

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	グランフォレスト学芸大学
定員・室数	64人・64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			
	フリカナ	スミリンフィルケア株式会社		
名称	スミリンフィルケア株式会社			
主たる事務所の所在地	〒	101-0047		
	東京都千代田区内神田一丁目2番2号			
連絡先	電話番号	03-3518-8588		
	ファックス番号	03-3233-8812		
ホームページ	http://www.fillcare.co.jp			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	間庭 和夫
設立年月日	平成16年5月6日			
主な事業等	有料老人ホームの運営、企画、設計、施工、経営 介護保険法による指定居宅サービス事業 介護保険法による介護予防サービス事業等			

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	1	デイフォレスト練馬錦	東京都練馬区錦2-13-12
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	6	グランフォレスト氷川台	東京都練馬区氷川台4-46-12
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居者生活介護	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	なし		
＜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	1	デイフォレスト練馬錦	東京都練馬区錦2-13-12
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	4	エスペランサ南小岩	東京都江戸川区南小岩4-17-6
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		
介護医療院	なし		

2 事業所概要

名 称	フリカ`ナ	グランフォレストカ`ケ`イ`カ`ク		
	名 称	グランフォレスト学芸大学		
所 在 地	〒 153-0053	東京都目黒区五本木三丁目13-26		
連 絡 先	電 話 番 号	03-6452-2812		
	ファックス番号	03-6452-2813		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.fillcare.co.jp			
介護保険事業所番号	第1371004456号			
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名	小澤 孝史
事 業 開 始 年 月 日	平成 29 年 2 月 1 日			
届 出 年 月 日	平成 28 年 6 月 16 日			
届出上の開設年月日	平成 29 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）	平成 29 年 2 月 1 日		
	指定の有効期間	平成 35 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）	平成 29 年 2 月 1 日		
	指定の有効期間	平成 35 年 1 月 31 日 まで		
事業所へのアクセス	東急東横線『学芸大学』駅より徒歩8分（約650m）			
施設・設備等の状況				
敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権	あり
	面 積	2008.97 m ²		

建 物	権利形態	所有	抵当権	なし	
	延床面積	2832.37 m ² うち有料老人ホーム分 2832.37 m ²			
	竣工日	平成 28 年 12 月 26 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	有料老人ホーム	
	併設施設等	なし ()			
賃貸借契約の概要	土地	契約期間	平成28年4月1日 ~ 平成78年3月31日		
		自動更新	あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	1階	1人	12	20 m ² ~ 20 m ²	
	2階	1人	26	20 m ² ~ 20 m ²	
	3階	1人	26	20 m ² ~ 20 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	4 箇所 (男女共用)	
浴 室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：4 大浴槽：0 機械浴：1	
	併設施設との共用		なし ()		
食 堂	兼用	あり (機能訓練室)			
	併設施設との共用		なし ()		
その他の共用施設	あり (ラウンジ、相談室、理美容室)				
エレベーター	あり 1 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		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（支配人）	1					1人	1.0	
生活相談員	3					3人	3.0	
看護職員：直接雇用	3					3人	3.0	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	10			5		15人	15.3	
介護職員：派遣				2		2人		
機能訓練指導員				1		1人	0.3	
計画作成担当者	1					1人	1.0	
栄養士						0人		委託
調理員						0人		委託
事務員						0人		
その他従業者				2		2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		2		3	
実務者研修		1			
介護職員初任者研修		7		2	
介護支援専門員		1			
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし				2	

