

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘
定員・室数	106人・96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（自立除く）
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	2.5:1以上

1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人			
	フリカ ^ナ	外 ^{ウケツカ} ツカ ^シ ガ ^イ ソ		
	名 称	工藤建設株式会社		
主たる事務所の所在地	〒	225-0003		
	神奈川県横浜市青葉区新石川4丁目33番地10			
連 絡 先	電 話 番 号	045-911-5736(介護事業本部)		
	ファックス番号	045-911-5737(介護事業本部)		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.kudo.co.jp			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	工藤英司
設 立 年 月 日	昭和46年7月1日			
主 な 事 業 等	<ul style="list-style-type: none"> ・建設事業（建築・土木の設計及び施工） ・住宅事業（設計・施工及び不動産販売） <ul style="list-style-type: none"> ・建物総合管理業 ・介護事業・農業 <p>フローレンスケアたかつ（デイサービス・グループホーム） 神奈川県川崎市高津区久末1744-2</p> <p>フローレンスケア美しが丘（介護付有料老人ホーム） 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-34-4</p> <p>フローレンスケアたまブラザー（介護付有料老人ホーム） 神奈川県川崎市宮前区犬蔵2-17-65</p> <p>フローレンスケア港南台（介護付有料老人ホーム・デイサービス） 神奈川県横浜市港南区港南台6-5-13</p> <p>フローレンスケア宿河原（介護付有料老人ホーム） 神奈川県川崎市多摩区宿河原6-12-29</p> <p>フローレンスケア荻窪（介護付有料老人ホーム） 東京都杉並区荻窪2-4-29</p> <p>フローレンスケア芦花公園（介護付有料老人ホーム） 東京都世田谷区南島山2-32-28</p> <p>フローレンスケア横浜森の台（介護付有料老人ホーム） 神奈川県横浜市緑区森の台12-12</p> <p>フローレンスケア宮前平（介護付有料老人ホーム） 神奈川県川崎市宮前区宮前平2-9-2</p> <p>フローレンスケア溝の口（介護付有料老人ホーム） 神奈川県川崎市高津区下作延3-6-2</p> <p>フローレンスケアホーム鎌倉（介護付有料老人ホーム） 神奈川県鎌倉市岩瀬1-13-1</p> <p>フローレンスケアホーム川崎大師（介護付有料老人ホーム） 神奈川県川崎市川崎区昭和2-5-6</p> <p>フローレンスケアホーム千鳥町（介護付有料老人ホーム） 東京都大田区千鳥3-21-3</p> <p>フローレンスホーム洋光台（住宅型有料老人ホーム・訪問介護） 神奈川県横浜市磯子区洋光台3-24-26</p> <p>フローレンスケア調布（介護付き有料老人ホーム） 東京都調布市小島町1-16-3</p> <p>フローレンスケア武蔵小杉（住宅型有料老人ホーム・訪問介護） 神奈川県川崎市中原区今井上町8-24</p>			

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	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	5	フローレンスケア 芦花公園 フローレンスケア 荻窪 フローレンスケア ホーム千鳥町 フローレンスケア 調布	世田谷区南鳥山2-32-8 杉並区荻窪2-4-29 大田区千鳥3-21-3 調布市小島町1-16-3
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	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	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	4	フローレンスケア 芦花公園 フローレンスケア ホーム千鳥町 フローレンスケア 調布	世田谷区南鳥山2-32-28 大田区千鳥3-21-3 調布市小島町1-16-3
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	フローレンスケアセイセキサクラガオカ				
	名 称	フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘				
所 在 地	〒	183-0036	東京都府中市日新町5丁目53番地1			
	電 話 番 号	042-352-4660				
連 絡 先	ファックス番号	042-352-4665				
	ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.good-care.jp				
介護保険事業所番号	1373801834					
管 理 者 職 氏 名	役職名	ホーム長	氏名	小堀 佐代子		
事業開始年月日	平成19年7月1日					
届 出 年 月 日	平成19年5月2日					
届出上の開設年月日	平成19年7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19年7月1日				
	指定の有効期間	令和7年6月30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19年7月1日				
	指定の有効期間	令和7年6月30日 まで				
事業所へのアクセス	京王線 聖蹟桜ヶ丘駅下車 聖蹟桜ヶ丘駅から京王バス(国立駅行 国18系統) 「公会堂前」バス停下車約600メートル					
施設・設備等の状況						
敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権	なし		
	面 積	2239.46 m ²				
建 物	権利形態	—	抵当権	なし		
	延床面積	4584.64 m ² うち有料老人ホーム分 0 m ²				
	竣工日	平成19年7月1日				
	階 数	地上 4 階 地下 0 階				
		うち有料老人ホーム分 地上 4 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	建物	契約期間	平成19年7月1日 ~ 平成59年(令和29年)6月30日			
		自動更新	あり			
居 室	階	定員	室数	面積		
		1人	13	19.25 m ²	~	25.5 m ²
	1階	2人	1	27.9 m ²	~	27.9 m ²
		2階	1人	19	19.25 m ²	~
	2人		3	27.9 m ²	~	27.9 m ²
	2階別館	1人	18	18.75 m ²	~	20.2 m ²
		3階	1人	19	19.25 m ²	~
	2人		3	27.0 m ²	~	27.9 m ²
	4階	1人	17	19.25 m ²	~	25.5 m ²
		2人	3	27.0 m ²	~	27.9 m ²
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積		
				m ²	~	m ²
便 所	居室	全室設置	共同便所	17 箇所 (男女共用)		
		設置なし	共同浴室	個浴：7 大浴槽：0 機械浴：2		
浴 室	併設施設との共用		なし ()			
	兼用	あり	(来訪者や入居者同士の歓談の場所、その他レクリエーション、ホームの催物等に利用)			
食 堂	併設施設との共用		なし ()			
	あり (ラウンジ・リビング・応接相談室・洗濯室)					
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

