

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	グッドタイム リビング 調布
定員・室数	76 人 ・ 70 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	前払金方式
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

1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人		
	フリカナ	オリックス・リビングがびんがいしゃ	
	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	
	東京都港区芝二丁目2番15号 芝2丁目ビル		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5439-2200 （本社）	
	ファックス番号	03-5439-2201 （本社）	
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 調布	東京都調布市布田4丁目15番地3
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 調布	東京都調布市布田4丁目15番地3
＜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	フリガナ	グッドタイムリビングチョウブ		
	名 称	グッドタイム リビング 調布		
所 在 地	〒	182-0024		
	東京都調布市布田4丁目15番地3			
連 絡 先	電 話 番 号	042-440-2560		
	ファックス番号	042-440-2561		
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.orixliving.jp/guesthouse/project20/			
管 理 者 職 氏 名	役職名	ジェネラルマネージャー	氏名	國島 芳宏
事 業 開 始 年 月 日	平成 24 年 11 月 1 日			
届 出 年 月 日	平成 24 年 6 月 6 日			
届出上の開設年月日	平成 24 年 11 月 1 日			
事業所へのアクセス	京王線「調布」駅中央口より徒歩約5分（約400m）			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	-		抵当権	あり					
	面積	1,805.65 m ²								
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	なし					
	延床面積	3,733.82 m ²		うち有料老人ホーム分 3733.82 m ²						
	竣工日	平成24年10月1日								
	階数			地上	5	階	地下	-	階	
				うち有料老人ホーム分	地上	5	階	地下	-	階
	構造	耐火建築物		建築物用途区分		有料老人ホーム				
	併設施設等	なし ()								
賃貸借契約の概要	建物	契約期間		平成24年10月1日		～		平成54年9月30日		
		自動更新		あり						
居室	階	定員	室数	面積						
	2階	1人	22	18.60 m ²		～		20.15 m ²		
	3階	1人	19	19.96 m ²		～		20.15 m ²		
	4階	1人	15	19.96 m ²		～		20.15 m ²		
	5階	1-2人	14	20.15 m ²		～		46.11 m ²		
				m ²		～		m ²		
一時介護室	階	定員	室数	面積						
				m ²		～		m ²		
				m ²		～		m ²		
便所	居室	全室設置		共同便所	9		箇所 (一部男女共用)			
浴室	居室	一部設置		共同浴室	個浴：4		大浴槽：-		機械浴：5	
	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 (リビングダイニング、パーティールーム、クラブサロン等)									
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						0人		
看護職員：直接雇用	3			2		5人	4.6	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用				26		26人	28.1	訪問介護・第1号訪問事業所「オリックス ケア サービス 調布」と兼務
介護職員：派遣				5		5人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
栄養士						0人		外部委託
調理員						0人		外部委託
事務員	8			8		16人	13.0	
その他従業者				5		5人	4.0	

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	
実務者研修					
介護職員初任者研修				16	
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 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 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 - 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			9						
1年以上3年未満		1	2		12						
3年以上5年未満		1			6						
5年以上10年未満					4						
10年以上											
合計		3	2	0	31	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（委託）	
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	
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	なし	
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、トイレに緊急ボタンを設置。 日中・夜間共概ね2時間おきに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、インスリン、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いただくことが可能です。 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	日本赤十字社 武蔵野赤十字病院
	所在地	東京都武蔵野市境南町1丁目26番1号 【アクセス】JR「武蔵境」駅南口下車 徒歩約10分
	協力の内容	【診療科目】総合診療科、膠原病・リウマチ内科、腎臓内科、血液内科、腫瘍内科、神経内科、心療内科・精神科、外科、呼吸器外科、心臓血管外科、整形外科、脳神経外科、感染症科、循環器科、消化器科、呼吸器科、眼科、耳鼻咽喉科・頭頸部外科、泌尿器科、皮膚科、特殊歯科・口腔外科、リハ
	名称	社会医療法人財団大和会 東大和病院
	所在地	東京都東大和市南街1丁目13番12号 【アクセス】西武拝島線「東大和」駅下車 徒歩約12分

