送迎時/ゲストハウスより車で約30分)
	協力の内容	【診療科目】内科、神経内科、消化器内科、循環器内科、呼吸器内科、腎臓内科、外科、消化器外科、呼吸器外科、整形外科、リハビリテーション科、精神科、リウマチ科、泌尿器科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科、アレルギー科等 ・入居者の症状が急変等の緊急時において受け入れ可能な場合の受診。 ・入居者が入院を必要とした場合において受け入れ可能な場合の入院。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。

協力医療機関(3)	名称	医療法人財団厚生会 古川橋病院
	所在地	東京都港区南麻布2丁目10番21号 【アクセス】東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅下車 徒歩約5分
	協力の内容	【診療科目】内科、外科、整形外科、肛門外科、リハビリテーション科 ・入居者の病状が急変等、緊急時において受け入れ可能な場合の受診。 ・入居者が入院を必要とした場合において受け入れ可能な場合の入院。 ・入居者の希望に応じた健康診断。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関(4)	名称	独立行政法人 地域医療機能推進機構 東京高輪病院
	所在地	東京都港区高輪3丁目10番11号 【アクセス】都営浅草線「高輪台」駅下車 徒歩約3分 JR・京浜急行線「品川」駅下車 徒歩約10分 (送迎時/ゲストハウスより車で約30分)
	協力の内容	【診療科目】内科、外科、整形外科、脳神経外科、心臓血管外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科等 ・入居者の症状が急変時、緊急時（夜間、入居者の担当医師の休日を含む）の受診。 ・入居者が入院を必要とした場合の受け入れおよび他の医療機関の紹介または手配。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関(5)	名称	医療法人社団ホームメディカル アットホーム整形リハビリクリニック
	所在地	東京都港区赤坂7丁目5番7号 赤坂光陽ビル3階 【アクセス】地下鉄銀座線・半蔵門線「表参道」駅下車 徒歩約5分
	協力の内容	【診療科目】整形外科、リハビリテーション科 ・医師による入居者への診察、治療等の必要な処置および往診（必要に応じて）を行う。 ・入居者の緊急時の往診、救急搬送・搬送先の選定等を含めて必要な対応。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関(6)	名称	東京港診療所
	所在地	東京都港区海岸3丁目9番5号 東京港湾福利厚生センター2階 【アクセス】ゆりかもめ線「芝浦ふ頭」駅下車 徒歩約7分 (ゲストハウスより徒歩約5分)
	協力の内容	【診療科目】内科、眼科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関(7)	名称	望月医院
	所在地	東京都港区白金3丁目10番18号 【アクセス】東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅下車 徒歩約7分
	協力の内容	【診療科目】耳鼻咽喉科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。