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				1	
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（支配人）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 0 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		1.6 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		1			4						
1年以上3年未満		2		10	3	3			1	1	
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		3	0	10	7	3	0	0	1	1	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	日中及び夜間の定期的な巡回:要介護度に応じて、日中0~3回、夜間0~4回他、見守りシステムでのモニター感知によるケアコール対応				
施設で対応できる医療的ケアの内容	<p>入居者が罹患、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関または目的施設において医師による必要な治療が受けられるよう医療機関との連携、紹介、受診手続き、通院介助等の協力をする。</p> <p>〔対応可能〕</p> <p>胃ろう ○ (栄養剤の摂取支援, 体調管理, 装着箇所の清潔保持) ※看護職員が対応する</p> <p>胃ろう以外の経管栄養 △ (栄養剤の摂取支援, 体調管理) ※状態に応じ。看護職員が対応する</p> <p>在宅酸素 ○ (体調管理) ※看護職員が対応する</p> <p>インスリン注射 ○ (体調管理, 血糖値把握) ※看護職員が対応する</p> <p>バルーン装着 ○ (体調管理, 装着箇所の清潔保持) ※看護職員が対応する</p> <p>ストーマ ○ (体調管理, 装着箇所の清潔保持)</p> <p>※排泄物の廃棄や入浴介助は介護職員、パウチの張替えは看護職員が対応する</p> <p>ペースメーカー ○ (体調管理) ※看護職員が対応する</p> <p>透析 ○ (体調管理) ※看護職員が対応する</p> <p>褥瘡 ○ (体調管理, 創部の清潔保持) ※看護職員が対応する</p> <p>痰吸引 ○ (体調管理, 看護師による口腔・気管内吸引, 創部の清潔保持) ※看護師が勤務する日中のみ対応可能</p>				
医療機関との連携・協力					
	<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>医療法人社団 健緩会 矢野医院</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都世田谷区池尻3丁目4-5</td></tr> </table>	名称	医療法人社団 健緩会 矢野医院	所在地	東京都世田谷区池尻3丁目4-5
名称	医療法人社団 健緩会 矢野医院				
所在地	東京都世田谷区池尻3丁目4-5				

協力医療機関(1)	協力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・診療科目…内科 ・距離…約3km ・費用負担…医療費その他の費用は利用者の自己負担
	名称	医療法人社団 寿恵会 深沢1丁目クリニック
協力医療機関(2)	所在地	東京都世田谷区深沢1丁目39-10
	協力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・診療科目…内科, 循環器内科, 整形外科 ・距離…約3km ・費用負担…医療費その他の費用は利用者の自己負担
協力医療機関(3)	名称	国家公務員共済連合会 三宿病院
	所在地	東京都目黒区上目黒5丁目33番12号
協力医療機関(4)	協力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・診療科目…内科 ・距離…約3km ・費用負担…医療費その他の費用は利用者の自己負担
	名称	医療法人社団 明洋会 柴垣医院 自由が丘
協力医療機関(5)	所在地	東京都目黒区自由が丘1-13-4 シャイン自由が丘ビル2F
	協力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・診療科目…内科、人工透析 ・距離…約4.5km ・費用負担…医療費その他の費用は利用者の自己負担
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック本院
	所在地	東京都目黒区五本木3丁目25-17
	協力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・診療科目…歯科診療、口腔衛生（週1回の歯科治療、口腔衛生指導） ・距離…約350m ・費用負担…医療費その他の費用は利用者の自己負担

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(I)
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	あり
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	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 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	あり

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	契約締結時に原則満65歳以上
	要介護度	入居時自立・要支援・要介護の方
	医療的ケア	お客様の状態を確認させていただいた上で、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上で、入居可能かご相談させていただきます。
その他	お客様の状態を確認させていただいた上で、入居可能かご相談させていただきます。	
身元引受人等の条件、義務等	入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。身元引受人は本契約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とともに、事業者と協議し、必要な場合は入居者の身柄を引き取るものとします。身元引受人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き取りを行います。	
体験入居	利用期間	7泊8日まで
	利用料金	1泊 12,960円(うち消費税960円) (宿泊費・食費・介護サービス料込み)
	その他	ショート入居：(最長30泊31日、3食付) 1泊27,000円(うち消費税2,000円) 介護保険適用外
入院時の契約の取扱い	入院等により長期不在等の場合は管理費・光熱水費・厨房維持管理費・家賃相当額はお支払いいただきます。なお、1ヵ月単位での精算になります。しかし食材費の部分につきましては返金させていただきます。また、入院が長期にわたる場合でも契約は存続しますので、退院後は入院前の居室に戻る事が出来ます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>介護サービスの提供に当たって、利用者の生命または身体を保護するため、切迫性・非代替性・一時性の3つの要件すべてを満たす緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他利用の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は</p> <ol style="list-style-type: none"> ①施設内で身体拘束の必要性について検討し合意した後、本人もしくは家族に説明し同意を得る。 ②説明と同意については記録すること。(30分に1回は部位を観察し記録すること) ③身体拘束をする必要性を毎日検討する。 ④ご家族等の要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合にはこれを開示します。 	

