重要事項説明書

Ver　1.1

記入年月日	2024	年	1	月	1	日
記入者名	安中　恒雄					
所属・職名	支配人					
取込種別	1　追加					
被災確認事業所番号						

1 事業主体概要

種類	2　法人						
	※法人の場合、その種類	5　営利法人					
名称	(ふりがな)	かぶしきがいしゃ　はーふ・せんちゅりー・もあ					
	株式会社　ハーフ・センチュリー・モア						
法人番号	法人番号有無	1　有					
	法人番号	7010401023889					
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						
連絡先	電話番号	03	-	3505	-	6688	
	FAX番号	03	-	3505	-	6198	
	メールアドレス				@		
	ホームページ有無	1　有					
	ホームページアドレス	https://	hcm-suncity.co.jp/				
代表者	氏名	金澤　王生					
	職名	代表取締役社長					
設立年月日	1979	年	5	月	25	日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）						

2 有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

名称	(ふりがな)	さんしてぃ　みなとみらい　いーすと									
	サンシティみなとみらいEAST										
所在地	〒	221	-	0053							
	神奈川県横浜市神奈川区橋本町2-5-1										
所在地（建物名等）											
市区町村コード	都道府県	神奈川県		市区町村	141003 横浜市						
主な利用交通手段	最寄駅			JR京浜東北線　東神奈川	駅						
	交通手段と所要時間	①電車利用の場合　JR京浜東北線・横浜線「東神奈川駅」下車徒歩約15分　②バス利用の場合　横浜駅東口バスターミナルＡ乗り場4番バス停で48系統乗車　星野町公園前下車　徒歩約2分 ③自動車利用の場合　首都高速神奈川1号横羽線「東神奈川出口」から約4分										
連絡先	電話番号	045	-	440	-	3711					
	FAX番号	045	-	440	-	3712					
	メールアドレス	minatomirai		@	hcm-suncity.jp						
	ホームページ有無	1　有									
	ホームページアドレス	https://	hcm-suncity.co.jp/suncity/minatomirai								
管理者	氏名	安中　恒雄									
	職名	支配人									
建物の竣工日		2015	年	11	月	30	日				
有料老人ホーム事業の開始日		2016	年	1	月	21	日				

（類型）【表示事項】

類型	3　住宅型							
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号							
	指定した自治体名							
	事業所の指定日		年		月		日	
	指定の更新日（直近）		年		月		日	

3 建物概要

土地	敷地面積	6,004.17	㎡						
	所有関係	2　事業者が賃借する土地							
		2　事業者が賃借する土地の場合							
		賃貸の種別	1　普通賃借						
		抵当権の有無	2　なし						
		契約期間	1　あり						
			開始						
			2015	年	11	月	30	日	
			終了						
			2040	年	10	月	31	日	
		契約の自動更新	1　あり						
建物	延床面積	全体	25,785.90	㎡					
		うち、老人ホーム部分	25,785.90	㎡					
	耐火構造	1　耐火建築物							
		3　その他の場合							
	構造								
		4　その他の場合							
		鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）							

	所有関係	2　事業者が賃借する建物									
		2　事業者が賃借する建物の場合									
			賃貸の種別	1　普通貸借							
			抵当権の有無	2　なし							
			契約期間	1　あり							
				開始							
				2015	年	11	月	30	日		
				終了							
				2040	年	10	月	31	日		
			契約の自動更新	1　あり							
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1　全室個室（縁故者個室含む）									
		2　相部屋ありの場合									
			最少	1				人部屋			
			最大	2				人部屋			

	トイレ	浴室	面積		戸数・室数	区分
タイプ１	1　有	1　有	47.09	㎡	95	1　一般居室個室
タイプ２	1　有	1　有	52.57	㎡	26	1　一般居室個室
タイプ３	1　有	1　有	54.71	㎡	44	1　一般居室個室
タイプ４	1　有	1　有	56.6	㎡	6	1　一般居室個室
タイプ５	1　有	1　有	60.14	㎡	6	1　一般居室個室
タイプ６	1　有	1　有	66.34	㎡	21	1　一般居室個室
タイプ７	1　有	1　有	69.71	㎡	7	1　一般居室個室
タイプ８	1　有	1　有	76.96	㎡	8	1　一般居室個室
タイプ９	1　有	1　有	84.31	㎡	14	1　一般居室個室
タイプ10	1　有	1　有	106.37	㎡	1	1　一般居室個室

