別紙様式(R3.9月更新②)

基準日　令和4年7月1日 現在

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	ウェルケアガーデン馬事公苑
定員・室数	81 人 ・ 81 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		
	フリガナ	ｶﾌﾞｼｷｶｲｼｬｻﾝｹｲﾋﾞﾙｳｪﾙｹｱ		
	名称	株式会社サンケイビルウェルケア		
主たる事務所の所在地	〒 100-0004	東京都千代田区大手町1-7-2		
連絡先	電話番号	03-6772-7311		
	ファックス番号	03-6772-7312		
ホームページ	http://www.sankeiwellcare.com			
代表者職氏名	役職名	代表取締役社長	氏名	佐々木　ゆかり
設立年月日	2011年4月1日			
主な事業等	介護予防特定施設入居者介護・特定施設入居者生活介護・有料老人ホームの運営管理			

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	1	サンケイビルウェルケアヘルパーステーション世田谷	世田谷区上用賀4-1-8
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	4	ウェルケアテラス氷川台	練馬区桜台3-9-17
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		
複合型ｻｰﾋﾞｽ（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	1	サンケイビルウェルケアケアプランセンター世田谷	世田谷区上用賀4-1-8
＜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	2	ウェルケアガーデン久が原	大田区久が原2-25-25
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	ﾌﾘｶﾞﾅ	ｳｪﾙｹｱｶﾞｰﾃﾞﾝﾊﾞｼﾞｺｳｴﾝ		
	名称	ウェルケアガーデン馬事公苑		
所在地	〒 176-0002	東京都世田谷区上用賀2-2-15		
連絡先	電話番号	03-5799-1601		
	ファックス番号	03-5799-1602		
ホームページ	http://www.sankeiwellcare.com			
介護保険事業所番号	東京都指定第1371211853号			
管理者職氏名	役職名	支配人	氏名	晴山　和幸
事業開始年月日	2013 年 3 月 1 日			
届出年月日	2013 年 1 月 30 日			
届出上の開設年月日	2013 年 3 月 1 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2013 年 12 月 1 日		
	指定の有効期間	2025 年 11 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）	2013 年 12 月 1 日		
	指定の有効期間	2025 年 11 月 30 日　まで		
事業所へのアクセス	○東急田園都市線『桜新町』駅より徒歩19分 ○小田急小田原線『千歳船橋』駅よりバスで10分 ○東急バス・小田急バス『農大前』バス停より徒歩1分			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	ー	抵当権	なし
	面積	1,952.53 ㎡		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし
	延床面積	4,114.06 ㎡　うち有料老人ホーム分 4,114.06 ㎡		
	竣工日	2013 年 1 月 1 日		
	階数	地上 5 階　地下 0 階		
		うち有料老人ホーム分　地上 5 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	2013年1月15日 ～ 2033年1月14日	
		自動更新	あり	

居室	階	定員	室数	面積
	1階	1人	11	20.92 ㎡ ～ 21.17 ㎡
	2階	1人	19	20.78 ㎡ ～ 22.91 ㎡
	3階	1人	23	20.78 ㎡ ～ 22.84 ㎡
	4階	1人	16	20.78 ㎡ ～ 21.14 ㎡
	5階	1人	12	20.92 ㎡ ～ 21.14 ㎡

一時介護室	階	定員	室数	面積
				㎡ ～ ㎡
				㎡ ～ ㎡

便所	居室	全室設置	共同便所	13 箇所（一部男女共用）
浴室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：6　大浴槽：0　機械浴：1
	併設施設との共用	なし（　）		

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　（ リビング、健康管理室、相談室、洗濯室、理美容室、機能訓練室 ）			
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

この項目の情報は、2022年7月実績の情報です。

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	1				1人	1.0	
看護職員：直接雇用	3		1		4人	6.7	
看護職員：派遣			4		4人		
介護職員：直接雇用	27		7		34人	29.6	
介護職員：派遣			4		4人		
機能訓練指導員	1	1			2人	1.5	他事業所兼務
計画作成担当者	1				1人	1.0	
栄養士					0人		委託業者
調理員					0人		委託業者
事務員	1				1人	1.0	
その他従業者					0人		

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	16		4	
実務者研修	5			
介護職員初任者研修	3		5	
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	

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				
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	柔道整復師