事業者からの契約解除	<p>1. 事業者は、入居者が次の各号にいずれかに該当し、かつ、そのことにより本契約をこれ以上将来にわたって維持することが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あります。</p> <p>(1) 入居契約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</p> <p>(2) 月払いの利用料、その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき</p> <p>(3) 入居契約書第3条（目的施設の終身利用契約）第4項の規定に違反したとき</p> <p>(4) 入居契約書第20条（禁止または制限される行為）の規定に違反したとき</p> <p>(5) 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の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</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	なし
判断基準・手続	<p>1. 事業者からの申出による住み替えの場合 事業者は、入居者に対してより適切な介護を提供するために必要と判断する場合には、本契約に基づくサービスの提供の場所を目的施設内において変更する場合があります。この場合、事業者は居室の住み替え等により、入居者の権利や利用料金等に関し本契約に重大な変更が生じる場合は、次の各号の手続きを行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①事業者の指定する医師の意見を聴く ②入居者の意思を確認する ③入居者の身元引受人の意見を聴く ④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 ⑤住み替え後の居室及び介護等の内容、権利の変動、占有面積の変更に伴う費用負担の増減等について入居者及び身元引受人に説明を行う。 ⑥入居者の同意を得る。 <p>2. 入居者からの申出による住み替えの場合 事業者は、入居者から目的施設内におけるサービス提供の場所の変更の申出があった場合、その申出が施設運営上、支障が出る場合を除き、入居者の申出を認め、サービス提供場所の変更を行う場合があります。なお、入居者からの申出は指定の書式にて行うものとします。</p>
利用料金の変更	<p>1. 事業者からの申出による住み替えの場合 居室の利用権は当初の居室から新しい居室に変更となります。この場合、入居者は、居室の清掃費及び原状回復費はございません。</p> <p>2. 入居者からの申出による住み替えの場合 居室の利用権は当初の居室から新しい居室に変更となります。また、居室の変更による契約プランの変更は致しません。この場合、入居者は、居室の清掃費及び原状回復費を負担しなければなりません。</p>
前払金の調整	<p>1. 事業者からの申出による住み替えの場合 前払金の精算については、現居室の前払金償却残額を、同じ期間入居した場合の住み替え後居室の前払金償却残額に合わせるものとします。現居室の前払金償却残額より、住み替え後居室の前払金償却残額のほうが少ない場合は、その差額をお支払いします。ただし、現居室の前払金償却残額より、住み替え後居室の前払金償却残額のほうが多い場合は、その差額は頂きません。</p> <p>2. 入居者からの申出による住み替えの場合 前払金の精算については、現居室の前払金償却残額を、同じ期間入居した場合の住み替え後居室の前払金償却残額に合わせるものとします。現居室の前払金償却残額より、住み替え後居室の前払金償却残額のほうが少ない場合は、その差額をお支払いします。また、現居室の前払金償却残額より、住み替え後居室の前払金償却残額のほうが多い場合は、その差額を徴収差額としてお支払い頂きます。</p>
従前居室との仕様の変更	なし
提携ホーム等への転居	あり エスペランサ登戸 他10施設
判断基準・手続	事業者は、入居者から事業者が運営する他の施設へのサービス提供の場所の変更の申出があった場合、その申出が施設運営上、支障が出る場合を除き、入居者の申出を認め、事業者が運営する他の施設へのサービス提供場所の変更を行う場合があります。なお、入居者からの申出は指定の書式にて行うものとします。
利用料金の変更	変更にあたっては、目的施設における全ての契約を解約し、変更を希望される施設での新たな契約を締結して頂く事で、居室の利用権は現施設における居室から、新しい施設における居室に変更となります。この場合、入居者は、居室の清掃費及び原状回復費を負担しなければなりません。管理費等の月額利用料は移り住み先の料金へ変更になります。

