

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	サンシティ吉祥寺
定員・室数	350 人 ・ 260 室

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
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	自立のみ
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）
介護に関わる職員体制	-

1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人		
	フリカ`ナ 名 称	カ`シカ`イヤハフ`センチュリー`モア 株式会社ハーフ・センチュリー・モア	
主たる事務所の所在地	〒 107-6030	東京都港区赤坂1丁目12番32号 アーク森ビル30階	
	電 話 番 号	03(3505)6688	
連 絡 先	ファックス番号	03(3505)6198	
	ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.hcm-suncity.jp	
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役社長	氏名 金澤 王生
設 立 年 月 日	昭和54年5月25日		
主 な 事 業 等	有料老人ホームの設置・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	2	サンシティ吉祥寺/サンシティ銀座EASTホームサービス	三鷹市下連雀5-3-5/中央区月島3-27-15
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	3	サンシティ調布/サンシティ町田/サンシティ銀座EAST	調布市緑ヶ丘2-14-1/町田市小野路1611-1/中央区月島3-27-15
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		
地域密着型通所介護	なし		
居宅介護支援	2	サンシティ吉祥寺ホームサービス/サンシティ銀座EAST居宅支援	三鷹市下連雀5-3-5/中央区月島3-27-15
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	なし		
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		
介護予防通所介護	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	3	サンシティ調布/サンシティ町田/サンシティ銀座EAST	調布市緑ヶ丘2-14-1/町田市小野路1611-1/中央区月島3-27-15
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		
介護予防地域密着型通所介護	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		

2 事業所概要

名称	フリカマナ	サンシティ吉祥寺		
	名称	サンシティ吉祥寺		
所在地	〒 181-0013	東京都三鷹市下連雀5-3-5		
連絡先	電話番号	0422-79-7400		
	ファックス番号	0422-79-7401		
ホームページ	http://www.hcm-suncity.jp			
介護保険事業所番号	-			
管理者職氏名	役職名	責任者	氏名	大崎 尚子
事業開始年月日	平成 23 年 10 月 17 日			
届出年月日	平成 23 年 2 月 1 日			
届出上の開設年月日	平成 23 年 10 月 15 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	-		
	指定の有効期間	- 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）	-		
	指定の有効期間	- まで		

事業所へのアクセス	JR東日本中央線・京王線 吉祥寺駅下車（約3Km）/吉祥寺駅南口丸井前バス乗り場 01～06系統「新川」バス停下車徒歩1分/13系統「杏林大学井の頭キャンパス」バス停下車徒歩1分					
施設・設備等の状況						
敷地	権利形態	賃貸借	抵当権	なし		
	面積	11000.21 m ²				
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし		
	延床面積	30273.15 m ² うち有料老人ホーム分 30273.15 m ²				
	竣工日	平成23年2月1日				
	階数	地上 8 階 地下 1 階				
		うち有料老人ホーム分 地上 8 階 地下 1 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23年10月17日 ～ 平成48年10月16日			
		自動更新	あり			
居室	階	定員	室数	面積		
	1階	1～2	19	47.5 m ²	～ 77.9 m ²	
	2階	1～2	26	43 m ²	～ 96 m ²	
	3階	1～2	39	43 m ²	～ 96 m ²	
	4階	1～2	38	43 m ²	～ 96 m ²	
	5階	1～2	40	39.1 m ²	～ 96 m ²	
	6階	1～2	36	43.1 m ²	～ 96 m ²	
	7階	1～2	34	43.1 m ²	～ 96 m ²	
	8階	1～2	28	45.2 m ²	～ 96 m ²	
一時介護室	階	定員	室数	面積		
	1階	1人	17	21.2 m ²	～ 22.3 m ²	
便所	居室	全室設置	共同便所	37 箇所 (一部男女共用)		
	浴室	全室設置	共同浴室	個浴：1 大浴槽：2 機械浴：2		
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 (サンシティ調布(介護時))					
エレベーター	あり 6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(施設長)	1	0	0	0	0	1人	1.0	