協力医療機関(8)	名称	医療法人社団広進会 芝浦アイランド皮膚科
	所在地	東京都港区芝浦4丁目20番4号 芝浦アイランドシニア棟 ブルームホームズ2階 【アクセス】JR「田町」駅下車 徒歩約9分
	協力の内容	【診療科目】一般皮膚科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力医療機関(9)	名称	東京こうクリニック
	所在地	東京都品川区上大崎4丁目5番18号 【アクセス】JR「目黒」駅下車 徒歩約5分
	協力の内容	【診療科目】精神科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力歯科医療機関(1)	名称	医療法人社団高輪会 高輪歯科医院
	所在地	東京都港区高輪2丁目16番36号 高輪チトセハイツ2階 【アクセス】都営浅草線・京浜急行線「泉岳寺」駅下車 徒歩約1分
	協力の内容	【診療科目】歯科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
協力歯科医療機関(2)	名称	医療法人社団立靖会 ひまわり歯科
	所在地	東京都杉並区高円寺南4丁目29番2号 ミヤシタビル高円寺メディカル プラザ3-D 【アクセス】JR「高円寺」駅下車 徒歩約3分
	協力の内容	【診療科目】歯科 ・入居者に対する訪問診療、往診等による診察、治療。 ※医療保険適用。医療費は自己負担。
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	
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	
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	
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	なし	
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	概ね65歳以上
	要介護度	要支援、要介護
	医療的ケア	施設で対応可能な医療的ケアを基準とし、個別にお客様の状態を確認させていただいたうえで、入居可能かご相談させていただきます。
	認知症	お客様の状態を確認させていただいたうえで、入居可能かご相談させていただきます。
	その他	概ね65歳以上の方で健康な方および日常生活での介護の必要な方。ただし、事業主体は、入居者および連帯保証人が以下の各号のいずれかに該当する場合は施設への入居を拒否できるものとし、 ① 公序良俗に反し、著しく信用に欠けると事業主体が判断する場合。 ② 暴力団の構成員、準構成員および暴力団関係企業の役員、従業員（以下総称して「暴力団関係者」といいます）である場合または暴力団関係者であると事業主体が判断する場合。 ③ 人を威圧し、その私生活もしくは業務の平穩を害するような言動により、人を困惑するおそれがあると事業主体が判断する場合。
身元引受人等の条件、義務等	<ul style="list-style-type: none"> 入居者は、連帯保証人が1名の場合は当該連帯保証人を、連帯保証人が2名以上の場合はそのうち1名を身元引受人と定め、入居契約が解除、解約その他の事由により終了した場合（入居者が死亡した場合も含みます）には、身元引受人は入居者の身柄を引き取るものとし、 	
体験入居	利用期間	最大7泊8日まで
	利用料金	1泊2日料金（3食付）、別添①、③記載の介護サービス（基本サービス分）を含む。 一人部屋 金9,000円（消費税・地方消費税別途）
	その他	食事をされなかった場合でも返金はいりません。
入院時の契約の取扱い	<p>入居者の入院中につきましても、月額利用料のうち、家賃相当額・管理費および所定の食材料費（朝食160円、昼食280円、夕食360円（それぞれ消費税、地方消費税別途））を除く食費、上乗せ介護費をお支払い頂きます。</p> <p>なお、入院が長期間に渡った場合であっても、入居契約が存続しておりますので、退院後は入院前の居室をご利用頂けます。</p>	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手續	<ul style="list-style-type: none"> 緊急やむを得ず身体的拘束、その他行動を制限する行為を行う場合には、入居者の主治医、連帯保証人および入居者のご家族等の同意を得たうえで、必要最低限度な期間に限定し、当該行為が必要な理由ならびに行った期間を記録するとともに、当該行為の解除を行うための改善案を検討いたします。 <上記、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合の必要3原則> <ul style="list-style-type: none"> ①切迫性：入居者または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こと。 ②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無いこと。 ③一時性：身体拘束その他の行動制限が一時的なものであること。 	

事業者からの契約解除	<p>【事業者からの契約解除】</p> <p>1. 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を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は、入居契約第27条第3項および第4項に規定した条件のもとに入居契約を解除し、入居者に対し居室の明渡しを求めることができます。</p> <p>① 入居申込書に虚偽の事項を記載するなど不正手段により入居したとき。</p> <p>② 入居者が入居契約の各条項または施設の運営規程に違反し、事業者が相当期間をもって改善の要求をしたにもかかわらず改善の見込みがないと事業者が判断したとき。</p> <p>③ 入居者が事業者または施設の職員に対して、入居契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき。</p> <p>④ 入居者の健康状態や行動等が入居者自身や他の入居者または施設の職員の身体もしくは生命に危害を及ぼすおそれがあり、かつ施設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。</p> <p>⑤ 入居者が法令で禁止されている行為および公序良俗に反する一切の行為を行ったとき。</p> <p>⑥ 入居者および連帯保証人が、入居契約第35条に定める入居不適格要件に該当する事実が判明したとき、または該当すると事業者が判断したとき。</p> <p>2. 事業者は、入居者が月額利用料その他金銭の支払を3ヵ月以上遅延し、通知催告したにもかかわらず、その日から起算して14日以内に支払われないときは、入居者に対し1ヵ月以上の予告期間をもって、理由を示した書面にて契約解除の予告を行うものとし、予告期間満了日をもって本契約を解除できるものとします。</p> <p>3. 入居契約第27条第1項の規定に基づく入居契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号の措置を行うものとします。</p> <p>① 契約解除の通知について入居契約標題部11記載の予告解除期間をおくものとします。</p> <p>② 入居契約第27条第3項第①号の通知に先立ち、入居者および連帯保証人に弁明の機会を設けるものとします。</p> <p>③ 解除通知に伴う予告解除期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や連帯保証人等、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するものとします。</p> <p>4. 入居契約第27条第1項第④号によって入居契約を解除する場合には、事業者は次の第①号および第②号に掲げる措置を行うものとします。</p> <p>① 医師の意見を聴く。</p> <p>② 入居契約第27条第3項の予告解除期間に加えて一定の観察期間をおく。</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	あり
判断基準・手続	<p>・急激な体調の変化や終末期等、一時的な見守りの強化が必要となった場合に、入居者・ご家族・事業者との話し合いに基づいて一時介護室で介護を受けることができます。</p>
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	あり