<table>
<tr><td rowspan="10">共用施設</td><td rowspan="2">共用便所における便房</td><td rowspan="2">12 ヶ所</td><td>うち男女別の対応が可能な便房</td><td>3 ヶ所</td></tr>
<tr><td>うち車椅子等の対応が可能な便房</td><td>3 ヶ所</td></tr>
<tr><td rowspan="2">共用浴室</td><td rowspan="2">1 ヶ所</td><td>個室</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>大浴場</td><td>1 ヶ所</td></tr>
<tr><td rowspan="4">共用浴室における介護浴槽</td><td rowspan="4">3 ヶ所</td><td>チェアー浴</td><td>1 ヶ所</td></tr>
<tr><td>リフト浴</td><td>1 ヶ所</td></tr>
<tr><td>ストレッチャー浴</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>食堂</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>入居者や家族が利用できる調理設備</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td>エレベーター</td><td colspan="3">2　あり（ストレッチャー対応）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">消防用設備等</td><td>消火器</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>自動火災報知設備</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>火災通報設備</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>スプリンクラー</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>防火管理者</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>防災計画</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td rowspan="5">緊急通報装置等</td><td>居室</td><td colspan="3">1　全ての居室あり</td></tr>
<tr><td>便所</td><td colspan="3">1　全ての便所あり</td></tr>
<tr><td>浴室</td><td colspan="3">1　全ての浴室あり</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	入居者の意思及び人格を尊重して、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めます。職員は、要介護者等が快適に生活できるよう援助すると共に、心身の特性を踏まえて、能力に応じて自立した日常生活を営むことができるようサポート致します。更に、地域との結びつきを重視し、総合的なサービスの提供に努めるものとし、安定的かつ継続的な事業運営に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	入居者の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めます。スタッフは、入居者がその有する能力に応じ、特に介護予防にあっては出来る限り要介護状態とならないで日常生活を営む事ができるよう支援するとともに介護度の進行の予防に努めます。
入浴、排せつ又は食事の介護	2　委託
食事の提供	2　委託
洗濯・掃除等の家事の供与	2　委託
健康管理の供与	1　自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1　自ら実施
生活相談サービス	1　自ら実施

（介護サービスの内容）　※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算（Ⅰ）		
	入居継続支援加算（Ⅱ）		
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）		
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）		
	個別機能訓練加算（Ⅰ）		
	個別機能訓練加算（Ⅱ）		
	ADL維持等加算（Ⅰ）		
	ADL維持等加算（Ⅱ）		
	夜間看護体制加算		
	若年性認知症入居者受入加算		
	医療機関連携加算		
	口腔衛生管理体制加算		
	口腔・栄養スクリーニング加算		
	科学的介護推進体制加算		
	退院・退所時連携加算		
	看取り介護加算（Ⅰ）		
	看取り介護加算（Ⅱ）		
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	

	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
	介護職員処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
		（Ⅳ）	
		（Ⅴ）	
	介護職員等特定処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	

人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			
	1　ありの場合		
	（介護・看護職員の配置率）		：1

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可		○	救急車の手配	
		○	入退院の付き添い	
		○	通院介助	
			その他	
	1	名称	医療法人社団　想真会　横浜みなとメディカルクリニック	
		住所	横浜市神奈川区橋本町2-5-1	
		診療科目	内科	
		協力科目		
		協力内容	一般診療、入居者及び職員の健康管理や診察	

協力医療機関	2	名称	聖マリアンナ医科大学　横浜市西部病院
		住所	横浜市旭区矢指町1197-1
		診療科目	循環器内科、神経内科、呼吸器内科、消化器内科脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、神経精神科、腎臓・高血圧内科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、　皮膚科
		協力科目	
		協力内容	高度医療を必要とする場合の入院、治療
	3	名称	横浜保土ヶ谷中央病院
		住所	横浜市保土ヶ谷区釜石台町43-1
		診療科目	循環器内科、神経内科、呼吸器内科、消化器内科整形外科、歯科口腔外科、リハビリテーション科耳鼻咽喉科、人工透析、他
		協力科目	
		協力内容	高度医療を必要とする場合の入院、治療

協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

（入居後に居室を住み替える場合）　※住み替えを行っていない場合は省略可能

<table>
<tr><td rowspan="3">入居後に居室を住み替える場合
※複数選択可</td><td colspan="2">○</td><td>一時介護室へ移る場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">○</td><td>介護居室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">判断基準の内容</td><td colspan="3">別添3－②</td></tr>
<tr><td colspan="2">手続きの内容</td><td colspan="3">別添3－②</td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="3">別添3－②</td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td rowspan="8">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td>（変更内容）</td><td></td></tr>
</table>