生活相談員	10	0	2	0	12人	11.4		
看護職員：直接雇用	5	0	2	0	7人	6.1		
看護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
介護職員：直接雇用	0	0	0	0	0人	0.0		
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
機能訓練指導員	0	0	0	0	0人	0.0		
計画作成担当者	0	0	0	0	0人	0.0		
栄養士	0	0	0	0	0人	0.0	外務委託	
調理員	10	0	13	0	23人	15.8	外務委託	
事務員	2	0	6	0	8人	5.4		
その他従業者	13	0	2	0	15人	14.8	外務委託	
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	0	0	0	0	0			
実務者研修	0	0	0	0	0			
介護職員初任者研修	0	0	0	0	0			
介護支援専門員	0	0	0	0	0			
たん吸引等研修（不特定）	0	0	0	0	0			
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0	0			
資格なし	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0			
作業療法士	0	0	0	0	0			
言語聴覚士	0	0	0	0	0			
看護師又は准看護師	0	0	0	0	0			
柔道整復師	0	0	0	0	0			
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0	0	0			
③-3 管理者（施設長）の資格				なし				
④ 夜勤・宿直体制								
配置職員数が最も少ない時間帯			17時45分～8時45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			
⑤ 特定施設入居者生活介護の従業者の人数等								
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											
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											
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											
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 人											
従業者の職種別・勤続年数别人数（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					
1年以上3年未満						2					
3年以上5年未満		5				1					
5年以上10年未満			2			4	2				
10年以上											
合計		5	2	0	0	10	2	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	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	居室内に水道使用量で動作する生活安全センサーを設置
施設で対応できる医療的ケアの内容	服薬管理、在宅酸素の管理、食事指導

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	さくらクリニック
	所在地	東京都三鷹市下連雀5-3-5 サンシティ吉祥寺内
	協力の内容	日常の健康管理と診療
協力医療機関(2)	名称	杏林大学医学部付属病院
	所在地	東京都三鷹市新川6-20-2
	協力の内容	高度医療を必要とする場合の入院、緊急時の対応
協力医療機関(3)	名称	久我山病院
	所在地	東京都世田谷区北烏山2-14-20
	協力の内容	受診、治療、入院
協力医療機関(4)	名称	野村病院
	所在地	東京都三鷹市下連雀8-3-6
	協力の内容	受診、治療、入院、人間ドック
協力歯科医療機関	名称	西東京歯科室
	所在地	東京都杉並区宮前4-19-11
	協力の内容	週一の訪問歯科診療

介護保険加算サービス等

個別機能訓練加算	
夜間看護体制加算	
看取り介護加算	
医療機関連携加算	
認知症専門ケア加算	
サービス提供体制強化加算	
介護職員処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施	
短期利用特定施設入居者生活介護の算定	
利用者の個別的な選択によるサービス提供	なし
運営懇談会の開催	あり (年 12 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

年齢	70歳以上
要介護度	入居時自立、要支援1.2は要相談

入居の条件	医療的ケア	インシュリン注射の接種、治療食の提供、食事指導
	認知症	不可
	その他	共同生活に順応できる方
身元引受人等の条件、義務等	入居者の法定相続人が就任、その他は事業者の承諾が必要。入居契約書第37条参照	
体験入居	利用期間	2泊3日以内
	利用料金	1泊2日、素泊まり5,400円
	その他	別途、食事代（朝食702円、昼食1,026円、夕食1,458円）
入院時の契約の取扱い	入院中に関わらず、契約は継続なため管理費の支払い、退院後は居室に御戻りいただきます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>①緊急やむを得ない場合と判断した場合は、ご本人・ご家族へ説明し同意を得て、承諾書に署名いただく。</p> <p>②身体拘束実施報告書に記録。</p> <p>③身体拘束継続の必要性を判断し、廃止への取り組みを実施。緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録に記載。</p>	
事業者からの契約解除	社会通念上著しく困難と認められる場合。入居契約書第29条参照。	

