

## 有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	サンシティ銀座EAST
定員・室数	100人・94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1～2人（親族のみ対象）
介護に関わる職員体制	1.5：1以上

## 1 事業主体

名称	法人等の種別	営利法人		
	フリカナ 名称	カブシキカイシャ ハーフ・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1-12-32	
連絡先	電話番号	03-3505-6688		
	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	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	サンシティ銀座EASTホームサービス	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	サンシティ銀座EAST	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		
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	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	2	サンシティ銀座EAST居宅支援	中央区月島3-27-15
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	2	サンシティ銀座EASTホームサービス	中央区月島3-27-15
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	なし		
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	フリカミナ サンシティ銀座EAST		
所在地	〒104-0052 東京都中央区月島3-27-15		
連絡先	電話番号	03-6219-6501	
	ファックス番号	03-6219-6502	
ホームページ	http://www.hcm-suncity.jp/		
介護保険事業所番号	第1370201269号		
管理者職氏名	役職名	責任者	氏名 渡部 徹
事業開始年月日	平成18年10月24日		
届出年月日	平成16年3月31日		
届出上の開設年月日	平成18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18年11月1日	
	指定の有効期間	令和6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18年11月1日	
	指定の有効期間	令和6年10月31日 まで	
事業所へのアクセス	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅下車、徒歩約5分（約400m） 東京メトロ有楽町線「月島」駅下車、徒歩約8分（約600m） 最寄りのバス停 都バス「勝どき橋南詰」停留所下車、徒歩約3分（約200m）		
施設・設備等の状況			
敷地	権利形態	—	抵当権 なし
	面積	4714.75 m <sup>2</sup>	

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	39277.5 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 7219 m <sup>2</sup>			
	竣工日	平成 18 年 8 月 18 日			
	階 数	地上 31 階 地下 1 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 6 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	あり ( 共同住宅 サンシティ銀座EAST )			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成18年9月1日 ~ 令和13年8月31日		
		自動更新	あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	6階	1~2	20	42 m <sup>2</sup> ~ 94 m <sup>2</sup>	
	5階	1~2	18	47.7 m <sup>2</sup> ~ 83.5 m <sup>2</sup>	
	4階	1人	29	20.65 m <sup>2</sup> ~ 39.2 m <sup>2</sup>	
	3階	1人	27	20.65 m <sup>2</sup> ~ 25.5 m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup>	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
	4階	1人	1	23.68 m <sup>2</sup> ~ 23.68 m <sup>2</sup>	
	3階	1人	0	0 m <sup>2</sup> ~ 0 m <sup>2</sup>	
便 所	居室	全室設置	共同便所	25 箇所 ( 一部男女共用 )	
浴 室	居室	一部設置	共同浴室	個浴：0 大浴槽：3 機械浴：2	
	併設施設との共用		あり ( 共同住宅 サンシティ銀座EAST )		
食 堂	兼用		なし ( )		
	併設施設との共用		あり ( 共同住宅 サンシティ銀座EAST )		
その他の共用施設	あり	機能訓練室、ケアステーション、サロン、ラウンジ（併設施設との共用）、フロント、ロビー、ライブラリー、メルコーナー、応接室、テラスカフェ、シアター、ビリヤードルーム、アトリエ、マッサージルーム、フィットネスルーム、クラブルーム、麻雀室、ヘアサロン、プール、多目的ホール、ホール、バーラウンジ、ゲストルーム、グリーンルーム、駐輪場、駐車場、巡回バス、自動販売機コーナー、（下線施設は実費/ヘアサロン・マッサージは外部サービス）			
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	
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					1人	1.0	
生活相談員	2					2人	2.0	
看護職員：直接雇用	7			2		9人	9.1	
看護職員：派遣				2		2人		
介護職員：直接雇用	17			8		25人	22.3	
介護職員：派遣				3		3人		
機能訓練指導員	1	2				3人	2.0	共同住宅と兼任
計画作成担当者	1			1		2人	1.5	
栄養士						0人		㈱オリンピアへ委託
調理員						0人		㈱オリンピアへ委託
事務員			3			3人	2.0	共同住宅と兼任
その他従業者						0人		ミスターグリーン㈱へ委託
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						38 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	16			5	
実務者研修	1				
介護職員初任者研修				4	
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				1	