協力医療機関(2)	協力の内容	<p>【診療科目】内科、呼吸器内科、循環器内科、消化器内科、 神 経内科、腎臓内科、内分泌・代謝内科、外科、呼吸器外 科、 心臓血管外科、消化器外科、乳腺外科、整形外科、脳神経 外 科、泌尿器科、リハビリテーション科等 ・入居者の症状が急変等、緊急時（夜間、管理医師の休日を含</p>
-----------	-------	---

協力医療機関(3)	名称	社会医療法人財団大和会 武蔵村山病院
	所在地	東京都武蔵村山市榎町1丁目1番5号 【アクセス】JR「立川」駅より立川バス イオンモール行きに 乗車。「武蔵村山病院」下車 徒歩約2～3分
	協力の内容	【診療科目】内科、消化器・一般外科、乳腺外科、整形外科、 眼科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、皮膚科、歯科、リハビリ テーション科等 ・入居者の症状が急変等、緊急時（夜間、管理医師の休日を含 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医療機関の
協力医療機関(4)	名称	医療法人社団はなまる会 千歳台はなクリニック
	所在地	東京都世田谷区千歳台5丁目22番1号 【アクセス】京王線「千歳烏山」駅より京王バス 千歳船橋 行きに乗車。「千歳台6丁目」下車 徒歩約3分 小田急線「千歳船橋」駅より京王バス 千歳烏山行きに 乗車。「千歳台6丁目」下車 徒歩約3分
	協力の内容	【診療科目】一般内科、呼吸器科、循環器科、アレルギー 科、 眼科 ・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
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団啓至会 武蔵野わかば歯科
	所在地	東京都武蔵野市境南町2丁目11番22号 第一飛翔ビル2階 【アクセス】JR「武蔵境」駅南口下車 徒歩約5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。
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	自立、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ます。 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	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がこれに限られません）には、身元引受人は入居者の身柄を引き取るものとします。	
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） 一人室 金9,000円（消費税、地方消費税別途） 二人室（お2人利用） 金18,000円（消費税、地方消費税別途）
		その他
入院時の契約の取扱い	入居者の入院中につきましては、月額利用料のうち、家賃相当額・管理費および所定の金額を除く食費をお支払いいただきます。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いただけます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>・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。</p> <p><上記、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合の必要3原則> 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。</p>	

事業者からの契約解除

【事業者からの契約解除】

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るものとします。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

① 医師の意見を聴く。

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。

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	<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32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32条1項の居室変更に伴う初期償却および入居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32条1項により居室を変更する場合、入居者は、入居契約第29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33条1項により居室の変更を行う場合には、入居契約第32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	<ul style="list-style-type: none"> 居室を変更した月の月額利用料は、変更日の前日までは変更前の月額利用料とし、変更日からは変更後の月額利用料として、その月の日数により日割計算するものとします。 	
前払金の調整	あり	
従前居室との仕様の変更	<ul style="list-style-type: none"> 居室タイプが異なることにより、浴室・台所等が変更となる場合がございます。 	
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		

苦情相談等対応窓口			
窓口の名称1	グッドタイムリビング 調布 ジェネラルマネージャー 國島 芳宏		
電話番号	042-440-2560		
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 土日祝日を除く)		
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 施設運営調整担当		
電話番号	03-5320-4537		
対応時間	9:00 ~ 17:45 (月~金曜日 土日祝日を除く)		
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：	86.8 歳	入居者数合計：	70 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	2						2	
75歳以上85歳未満	1	1	2	5	3	1	2	4
85歳以上		3	10	12	3	7	8	4
合計	3	4	12	17	6	8	12	8
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	5	3	36	26			70	
男女別入居者数	男性： 21 人		女性： 49 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	92 % （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	10			
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	10			