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	入居契約及び管理運営規定で、一般居室で受けられる介護の範囲を定め、入居者処遇委員会がそれを越えた介護が必要と判断した場合は、本人の意思を確認し、身元引受人からも意見を聴いた上で、一時介護室で介護させていただきます。
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	一時介護室では、1人当たりの占有面積は、当初入居した一般居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。
その他の居室への移動	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	
提携ホーム等への転居	あり サンシティ調布
判断基準・手続	一時介護室の利用が累積6ヶ月におよぶか、もしくは将来にわたり一般居室に戻ることが困難と判断された場合、医師の意見と入居者処遇委員会の判定に基づいて、ご本人、身元引受人の意思(同意)を確認の上、提携施設での一時的なサービスの利用もしくは提携施設に住み変わることができます。
利用料金の変更	管理費は変わりませんが、食費におやつ代として1日108円加算されます。食費の総額に変更はなく、81,000円/人・月となります。(朝食648円、昼食972円、夕食972円、おやつ代108円)
前払金の調整	あり
従前居室との仕様の変更	提携ホームの居室では、一人当たりの占有面積は、当初入居した居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。

苦情対応窓口			
窓口の名称 1	サンシティ吉祥寺 オフィスサービス		
電話番号	0422-79-7400		
対応時間	10:00 ~ 16:00 (毎日)		
窓口の名称 2	(株)ハーフ・センチュリー・モア コールセンター		
電話番号	0120-630-950		
対応時間	10:00 ~ 16:00 (平日)		
窓口の名称 3	三鷹市健康福祉部高齢者支援課高齢者相談係		
電話番号	0422-45-1151		
対応時間	10:00 ~ 16:00 (平日)		
窓口の名称 4	東京都高齢社会対策部施設支援課施設運営係		
電話番号	03-5321-1111		
対応時間	10:00 ~ 16:00 (平日)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 有料老人ホーム賠償責任保険 (公益社団法人有料老人ホーム協会)		
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	あり	結果の公表	事業所内閲覧
その他機関による第三者評価の実施	あり	結果の公表	事業所内閲覧

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数	平均年齢：	80.5 歳	入居者数合計：	295 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	0	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満	44	0	0	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満	150	4	1	5	0	0	0	0
85歳以上	67	7	4	7	3	2	1	0
合計	261	11	5	12	3	2	1	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	10	4	90	191	0	0	295

男女別入居者数	男性：	77 人	女性：	218 人
---------	-----	------	-----	-------

入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)	95 % (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	3	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) へ転居	0	医療機関への入院	0
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	4
介護療養型医療施設へ転居	0	その他	0
他の有料老人ホームへ転居	11	退去者数合計	18

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
Aタイプ(一人入居)	3,540万円~4,710万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Bタイプ(一人入居)	3,990万円~5,240万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Cタイプ(一人入居)	3,700万円~5,600万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Dタイプ(一人入居)	6,160万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Eタイプ(一人入居)	5,520万円~6,010万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Fタイプ(一人入居)	7,250万円~8,880万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Gタイプ(一人入居)	8,670万円~10,810万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Hタイプ(一人入居)	11,820万円~12,070万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Iタイプ(一人入居)	10,450万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Jタイプ(一人入居)	9,960万円~11,220万円	225,720円	0円	144,720円	0円	81,000円	実費
Aタイプ(二人入居)	4,450万円~5,710万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Bタイプ(二人入居)	4,990万円~6,240万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Cタイプ(二人入居)	4,700万円~6,600万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Dタイプ(二人入居)	7,160万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Eタイプ(二人入居)	6,520万円~7,010万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Fタイプ(二人入居)	8,250万円~9,880万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Gタイプ(二人入居)	9,670万円~11,810万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Hタイプ(二人入居)	12,820万円~13,070万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Iタイプ(二人入居)	11,450万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
Jタイプ(二人入居)	10,960万円~12,220万円	389,880円	0円	227,880円	0円	162,000円	実費
各料金の内	前払金	月額単価 (円) × 想定居住期間 (180ヶ月) + 入居者が想定居住期間を超えて居住する期間に関わる費用 により算出 (月額単価の説明) 家賃相当額(土地・建物の賃借料、施設の開発費、大規模修繕等修繕費、管理事務費等) (想定居住期間の説明) 入居者が確率的に概ね50%入居し続ける平均的な居住期間					
	家賃相当額	前払金の一部を月額で受領するもので、算定根拠は前払金に準ずる。					
管理費	一人入居：144,720円、二人入居：227,880円 共用部分等の光熱水費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人件費						