その他の居室への移動	あり
判断基準・手続	<p>【入居者による施設内の居室の変更について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者は、1ヵ月前までの書面による申し出により、事業主体および入居者が協議し、双方が合意できた場合は、施設内の居室を変更することができます。なお、施設内の居室の変更については、引き続き施設の運営規程の定めに従うものとします。 ・ 事業主体および入居者は、入居契約第33条1項により居室の変更を行った場合には、入居契約は終了することを確認します。なお、居室の変更に伴う月額利用料等の変更事項について、事業主体、入居者および連帯保証人間にて別途新たな入居契約書を締結するものとします。 ・ 入居契約第33条1項の居室変更に伴う初期償却および入居一時金の追加徴収および精算については、入居契約標題部5(11)記載の規定に従い、変更前の居室と変更後の居室にかかる初期償却ならびに入居一時金に差額が生じた場合に、初期償却については追加徴収のみを、入居一時金については返還または追加徴収を行うことで精算するものとします。 ・ 入居契約第33条1項により居室を変更する場合、入居者は、入居契約第30条第1項の規定に従って、変更前の居室を原状に回復して事業主体に明け渡すものとします。 <p>【事業主体による施設内の居室の変更について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業主体は、入居者の体調の変化等により、居室について変更が必要であると判断される場合は医師の意見を聴き、かつ一定の観察期間をおいたうえで、事業主体および入居者が協議し、双方が合意できた場合は、施設内の居室を変更することができます。 ・ 事業主体および入居者は、入居契約第34条1項により居室の変更を行う場合には、入居契約第33条第2項から第4項の規定を準用するものとします。ただし、原状回復その他の居室を変更する場合に生じる費用は事業主体の負担とします。
利用料金の変更	あり
前払金の調整	あり
従前居室との仕様の変更	なし
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	グッドタイム リビング 芝浦アイランド ジェネラルマネージャー 今野 和子
電話番号	03-3798-4400
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月 ~ 金曜日)
窓口の名称2	オリックス・リビング株式会社 お客様相談センター
電話番号	0120-323-084
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月 ~ 金曜日 祝日を除く)
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 介護保険相談指導課 介護相談窓口担当
電話番号	03-6238-0177
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月 ~ 金曜日 祝日を除く)
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： あいおいニッセイ同和損害保険(株) 介護保険・社会福祉事業者総合保険
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 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

2018年7月1日現在

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢： 88.4 歳			入居者数合計： 74 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				1					
75歳以上85歳未満					9		4	2	4
85歳以上					12	14	8	14	15
合計		0	0	1	21	14	12	16	19
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	3	5	39	27			74		
男女別入居者数		男性： 15 人			女性： 59 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				90.20 %（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				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	13				
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	13				