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	1	1			
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（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 20 時 0 分～ 7 時 0 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					1.5 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		4		7	3			2			
1年以上3年未満		2	2	4	5			1			
3年以上5年未満			1	2							
5年以上10年未満			1	3	2	1				1	
10年以上		1		1	1	1					1
合計		7	4	17	11	2	0	3	0	1	1

#### 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	（一般居室）12時間生活安全センサー設置。 （介護居室）24時間スタッフ常駐、夜間帯は1時間毎の巡視。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医師の指示の下に看護職員が以下の行為を行います。 在宅酸素、胃ろう、痰の吸引、膀胱バルーンカテーテル留置、インスリン投与、褥瘡処置	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	西崎クリニック
	所在地	同一建物内2階
	協力の内容	内科 定期健康診断の協力、週1階程度の訪問診療、及び日常の健康管理と健康相談、他の医療機関への紹介等
協力医療機関(2)	名称	聖路加国際病院
	所在地	中央区明石町9-1（約1.8km）
	協力の内容	一般内科、呼吸器科、腎臓科、血液内科、神経内科、アレルギー・膠原病科、循環器内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、歯科・口腔外科、脳神経外科、精神科、救急救命センター、腎センター（腎臓病クリニック）、リハビリテーション他 受診、治療を必要とする場合利用できる 医療費、その他の費用は入居者の自己負担
協力歯科医療機関	名称	馬見塚デンタルクリニック
	所在地	中央区明石町8-1 聖路加ガーデン内セントラルクスター1階（約1.8km）
	協力の内容	週1回口腔ケアを含めた訪問治療 医療費、その他の費用は入居者の自己負担

介護保険加算サービス等		
個別機能訓練加算	あり	
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	あり(Ⅰ)イ	
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅲ)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(Ⅱ)	
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 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		
入居の条件	年齢	(一般居室) 原則70歳以上 (介護居室) 原則60歳以上
	要介護度	(一般居室) 自立した生活ができる健康状態であること (介護居室) 要支援・要介護認定を受けていること
	医療的ケア	(介護居室) 施設で対応できる医療的ケアの内容参照
	認知症	(介護居室) 通常の介護方法で診ることができること
	その他	2人入居の場合は、原則として夫婦か、三親等いないの血族あるいは一親等以内の姻族であること
身元引受人等の条件、義務等	<p>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。  【介護居室】入居契約書38条、39条 【一般居室】入居契約書37条、37条の2 参照</p> <p>●身元引受人(兼連帯保証人)の負担は、入居一時金合計額にかかる想定居住期間の1年分(360日)を限度とします。</p> <p>●連帯保証人が負担する責務の元本は、次のいずれかの事由により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、責務支払いを求めることができます。</p> <p>一 契約者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき</p> <p>二 契約者又は連帯保証人が死亡したとき</p> <p>●連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対して遅滞なく管理費などの支払状況や遅延金の額・損害賠償の額等、契約者の全ての責務に関する情報を提供しなければなりません。</p> <p>●連帯保証人は本家役を締結するにあたり、契約者から民法第465条の10第1項に定める次の各号の情報提供を受けたことを表明します。</p> <p>一 契約者の財産及び収支の状況</p> <p>二 契約者が本件責務以外に負担している責務の有無並びにその額及び履行状況</p> <p>三 契約者が本責務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容</p>	
体験入居	利用期間	【一般居室】利用の上限：原則として、2泊3日まで 【介護居室】 利用の上限：原則として、6泊7日
	利用料金	【介護居室】 利用料金1泊2日3食付 33,000円 (税込 宿泊費・介護サービス料・食費込み) 【一般居室】 利用料金：1泊2日朝・夕食付 8,800円/1人 (税込)
	その他	事前にご予約が必要です。