（入居に関する要件）

<table>
<tr><td rowspan="3">入居対象となる者
【表示事項】</td><td>自立している者</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td>要支援の者</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td>要介護の者</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td>留意事項</td><td colspan="4">別添3-③</td></tr>
<tr><td>契約解除の内容</td><td colspan="4">・死亡退去
・事業者からの契約解除
・入居者からの契約解除</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業主体から解約を求める場合</td><td>解約条項</td><td colspan="3">別添3-④</td></tr>
<tr><td>解約予告期間</td><td>3</td><td>ヶ月</td></tr>
<tr><td>入居者からの解約予告期間</td><td colspan="3">1</td><td>ヶ月</td></tr>
<tr><td rowspan="3">体験入居の内容</td><td colspan="4">1　あり</td></tr>
<tr><td colspan="4">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td>（内容）</td><td colspan="2">期間：2泊3日を上限とする
費用：1泊2食付き/人 10,000円（税込み）</td></tr>
<tr><td>入居定員</td><td colspan="3">320</td><td>人</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

5 職員体制

※ 有料老人ホームの職員について記載すること(同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません)。

(職種別の職員数)

	職員数(実人数)			常勤換算人数 ※1 ※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	9	9		
直接処遇職員	7	4	3	
介護職員				
看護職員	7	4	3	
機能訓練指導員	1	1		
計画作成担当者				
栄養士	1	1		
調理員	30	8	22	
事務員	2	1	1	
その他職員	44	14	30	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				時間

※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士	1	1	
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間	（ 17 時 45 分 ～ 8 時 45 分 ）			
	平均人数		最少時人数（休憩者等を除く）	
看護職員	1	人	1	人
介護職員	0	人	0	人

（特定施設入居者生活介護等の提供体制）

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 （一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能）	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】		
	実際の配置比率 （記入日時点での利用者数：常勤換算職員数）		：1
※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択			
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数		人
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

（職員の状況）

管理者		他の職務との兼務									
		業務に係る資格等		1　ありの場合							
					資格等の名称						
		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
前年度1年間の採用者数						1					
前年度1年間の退職者数			1			0					
業務に応じた職員の人数	1年未満		1			1					
	1年以上3年未満	2				4					
	3年以上5年未満		1			0					
	5年以上10年未満	2	1			3					
	10年以上					1		1			
従業者の健康診断の実施状況		1　あり									

6 利用料金

（利用料金の支払い方法）

<table>
<tr><td colspan="2">居住の権利形態
【表示事項】</td><td>1　利用権方式</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">利用料金の支払い方式
【表示事項】</td><td>4　選択方式</td></tr>
<tr><td>4　選択方式の場合、該当する方式を全て選択</td></tr>
<tr><td>○　全額前払い方式</td></tr>
<tr><td>一部前払い・一部月払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>○　月払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="2">年齢に応じた金額設定</td><td>2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要介護状態に応じた金額設定</td><td>2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い</td><td>1　減額なし</td></tr>
<tr><td>3　不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合</td></tr>
<tr><td>不在期間が　　日以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">利用料金の改定</td><td>条件</td><td>管理費・食費については、人件費、物価の変動、提供するサービス形態の変更、コストの見直し等により改訂します。</td></tr>
<tr><td>手続き</td><td>運営懇談会の意見も聞いた上で改訂するものとします。</td></tr>
</table>

（利用料金のプラン【代表的なプランを２例】）

				プラン１		プラン２	
入居者の状況			要介護度	自立（一人入居）		自立（二人入居）	
			年齢	70	歳	70	歳
居室の状況			床面積	55.7	㎡	66.34	㎡
			便所	１　有		１　有	
			浴室	１　有		１　有	
			台所	１　有		１　有	
入居時点で必要な費用			前払金	63,000,000	円	81,000,000	円
			敷金		円		円
月額費用の合計				204,300	円	408,600	円
	家賃				円		円
	サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用			円		円
		介護保険外※2	食費	69,000	円	138,000	円
			管理費	135,300	円	270,600	円
			介護費用		円		円
			光熱水費	実費負担	円	実費負担	円
			その他		円		円

※１　介護予防・地域密着型の場合を含む。

※２　有料老人ホーム事業として受領する費用(訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない)

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	終身にわたる入居一時金を前払いとして受領しているため、月払いの家賃相当額の支払いは不要です。
敷金	家賃の　　ヶ月分
介護費用 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	不要（介護保険に係る利用料は別途実費負担）

管理費	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、生活サービス部門の人件費。
食費	別添3－⑤
光熱水費	一般居室内の光熱水費、電話代などは別途実費負担
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添２
その他のサービス利用料	光熱水費、電話代、NHK等の放送受信料、駐車場料金（機械式：19,800円（税込）/月）、一部有料プログラム、参加任意のイベント参加費、アラカルトサービス利用料。医療機関で診察を受けた費用等。介護保険利用時の自己負担分

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

※ 特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乗せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（前払金の受領）※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	別添3-⑥	
想定居住期間（償却年月数）	180	ヶ月
償却の開始日	入居日	
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（初期償却額）	別添3-⑦	円
初期償却率	15	%