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	1.0	計画作成担当者と兼務			
看護職員：直接雇用	2			2		4人	3.5				
看護職員：派遣						0人					
介護職員：直接雇用	32			9		41人	40.2				
介護職員：派遣				2		2人					
機能訓練指導員	2					2人	2.0				
計画作成担当者			2			2人	1.0	生活相談員と兼務			
栄養士						0人		委託			
調理員						0人		委託			
事務員	2					2人	2.0				
その他従業者				7		7人	3.9				
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	26			8							
実務者研修	1										
介護職員初任者研修	5			3							
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	2										
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・介護支援専門員							
④ 夜勤・宿直体制											
配置職員数が最も少ない時間帯				18時0分～7時15分							
上記時間帯の職員配置数				介護職員 5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					2.0 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				7	3	1		1		1					
1年以上3年未満				9	2			1							
3年以上5年未満			2	5	2										
5年以上10年未満		1		4	2	1				1					
10年以上		1		7	2										
合計		2	2	32	11	2	0	2	0	2	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	介護職員による巡回頻度は2時間に1回。各居室、トイレ、浴室にナースコール設置。必要時はセンサーマットを使用。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・協力医療機関の医師による訪問診療。 ・日常の健康管理・服薬管理や医師の指示及び指導に基づく看護師及び介護職員による処置等。 ・看護師及び介護職員による緊急時・急変時の対応。(夜間の電話指示を含む) ・医師の指示に基づく看護師及び介護職員による看取り。 ・医師の指示に基づく看護師による胃ろう、ストマー、バルーン、インスリンなどの処置(夜間を除く)。 	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人社団 和五会 鷺沼ファミリークリニック
	所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼3-2-6 鷺沼センタービル6階
	協力の内容	(内科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 15.5 km) 入居者の医療相談、原則、月2回の訪問診療と24時間対応、緊急時に対応する医療行為、入院施設の紹介を行います。
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団 恵仁会 府中恵仁会病院
	所在地	東京都府中市住吉町5-21-1
	協力の内容	(整形外科・内科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 1.96km) 通常診察、入居者に係る医療情報等の提供を行います。
協力医療機関(3)	名称	医療法人社団 あすか アスカクリニック
	所在地	東京都日野市高幡1001-8
	協力の内容	(精神科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 2.61 km) 原則、月2回の訪問診療と緊急時に対応する医療行為及び入院施設の紹介を行います。
協力医療機関(4)	名称	医療法人社団 幸隆会 多摩丘陵病院
	所在地	東京都町田市下小山田町1491
	協力の内容	(脳神経外科・整形外科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 8.26km) 通常診察、日中・夜間の緊急時診察、入院受入れ等を行います。
協力医療機関(5)	名称	医療法人社団 新ゆり整形外科
	所在地	神奈川県川崎市麻生区上麻生1-3-5 2F
	協力の内容	(眼科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 13.5 km) 定期的な訪問診療及び検査、点眼薬、薬剤の処方
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 聖和会 永山センター歯科
	所在地	東京都多摩市永山1-4 グリナード永山5階
	協力の内容	(歯科) (費用負担: 医療保険) (ホームからの距離: 4.61 km) 定期的な訪問診療及び口腔ケアの指導、薬剤の処方