6 利用料金

入居準備費用	なし	円（消費税、地方消費税別途）					
明内細訳							
支払日・支払方法							
解約時の返還							
敷金	なし						
金額							
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	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	金12,900,000円	金210,000円	金60,000円	金90,000円	-	金60,000円	管理費に含む
お二人様タイプ ／1人入居	金23,540,000円 ～金24,800,000円	金300,000円	金120,000円	金120,000円	-	金60,000円	管理費に含む
お二人様タイプ ／2人入居	金23,540,000円 ～金24,800,000円	金400,000円	金120,000円	金160,000円	-	金120,000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	金17,300,000円	金210,000円	金60,000円	金90,000円	-	金60,000円	管理費に含む
お二人様タイプ ／1人入居	金31,100,000円 ～金32,840,000円	金300,000円	金120,000円	金120,000円	-	金60,000円	管理費に含む
お二人様タイプ ／2人入居	金31,100,000円 ～金32,840,000円	金400,000円	金120,000円	金160,000円	-	金120,000円	管理費に含む
各料金の内訳・明	月額単価（161,000～310,000円）×想定居住期間（60～84ヵ月）により算出						
	<p>（月額単価の説明）</p> <p>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）</p> <p>※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。</p> <p><用途></p> <p>①入居契約標頭部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）</p> <p>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）</p> <p>*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</p> <p>*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</p> <p><算定根拠></p> <p>次の算定式に則って算定しております。</p> <p>【算定式】</p> <p>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</p> <p><入居一時金の償却></p> <p>事業主体は入居一時金を入居契約標頭部5(6)記載の償却期間で均等償却します。</p> <p>※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。</p> <p>【計算式】月額償却金額×経過日数÷30</p>						

細	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	元熱、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	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 - 円・昼食 - 円・夕食 - 円 間食 - 円 1日当たり 2,000円 × 30日で積算 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） 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。 【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210円 昼食：金260円 夕食：金380円
	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8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	あり	<p>【初期償却】（非課税）</p> <p>（プラン①）【入居時年齢81歳以上の場合】</p> <p>お一人様タイプ 金3,240,000円</p> <p>お二人様タイプ／1人入居 金5,900,000円～金6,200,000円</p> <p>お二人様タイプ／2人入居 金5,900,000円～金6,200,000円</p> <p>（プラン②）【入居時年齢80歳以下の場合】</p> <p>お一人様タイプ 金3,776,000円</p> <p>お二人様タイプ／1人入居 金6,404,000円～金6,800,000円</p> <p>お二人様タイプ／2人入居 金6,404,000円～金6,800,000円</p> <p><算定根拠></p> <p>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>
	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	<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】</p> <p>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）</p> <p>※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。</p> <p>【当該月の返還金日割計算式】</p> <p>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>	

<p>短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式</p>	<p>期間：3ヵ月 起算日：入居日</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ヵ月以内は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11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29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29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28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29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>
<p>返還期限</p>	<p>契約終了日から 3ヵ月以内</p>
<p>保全措置</p>	<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>
<p>その他留意事項</p>	<p>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。</p>
<p>月額利用料の取扱い</p>	
<p>支払日・支払方法</p>	<p>・支払日：入居締結後入居日まで（初回分月額利用料）</p> <p>・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。</p> <p>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。</p>
<p>その他留意事項</p>	<p>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、入居契約標題部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題部4(1)記載の食費のみを返還するものとします。</p>

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お一人様タイプ【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)
—	—	金12,900,000円	金210,000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	なし

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「基本サービス一覧表」
 別添④「個別有料サービス一覧表」

<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 _____ 印 _____</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>氏名 _____ 印 _____</p>
--

施設名：グッドタイムリビング 調布

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にものとするため、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：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：プラン①25.00～25.12% (5年償却) プラン②20.59～21.83% (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。

介護サービス等の一覧表

(消費税、地方消費税別途)

