

有料老人ホーム重要事項説明書(グランクレールセンター南)

作成日 2021年7月1日

1. 事業主体概要

事業主体名	東急不動産株式会社
代表者名	代表取締役 岡田 正志
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
電話番号/FAX番号	03-6455-1121/03-6416-1867
ホームページアドレス	http://www.tokyu-land.co.jp/
資本金(基本財産)	600億円
主な出資者(出捐者)とその金額又は比率	東急不動産ホールディングス株式会社(100%)
設立年月日	1953年12月17日
直近の連結事業収支決算額※	収益: 2,854億円、費用: 2,649億円、損益: 205億円
会計監査人との契約	無・ <input checked="" type="checkbox"/> (新日本有限責任監査法人)
他の主な事業	分譲、賃貸 他

※収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費+一般管理費+営業外費用、損益は経常利益とします。

2. 施設概要

施設名	グランクレールセンター南(以下「本施設」という。)	
本施設の 類型及び 表示事項	類型	1 介護付(一般型・外部サービス利用型)、 <input checked="" type="checkbox"/> 2 住宅型、 3 健康型
	居住の権利形態	<input checked="" type="checkbox"/> 1 利用権方式、 2 建物賃貸借方式、 3 終身建物賃貸借方式
	入居時の要件	<input checked="" type="checkbox"/> 1 自立、 2 要介護、 3 要支援・要介護、 4 自立・要支援・要介護
	介護保険	1 市指定介護保険特定施設 (番号 _____、指定年月日 _____ 年 月 日) 介護専用型・混合型・混合型(外部サービス利用型)・地域密着型・ 介護予防・介護予防(外部サービス利用型) <input checked="" type="checkbox"/> 2 介護保険在宅サービス利用可

居室区分		1 全室個室(夫婦等居室含む)、 2 相部屋あり																			
介護に関わる職員体制		: 以上																			
提携ホームの利用等		1 提携ホーム利用可() 2 提携ホーム移行型 (グランケアあざみ野)																			
本施設の開設年月日	2010年2月1日																				
本施設の管理者氏名	貞光 浩子																				
本施設の所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央40番3号																				
本施設の電話番号/FAX番号	045-945-7109/045-945-5011																				
メールアドレス	—																				
交通の便	横浜市営地下鉄「センター南」駅 徒歩3分																				
ホームページアドレス	http://www.grancreeper.com/centerminami/																				
本施設の敷地概要	<p>権利形態:—(建物賃借権に随伴する敷地使用权) (借地の場合の契約形態): 通常借地契約・定期借地契約 (借地の場合の契約期間): 年 月 日～ 年 月 日 (通常借地契約における自動更新条項の有無): 無・有 敷地面積: 3,173.55㎡</p>																				
本施設の建物概要	<p>権利形態: 所有・借家 (借家の場合の契約形態): 通常借家契約・定期借家契約 (借家の場合の契約期間): 2018年 9月 25日～2038年 9月 末日 (通常借家契約における自動更新条項の有無): 無・有 建物の構造(登記記録上の表示): 鉄筋コンクリート造、地下1階地上9階建 (耐火・準耐火・その他) 延床面積: 18,343.28㎡ (うち有料老人ホーム13,009.19㎡) 建築年月日: 2009年7月23日建築 改築年月日: 年 月 日改築 建築確認の用途指定: 有料老人ホーム・その他()</p>																				
本施設の居室 (居室、一時介護室) の概要	<p>居室総数: 124室 定員: 248人</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(内 訳)</th> <th>定 員</th> <th>室 数</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">居室</td> <td>個室</td> <td>124室</td> <td>39.60㎡～97.07㎡</td> </tr> <tr> <td>うち 2人入居</td> <td>124室</td> <td>39.60㎡～97.07㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">一時介護室</td> <td>個室</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>うち 2人入居</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			(内 訳)	定 員	室 数	面 積	居室	個室	124室	39.60㎡～97.07㎡	うち 2人入居	124室	39.60㎡～97.07㎡	一時介護室	個室	—	—	うち 2人入居	—	—
(内 訳)	定 員	室 数	面 積																		
居室	個室	124室	39.60㎡～97.07㎡																		
	うち 2人入居	124室	39.60㎡～97.07㎡																		
一時介護室	個室	—	—																		
	うち 2人入居	—	—																		
共用施設・設備の概要 (設置箇所、面積、設備の整備状況等)	食堂	3階 クレールダイニング(314.63㎡)																			
	浴室 (一般浴槽)	4階 男子浴室(72.52 ㎡)、女子浴室(96.02 ㎡)																			
	浴室	リフト浴	—																		
		ストレッチャー浴	—																		
便所 (設置箇所)	2階	共用トイレ 男女各1箇所・多目的トイレ 1箇所																			
	3階	共用トイレ 男女各1箇所・多目的トイレ 1箇所																			
	4階	大浴場 男女各1箇所																			