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　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　　1.8　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	3	7	5			2		1	
１年以上３年未満	1	2	11	1						
３年以上５年未満			4	4						
５年以上10年未満	1		5	1	1					
10年以上										
合計	3	5	27	11	1	0	2	0	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	①夜間においても夜勤の介護職員が各居室を1日2回巡回します。 ②各居室、各居室内トイレ、各共有トイレ、脱衣所及び浴室ごとにナースコールを設置しています。
施設で対応できる医療的ケアの内容	ホーム看護職員による胃瘻、ストーマ、在宅酸素、尿バルーン、ペースメーカー、透析、褥瘡、インスリン、痰吸引、鼻腔経管、気管切開など ※症状によっては対応できない場合もあります。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団壮友会　山口医院
	所在地	東京都大田区南千束二丁目17番2号
	協力の内容	【診療科目】内科、外科、整形外科、脳神経外科、皮膚科、肛門科、リハビリテーション科 【協力内容】定期訪問診療、健康相談・健康指導、緊急時の診療　※費用については実費負担となります。 【医療機関までの距離】約7.3km
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団愛和会　馬事公苑クリニック
	所在地	東京都世田谷区上用賀1-22-23
	協力の内容	【診療科目】内科、循環器内科、膠原病・リウマチ科 【協力内容】定期訪問診療、健康相談・健康指導、緊急時の診療　※費用については実費負担となります。 【医療機関までの距離】約1.0km
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団杉友会ＡＢＣ歯科
	所在地	東京都杉並区上荻2－18－10　カテリーナ荻窪1階
	協力の内容	【診療科目】歯科 【協力内容】定期訪問診療、健康相談・健康指導、緊急時の診療　※費用については実費負担となります。 【医療機関までの距離】約7.5km

介護保険加算サービス等		
個別機能訓練加算	あり	Ⅰ、Ⅱ併算
夜間看護体制加算	あり	要介護のみ
看取り介護加算	あり(Ⅱ)	対象者のみ
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(Ⅲ)	要支援のみ
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)	要支援はⅡで算定
入居継続支援加算	あり(Ⅰ)	要介護のみ
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	対象者のみ
ＡＤＬ維持等加算	あり	要介護のみ
科学的介護推進体制加算	あり	
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	対象者のみ
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　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	原則として、65歳以上
	要介護度	介護保険要介護認定区分が要介護の方
	医療的ケア	常時、医療機関等において治療を必要としない方
	認知症	特に条件なし
	その他	○複数のご入居者による共同生活を営むことに支障のない方 ○著しい自傷他害の恐れがない方 ○入居契約の定めることについて承諾し、当社の運営方針に賛同できる方
身元引受人等の条件、義務等	①身元引受人をお一人定めて頂きます。 ②原則として、ご入居者の配偶者及び成年後見人は身元引受人になることはできません。 ③ご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、必要に応じて事業者と協議するものとします。 ④ご入居者がお亡くなりになられた場合の遺体及び遺留金品の引受け並びに居室の明け渡し及び明け渡しまでの「家賃相当額」及び「管理費」相当額の支払いを行うこととします。 ⑤入居契約書第30条により契約を解除された場合のご入居者の身柄の引き取りを行うものとします。 ⑥その他、入居契約に身元引受人の義務として定める事項を行うものとします。	

体験入居	利用期間	最大7日間
	利用料金	1泊16,500円（税込）
	その他	○上記料金には、家賃・管理費・食費・介護費・消費税を含みます。但し、個別の要望に基づく買物や外出の同行等を除きます。 ○介護保険制度は適用されません。
入院時の契約の取扱い	①入院期間中は、月額利用料のうち月払い家賃、管理費、上乗せ介護費用（要支援、要介護者の方のみ）、生活サービス費（自立の方のみ）及び食費における厨房管理費（月額48,210円（税込））をお支払頂きます。 ②入院治療にかかる費用はご入居者の負担になります。 ③病院もしくは診療所等に入院し、明らかに6ヶ月以内に退院できる見込みがない場合又は6ヶ月を経過しても退院できないことが明らかな場合は、契約が解除されます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	①ご入居者の状態が下記のＡＢＣをすべて満たす場合であるかどうかの確認を行います。この場合、単独の職員によるものではなく、支配人は直接確認するとともに、ホームとして判断します。 Ａ．ご入居者本人又は他のご入居者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高い。 Ｂ．身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がない。 Ｃ．身体拘束その他の行動制限が一時的である。 ②「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」にて、ご入居者及びご家族に説明し、同意を得ます。 ③身体拘束の実施については、身体拘束の解除を目標とし、最小限の拘束を行います。 ④定期のカンファレンスにおいて身体拘束状況の検討を行い、検討内容に従って「拘束を解除する」か「拘束を継続するか」を協議します。なお、定期カンファレンスにおける検討内容は議事録を作成し、保管します。	
事業者からの契約解除	次に掲げる事項のいずれかに該当する場合は、ご入居者との利用契約を解除することができます。 ①ご入居者による費用又は料金の支払いが、正当な理由なく2ヶ月以上遅延し、催告にも関わらず、1ヶ月以内に支払われない場合。 ②ご入居者が正当な理由なく契約開始日（入居日）までに入居前払金を支払われない場合。 ③入居申込書及び入居に必要な書類に虚偽の記載をし、又は故意に不利益となる事実を告知しない等の不正手段により、当社との信頼関に支障をきたした場合。 ④ご入居者が入居中に医療行為が必要になり、当社が関係法令に基づきホームでの人員体制では対応が困難であると判断した場合、又は病気治療のため病院もしくは診療所に入院し、明らかに6ヶ月以内に退院できる見込みがない場合、又は6ヶ月を経過しても退院できないことが明らかな場合。 ⑤ご入居者が、ホームへの所定の届出をせず、6ヶ月以上の長期にわたってホームを離れることが明らかな場合。 ⑥ご入居者、身元引受人、ご家族又はその他ご関係者が、法令及び本契約の条項に違反し、当社が改善の見込みがないと判断した場合。 ⑦ご入居者の行動が、当社、その従業者又は他のご入居者の生命、身体、財産もしくは信用を傷つけ、当社がこの行動を防止できないと判断した場合。 ⑧地震等の天災、関係法令の改変、その他やむを得ない事情によって継続的なホーム運営が困難となった場合。 ⑨前各号の他、ご入居者、そのご家族又は身元引受人と当社の信頼関係に支障をきたし、その回復が困難であり、当社が適切なサービス提供を継続できないと判断した場合。	