<table>
<tr><td rowspan="2">返還金の算定方法</td><td>入居後３月以内の契約終了</td><td>別添3-⑧</td></tr>
<tr><td>入居後３月を超えた契約終了</td><td>別添3-⑨</td></tr>
<tr><td rowspan="3">前払金の保全先</td><td colspan="2">１　全国有料老人ホーム協会</td></tr>
<tr><td colspan="2">１　全国有料老人ホーム協会以外の場合</td></tr>
<tr><td>名称</td><td></td></tr>
</table>

7 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	76	人
	女性	186	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上75歳未満	27	人
	75歳以上85歳未満	119	人
	85歳以上	116	人
要介護度別	自立	188	人
	要支援１	14	人
	要支援２	17	人
	要介護１	16	人
	要介護２	15	人
	要介護３	8	人
	要介護４	3	人
	要介護５	1	人
入居期間別	６ヶ月未満	4	人
	６ヶ月以上１年未満	7	人
	１年以上５年未満	16	人
	５年以上10年未満	235	人
	10年以上15年未満	0	人
	15年以上	0	人

（入居者の属性）

平均年齢	83	歳
入居者数の合計	262	人
入居率※	81.8	%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。		

（前年度における退去者の状況）

退居先別の人数	自宅等	1	人
	社会福祉施設	2	人
	医療機関	0	人
	死亡	7	人
	その他	1	人
生前解約の状況	施設側の申し出		人
		（解約事由の例）	
	入居者側の申し出		人
		（解約事由の例） ・ご家族の事情により退去	

8 苦情・事故等に関する体制

（利用者からの苦情に対応する窓口等の状況）

窓口1										
窓口の名称		施設担当者：安中　恒雄								
電話番号		045		－	440		－	3711		
対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
	土曜	9	時	0	分	～	17	時	0	分
	日曜・祝日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
定休日		無休								

窓口2											
窓口の名称		株式会社　ハーフ・センチュリー・モア									
電話番号		0120		－	630		－	950			
対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分	
	土曜		時		分	～		時		分	
	日曜・祝日		時		分	～		時		分	
定休日		土・日・祝日・年末年始									

窓口3											
窓口の名称		公益社団法人　全国有料老人ホーム協会									
電話番号		03		－	3548		－	1077			
対応している時間	平日	10	時	0	分	～	17	時	0	分	
	土曜		時		分	～		時		分	
	日曜・祝日		時		分	～		時		分	
定休日		火・木・土・日・祝日・年末年始									

窓口4											
窓口の名称		横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課									
電話番号		045		－	671		－	4117			
対応している時間	平日	8	時	45	分	～	17	時	15	分	
	土曜		時		分	～		時		分	
	日曜・祝日		時		分	～		時		分	
定休日		土・日・祝日・年末年始									

窓口5											
窓口の名称											
電話番号				－			－				
対応している時間	平日		時		分	～		時		分	
	土曜		時		分	～		時		分	
	日曜・祝日		時		分	～		時		分	
定休日											

（サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応）

損害賠償責任保険の加入状況	1　あり		
	1　ありの場合		
		その内容	有料老人ホーム損害賠償責任保険に加入
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	1　あり		
	1　ありの場合		
		その内容	有料老人ホーム損害賠償責任保険制度
事故対応及びその予防のための指針			

（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）

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1　あり		
	1　ありの場合		
		実施日	常時
		結果の開示	1　あり
第三者による評価の実施状況	2　なし		
	1　ありの場合		
		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	2　入居希望者に交付
管理規程	2　入居希望者に交付
事業収支計画書	1　入居希望者に公開
財務諸表の要旨	1　入居希望者に公開
財務諸表の原本	1　入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	1　あり		
	1　ありの場合	（開催頻度）年 12	回
	2　なしの場合		
		1　代替措置ありの場合	
			(内容)
提携ホームへの移行【表示事項】	1　あり		
	1　ありの場合	提携ホーム名	サンシティ横浜
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	1　あり		
高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	2　なし		
有料老人ホーム設置運営指導指針「５.規模及び構造設備」に合致しない事項	2　なし		
	1　ありの場合	合致しない事項がある場合の内容	
		「６．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項			
不適合事項がある場合の内容			

備考

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書に　より説明をおこないました。
説明場所：
ご入居者：
身元引受人：

添付書類：　別添１（別に実施する介護サービス一覧表）
　　別添２（個別選択による介護サービス一覧表）

※＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様

説明年月日　　年　　月　　日

説明者署名　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※ 契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添１　　事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス等