洗面設備 (設置箇所)	2階 共用トイレ 男女各 1 箇所・多目的トイレ 1 箇所 3階 共用トイレ 男女各 1 箇所・多目的トイレ 1 箇所 4 階 大浴場 男女各 1 箇所	
健康管理室	—	
談話室	—	
面談室	3 階 (1)(14.23 m ²)、(2)(13.99 m ²)	
事務室	3 階 (78.89 m ²)	
洗濯室	3 階 (11.02 m ²)	
汚物処理室	—	
看護・介護職員室	—	
機能訓練室	— 他の共用施設との兼用 無・有()	
健康 ・生きがい施設	2階 クレールホール(145.58m ²) ビリヤード室(41.57m ²) 囲碁・将棋室(18.76m ²) 麻雀室(17.33m ²) シアタールーム(47.99m ²) 3 階 和室(41.96 m ²)	
エレベーター	3 基(うちストレッチャー搬入可 3 基)	
スプリンクラー	各階 全館設置	
居室のある区域の 廊下幅	両手すり設置後の有効幅員(1.5m)	
消防用設備等	消火器	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	自動火災報知設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	火災通報設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	スプリンクラー	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	防火管理者	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
	防災計画(水害・ 土砂災害を含む)	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有
緊急通報装置等 緊急連絡・安否確認	<p>生活安全センサー(一定時間以上水道の使用がない場合等に自動通報)を各居室に、押しボタン式の緊急通報装置を下記箇所に設置しております。通報を感知した場合には24時間体制でスタッフが対応致します。</p> <p>【居室内緊急通報装置設置場所】 トイレ、浴室、リビング・ダイニング、洋室</p> <p>【共有部緊急通報装置設置場所】 トランクルーム、共用トイレ、ライブラリー、ホール、クレールホール、ビリヤード室、囲碁・将棋室、麻雀室、シアタールーム、ゲストルーム(無線)、浴室、脱衣所、涼ラウンジ、ルーフガーデン、ルーフトラス、廊下</p>	