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 (消費税、地方消費税別途)	(内訳)				
			家賃 (非課税)	管理費 (消費税、地方消費税別途)	介護費用 (消費税、地方消費税別途)	食費 (消費税、地方消費税別途)	光熱水費
(利用料金のプラン①)【入居時年齢81歳以上の場合】入居一時金／償却期間5年(60ヵ月)							
お一人様タイプ (基本型)	金22,900,000円	金285,000円	金70,000円	金110,000円	金45,000円	金60,000円	管理費に含む
(利用料金のプラン②)【入居時年齢概ね65歳以上80歳以下の場合】入居一時金／償却期間7年(84ヵ月)							
お一人様タイプ (基本型)	金29,960,000円	金285,000円	金70,000円	金110,000円	金45,000円	金60,000円	管理費に含む
各料金の内訳・明細	前払金	<p>月額単価 (285,000円) × 想定居住期間 (60~84ヵ月) により算出</p> <p>(月額単価の説明) 上記月額単価は入居一時金の月額償却金額を示すが、償却期間中は1ヵ月分の家賃相当額の一部に充当するものとします。</p> <p>(想定居住期間の説明) ※上記、前払金の内訳は(①入居一時金+②初期償却)の合計金額である。 <用途> ①入居契約標題部5(6)記載の償却期間における月額利用料のうち家賃相当額の一部の前払金(*1)(以下「入居一時金」といいます) ②想定居住期間を超えて本契約が継続する場合に備えて事業主体が受領する額(*2)(以下「初期償却」といいます) *1 借家代、設備費、借入金利息等を基礎とし、平均余命等を勘案した想定居住期間等に基づき事業主体が算定した金額 *2 平成24年3月16日付の厚生労働省事務連絡(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)を参考に想定居住期間を超えて入居者の入居が継続している場合に必要額として算定した金額 <算定根拠> 次の算定式に則って算定しております。 【算定式】 入居一時金 = (1ヵ月分の家賃相当額の一部 × 想定居住期間(月数)) + 初期償却 <入居一時金の償却> 事業主体は入居一時金を入居契約標題部5(6)記載の償却期間で均等償却します。 ※入居日が月の途中である場合には、入居日の属する月を経過月数の初月とし、初月償却額は以下の計算式で算定します。 【計算式】月額償却金額 × 経過日数 ÷ 30</p>					
	家賃	入居契約標題部5(6)記載の入居一時金の償却期間中は、入居契約標題部5(5)記載のとおり月額償却金額を家賃相当額の一部の支払いに充当するものとし、その充当後の金額が実際の支払額となります。					
	管理費	光熱、水道、施設維持(居室以外の清掃・各設備点検整備、エレベーター保守点検・消耗品関連・修繕等)、事務管理費、フロントサービス等					
	介護費用	要支援者・要介護者2名に対し常勤換算1以上の看護・介護職員体制を確保しています。指定基準を上回る人員配置にかかる費用として金45,000円/月(消費税・地方消費税別途)と算出。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	<p>朝食 - 円・昼食 - 円・夕食 - 円 間食 - 円</p> <p>1日当たり 2,000円 × 30日で積算</p> <p>1ヵ月の平均日数(30日) × 1日の食費 = 金60,000円(消費税・地方消費税別途)</p> <p>食事をとらなかった場合は、施設の管理運営規程第6章1(3)に従って以下の所定の食材料費を返還いたします。</p> <p>【1食あたりの所定の食材料費(消費税・地方消費税別途)】 朝食：金160円 昼食：金280円 夕食：金360円</p>					
光熱水費	管理費に含む						