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)
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅰ)
介護職員等特定処遇改善加算	あり(Ⅰ)
入居継続支援加算	なし
テクノロジーの導入(入居継続支援加算関係)	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	あり
ADL維持等加算	なし
科学的介護推進体制加算	なし
口腔衛生管理体制加算	あり
口腔・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	なし
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	新型コロナウイルス感染症予防のため開催見合わせ中
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	概ね65歳以上の方
	要介護度	要支援、または要介護認定を受けている方
	医療的ケア	夜間医療的ケアが不要な方(緊急時や急変時は除く)
	認知症	他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼす事の無い方。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・身元引受人をたてただけの方 ・健康保険に加入している方 ・前払金及び、月額利用料等の諸経費をお支払い頂ける方
連帯保証人等の条件、義務等	<p>入居契約書より抜粋 (連帯保証人)</p> <p>第33条 連帯保証人は、設置者との合意により入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の金銭債務を履行する責任を負うものとします。</p> <p>2 前項の連帯保証人の負担は、本契約書の記名押印欄に記載する限度額を限度とします。</p> <p>3 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。ただし設置者は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができます。</p> <p>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</p> <p>二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき</p> <p>4 連帯保証人の請求があったときは、設置者は、連帯保証人に対し遅滞なく月払い利用料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の額等に関する情報を提供しなければなりません。</p> <p>(身元引受人)</p> <p>第34条 身元引受人は、設置者との合意により以下の義務を負います。</p> <p>一 入居者の生活維持のため、又は介護等に関する意見申述等を行い、必要に応じて設置者と協議する</p> <p>二 入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行う</p> <p>三 入居者が第26条により本契約を解除された場合、入居者の身柄の引き取りにについて協議する</p> <p>2 入居者は、前項第二号に規定する、契約終了後に身元引受人が自己の遺体及び遺留金品を引き取ることを認めるものとします。</p> <p>3 設置者は、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。</p> <p>4 身元引受人は、連帯保証人又は返還金受取人を兼ねることができます。</p>	