同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要	<p>本施設の1～3階に以下のテナント及び併設施設が設置されております。 (テナント及び併設施設一覧)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階数</th> <th>業種</th> <th>事業主体</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">地下 1階</td> <td>デイサービス</td> <td>(株)やさしい手 事業種類:通所介護、介護保険事業者番号:1473801320</td> <td>398.79㎡</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>横浜市教育委員会</td> <td>524.89㎡</td> </tr> <tr> <td>横浜市認可保育所</td> <td>(株)ポピンスコーポレーション</td> <td>309.70㎡</td> </tr> <tr> <td>絵画教室</td> <td>(株)ガジュクス</td> <td>90.76㎡</td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>(有)テンプルビューティフル</td> <td>132.04㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1階</td> <td>クリニック</td> <td>医療法人光輪会</td> <td>106.55㎡</td> </tr> <tr> <td>クリニック</td> <td>医療法人社団folkモア</td> <td>201.88㎡</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>居宅介護支援 訪問介護 福祉用具貸与・販売 訪問看護</td> <td>(株)東急イーライフデザイン (ホームケア横浜)</td> <td>182.15㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上記は2021年7月1日現在のものであり、テナントは賃貸借契約期間の満了等により今後も変更となる場合があります。</p>				階数	業種	事業主体	面積	地下 1階	デイサービス	(株)やさしい手 事業種類:通所介護、介護保険事業者番号:1473801320	398.79㎡	事務所	横浜市教育委員会	524.89㎡	横浜市認可保育所	(株)ポピンスコーポレーション	309.70㎡	絵画教室	(株)ガジュクス	90.76㎡	店舗	(有)テンプルビューティフル	132.04㎡	1階	クリニック	医療法人光輪会	106.55㎡	クリニック	医療法人社団folkモア	201.88㎡	3階	居宅介護支援 訪問介護 福祉用具貸与・販売 訪問看護	(株)東急イーライフデザイン (ホームケア横浜)	182.15㎡
	階数	業種	事業主体	面積																															
地下 1階	デイサービス	(株)やさしい手 事業種類:通所介護、介護保険事業者番号:1473801320	398.79㎡																																
	事務所	横浜市教育委員会	524.89㎡																																
	横浜市認可保育所	(株)ポピンスコーポレーション	309.70㎡																																
	絵画教室	(株)ガジュクス	90.76㎡																																
	店舗	(有)テンプルビューティフル	132.04㎡																																
1階	クリニック	医療法人光輪会	106.55㎡																																
	クリニック	医療法人社団folkモア	201.88㎡																																
3階	居宅介護支援 訪問介護 福祉用具貸与・販売 訪問看護	(株)東急イーライフデザイン (ホームケア横浜)	182.15㎡																																
有料老人ホーム事業の提携ホーム及び提携内容	<p>名 称: グランケアあざみ野 事業主体: 株式会社東急イーライフデザイン 所 在: 神奈川県横浜市青葉区新石川一丁目7番1号 提携内容: 要介護時の移り住み</p>																																		

3. 利用料

(1)利用料の支払方式

支払方式		前払方式	月払方式	<input checked="" type="checkbox"/> 選択方式
入院等による不在時における利用料金(月額費用)の取扱い		<p>1 減額なし 2 日割り計算で減額 <input checked="" type="checkbox"/> 入院により入居者が本施設を連続して30日を超えて不在にした場合には、31日目以降不在日に係るサービス費については、1ヶ月を30日として日割計算して得た1日あたりのサービス費の額の半額分を減額します(月払家賃及び管理費は減額なし。)</p>		
利用料金の改定	条件	<p>(1)月払家賃:次のいずれかに該当する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により月払家賃の額が不相当となった場合 ② 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により月払家賃の額が不相当になった場合 ③ 近傍同種の建物の家賃額に比較して、月払家賃の額が不相当になった場合 <p>(2)管理費、サービス費、選択サービス費:サービス内容の変更等又は維持管理費の増減等により、これらの費用が不相当となった場合</p>		
	手続き方法	<p>事業者は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動を勘案し、運営懇談会で入居者の意見を聴いた上で改定します。</p>		

(2)前払方式

<p>費用の支払い方法</p>	<p>前払金： 銀行振込</p> <table border="1" data-bbox="600 226 1401 275"> <tr> <td>支払期限</td> <td> ●年●月●日 </td> </tr> </table> <p>月額費用： 口座引落</p> <table border="1" data-bbox="600 371 1401 421"> <tr> <td>支払期限</td> <td> 翌月分を当月 27 日まで </td> </tr> </table> <p>(注) 入居日の属する月(以下「入居月」という。)分及び入居月の翌月分の費用の支払期限は、入居月の 27 日まで(入居月の 27 日までに口座自動振替が完了しない場合は、入居月の翌月の 27 日まで)とします。 (注) 選択サービス費は、前月分を当月 27 日までとします。</p>	支払期限	●年●月●日	支払期限	翌月分を当月 27 日まで
支払期限	●年●月●日				
支払期限	翌月分を当月 27 日まで				
<p>敷金</p>	<p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有(円 ※家賃相当額の か月分)</p>				
<p>年齢に応じた金額設定</p>	<p>無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有</p>				
<p>前払金</p>	<p>法第29条第7項に規定される前払金</p> <table border="1" data-bbox="572 891 1222 952"> <tr> <td>総額</td> <td> ●円 </td> </tr> </table>	総額	●円		
総額	●円				
<p>算定の基礎 (内訳)</p>	<table border="1" data-bbox="531 1025 1332 1308"> <tr> <td>① 想定居住期間内の家賃相当額</td> <td> ●円 </td> </tr> <tr> <td>② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額</td> <td> ●円 </td> </tr> </table> <p>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(平成 27 年 3 月 30 老発 0330 第 3 号)及び事務連絡(平成 24 年 3 月 16 日付)で示された算式に基づき算定します。 具体的な算定方法は別紙1で示します。</p>	① 想定居住期間内の家賃相当額	●円	② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額	●円
① 想定居住期間内の家賃相当額	●円				
② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額	●円				
<p>前払金の償却期間及び想定居住期間</p>	<p> ●ヶ月 (以下「想定居住期間」という。)</p>				
<p>想定居住期間内の家賃相当額の充当(以下「償却」という。)の開始日</p>	<p> ●年●月●日 (入居日と同日)</p>				