前払金の調整	前払金の精算については、現施設における居室の前払金償却残額を、同じ期間入居した場合の住み替え後施設における居室の前払金償却残額に合わせるものとし、住み替え後施設における居室の前払金償却残額より、住み替え後施設における居室の前払金償却残額の方が少ない場合は、その差額をお支払いします。また、現施設における居室の前払金償却残額より、住み替え後施設における居室の前払金償却残額の方が多い場合は、その差額を徴収差額としてお支払い頂きます。 償却年数については、住み替え後施設における居室の償却年数に合わせるものとし、住み替え後施設における居室の償却年数から、現施設における居室での居住年数（契約締結時年齢）を差し引いた年数を、住み替え後施設における居室の償却年数とします。ただし、この申出が、申出時に先に定める償却期間を超えている場合、住み替え変更の申出はお受けできません。
従前居室との仕様の変更	変更あり（便所・浴室・洗面所・調理設備等）

苦情対応窓口

窓口の名称 1	グランフォレスト学芸大学 支配人 小澤 孝史
電話番号	03-6452-2812
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月~金曜日)
窓口の名称 2	スマリンフィルケア株式会社 運営管理部
電話番号	03-3518-8588
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月~金曜日)
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会 介護相談窓口
電話番号	03-6238-0177
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金曜日)

賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：三井住友海上火災保険株式会社 (賠償責任保険・団体総合生活補償保険)
-----------	--

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	あり 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： 89.8 歳	入居者数合計： 30 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								
75歳以上85歳未満				1	1		1	1
85歳以上	1	1	1	7	4	4	6	2
合計	1	1	1	8	5	4	7	3
入居継続期間別入居者数	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	9	9	12				30	
男女別入居者数	男性： 8 人	女性： 22 人						
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	47 % （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	4	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	2
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	2
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	9

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	あり	月払いプランのみ
金額	1,000,000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
90歳基本プラン	16,080,000円	291,680円	80,000	64,800	59,400	87,480	0
90歳特別プラン	19,920,000円	211,680円	0	64,800	59,400	87,480	0
80歳基本プラン	20,100,000円	291,680円	80,000	64,800	59,400	87,480	0
80歳特別プラン	24,900,000円	211,680円	0	64,800	59,400	87,480	0
70歳基本プラン	24,120,000円	291,680円	80,000	64,800	59,400	87,480	0
70歳特別プラン	29,880,000円	211,680円	0	64,800	59,400	87,480	0
65歳基本プラン	28,140,000円	291,680円	80,000	64,800	59,400	87,480	0
65歳特別プラン	34,860,000円	211,680円	0	64,800	59,400	87,480	0
月払プラン	0円	626,680円	415,000	64,800	59,400	87,480	0

各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（415,000円）×想定居住期間（48～84ヶ月）により算出 （月額単価の説明） 建物賃借料を基礎とし、近傍同種家賃を参照し算出 （想定居住期間の説明） 当社既存施設を元に統計的に算定し、居住継続率が概ね50%になるところから算出 90歳以上 償却期間 48ヶ月 80歳～89歳 償却期間 60ヶ月 70歳～79歳 償却期間 72ヶ月 65歳～69歳 償却期間 84ヶ月
	家賃	居室および共用施設等の家賃相当額です。入居金型契約の場合は、その一部を入居金として受領しています。
	管理費	共用施設等の維持管理費、事務管理部門の人件費・事務費、水光熱費
	介護費用	①上乗せ介護費用：別紙3参照 ②要介護認定が自立の場合：日常生活支援・サービス提供（週1回の居室清掃・リネン交換、週3回の洗濯、ケアコール含む）のための人件費として生活サポート費用81,000円が適用になります。（この場合、上乗せ介護費用はいただきません。） ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 583円・昼食 1,312円・夕食 1,021円 間食 0円 1日当たり 2,916円 × 30日で積算 厨房管理運営費 42,120円 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 外泊・入院等で食事をキャンセルする場合、前々日までに届出願います。 この場合、厨房管理運営費1,404円/日（うち消費税104円）を除き、食材費として朝食302円・昼食680円・夕食530円を返金させていただきます。
光熱水費	管理費に含まれます。	