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	<ul style="list-style-type: none"> ・支払日：入居契約締結後3営業日以内 ・支払方法：入居契約標題部7記載の事業主体の指定金融機関口座へ振込む方法により事業主体に支払うものとします。なお、振込手数料は入居者の負担とします。
償却開始日	入居日
返還対象としない額	<p>【初期償却】（非課税） (プラン①) 【入居時年齢81歳以上の場合】金5,800,000円 (プラン②) 【入居時年齢80歳以下の場合】金6,020,000円 <算定根拠> 平成24年3月16日付の厚生労働省事務連絡（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）を参考に想定居住期間を超えて入居者の入居が継続している場合に必要な額として算定した金額</p> <p>あり</p>
	<p>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</p>
契約終了時の返還金の算定方式	<p>償却期間内に入居契約が終了した場合の入居一時金の未償却残高（返還金）の算定方法</p> <p>【計算式】 入居契約標題部5（8）記載の月額償却金額×（入居契約標題部5（6）記載の償却期間月数－経過月数） ※入居日および入居契約の終了日が月の途中である場合、当該月の返還額は1ヵ月を30日とした日割計算により算定します。 【当該月の返還金日割計算式】 入居契約標題部5（8）記載の月額償却金額－（入居契約標題部5（8）記載の月額償却金額×経過日数÷30）</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>・入居者は、入居者の都合により、入居日より3月以内に入居契約を解約する場合、解約届を事業主体に届出するものとし、事業主体が入居者より受領した解約届記載の契約解約日をもって、入居契約は解約により終了するものとします。この場合および入居日より3月以内に入居契約第25条第1項第①号により入居契約が終了した場合、事業主体は、受領済みの入居一時金等（入居契約標題部5（10）の定めに従い計算した未償却残高に相当する額と初期償却の合計額とします）および前払いされた月額利用料等（以下総称して「解約返還金」といいます）について入居契約の終了日より3ヵ月以内に無利息にて返還するものとします。ただし、入居契約の終了日までの入居期間にかかる料金として、次の各号記載の金額を、書面にて明示したうえで解約返還金から控除するものとします。</p> <p>① 入居契約の終了日までの月額利用料（月の途中で終了したことにより生じる1ヵ月未満の日数については1ヵ月を30日として日割計算し、円未満の端数は切り捨てた額）。</p> <p>② 入居契約第10条第3項により事業主体が立替払いをした金額。</p> <p>③ 入居契約第30条第1項第②号に規定する入居者の費用を事業主体が立替えた場合、その立替費用。</p> <p>④ 入居契約第30条第3項により発生した金額。</p> <p>⑤ その他入居契約に基づく入居者の債務。</p> <p>入居者は、入居契約第29条に基づき入居契約の解約をした場合といえども、入居契約第30条第1項の定めに基づき、居室を原状に回復して事業主体に明渡すことについて確認します。</p>
返還期限	契約終了日から 3ヵ月以内
保全措置	<p>あり 保全先：事業主体は、入居一時金の未償却残高の返還について、金5,000,000円までの部分はオリックス銀行株式会社と保証委託契約を締結することにより、老人福祉法に基づく保全措置をとるものとし、当該金5,000,000円を超える部分については、事業主体の関係会社であるオリックス株式会社と保証委託契約を締結することにより保全措置をとっております。</p>
その他留意事項	入居契約終了時に、入居者に入居契約に基づく未払いの債務がある場合には、事業主体は何らの催告なく未償却残高をこれに充当することができるものとします。

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	<ul style="list-style-type: none"> ・支払日：入居締結後入居日まで（初回分月額利用料） ・支払方法：初回分の月額利用料に関して1ヵ月未満の日数が生じた場合は、1ヵ月を30日として日割計算し、円未満の端数は切り捨てて算出するものとします。入居者は、2回目以降の月額利用料の支払いについては、毎月1日から末日までの1ヵ月分の月額利用料を前月末日（ただし、同日が金融機関の休業日の場合は、その翌営業日）までに、入居者の指定金融機関口座からの自動振替による方法により支払うものとします。
その他留意事項	事業主体は理由のいかんにかかわらず、入居者が施設を利用しない場合、入居契約標頭部4(3)記載の所定の金額を利用していない食数分のみを返還するものとします。ただし、事業主体は入居者が1ヵ月（1日から末日）単位で施設を利用しない場合は、月額利用料のうち入居契約標頭部4(1)記載の食費のみを返還するものとします。