介護サービスの種類	有無	主な事業所の名称	所在地	併設	隣接
＜居宅サービス＞					
訪問介護	2　無				
訪問入浴介護	2　無				
訪問看護	2　無				
訪問リハビリテーション	2　無				
居宅療養管理指導	2　無				
通所介護	2　無				
通所リハビリテーション	2　無				
短期入所生活介護	2　無				
短期入所療養介護	2　無				
特定施設入居者生活介護	1　有	サンシティ神奈川 サンシティ横浜	神奈川県秦野市南が丘4-4 神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向町1625-1		
福祉用具貸与	2　無				
特定福祉用具販売	2　無				
＜地域密着型サービス＞					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	2　無				
夜間対応型訪問介護	2　無				

地域密着型通所介護	2　無				
認知症対応型通所介護	2　無				
小規模多機能型居宅介護	2　無				
認知症対応型共同生活介護	2　無				
地域密着型特定施設入居者生活介護	2　無				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	2　無				
看護小規模多機能型居宅介護	2　無				
居宅介護支援	2　無				
＜居宅介護予防サービス＞					
介護予防訪問入浴介護	2　無				
介護予防訪問看護	2　無				
介護予防訪問リハビリテーション	2　無				
介護予防居宅療養管理指導	2　無				
介護予防通所リハビリテーション	2　無				
介護予防短期入所生活介護	2　無				
介護予防短期入所療養介護	2　無				
介護予防特定施設入居者生活介護	2　無				

介護予防福祉用具貸与	2　無				
特定介護予防福祉用具販売	2　無				
＜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	2　無				
介護予防小規模多機能型居宅介護	2　無				
介護予防認知症対応型共同生活介護	2　無				
介護予防支援	2　無				
＜介護保険施設＞					
介護老人福祉施設	2　無				
介護老人保健施設	2　無				
介護療養型医療施設	2　無				
介護医療院	2　無				
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞					
訪問型サービス	2　無				
通所型サービス	2　無				
その他生活支援サービス	2　無				

別添２　　有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						2　なし
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス(利用者一部負担※1)	個別の利用料金で、実施するサービス（利用者が全額負担）	包含※2	都度※2	料金※3	備　　考
介護サービス						
食事介助	2　なし	2　なし				
排泄介助・おむつ交換	2　なし	2　なし				
おむつ代		2　なし				
入浴（一般浴）介助・清拭	2　なし	2　なし				
特浴介助	2　なし	2　なし				
身辺介助（移動・着替え等）	2　なし	1　あり		○		必要に応じ、1日延べ１時間以内の範囲で介助全般実施。本人の希望の個人的サービスについては別途相談（有料）
機能訓練	2　なし	2　なし				
通院介助	2　なし	1　あり		○	1650円/30分送迎：タクシー実費	指定医療機関以外をご希望の場合 1：付添い1名につき実費負担 2：外部事業者紹介（有料）
生活サービス						
居室清掃	2　なし	1　あり		○	1100円/30分～広さに応じて	介護上必要でない清掃・特別な清掃
リネン交換	2　なし	2　なし				
日常の洗濯	2　なし	1　あり		○	550円/15分既定の１袋	介護上必要でない場合
居室配膳・下膳	2　なし	1　あり		○	770円/回ワゴン１台	介護上必要でない場合
入居者の嗜好に応じた特別な食事		1　あり		○		
おやつ		2　なし				
理美容師による理美容サービス		1　あり		○		館内にヘアサロン（理容・美容）あり
買い物代行	2　なし	1　あり		○	1650円/30分（交通費実費）指定	
役所手続き代行	2　なし	1　あり		○	1回 1650円	
金銭・貯金管理		2　なし				
健康管理サービス						
定期健康診断		1　あり	○			健康管理費で実施 ・健康診断年1回 ・人間ドック年1回
健康相談	2　なし	1　あり	○			健康管理費で実施
生活指導・栄養指導	2　なし	1　あり	○			健康管理費で実施
服薬支援	2　なし	1　あり	○			健康管理費で実施
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	2　なし	2　なし				
入退院時・入院中のサービス						
入退院時の同行	2　なし	1　あり		○	1650円/30分（交通費実費負担）	指定医療機関以外をご希望の場合 1：付添い1名につき実費負担 2：外部事業者紹介（有料）
入院中の洗濯物交換・買い物	2　なし	1　あり		○	1650円/30分（交通費実費負担）	・指定医療機関は週１回無料 ・指定医療機関以外をご希望の場合有料
入院中の見舞い訪問	2　なし	1　あり		○	1650円/30分（交通費実費負担）	・指定医療機関は週1回無料 ・指定医療機関以外をご希望の場合有料

※1:利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割又は2割の利用者負担)。
※2:「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。
※3:都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