	<p>(返還金受取人) 第35条 入居者は、本契約に伴う返還金受取人を定めるものとします。 2 返還金受取人は、連帯保証人又は身元引受人を兼ねることができます。</p> <p>(設置者に通知を必要とする事項) 第36条 連帯保証人・身元引受人又は返還金受取人(以下、「連帯保証人等」という。)は、自己又は入居者に、別紙第(3)に定める事実が発生した場合、各々はその事実や内容等を遅滞なく設置者に通知するものとします。</p>	
体験入居	利用期間	原則、7泊8日まで
	利用料金	1泊2日16,500円(宿泊費、食費、介護サービス費を含む)
	その他	介護保険適用外となります
入院時の契約の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・病気や怪我の治療は、病院で受けて頂きます。 ・医療費は入居者の実費負担。 ・通院時の付添い及び入退院時の同行は、協力医療機関は無料ですが、それ以外の医療機関等は費用が掛かります。(サービス一覧参照) ・入院が長期にわたった場合でも、入居契約は存続しておりますので、退院後は入院前の居室に戻る事ができます。 ・入院期間中の料金負担額につきましては下記の料金が発生いたします。 ①家賃相当額 ②管理費 ③厨房管理費 ④前払金の償却期間中においては毎月の償却額 	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、利用者又は他の利用者等の生命又は身体を保護するため非代替性、一時性、切迫性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、この3要件を満たし緊急やむを得ない場合は身体拘束を行う場合があります。ただし、この場合はその経過及び結果を記録するとともに利用者の家族等に説明します。 ・身体拘束等の行為を行った場合には、事業者は直ちにその日時、態様、利用者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由、その他必要な事項について記録します。 ・身体拘束を行った場合は、身体拘束解除を目標に継続的にケアカンファレンスを行い、身体拘束の必要性を検討し、早期解除に努めます。 	
設置者からの契約解除	<p>(設置者からの契約解除) 第26条 設置者は、入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合には、本契約を解除することができます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 入居に際し虚偽の説明を行う等の不正手段により入居したとき 二 月払い利用料その他の支払いを正当な理由なく、3か月以上遅滞したとき 三 第3条第4項の規定に違反したとき 四 第19条第1項又は同第2項の規定に違反したとき 五 入居者の行動が、他の入居者又は設置者の役職員の生命・身体・健康・財産(設置者の財産を含む)に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、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>2 設置者は、入居者又はその家族・連帯保証人・身元引受人・返還金受取人等による、設置者の役職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときに、本契約を解除することができます。</p> <p>3 前2項の規定に基づく契約解除の場合、設置者は書面にて次の手続を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける 三 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等、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する。 <p>4 本条第1項第五号によって契約を解除する場合、設置者は前項に加えて次の手続を書面にて行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 医師の意見を聴く 二 一定の観察期間をおく <p>5 設置者は、入居者がつぎの各号のいずれかに該当する場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 第42条の確約に反する事実が判明したとき 二 本契約締結後に反社会勢力に該当したとき <p>6 設置者は、連帯保証人又は身元引受人が本条第5項第一号又は第二号のいずれかに該当する場合、各当事者との契約を直ちに解除することができます。</p> <p>7 設置者は、前項において各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな連帯保証人又は身元引受人の指定を求め、入居者がこれに応じないときは本契約を解除することができます。</p> <p>8 本条第1項・第2項及び第5項による契約解除において、1室2人入居の場合、第1項第五号の解除事由に限り、どちらか一方だけ契約を解除することができます。</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	なし
判断基準・手続	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、入居者に対してより適切な介護を提供する為に必要と判断する場合には、次の各号に掲げるすべての手続きを行うものとします。それぞれの手続きは書面にて確認します。 一 事業者の指定する医師の意見を聴く。 二 入居者の意思を確認する。 三 入居者の身元引受人等の意見を聴く。 ・事業者は、介護居室への住み替え等、居室の住み替えにより、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、前項に加えて次の各項に掲げる全ての手続きを行います。それぞれの手続きは書面にて確認します。 一 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。 二 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又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容等について、入居者及び身元引受人等に説明を行う。 三 入居者の同意を得る。
利用料金の変更	<p>毎月の月額利用料金（管理費・家賃相当額）に関しまして、従前の居室の居室タイプ及び契約プランと、住替えた後の居室タイプ及び契約プランに相違がある場合に限り、管理費及び家賃相当額に関しまして金額の変更がございます。居室の住み替えを行った月は、居室変更日を基準日とし従前居室及び住替え後居室の料金を其々日割り計算にて算定いたします。住替え日（基準日）当日分につきましては、従前または住替え後の何れか金額の安い方にて金額を算定いたします。食費については変更はございません。</p> <p>翌月分からは住替え後の居室タイプ及び契約プランに基づいた月額利用料金を算定いたします。</p>
前払金の調整	<p>前払金の償却期間内に介護居室を住み替える場合においては、次の精算金計算方式により算出します。従前の居室の前払金償却残高が、新たな介護居室の前払金を上回った場合は返還いたします。また、従前の居室の前払金償却残高が、新たな介護居室の前払金を下回った場合は、差額分をお支払いいただきます。</p> <p>【償却期間内に従前の居室から新たな居室へ住替える場合】</p> <p>償却残高＝ 従前の居室の前払金×(償却期間－入居経過月数)/償却期間</p> <p>清算金額＝従前の居室の前払金償却残高－新たな介護居室の前払金</p>
従前居室との仕様の 変更	居室により、従前の居室からの面積増減は有り得ます
その他の居室への移動	あり
判断基準・手続	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、入居者に対してより適切な介護を提供する為に必要と判断する場合には、次の各号に掲げるすべての手続きを行うものとします。それぞれの手続きは書面にて確認します。 一 事業者の指定する医師の意見を聴く。 二 入居者の意思を確認する。 三 入居者の身元引受人等の意見を聴く。 ・事業者は、介護居室への住み替え等、居室の住み替えにより、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、前項に加えて次の各項に掲げる全ての手続きを行います。それぞれの手続きは書面にて確認します。 一 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。 二 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又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容等について、入居者及び身元引受人等に説明を行う。 三 入居者の同意を得る。
利用料金の変更	<p>毎月の月額利用料金（管理費・家賃相当額）に関しまして、従前の居室の居室タイプ及び契約プランと、住替えた後の居室タイプ及び契約プランに相違がある場合に限り、管理費及び家賃相当額に関しまして金額の変更がございます。居室の住み替えを行った月は、居室変更日を基準日とし従前居室及び住替え後居室の料金を其々日割り計算にて算定いたします。住替え日（基準日）当日分につきましては、従前または住替え後の何れか金額の安い方にて金額を算定いたします。食費については変更はございません。</p> <p>翌月分からは住替え後の居室タイプ及び契約プランに基づいた月額利用料金を算定いたします。</p>
前払金の調整	<p>前払金の償却期間内に介護居室を住み替える場合においては、次の精算金計算方式により算出します。従前の居室の前払金償却残高が、新たな介護居室の前払金を上回った場合は返還いたします。また、従前の居室の前払金償却残高が、新たな介護居室の前払金を下回った場合は、差額分をお支払いいただきます。</p> <p>【償却期間内に従前の居室から新たな居室へ住替える場合】</p> <p>償却残高＝ 従前の居室の前払金×(償却期間－入居経過月数)/償却期間</p> <p>清算金額＝従前の居室の前払金償却残高－新たな介護居室の前払金</p>