訳・ 明細	介護費用	前払金のうち健康管理費に含む。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 540 円・昼食 864 円・夕食 1,296 円 間食 なし 円 1日当たり 2,700 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 月額21,600円/人が含まれます。月間のご利用が21,600円に満たない場合は喫食分にかかわらず21,600円はお支払いいただきます。 (食事をキャンセルする場合の取扱いについて) キャンセルの必要なし
	光熱水費	居室内はメーター管理により実費を負担
前払金の取扱い		
支払日・ 支払方法	申込時に50万円、契約締結時に入居金総額の20%から50万円を差し引いた金額、入居前日までに残金80%を弊社指定口座にお振込みいただきます。	
償却開始日	入居日の翌日	
返還対象とし ない額	あり	初期償却（入居一時金の15%）
	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>【入居一時金】 （一人入居の場合） 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 （二人入居の一人目の場合） 追加入居一時金×0.85÷追加入居一時金償却期間の日数×二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数 （二人入居の二人目の場合） 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※入居一時金償却期間の日数は、入居日翌日を起算日とした180ヶ月の実日数とします。</p> <p>【健康管理費】 健康管理費×0.85÷健康管理費償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※健康管理費償却期間の日数は、入居日翌日を起算日とした180ヶ月の実日数とします。</p>	
	期間：3か月	起算日：入居した日

<p>短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式</p>	<p>返還対象としない額（入居一時金15%初期償却）は、想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する家賃相当額として合理的に算出しております。ただし短期解約時には上記金額を無利息で全額返還いたします。</p> <p>【入居一時金】 入居一時金返還金＝入居一時金-1日当たり利用料×入居期間 ※短期解約特例における1日当たりの利用料金は、入居一時金のうち返還対象部分を、一月30日として入居一時金償却日数で割り返した額です。（小数点以下は切り捨てとする）</p> <p>【健康管理費】 健康管理費返還金＝健康管理費-1日当たり利用料×入居期間 ※短期解約特例における1日当たりの利用料金は、健康管理費/人を、一月30日として健康管理費償却日数で割り返した額です。（小数点以下は切り捨てとする）</p> <p>※上記の返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とする。 ※入居者が2名の場合で、そのうち1名が解約した場合又は死亡による契約終了の場合は、追加入居一時金を対象とする。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とする。 ※月払い利用料については日割り精算を行う。 ※必要な原状回復費用があれば受領する。</p>
<p>返還期限</p>	<p>契約終了日から 90 日以内</p>
<p>保全措置</p>	<p>あり 保全先：信託方式（受託者：三井住友銀行）</p>
<p>その他留意事項</p>	<p>入居一時金の一部（入居者一人当たり500万円）を入居時に信託財産として信託会社に預け入れます。事業者が万一倒産等に至り、入居者が退去する場合は、上限500万円の範囲内で、その時点での未償却残額が償還されます。尚、この場合の未償却残額とは「居室に要する一時金」「その他に要する一時金」等全ての一時金の合計残額となります。</p>
<p>月額利用料の取扱い</p>	
<p>支払日・支払方法</p>	<p>毎月15日締めで入居者宛に費用項目の明細を付し、25日までに請求します。入居者は、施設の指定する銀行に入居者名義の普通預金口座を設け、その口座から毎月1日に前月分を自動振り替えの方法により、施設の口座にお支払いいただきます。</p>
<p>その他留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車料金(16,200円)、電話料金、NHK等の受信料、介護用品費、任意のイベント参加料等 ・ 医療機関で診療を受けた費用の内、公費又は健康保険で給付される以外の費用等 ・ 手続き代行(30分1,620円) 買い物代行(30分1,620円) 清掃代行(30分1,620円)等の有料サービス料。 ・ おむつ代 ・ 要介護者等に対する提供サービス範囲外の介護サービス費用 （詳細は添付の「介護サービス等の一覧表」参照）
<p>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。</p>	
<p> </p>	
<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</p>	<p>一部有料（サービスごとの料金は一覧表のとおり）</p>
<p>料金改定の手続</p>	
<p>管理費・食費については、人件費、物価の変動、提供するサービスの形態の変更、コストの見直し等に基づき運営懇談会の意見も聴いた上で決定します。</p>	