別添３　重要事項説明書　補足事項

番号	頁		内容
①	6	4ｻｰﾋﾞｽの内容 （全体の方針） 運用に関する方針	入居者の意思及び人格を尊重して、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めます。職員は、要介護者等が快適に生活できるよう援助すると共に、心身の特性を踏まえて、能力に応じて自立した日常生活を営むことができるようサポート致します。更に、地域との結びつきを重視し、総合的なサービスの提供に努めるものとし、安定的かつ継続的な事業運営に努めます。
②	9	4ｻｰﾋﾞｽの内容 （入居後に居室を住み替える場合） 判断基準の内容 手続きの内容 居室利用権の取扱い	入居契約及び管理運営規程で、居室で受けられる介護の範囲を定め(別紙「有料老人ホームサンシティみなとみらいEAST介護サービス等の一覧表」参照)、介護支援委員会（入居者処遇委員会）がそれを超えた介護が必要と判定した場合は、本人の意思を確認し、身元引受人の意見を聴いた上で、一時介護室にて介護させていただきます。この場合、居室の利用権は存続します。月額利用料は変わりません。提携施設サンシティ横浜の介護居室へ住替えた場合、ご要望に応じておやつ代として1日108円(税込)が食費に加算されます。 提携施設の居室では、1人当たりの専有面積は、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。 ●一時介護居室から提携施設サンシティ横浜（ロイヤルケア）介護居室への住替え 一時介護室の利用が通算６か月におよぶか、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、医師の意見と介護支援委員会（入居者処遇委員会）の判定に基づいて、ご本人、身元引受人の意思を確認の上、提携施設サンシティ横浜（ロイヤルケア）に住み替えていただきます。 提携施設の居室では、一人あたりの専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。提携施設サンシティ横浜の介護居室へ住替えた場合、ご要望に応じておやつ代として１日108円（税込）が食費に加算されます。 また、介護場所の変更（住替え）を行う場合は、介護居室への利用権変更に伴い調整返還金が発生する場合があります。計算式は下記の通りです。　一人入居で住替えた場合及び二人入居で二人ともが住替えた場合は、一般居室の利用権は消滅し、新たに介護居室の利用権が生じます。但し、未償却残額が介護居室の入居一時金額に不足する場合でも、新たな入居一時金の費用負担はありません。 〔調整返還金〕 ○一人入居の場合（介護居室の入居一時金を2,400万とする） 入居一時金未償却残額-2,400万円 ○二人入居の場合（介護居室の入居一時金を4,800万とする） 入居一時金の未償却残額-4,800万 〈月払い方式〉 サンシティ横浜ロイヤルケアへの住替えの場合は、ロイヤルケアでの家賃相当額が月あたり600,000円/人となります。尚、月途中での住み替えの場合は、一日当たりの家賃は、家賃相当額を該当月の日数で除した額となります（1円未満は切り捨て）。尚、移り住んだ日までは、サンシティみなとみらいEASTの一般居室での家賃、移り住んだ翌日からサンシティ横浜ロイヤルケアでの家賃相当額となります。

		4ｻｰﾋﾞｽの内容	【入居の条件】 ・満70歳以上で（二人入居の場合は二人ともが満70歳以上）、二人入居の場合は、原則としてご夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族または一親等以内の姻族であること。 ・日常生活を自立して営むことのできる健康状態であること。 介護保険の利用、または認知症の症状がある場合はご入居いただけません。 【身元引受人の条件及び義務等】 ・入居者は身元引受人（兼連帯保証人）を原則1名定めていただきます。 ・入居者の身元引受人（兼連帯保証人）は、法定相続人が就任するものとしますが、法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、事業者の承諾を得て他の方が就任する事が出来ます。 ・入居契約に基づく入居者の事業者に対する債務について連帯保証し、入居者と連帯して履行の責を負うものとします。 ・入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を定期的にご連絡させていただきます。 ・入居契約が解除された場合、入居者を引き取ることになります。 また、入居者が亡くなられた場合には、遺体及び遺留品を引き取るものとします。 ・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。
③	10	（入居に関する要件） 留意事項	【極度額計算式】 （入居一時金合計額－初期償却合計）÷入居一時金償却期間（日数）×360日+ （追加入居一時金合計額－初期償却金額）÷追加入居一時金償却期間（日数）×360日 ※2020年4月1日施行の民法改正により、連帯保証人について極度額を設定する必要があります。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、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、債務支払いを求めることができます。 一　入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき 二　入居者又は連帯保証人が死亡したとき ・連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対し遅滞なく管理費等の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、入居者の全ての債務に関する情報を提供しなければなりません。 ・連帯保証人は、本契約を締結するにあたり、入居者から民法第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。 一　入居者の財産及び収支の状況 二　入居者が本件債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況 三　入居者が本債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 ・入居者は、連帯保証人に対して提供した上記各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。