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、2割又は3割を負担する。

指定特定施設入居者生活介護兼指定介護予防特定施設入居者生活介護重要事項説明書P.4(2) 介護サービスの利用料（1日あたり）に記載。

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

料金改定にあたり、運営懇談会を開催し、入居者および連帯保証人に説明、および書面での事前通知を行ったうえで改定を行うものとします。

【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	プラン①【入居時年齢81歳以上】入居一時金／償却期間5年（60ヵ月）		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料 （消費税・地方消費税別途）
		金22,900,000円	金285,000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	公開していない	その他開示情報	

8 その他

特記事項
 本施設において、事業主体が入居促進業務（モデルルームの設置、販売広告看板等の設置等）を行う場合があります。

- 添付書類： 別添①「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表」
 別添②「介護サービス等の一覧表」
 別添③「個別有料サービス一覧表」

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 _____

別添①

基準日:平成30年7月1日

施設名:グッドタイムリビング 芝浦アイランド

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	土地については、三井住友信託銀行株式会社が、独立行政法人都市再生機構から定期借地権設定契約に基づき、賃貸借の期間を平成17年3月22日から平成27年3月21日までの70年間として賃借しております。建物につきましては、所有者は三井住友信託銀行株式会社であり、オリックス・リビング株式会社が平成20年9月18日から平成50年9月17日までの30年間の定期建物賃貸借契約にて借り受けております。自動更新条項はありません。
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:事業主体は、入居一時金の未償却残高の返還について、金5,000,000円までの部分はオリックス銀行株式会社と保証委託契約を締結することにより、老人福祉法に基づく保全措置をとるものとし、当該金5,000,000円を超える部分については、事業主体の関係会社であるオリックス株式会社と保証委託契約を締結することにより保全措置をとっております。
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:25.33%(5年償却)、20.09%(7年償却)
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。

別添② グッドタイム リビング 芝浦アイランド【 介護サービス等の一覧表① 】

- ・以下は、サービスの目安です。ケアプラン・入居者の体調等にあわせて、対応内容が異なる場合があります。
- ・介護を行う場所:各利用者の介護居室、共有スペース(2階レストラン、GTCサロン他)
- ・○…基本サービス(介護保険給付、月額利用料に含むサービス) ◆…有料サービス △…実費

介護度		自立		要支援 1		
		基本サービス	基本サービス外	基本サービス	基本サービス外	
介護サービス	巡回	昼間(6:00~18:00)	—	—	○(5回以上)	
		夜間(18:00~6:00)	○(5回以上)	—	○(5回以上)	
	食事	配膳・下膳	○	—	○	—
		食事介助	—	—	—	—
	排泄	排泄介助	—	—	—	—
		おむつ交換	—	—	—	—
		おむつ代	—	△	—	△
	他入浴	入浴介助 ※1	○(見守り)	—	○(見守り)	—
		清拭・足浴 ※1	—	—	—	—
	身辺介助	体位変換	—	—	—	—
		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	通院同行(協力医療機関)	—	—	○	—	
	通院同行(上記以外)※2	—	◆	—	◆	
	緊急時対応・ナースコール	○	—	○	—	
生活サービス	居室清掃(週1回) ※3	○	—	○	—	
	リネン交換(週1回)	○	—	○	—	
	日常の洗濯(週3回)	○	—	○	—	
	美容	—	◆	—	◆	
	買い物代行(週1回定期・指定店)	○	—	○	—	
	買い物代行(要望による)	—	◆	—	◆	
	手続き代行※4	—	—	○	—	
	手続き代行(要望による)	—	◆	—	◆	
	外出付き添い(要望による)	—	◆	—	◆	
	金銭・預金管理	—(原則個人管理)		—(原則個人管理)		
健康管理サービス	定期健康診断(年2回) ※5	○	—	○	—	
	健康相談	○	—	○	—	
	生活相談・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	—	△(医療費)	—	△(医療費)	
入院関連	入退院時の同行(協力医療病院)	○(入院時)	—	○	—	
	入退院時の同行(上記以外)※2	—	◆	—	◆	
	入院中の洗濯物交換・買物 ※6	○	—	○	—	
	入院中の見舞い訪問 ※6	○	—	○	—	