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		あり
	判断基準・手続	ご入居者の日常生活の維持及びホームの運営上、支障又は配慮が必要であると判断する場合には、居室を変更することがあります。但し、その際にはご入居者及び身元引受人等の同意を得るものとします。
	利用料金の変更	居室の変更に伴い、家賃に差額が発生する場合には、ご入居者及び身元引受人等に説明を行います。
	前払金の調整	居室の変更に伴い、入居前払金に差額が発生する場合には、ご入居者及び身元引受人等に説明を行います。
	従前居室との仕様の変更	居室の変更に伴い、居室面積に変更が発生する場合には、ご入居者及び身元引受人等に説明を行います。
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		ウェルケアガーデン馬事公苑　受付窓口
	電話番号	03-5799-1601
	対応時間	9:30　～　17:30　（　平日・土日祝祭日除く　）
窓口の名称２		株式会社サンケイビルウェルケアお客様相談室
	電話番号	0120-114-040
	対応時間	10:00　～　17:00　（　平日・土日祝祭日除く　）
窓口の名称３		東京都国民健康保険団体連合会苦情相談窓口
	電話番号	03-6238-0177
	対応時間	9:30　～　17:00　（　平日・土日祝祭日除く　）
賠償責任保険の加入		あり　保険の名称：あいおいニッセイ同和損保株式会社　福祉事業者総合賠償責任保険

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	なし
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	なし

５ 入居者

この項目の情報は、2022年7月実績の情報です。

介護度別・年齢別入居者数　平均年齢：　85.3　歳　入居者数合計：　72　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	0	0	0	1	2	0	1	1
７５歳以上８５歳未満	0	0	1	1	2	2	2	1
８５歳以上	3	6	2	4	8	11	10	14
合計	3	6	3	6	12	13	13	16

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	7	7	33	25	0	0	72

男女別入居者数　男性：　22　人　女性：　50　人

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）　89　％　（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	5	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	11
介護療養型医療施設へ転居		その他	1
他の有料老人ホームへ転居		退去者数合計	17

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　0円プランの家賃6ヶ月分

金額　1,900,000 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
0円プラン【5階対象】	1,900,000円	726,740円	512,050	72,600	55,000	87,090	0
0円プラン【1～4階対象】	1,900,000円	706,740円	492,050	72,600	55,000	87,090	0
単年度プラン【5階対象】	5,178,600円	295,190円	80,500	72,600	55,000	87,090	0
単年度プラン【1～4階対象】	4,938,600円	295,190円	80,500	72,600	55,000	87,090	0

標準プラン 【65歳～84歳】 （5階対象）	35,000,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
標準プラン 【85歳～94歳】 （5階対象）	25,000,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
標準プラン 【95歳以上】 （5階対象）	20,000,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
標準プラン 【65歳～84歳】 （1階～4階対象）	32,620,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
標準プラン 【85歳～94歳】 （1階～4階対象）	23,300,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
標準プラン 【95歳以上】 （1階～4階対象）	18,700,000円	273,190円	80,500	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【65歳～84歳】 （5階対象）	44,800,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【85歳～94歳】 （5階対象）	32,000,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【95歳以上】 （5階対象）	25,600,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【65歳～84歳】 （1階～4階対象）	42,400,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【85歳～94歳】 （1階～4階対象）	30,289,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0
月額低額プラン 【95歳以上】 （1階～4階対象）	24,230,000円	192,690円	0	50,600	55,000	87,090	0