【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。

<p>プランの名称</p>	<p>標準タイプ（一人入居）Cタイプ</p>
---------------	------------------------

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	47,500,000	204,120

※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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付	財務諸表の原本	入居希望者に交付
事業収支計画書	公開していない	その他開示情報	特になし

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

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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
			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○	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▲
<介護サービス>				
巡回 日中	○	—	○	—
巡回 夜間	○	—	○	—
食事介助	○	—	○	▲
排泄介助	—	—	—	▲
おむつ交換	—	—	—	▲
おむつ代	—	—	—	▲
入浴(一般浴)介助	—	—	—	—
清拭	—	—	—	▲
特浴介助	—	—	—	▲
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)	—	1620円/30分	—	▲
緊急時対応	○	—	○	—
オンコール対応	○	—	○	—
<生活サービス>				
居室清掃	—	30分1728円から	—	▲
リネン交換	—	—	—	▲
日常の洗濯	—	—	—	▲
居室配膳・下膳	○	—	○	—
嗜好に応じた特別食	○	—	○	—
おやつ	—	—	—	—
理美容	—	—	—	—
買物代行(通常の利用区域)	—	—	—	▲
買物代行(上記以外の区域)	—	—	—	▲
役所手続き代行	—	—	—	—
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 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) 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 年2回	○	—	○	—
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	○	—	○	—
医師の往診	○	—	○	—
<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)	—	1620円/30分+交通費	—	▲
入院中の洗濯物交換・買物	○	—	○	—
入院中の見舞い訪問	○	—	○	—
<その他サービス>				

施設名：サンシティ吉祥寺

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：信託方式(受託者:三井住友銀行)
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%
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。

入居一時金の「算定根拠」について

サンシティ吉祥寺では家賃相当額について入居一時金方式を採用しております。

この入居一時金は、厚生労働省が老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に定める「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部または一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\begin{aligned} \text{入居一時金} = & \text{1 ヶ月の家賃相当額} \times \text{想定居住期間 (月数)} \\ & + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額}) \end{aligned}$$

上記のうち「想定居住期間 (月数)」と「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」(以下、「想定居住期間等」といいます。)の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡 (H 24.3.16) で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね 50% となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 入居一時金の設定 】

- ◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～85 歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル (簡易生命表を用いたもの) に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間 (償却期間) 等を算出しました。
- ◎この算出結果に家賃の前払金の保全措置を講ずべき額、事業費、土地・建物の賃借料の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15 年】
【想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 15%】

サンシティ吉祥寺ではこの結果に基づき、例えば 1 ヶ月当たりの家賃相当額 16.0 万円 (最多価格帯・千円未満切り捨て) について、以下の設定を行っています。

○入居一時金の額 3,400 万円
(内訳)
・非返還額 総額の 15%・・・510 万円
(入居日の翌日から起算して 3 ヶ月を超えた場合は返還しない費用)
・返還対象額 総額の 85%・・・2,890 万円
(想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金しません。)

- 1 ヶ月当たりの家賃相当額は、開業前経費や建物賃料、管理事務費等を基礎として算定しています。
- なお、入居一時金には、対価性のない権利金等は含まれていません。