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	入居日までに弊社指定の銀行口座へお振込み下さい。
償却開始日	入居した日の翌日
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	償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、契約終了日から償却期間満了日までの額を返還します。 【返還金の算出方法】 (前払金÷償却期間の日数)×契約終了日から償却期間満了日までの日数 * 1 各年齢償却期間経過後は、返還金がなくなります * 2 償却期間を超える場合、入居金の追加徴収はありません
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	期間：3月 起算日：入居した日
	入居した日の翌日から3月以内において入居者の解約の申し出がなされた場合は(死亡退去も含む)、目的施設の利用の対価として入居した日から契約終了日までの1日当たりの利用料及び日割計算に基づく月額利用料、原状回復費用を事業者を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け渡しを受けた後90日以内に、受領済みの前払金及び月払い利用料の全額を無利息で入居者に返還することとします。 ※前払金の1日当たりの利用料の計算
返還期限	契約終了日から 90日以内
保全措置	あり 保全先：不動産信用保証株式会社
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	翌月分を入居者宛に費用項目との明細を付し、毎月15日までに請求します。ホームはこれに基づき原則としてその金額を銀行口座または貯金口座から自動引き落としとします。
その他留意事項	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 $c=(a+b) \times d$ 小数点以下 四捨五入	総単位数 $e=a+b+c$	介護報酬 $f=a \times$ 地域別単価 小数点以下 切捨て	自己負担額 $g=f \times 0.1$ 小数点以下 切上げ
要支援1	5,400	30	445	5,875	64,037円	6,404円
要支援2	9,270	30	763	10,063	109,686円	10,969円
要介護1	16,020	330	1,341	17,691	192,831円	19,284円
要介護2	17,970	330	1,501	19,801	215,830円	21,583円
要介護3	20,040	330	1,670	22,040	240,236円	24,024円
要介護4	21,960	330	1,828	24,118	262,886円	26,289円
要介護5	24,000	330	1,995	26,325	286,942円	28,695円

加算の種類	単位・割合	算定	備考
個別機能訓練加算	0/日	なし	
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	0/日	なし	対象者のみ
口腔衛生管理体制加算	30/月	あり	
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)	

当ホームの地域別単価は10.9です。(目黒区)
 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	消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定します。
---------	--

【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	80歳基本プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	20,100,000	291,680
※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	入居希望者に公開	財務諸表の要旨	入居希望者に公開
管 理 規 程	入居希望者に公開	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

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

<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>
--

介護サービス等の一覧表(参考様式)

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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
<介護サービス>				
巡回 日中	○		■ ※1	
巡回 夜間	○		■ ※1	
食事介助			■	
排泄介助	○		■	
おむつ交換			■	
おむつ代		※2		※2
入浴(一般浴)介助	○	週3回目から 1回2,592円	■ ※3	週3回目から 1回2,592円
清拭			■ ※3	週3回目から 1回2,592円
特浴介助			■ ※3	週3回目から 1回2,592円
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 (協力医療機関)	○		■	
通院介助 (上記以外)		30分972円		30分972円
緊急時対応	○		■	
オンコール対応	○		■	
<生活サービス>				
居室清掃	○	規定回数以上 1回1,944円	○	規定回数以上 1回1,944円
リネン交換	○		○	
日常の洗濯		ドライ品など実費	■	ドライ品など実費
居室配膳・下膳			■	
嗜好に応じた特別食		メニューに応じた実費		メニューに応じた実費
おやつ	○		○	
理美容		実費		実費
買物代行(通常の利用区域)	○	週2回目から 30分972円	○	週2回目から 30分972円
買物代行(上記以外の区域)	—	商品代、送料は実費	—	商品代、送料は実費
役所手続き代行		30分1,080円		30分1,080円
金銭管理サービス	—	—	—	—

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を含む)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を含むサービスに○	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▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断	○		○	
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)	○		■	
医師の訪問診療		(医療費)		(医療費)
医師の往診		(医療費)		(医療費)
<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(協力医療機関)	○		■	
入退院時の同行(上記以外)	○		■	
入院中の洗濯物交換・買物		1回1,944円		1回1,944円
入院中の見舞い訪問	○		○	
<その他サービス>				

※1 定期的に巡回します。(緊急時はケアコールにて対応)

※2 施設購買以外の持ち込みオムツの場合、処分代として108円(うち消費税8円)を徴収させていただきます。

※3 入浴及び清拭の機会の提供は1週間につき2回です。なおご希望により、3回以上にすることも出来ます。その際には別途費用を徴収させていただきます。

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：不動産信用保証株式会社
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： %
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。