月額単価（273,000円～373,500円）×想定居住期間（48ヶ月～84ヶ月）＋想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額又は月額単価（411,550円～431,550円）×想定居住期間（12ヶ月）により算出

（月額単価の説明）

【単年度プランの場合】
○計算式：月額単価（円）×想定居住期間（月）
○月額単価は、家賃相当額の一部で、下記のとおりに設定しています。
○家賃相当額の一部431,550円(非課税）×12ヶ月＝5,178,600円(非課税）【5階フロア対象】又は411,550円（非課税）×12ヶ月＝4,938,600円（非課税）【1階～4階フロア対象】
【標準プランの場合】
○月額単価（円）×想定居住期間（月）＋想定居住期間超の金額（円）
○月額単価は、家賃相当額の一部で、下記のとおりに設定します。
○家賃相当額の一部：293,000円（非課税）【5階フロア対象】、273,000円（非課税）【1階～4階フロア対象】
【月額低額プランの場合】
○計算式：月額単価（円）×想定居住期間（月）＋想定居住期間超の金額（円）
○月額単価は、家賃相当額の全部で、下記のとおりに設定しております。
○家賃相当額の全部：373,500円（非課税）【5階フロア対象】、353,500円（非課税）【1階～4階フロア対象】

各料金の内訳・明細		前払金	（想定居住期間の説明） 想定居住期間は、プランに応じて下記のとおりに設定しております。想定居住期間は類似施設データに基づき、年齢区分ごとに下記のとおりに設定しております。 【単年度プランの場合】 〇想定居住期間：1年（12ヶ月）・全年齢共通 〇想定居住期間：65歳～84歳・7年（84ヶ月）85歳～94歳・5年（60ヶ月）95歳以上・4年（48ヶ月） （老人福祉法第29条第6項経過措置期間の料金の説明） 【標準プランの場合】 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額は、居室区分及び年齢区分ごとに下記のとおりに設定しています。この額をお支払頂くことにより、想定居住期間を超えて入居させた場合も追加で入居前払金を支払う必要はありません。 5階フロアの場合：65歳～84歳　10,388,000円（非課税） 85歳～94歳　7,420,000円（非課税） 95歳以上　5,936,000円（非課税） 1階～4階フロアの場合：65歳～84歳　9,688,000円（非課税） 85歳～94歳　6,920,000円（非課税） 95歳以上　5,596,000円（非課税） 【月額低額プランの場合】 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額は、居室区分及び年齢区分ごとに下記のとおりに設定しています。この額をお支払頂くことにより、想定居住期間を超えて入居させた場合も追加で入居前払金を支払う必要はありません。 5階フロアの場合：65歳～84歳　13,426,0000円（非課税） 85歳～94歳　9,590,000円（非課税） 95歳以上　7,662,000円（非課税） 1階～4階フロアの場合：65歳～84歳　12,706,000円（非課税） 85歳～94歳　9,079,000円（非課税） 95歳以上　7,262,000円（非課税）
		家賃	【入居前払金0円プランの場合】 月額家賃については、建物賃貸料、設備費、修繕費、維持管理費等を基礎とした上で、近傍家賃を勘案して算出し、入居者1人あたりの販売管理費、原状回復費用、当該プラン利用における退去に伴う一定期間の空室発生等を踏まえて、長期にわたって安定的な経営が出来るように設定しております。 家賃相当額：512,050円（非課税）【5階フロア対象】、492,050円（非課税）【1階～4階フロア対象】 【単年度プラン並びに標準プランの場合】 月額家賃については、建物賃貸料、設備費、修繕費、維持管理費等を基礎とした上で、近傍家賃を勘案して算出しています。月額家賃は、入居前払金と月払い家賃に分けて頂戴します。月払い家賃は、以下の額を頂戴いたします。 家賃相当額：80,500円（非課税）
		管理費	【入居前払金0円プランの場合並びに単年度プランの場合】 管理費については、ホームの運営費、管理部門並びに営業部門の人件費、事務管理費、光熱水費等を基礎として算出した72,600円（税込）を頂戴します。 【標準プランの場合並びに月額低額プランの場合】 管理費については、ホームの運営費、管理部門の人件費、事務管理費、光熱水費等を基礎として算出した50,600円（税込）を頂戴します。
		介護費用	【上乗せ介護費用】※要支援者、要介護者のみ対象 月額55,000円（税込） 当ホームは、要支援者及び要介護者2.0名に対し、常勤換算1名以上の職員体制としております。この介護保険給付の基準を上回る人員体制分の費用4,218,075円を入居定員で除し、端数を調整して設定しております。 【計算式】 4,218,075円÷81名＝52,075円≒50,000円＋消費税＝55,000円 【生活サポート費】 月額66,000円 ご入居者の安否確認、緊急対応（24時間）、各種フロント取次業務、週2回の居室清掃等の費用として頂戴します。詳細は添付資料『介護サービス等一覧表』を参照下さい。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。