・個別有料サービスの詳細については、別添③「個別有料サービス一覧表」をご確認ください。

※1 入浴は、1週間に3回です。要介護3～要介護5のかたは、うち1回が清拭または足浴となります。

※2 ご家族が対応することが困難な場合は、有料サービスでの対応となります。介護タクシー等の移動手段は、入居者の実費負担となります。

※3 週1回の定期清掃に加えて、リネン交換時(週1回)に簡易清掃を行います。

※4 日常生活を営むのに必要な行政機関等への手続きで、ご本人・ご家族が対応困難な場合となります。

※5 2回のうち1回は、簡易健康診断となります。また自治体による成人健康審査制度を利用する場合があります。

※6 協力医療病院入院の場合は、1～2週間に1回を目安として対応します。それ以外の病院や、遠方の病院等は対応できない場合があります。

グッドタイム リビング 芝浦アイランド 【 介護サービス等の一覧表② 】

- ・以下は、サービスの目安です。ケアプラン・入居者の体調等にあわせて、対応内容が異なる場合があります。
- ・介護を行う場所:各利用者の介護居室、共有スペース(2階レストラン、GTCサロン他)
- ・○…基本サービス(介護保険給付、月額利用料に含むサービス) ◆…有料サービス △…実費

介護度		要支援2～要介護2		要介護3～要介護5		
		基本サービス	基本サービス外	基本サービス	基本サービス外	
介護サービス	巡回	昼間(6:00～18:00)	○(5回以上)		○(5回以上)	
		夜間(18:00～6:00)	○(5回以上)		○(5回以上)	
	食事	配膳・下膳	○		○	
		食事介助	○		○	
	排泄	排泄介助	○		○	
		おむつ交換	—		○	
		おむつ代		△		△
	他入浴	入浴介助 ※1	○		○	
		清拭・足浴 ※1	—		○	
	身辺介助	体位変換	—		○	
		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	通院同行(協力医療機関)	○		○	
通院同行(上記以外)※2			◆		◆	
緊急時対応・ナースコール		○		○		
生活サービス	居室清掃(週2回) ※3		○		○	
	リネン交換(週1回)		○		○	
	日常の洗濯(週3回)		○		○	
	美容			◆		◆
	買い物代行(週1回定期・指定店)		○		○	
	買い物代行(要望による)			◆		◆
	手続き代行※4		○		○	
	手続き代行(要望による)			◆		◆
	外出付き添い(要望による)			◆		◆
	金銭・預金管理		—(原則個人管理)		—(原則個人管理)	
健康管理サービス	定期健康診断(年2回) ※5		○		○	
	健康相談		○		○	
	生活相談・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			△(医療費)		△(医療費)
サ入院ビ関連	入退院時の同行(協力医療病院)		○		○	
	入退院時の同行(上記以外)※2			◆		◆
	入院中の洗濯物交換・買物 ※6		○		○	
	入院中の見舞い訪問 ※6		○		○	

・個別有料サービスの詳細については、別添③「個別有料サービス一覧表」をご確認ください。

※1 入浴は、1週間に3回です。要介護3～要介護5のかたは、うち1回が清拭または足浴となります。

※2 ご家族が対応することが困難な場合は、有料サービスでの対応となります。介護タクシー等の移動手段は、入居者の実費負担となります。

※3 週1回の定期清掃に加えて、リネン交換時(週1回)に簡易清掃を行います。

※4 日常生活を営むのに必要な行政機関等への手続きで、ご本人・ご家族が対応困難な場合となります。

※5 2回のうち1回は、簡易健康診断となります。また自治体による成人健康審査制度を利用する場合があります。

※6 協力医療病院入院の場合は、1～2週間に1回を目安として対応します。それ以外の病院や、遠方の病院等は対応できない場合があります。