従前居室との仕様の変更	居室により、従前の居室からの面積増減は有り得ます		
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			
苦情対応窓口			
窓口の名称 1	施設 苦情・相談受付窓口 担当者：生活相談員 苦情・相談解決窓口 担当者：ホーム長		
電話番号	・施設 苦情・相談窓口： 042-352-4660 ・介護事業本部 苦情・相談窓口： 045-911-5736		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (運営本部は土・日・祝日 12/28~1/5は休み)		
窓口の名称 2	東京都福祉保健局 介護保険相談窓口		
電話番号	03-5320-4597		
対応時間	9:00 ~ 16:30 (土曜・日曜・祝日は定休)		
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 (土曜・日曜・祝日は定休)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 介護保険・社会福祉事業者総合保険 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社		
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	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： 87.3 歳		入居者数合計： 88 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						1		
65歳以上75歳未満		1			1	2	1	1
75歳以上85歳未満		3		5		7	2	1
85歳以上	1	4	1	12	9	13	15	8
合計	1	8	1	17	10	23	18	10
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	8	9	49	14	8	0	88	
男女別入居者数		男性： 20 人		女性： 68 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				83 % （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	1			その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	1			
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	1			医療機関への入院	2			
介護老人保健施設へ転居	0			死亡	17			
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	3			退去者数合計	25			

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	前払金プランⅠ	432万円	249,080円	90,000 93,500 0 65,580 管理費に含む	
	前払金プランⅡ	672万円	199,080円	40,000 93,500 0 65,580 管理費に含む	
	前払金プランⅢ	864万円	159,080円	0 93,500 0 65,580 管理費に含む	
	月払プラン	0万円	301,080円	142,000 93,500 0 65,580 管理費に含む	
Bタイプ	前払金プランⅠ	456万円	322,880円	133,000 124,300 0 65,580 管理費に含む	
	前払金プランⅡ	768万円	257,880円	68,000 124,300 0 65,580 管理費に含む	
	前払金プランⅢ	1,094.4万円	189,880円	0 124,300 0 65,580 管理費に含む	
	月払プラン	0万円	379,880円	190,000 124,300 0 65,580 管理費に含む	
Cタイプ	前払金プランⅠ	(1人)	480万円	346,880円	146,000 135,300 0 65,580 管理費に含む
		(2人)		478,460円	146,000 201,300 0 131,160 管理費に含む
	前払金プランⅡ	(1人)	816万円	276,880円	76,000 135,300 0 65,580 管理費に含む
		(2人)		408,460円	76,000 201,300 0 131,160 管理費に含む
	前払金プランⅢ	(1人)	1,180.8万円	200,880円	0 135,300 0 65,580 管理費に含む
		(2人)		332,460円	0 201,300 0 131,160 管理費に含む
月払プラン	(1人)	0万円	408,880円	208,000 135,300 0 65,580 管理費に含む	
	(2人)		540,460円	208,000 201,300 0 131,160 管理費に含む	