食費	朝食　324　円・昼食　486　円・夕食　486　円　間食　0　円 １日当たり　1,296　円　× 30日で積算 ※有料老人ホームにおける食費（飲食料品の提供の対価）に係る消費税については、1食640円以下、1日累計額1,920円に達するまでは、軽減税率の対象となります。当ホームでは、この軽減税率の対象となる飲食料品提供を、上記の『朝食・昼食・夕食』の食材費とします。それ以外の飲食料品の提供及び厨房管理費43,828円（税別）は軽減税率の対象外とします。 ※1食あたりの料金 朝　食　300円＋消費税8%【軽減税率対象】＝324円 昼　食　450円＋消費税8%【軽減税率対象】＝486円※おやつ代含む 夕　食　450円＋消費税8%【軽減税率対象】＝486円 ソフト食　1食あたりに実費負担（税込） ※厨房管理費48,210円（税込）は喫食にかかわらず課金します。なお、厨房管理費43,828円（税別）は軽減税率の対象外となりますので、厨房管理費43,828円＋消費税10%＝48,210円となります。 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 食事の欠食は、24時間前までにホームの事務室に申し出て頂くとともに欠食届をご提出ください。お申し出のない場合は、召し上がるものとして準備いたします。 ※欠食については毎食ごとにお受けすることができます。
光熱水費	管理費に含みます。

短期利用	１日当たり　0　円　利用料の算出方法　該当なし

前払金の取扱い

支払日・支払方法	入居日までに当社が指定する銀行口座に振込むものとします。	
償却開始日	入居日	
返還対象としない額	あり	【標準プランの場合】 5階フロア対象：65歳～84歳 10,388,000円　85歳～94歳 7,420,000円 95歳以上 5,936,000円 1階～4階フロア対象：65歳～84歳 9,688,000円 85歳～94歳 6,920,000円 95歳以上 5,596,000円 【月額低額プランの場合】 5階フロア対象：65歳～84歳 13,426,000円 85歳～94歳 9,590,000円 95歳以上 7,662,000円 1階～4階フロア対象：65歳～84歳 12,706,000円 85歳～94歳 9,079,000円 95歳以上 7,262,000円
	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	解約時返還金は以下の計算式にて算出します。 返還金＝（入居前払金－想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額）－（入居前払金の月次償却額×入居経過月数） ※契約開始日及び本契約終了日が属する月については、それぞれ日割計算して算出するものとします。	

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
	3ヶ月以内解約の返還金は、以下の計算式にて算出します。 返還金＝入居前払金－（入居日数×1日の実費） 1日の実費額＝（入居前払金－想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人の設置者が受領する額）÷［（定期償却額の償却月数）×30日］
返還期限	契約終了日から　　90 日以内
保全措置	あり　　保全先：みずほ信託銀行
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	家賃、管理費、上乗せ介護費用（要支援、自立の方は生活サポート費）については前月26日に口座引き落としによる支払い。食事、介護サービス、その他サービス料金については、翌月26日に口座引き落としによる支払い。
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2～3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	73,575	7,358
要支援２	119,714	11,972
要介護１	217,138	21,714
要介護２	240,879	24,088
要介護３	266,058	26,606
要介護４	289,078	28,908
要介護５	313,898	31,390

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり	Ⅰ、Ⅱ併算
夜間看護体制加算	あり	要介護のみ
看取り介護加算	あり（Ⅱ）	対象者のみ
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（Ⅲ）	要支援のみ
入居継続支援加算	あり（Ⅰ）	要介護のみ
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	あり	要介護のみ
科学的介護推進体制加算	あり	
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	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

物価並びに公共料金の変動等を勘案し、サービス料金を改定することがあります。この場合、運営懇談会等において十分な説明を行い、理解を得ることとします。

【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	標準プラン□【85歳～94歳】□1階～4階対象）

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
－	－	23,300,000	273,190

※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	公開していない
管理規程	入居希望者に交付	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

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