④	10	4ｻｰﾋﾞｽの内容 （入居に関する要件） 事業主体から解除を求める場合／解約条項	＜事業者からの契約の解除＞（入居契約書第29条より） 一.事業者は入居者が次のいずれかに該当し、かつ、そのことが入居契約をこれ以上将来にわたって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、本契約を解除することがあります。 1.入居申込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 2.月額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 3.以下に定める禁止又は制限される行為の規定に違反したとき ①入居者は施設の利用にあたり、施設またはその敷地内において次の各号に掲げる行為を行うことはできません。 イ．銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する ロ．大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける ハ．排水管その他を腐食する恐れのある液体等を流す ニ．テレビ・音響機器等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与える ホ．猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を栽培・飼育する ②入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。 イ．観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動植物以外の犬、猫等の動物や植物を目的施設またはその敷地内で栽培・飼育する ロ．居室及びあらかじめ管理運営規程等に定められた場所以外の共用部分又は敷地内に物品を置く ハ．目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・公告等の活動を行う ニ．目的施設の増築･改築･移転･改造･模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置する ホ．管理運営規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を 4.(1)入居契約書第20条に、禁止事項と施設の承諾事項を定めています。これらに該当する事柄が生じた場合、施設はこの規定に従って対応します。 (2)「神奈川県暴力団排除条例」に反する次の行為 ① 自ら又は第三者を利用して、脅迫的な言動又は暴力を用いる事、偽計又は威力を用いて施設の行為や業務を妨害すること、或いは信用を毀損すること。 ②自ら又は身元引受人等が反社会的勢力に属する事、反社会的勢力を施設に出入りさせる事、施設及びその周辺において、著しく粗野な言動、威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与える事。 ③その他、施設およびその周辺において、反社会的勢力に何かしらの利益を供する事。 ＊施設は役職員が反社会的勢力に属しない事、その他上記行為の一切を行わない事を確約いたします。（入居契約書第48条より） (3)他のご入居者又はその家族等関係者、スタッフその他施設の関係者等への罵詈雑言、暴力行為、迷惑行為（各種ハラスメントを含む）等により、身体、生命及び生活に危害を加える事。 ＊これらの行為が疾病に起因するものである場合、施設は専門医の意見を聞き、身元引受人等と相談の上、ご入居者が適切な治療の機会を得るように努めます。（入居契約書第29条1項より） 5. 入居者・身元引受人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望等が、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 6.入居者・身元引受人又は入居者の家族・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

④	10		7. 入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者又はその従業員あるいは他の入居者に対して、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 8. 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、入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を希望されるとき 9. 上記3～8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また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 二. 前項の規定に基づく契約の解除は、事業者は次の手続きによって行います。 1. 契約解除の通告について90日の予告期間をおく 2. 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人（兼連帯保証人）に弁明の機会を設ける 3. 解除通告に伴う予告期間中に、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身元引受人（兼連帯保証人）、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 三. 本条第一項４号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加え、次の各号の手続きを行います。 1. 医師の意見を聴く 2. 一定の観察期間をおく

④	10	4ｻｰﾋﾞｽの内容 （入居に関する要件） 入居者から解除を求める場合/解約条項	＜入居者からの契約の解除＞ 一.入居者は、事業者に対して、退去予定日の少なくとも30日前に契約の解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。契約解約の申し入れは事業者の定める契約解約届を事業者に届け出るものとします。 二.入居者が前項の契約解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものとみなします。 三.入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、上記二項の規定に関わらず、催促することなく本契約を解約することができます。 1.入居契約書第48条（反社会勢力の排除の確認）の各号の確約に反する事実が判明したとき 2.契約締結後に自ら又は役員が反社会勢力に該当したとき
⑤	16	6利用料金 （利用料金の算定根拠） 食費	朝食：540円、昼食：770円、夕食：990円(税込)/1人当たり ※1日3食30日召し上がった場合。 ※但し、喫食の有無に関わらず、基本料金（厨房管理運営費）として、月額20,000円/人・月（税として1,600円～2,000円）をご負担いただきます。 欠食の場合、特に事前のお申し出などは必要ありません。また、欠食分の食費をいただく事はありません（基本料金は除く）。 ※朝食、640円以下のアラカルトメニュー、アルコールを除く飲料には、軽減税率が適用されます。食費の累計がお一人1日当たり1,920円に達するまでが適用対象となります。なお、ゲストには軽減税率は適用されません。
⑥	17	6利用料金 （前払金の受領） 算定根拠	・法第29条第8項に規定される前払金(介護費用の一時金を除く) 3,150万円 ～9,590万円(一人入居) 二人入居の場合は、追加入居一時金1,000万円が加算されます 算定根拠：入居一時金の算定にあたっては、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（平成30年4月2日付）で示された算式などに 基づき、想定居住期間などを勘案し算定します（具体的な算定方法は別紙で示します） ・介護費用の前払金 健康管理費 1人 550万円 当該金額は、費用設定時の長期推計額です。内訳は、 1. 健康相談、健康診断（年2回まで）の費用として:550万円（税込） 2. 入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに提携施設（サンシティ横浜）でのサービスのため、看護・介護職員を手厚く配置する場合、及びその準備に要する費用として：4,950千円（税込） 3. 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（利用者負担分を含む）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40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、その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8項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。