入院時の契約の取扱い	入院が長期にわたった場合でも、契約は存続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。入院中の月額規定費用は、原則として食費を除き、規定の金額をお支払いいただきます。
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>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く、身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がなく、身体拘束その他の行動制限が一時的であるときに、やむを得ず身体拘束その他の行動制限を実施致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「切迫性」「非代替性」「一時性」の三つの要件を満たす状態であるかどうかについて検討・確認・記録いたします。</li> <li>●利用者・家族等に対して説明を行い十分な理解が得られるよう努めます。</li> <li>●緊急やむを得ず利用者の行動を制限する場合には、その態様及び時間、その際の利用者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録します。また、拘束解除に向けた取り組みを行い、早期に解除できるよう努めます。</li> </ul>
事業者からの契約解除	<p>入居契約書の定める所定の要件に該当し、かつ、そのことが入居契約を将来にわたり維持することが社会通念上著しく困難と認められるものである場合（詳細は、【介護居室】入居契約書31条、【一般居室】入居契約書29条参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望が、入居者自身又は他の入居者あるいは従業員の心身又は生命に危害を及ぼすおそれがあるとき、又は他の入居者に対する有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれらを防止することができないとき</li> <li>●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その他の関係者が、事業者の運営に支障を及ぼしたとき又は重大な支障を及ぼすおそれが合理的に認められるとき</li> <li>●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その他の関係者が、事業者又はその従業員あるいはほかの入居者に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき又は背信行為を行うと合理的に認められるとき</li> <li>●高齢者虐待防止法に基づき、入居者の人権の尊重、身体拘束に伴う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、入居者に対し、身体拘束を行わないという事業者の方針に反して、ご入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止をご希望されるとき</li> </ul> <p>上記については、入居者自身、他の入居者あるいは事業者の従業員の心身又は他の入居者への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすときは、90日前に書面で申し入れ後、契約解除することができるものとします。</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	一般居室で受けられる介護の範囲を定め、介護支援委員会において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、身元引受人の意見を聴いた上で、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	あり

その他の居室への移動		あり
判断基準・手続	一時介護室での利用が通算6ヵ月に及ぶか、若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、医師の意見を聴き介護支援委員会の判定に基づいてご本人の同意を得、身元引受人等の意見を聴き、介護居室に住み替えていただきます。	
利用料金の変更	一般居室の利用権は介護居室の利用権に振り替わり差額精算をします。入居者が二人の場合、残りの人が引き続き一般居室に居住するので、差額精算はいたしません。残りの人が介護居室に住み替え、または退去する際に一般居室の利用権は介護居室の利用権に振り替わり、退去精算をいたします。住み替えにあたって新たな入居一時金の費用負担はなく、月額利用料は変わりません。	
前払金の調整	あり	
従前居室との仕様の変更	あり	
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	サンシティ銀座EAST アシストサービス課ソーシャルサービス		
電話番号	03-6219-6501		
対応時間	9:00 ～ 17:00 ( 月～日 )		
窓口の名称 2	株式会社ハーフ・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	9:00 ～ 17:00 ( 月～金 )		
窓口の名称 3	(公社) 全国有料老人ホーム協会		
電話番号	03-3272-3781		
対応時間	10:00 ～ 16:00 ( 月～金 )		

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

#### 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	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：	87.5 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	0	0	0	0	0	0	0	0
65歳以上75歳未満	4	0	0	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満	9	2	1	1	1	1	0	0
85歳以上	7	4	3	5	9	9	13	5
合計	20	6	4	6	10	10	13	5
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	6	8	26	27	7	0	74	
男女別入居者数	男性： 14 人		女性： 60 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	74 % （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	16
介護療養型医療施設へ転居	1	その他	
他の有料老人ホームへ転居	1	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	あり	
金額	252～360万 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
一般居室1人入居	5,060～10,550万円	279,400円	0	180,400	0	99,000	実費
一般居室2人入居	6,610～12,100万円	468,600円	0	270,600	0	198,000	実費
		0円					
		0円					
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（217,000円）×想定居住期間（180月）により算出 （月額単価の説明） 1ヵ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おります。 （想定居住期間の説明） 当施設の入居時年齢を70歳～85歳と見込み、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。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、平均想定居住期間は15年。想定居住期間を超える費用の入居一時総額に対する割合は15%としております。					
	家賃	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：180,400円、二人入居：270,600円 共用部分の水道光熱費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人員費等					
	介護費用	前払い金のうち健康管理費を含む。 ●健康相談、健康診断（年2回まで）の費用として55万円 ●緊急、臨時的又は一時的に入浴、排泄、食事などの介護、その他の日常生活の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに特定施設入居者生活介護等のサービスのための看護・介護職員を手厚く配置する間合い及びその準備に要する費用として495万円 ●上記2の看護・介護職員を手厚く配置した場合の費用は、費用設定時において、人員配置して提供する介護サービスのうち介護給付（利用者負担を含む）による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な算定根拠に基づいて算出されています。（要介護者等1.5人に対し、週38時間換算で看護・介護職員1人以上） 健康管理費は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、算定根拠は別紙で示します。 当該金額は、老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません					
食費	朝食 540 円・昼食 1,100 円・夕食 1,650 円 間食 0 円 1日当たり 3,290 円 × 30日で積算 ※朝食は消費税軽減税率を適応 厨房管理運営費 0 円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて）						