各 料 金 の 内 訳 ・ 明 細	前払金	<p>前払金プランⅠ（Aタイプ） （月額単価 90,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅡ（Aタイプ） （月額単価 140,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅢ（Aタイプ） （月額単価 180,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅠ（Bタイプ） （月額単価 95,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅡ（Bプラン） （月額単価 160,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅢ（Bタイプ） （月額単価 228,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅠ（Cタイプ） （月額単価 100,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅡ（Cタイプ） （月額単価 170,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>前払金プランⅢ（Cタイプ） （月額単価 246,000円 × 想定居住期間 48月）</p> <p>（月額単価の説明） 当該目的施設の地代、家賃、修繕費、管理事務費等を含む総費用を平均的な余命等を勘案して算出しています。</p> <p>（想定居住期間の説明） 「確率的に入居者のうち概ね50%の方が入居し続けることが予想される期間」として、入居時の年齢や性別、自立者か要介護者か、などに応じて、入居者の平均寿命等を参考に設定しています。</p>
	家賃	当該目的施設の地代、家賃、修繕費、管理事務費等
	管理費	事務管理部門の人件費・事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費・事務費・光熱水費、目的施設の維持管理費
	介護費用	<p>入居者の個人的な希望及び個別的選択的な個別サービスの利用料 （介護サービス等の一覧表「別途利用料を徴収して実施するサービス」に対応した利用料） 入居後に自立となった場合（要支援・要介護と認定されなかった場合）、生活支援費として月額74,800円（税込）をお支払いいただくことにより、継続してご利用になれます。 その場合、前払金の取扱いについての変更はありません。</p> <p style="text-align: right;">※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</p>
	食費	<p>朝食 259 円・昼食 330 円・夕食 396 円 間食 0 円</p> <p>1日当たり 985 円 × 30日で積算</p> <p>厨房管理運営費 36,030円 ※一人あたり</p> <p>（食事をキャンセルする場合の取扱いについて）</p> <p>都合により欠食される場合の欠食届は、その都度、2日前までにフロントへ届出て頂きます。申し出がない場合は召し上がるものとして準備いたします。当日の欠食の場合は、召し上がらなくても食費はいただきます。</p>
	光熱水費	管理費に含む
短期利用	1日当たり 7,316 円	利用料の 算出方法 管理費3,116円食費2,200円家賃相当額2,000円

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	事業者に対し以下の方法で支払う 第1回(内金) 金 円 令和 年 月 日 第2回(残金) 金 円 令和 年 月 日 支払先: 横浜銀行 たまプラーザ支店 普通口座 1403853 工藤建設株式会社
償却開始日	月次償却分は、入居日の翌日
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	<p>・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。</p> <p>(一人入居で契約が終了した場合) 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</p> <p>・償却期間を超える場合、返還金はありませんが、家賃相当額の追加額の追加徴収も行いません。</p> <p>Aタイプ 前払金プランⅠ 432万円÷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 前払金プランⅡ 672万円÷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 前払金プランⅢ 864万円÷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</p> <p>Bタイプ 前払金プランⅠ 456万円÷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 前払金プランⅡ 768万円÷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 前払金プランⅢ 1,094.4万円÷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</p> <p>Cタイプ 前払金プランⅠ(一人・夫婦) 480万円÷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 前払金プランⅡ(一人・夫婦) 816万円÷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 前払金プランⅢ(一人・夫婦) 1,180.8万円÷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</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
	事業者は、受領した前払金から、入居契約書表題部(6)に定める1日あたりの利用料(※)の入居日から契約終了日までの額および同契約書第31条に定める原状回復費用を差し引いて、居室の明け渡し後90日以内に無利息で返金します。ただし残額が不足する場合は、追加で支払いを求めるものとします。 (※) 一日あたりの利用料=想定居住期間内の前払金÷想定居住期間の月数÷30
返還期限	契約終了日から 90日以内
保全措置	あり 保全先: 公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
その他留意事項	公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保障制度に加入。 当社倒産等により施設全入居者が退去せざるを得なくなり、入居契約が解除された場合、保証の対象となる。倒産等が入居中の場合は、「前払金額に応じて予め定められた保証金額」が、倒産等が入居契約終了後から6か月間の場合は「前払金未償却残高(保証金額を限度)」が、入居契約者へ支払われる。保証に登録する際に必要となる拠出金は、当社が全て負担。
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	当月分を翌月27日(土日祭日の場合は翌日)に口座振替
その他留意事項	管理規程に定める

(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	77,419	7,742
要支援2	122,884	12,289
要介護1	206,412	20,642
要介護2	229,673	22,968
要介護3	254,344	25,435
要介護4	276,900	27,690
要介護5	301,218	30,122

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)	
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	あり	対象者のみ
ADL維持等加算	なし	
科学的介護推進体制加算	なし	
口腔衛生管理体制加算	あり	
口腔・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	あり	対象者のみ
介護職員処遇改善加算	あり(I)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(I)	

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

東京都に係わる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聞いた上で行う。また改定にあたっては、入居者及び身元引受人等への事前通知を行う。

【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

Aタイプ 前払金プランI

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	4,320,000	249,080

※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	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	ホームページにて公開

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 _____

説明年月日
年 月 日

説明者職・氏名

職

署名