⑦	17	6利用料金 （前払金の受領） 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（初期償却額）	●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) （入居一時金・追加入居一時金の15%） ※この額は短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還されません。 ●介護費用の前払い金 （健康管理費の15%） ※この額は短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還しません。
⑧	17	6利用料金 （前払金の受領） 入居後3月以内の契約終了	●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) ・短期解約特例 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3月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応する。 （入居一時金の返還金計算式） 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） ※1日当たり利用料は、入居一時金のうち初期償却相当額を除いた部分を1月を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、非返還対象部分については上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※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します。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。 ※月払い利用料については日割精算を行ないます。 ※必要な原状回復費用があれば受領します ●介護費用の前払い金 ・短期解約特例(償却開始日から三月以内に退去の場合) 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3月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応します。 （健康管理費の返還金計算式） 健康管理費返還金＝健康管理費―（1日当たりの金額×入居期間） ※1日当たり利用料は、健康管理費のうち返還対象部分を1月を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、非返還対象部分については、上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。

⑨	17	6利用料金 （前払金の受領） 入居後3月を超えた契約終了	●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) ・入居一時金及び追加入居一時金の85%を15年間（180ヶ月の実日数）で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還する。期間終了後、返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 (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 ※1　居室の入居日の翌日に15%を償却するとともに、1日ごとに180ヶ月（15年）で償却します。 ※2　返還金精算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3　償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4　追加入居一時金の償却期間も15年（180ヶ月）とします。 ※5　返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還します。 ●介護費用の前払い金 健康管理費の85%を15年間（180か月の実日数）で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還します。期間終了後、返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 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 ※1　居室の入居日の翌日に15%を償却するとともに、1日ごとに180か月（15年）で償却します。 ※2　返還金清算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3　償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4　返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還。

健康管理費の「算定根拠」について

サンシティみなとみらい EAST では健康相談、疾病時の一時的な介護・看護の費用、介護認定を受け、「特定施設入居者生活介護」締結後、介護保険でカバーされないサービスの費用等についてご入居時に健康管理費としてお預かりしており、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

健康管理費＝　算定根拠に基づく費用
＋　（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）

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（H24.3.16）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.　健康管理費の設定　】

◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～80 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。

◎この算出結果に前払金の保全措置を講ずべき額、事業費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健康管理費総額に対する割合　15%】

サンシティ横浜ではこの結果に基づき、健康管理費について、以下の設定を行っています。

○健康管理費の額　　550 万円
（内訳）
・非返還額　　総額の 15%・・・・・・82.5 万円
（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）
・返還対象額　　総額の 85%・・・・・ 437.5 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す。）

○なお、健康管理費には、対価性のない権利金等は含まれていません。

入居一時金の「算定根拠」について

サンシティみなとみらい EAST では家賃相当額について入居一時金方式（全額前払い方式）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 9 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。

入居一時金＝　1ヵ月の家賃相当額×想定居住期間（月数）
＋　（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）

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～80 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%】

サンシティみなとみらい EAST ではこの結果に基づき、例えば 1 ヵ月当たりの家賃相当額 20 万円（最多価格帯）について、以下の設定を行っています。

○入居一時金の額　　5,400 万円
（内訳）
・非返還額　　総額の 15%・・・・・・810 万円
（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）
・返還対象額　　総額の 85%・・・・・4,590 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す。）

○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。

確 認 事 項

１．南側に建っているMMC(三本コーヒー)からINSPA横浜の西側までの区域は、将来的に31ｍ(約9階建て)の建物が建つ可能性があります。

２．近隣の「岩井の胡麻油株式会社」は搾油工場の屋上に脱臭装置を設置するなどして、臭気対策を行っております。

しかし100％胡麻油の匂いを取ることが出来ない説明を事前に伺った上で施設を建てておりますので、岩井の胡麻油株式会社から出る胡麻の匂いに関し、苦情を申し立てることは出来ません。

３．グラスフィールド及びボードウォークは、(株)ロックスの私有地となりますので、原則立ち入り禁止です。

４．コットン大橋のエキスパンジョン部分をコンテナ車が通る時、大きな音がする場合があります。