		召し上がった分のみ課金。レストランでの食事については事前予約の必要なし。
	光熱水費	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り込みいただきます。	
償却開始日	入居日の翌日	
返還対象としない額	あり	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額 (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>(一人入居の場合) 入居一時金×0.85÷180ヵ月の実日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数</p> <p>(二人入居の一人目の場合) 追加入居一時金×0.85÷180ヵ月の実日数×二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数</p> <p>(健康管理費) 1人あたりの健康管理費×0.85÷180ヵ月の実日数×契約終了日から健康管理費償却期間満了日までの実日数</p> <p>※「想定居住期間を超えて入居契約が継続される場合に備えて受領する額」は入居期間に係わらず返還されません(償却開始から3ヶ月以内に退去の場合を除く)。</p> <p>●介護居室住替え時の入居一時金精算方法</p> <p>下記の基準で、一般居室の入居一時金未償却残額を介護居室の入居一時金に充当するものとし、未償却残額が介護居室の入居一時金を上回る場合には差額を返還する。また、満たない場合であっても追加徴収はせず、一般居室での未償却日数と下記の償却日数とのいずれか短い期間にて償却する。</p> <p>●住み替え時の年齢が80歳未満の場合：介護居室の入居一時金3,500万円(償却期間2,555日)</p> <p>●住替え時の年齢が80歳以上90歳未満の場合：介護居室入居一時金3,000万円(償却期間2,190日)</p> <p>●住替え時の年齢が90歳以上の場合：介護居室の入居一時金2,500万円(償却期間1,825日)。</p> <p>上記金額を償却日数で均等償却する。住み替え後、償却期間内に退去する場合には、未償却残額を返還する。また、償却期間を超える場合でも追加徴収はしない。</p> <p>※2人入居の場合：二人目が住み替えた時点の2人の年齢により、1人につき、上記基準で精算する。したがって、例えば、二人目が住み替えたときの年齢が80歳と85歳だった場合には6000万円となる。</p>	
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	期間：3か月	起算日：入居した日
	<p>老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後三月が経過するまでの間に契約が解約または死亡により終了する場合に対応する。</p> <p>(入居一時金の返還金計算式)</p> <p>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)</p> <p>※1日当たり利用料は、入居一時金のうち返還対象分を、一月30日として償却月数で割り返した額です(小数点以下切り捨て)。なお、非返還対象分については全額返金します。</p> <p>(健康管理費の返還金計算式)</p> <p>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)</p> <p>※1日当たり利用料は、健康管理費を一月30日として償却月数で割り返した額です(小数点以下切り捨て)。</p> <p>※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とする。</p> <p>※入居者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には、追加入居一時金を対象とする。</p> <p>※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とする。</p> <p>※月払い利用料については日割精算を行なう。</p> <p>※必要な原状回復費用があれば受領する。</p>	
返還期限	契約終了日から 90日以内	
保全措置	あり 保全先：(公社)全国有料老人ホーム協会(入居者生活保証制度)	
その他留意事項	居室に造作、模様替え等をした場合には、退去時に原状回復費用の負担を伴い、その他の支払い債務があれば入居一時金返還金と相殺する場合があります。	
月額利用料の取扱い		

支払日・支払方法	月末締め、翌月25日（銀行休業日の場合は繰延）にご指定の銀行口座から「自動引き落とし」。事業所指定銀行に預金口座を開設いただきます。
その他留意事項	詳細は「管理運営規程」を参照。

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2～3割）を負担する。

(30日換算・自己負担1割の場合)