	自立、要支援1～2、要介護1～5		
介護を行う場所	一般居室		
	前払金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス	(備考)
介護サービス			
○巡回			
・昼間6：00～20：00	あり（適宜）		
・夜間20：00～6：00	あり（適宜）		夜間概ね2時間おき
○食事介助			
・レストランでの配膳・下膳	あり（適宜）		
○排泄			
・排泄介助	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・おむつ代	なし	なし	
○入浴（一般浴）			
・清拭	なし	金2,000円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・介助	なし	金2,000円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・特浴介助	なし	金2,000円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○身辺介助			
・体位交換	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・口腔ケア	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・居室からの移動	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・衣類の着脱	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
・身だしなみ介助	なし	金1,000円/15分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○機能訓練	なし	なし	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○通院介助 （協力医療機関）	なし	金1,500円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。公共交通機関を利用。別途交通費実費をいただきます。
○通院介助 （上記以外）	なし	金2,000円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。公共交通機関を利用。別途交通費実費をいただきます。
○緊急時対応			
・緊急時対応	あり		別途交通費実費をいただきます。
・ケアコール	あり（随時）	なし	

介護サービス等の一覧表

(消費税、地方消費税別途)

	自立、要支援1～2、要介護1～5		
介護を行う場所	一般居室		
	前払金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス	(備考)
生活サービス			
○居室清掃	なし	金2,000円/30分	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○リネン交換	なし	金1,000円/台	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○日常の洗濯	なし	金2,000円	居宅介護サービスをご利用いただけます。
○居室配膳・下膳	なし	金300円/回	
○嗜好に応じた特別食	なし	実費	
○おやつ	なし	なし	
○美容	なし	実費	
○買い物代行	なし	半径2km未満 金1,000円/回 半径2km以上5km未満 金2,000円/回	
○役所手続き代行	なし	金2,000円/30分	
○金銭・預金管理	なし	なし	原則いたしません。
健康管理サービス			
○定期健康診断	なし	実費	定期健診を受ける機会があります。
○健康相談	あり		随時実施
○生活指導・栄養指導	(医師の紹介や医療・介護相談) あり		
○服薬支援	(日常的な生活相談や栄養指導) なし	金5,000円/1ヵ月 日割計算はありません。	
○生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり		必要に応じて行います。
○医師の往診	なし	実費	
入退院時、入院中のサービス			
○医療費	なし	実費	
○移送サービス	なし	なし	
○入退院時の同行 (協力医療機関)	なし	金1,500円/30分	公共交通機関を利用。別途交通費実費をいただきます。
○入退院時の同行 (上記以外)	なし	金2,000円/30分	公共交通機関を利用。別途交通費実費をいただきます。
○入院中の洗濯物交換・買物	なし	金2,000円/30分	
○入院中の見舞い訪問	あり		
その他サービス			
○外出付き添い	なし	金2,000円/30分	公共交通機関を利用。別途交通費実費をいただきます。

別添③

基本サービス一覧表

施設では、月額利用料の範囲内において以下の基本サービスを提供いたします。

サービス事項	サービス内容
フロントサービス (受付時間：9：00 - 18：00)	各種サービスの受け付け
	来訪者の受け付け、取り次ぎ
	不在時の伝言預かり
	新聞、郵便物、宅配物の受け取り
	連帯保証人および入居者のご家族への連絡
	介護事業者等の紹介
	入館者の管理
館内生活サービス	巡回・安全確認・ケアコール対応
	レストラン・リビングダイニングにおける食事の配膳・下膳
	お食事の際の簡単なお手伝い
	体調不良時の緊急対応
	緊急搬送時の付き添い
	長期不在時の通風等の居室管理
	寝具類のクリーニング（施設貸出の物のみ）
	居室カーテンのクリーニング（年1回） ※お持ち込みのものは対象外となります。
	生活相談
	健康相談・健康管理
	居室のごみの回収
サークル・イベント	無料のグッドタイムクラブの実施 ※一部有料のグッドタイムクラブがございます。

グッドタイム リビング 調布