単位：円

介護度	介護報酬	自己負担額
要支援1	59,187	5,919
要支援2	101,370	10,137
要介護1	175,272	17,528
要介護2	196,854	19,686
要介護3	219,417	21,942
要介護4	240,345	24,035
要介護5	262,908	26,291

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり	
夜間看護体制加算	あり	要介護のみ
看取り介護加算	あり	対象者のみ
医療機関連携加算	あり	対象者のみ
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	あり(I)イ	
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	
介護職員処遇改善加算	あり(III)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(II)	

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

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。

【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	一般居室		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	60,000,000	279,400
※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	入居希望者に公開
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: center;">_____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：サンシティ銀座EAST

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
<b>安定的・継続的な居住の確保のための項目</b>		
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	
<b>緊急時の安全確保のための項目</b>		
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	
<b>入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目</b>		
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	
<b>入居者の財産を保全するための項目</b>		
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	床元元:(公社)全国有料老人ホーム協会(入居者生活保証制度)
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。

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 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▲
<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）				
緊急時対応				
オンコール対応				
<生活サービス>				
居室清掃				
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)				
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>				

<介護サービス等の一覧表>

下記のサービス内容および回数等は標準的なものを表示しています。実際に提供する介護サービスは、ケアカンファレンスにて個別の入居者の介護状況を判定し、ケアプランを策定したうえで、援助を実施いたします。

介護度	自立（体調不良時） 要支援Ⅰ・Ⅱ・要介護Ⅰ		要介護Ⅱ・Ⅲ		要介護Ⅳ・Ⅴ	
	一般居室あるいは介護居室		介護居室		介護居室	
介護サービス内容	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
○ 巡回サービス (必要に応じ介助実施)  ①昼間 9:00～17:00 ②夜間 17:00～9:00	①②必要に応じて実施	—	①②必要に応じて実施	—	①②必要に応じて実施	—
○ 食事 ①ダイニングへの配膳、下膳 ②居室への配膳下膳 ③食事介助	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	—	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	—	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	—
○ 排泄 ・ 排泄介助 ・ オムツ交換	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担
○ 入浴等 ・ 清拭 ・ 一般浴介助 ・ 特浴介助	入浴可能な場合は入浴介助、あるいは清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300/回(30分) ただし、清拭は¥1,650/回(20分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300/回(30分) ただし、清拭は¥1,650/回(20分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に3回まで実施	週3回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300/回(30分) ただし、清拭は¥1,650/回(20分)。
○ 身辺介助 ①体位変換 ②居室からの移動 ③衣類の着脱 ④身だしなみ介助	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	—	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	—	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	—
○ 通院の介助 (※指定医療機関の通院介助) ①付添い、受診手続 ②送迎	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費
○ 緊急対応・緊急コール	その都度	—	その都度	—	その都度	—
○ 機能訓練	必要に応じて実施	—	必要に応じて実施	—	必要に応じて実施	—
生活サービス ○ 居室内の家事 ①居室清掃 ②洗濯サービス ③ペット・メンテナンス	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回 1,650円 実費負担	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回 1,650円 実費負担	①原則毎日実施 ②週3回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週2回	②週3回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週2回を超える場合1回 1,650円 実費負担
○ 理美容	—	実費負担	—	実費負担	—	実費負担
○ 代行 ①所定店舗への買物 ②所定の役所手続き	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分 1,980円+交通費実費 ②30分 1,980円+交通費実費	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分 1,980円+交通費実費 ②30分 1,980円+交通費実費	①週2回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30分 1,980円+交通費実費 ②30分 1,980円+交通費実費
健康管理サービス ①健康診断 ②健康相談 ③生活相談 ④医師の診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年2回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療
入退院時、入院中のサービス (※指定医療機関への入退院時、入院中のサービス) ①医療費 ②移送サービス ③訪問	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費	②必要に応じて実施 ③週1回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費 ③指定医療機関以外は30分 1,980円+交通費実費
その他サービス ○ レクリエーション ○ クラブ活動	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担

2020年10月1日現在

(金額は全て税込みの価格です)



## 入居一時金の「算定根拠」について

サンシティ銀座 EAST 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%】

サンシティ銀座 EAST 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 21.7 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 4,600 万円

(内訳)

- ・非返還額 総額の 15%・・・690 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%・・・3,910 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。