<p>返還の対象とならない額 (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額(非返還対象分)) の有無</p>	<p>無・<input checked="" type="checkbox"/>有</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>② 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額</p> <p style="text-align: right;">●円</p> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p style="text-align: right;">(前払金に占める割合●%)</p> </div>
<p>返還金の算定方法</p>	<p>【入居者の想定居住期間内に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合】</p> <p>①入居者又は身元引受人に、次の算定式に基づき算出される額を前払金から返還します。</p> <p>《返還金算定式》(※1)</p> <p>1ヶ月分の家賃等の額(※2)</p> <p>×(入居契約終了日以降、入居者の想定居住期間満了日までの期間)</p> <p>(※1)</p> <p>入居契約終了日又は入居者の想定居住期間満了日が属する月が1ヶ月に満たない場合には、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。</p> <p>(※2)</p> <p>1ヶ月分の家賃等の額は、想定居住期間内の家賃相当額を、入居者の想定居住期間(月数)で割り返した額です(小数点以下切捨)。</p> <p>《算式》</p> <p>想定居住期間内の家賃相当額÷入居者の想定居住期間(月数)</p> <p>②入居者の想定居住期間経過後も入居契約が継続する場合の返還金はありませんが、家賃相当額の追加徴収も行いません。</p> <p>【入居後3ヶ月が経過するまでの間に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合】</p> <p>以下の算定式に基づき算定される額を前払金から返還します。</p> <p>《返還金算定式》(※1)</p> <p>前払金－(1日当たりの家賃等の額(※2))</p> <p>×入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数)</p> <p>(※1)</p> <p>1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。</p> <p>(※2)</p> <p>1日当たりの家賃等の額は、1ヶ月を30日として、次の算式により算出します。</p>

	<p>《算式》</p> $1日あたりの家賃等の額 = 1ヶ月分の家賃等の額 \div 30日$ $= 想定居住期間内の家賃相当額$ $\div 入居者の想定居住期間(月数) \div 30日$				
介護費用の前払金	—				
算定の基礎(内訳)	—				
返還金の算定方法	—				
返還の対象とならない額の有無	—				
初期償却の開始日	—				
月額費用	<p>【1人入居の場合】 月額: 160,000 円</p> <p>【2人入居の場合】 月額: 270,000 円</p> <p>※管理費+サービス費の合計です。</p> <p>家賃相当額及びご入居者の選択による利用料(下記月額費用に含まれない実費負担等ご参照)は含まれません。</p>				
年齢に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有				
要介護状態に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有				
料金プラン	月額費用	内訳			
		家賃相当額 (非課税)	管理費 (非課税)	サービス費 (課税)	備考
		【1人入居の場合】	160,000 円	—	50,000 円
【2人入居の場合】	270,000 円	—	50,000 円	220,000 円	
算定根拠	家賃相当額	—			
	管理費	共用施設、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、設備維持費及び管理部門の人件費			
	サービス費	フロントサービス、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急対応サービス、生活支援サービス、アクティビティサービス、健康管理サービス等に関する費用			
月額費用に含まれない実費負担等	ご入居者の選択による利用料 ※消費税率(10%)				
	食費 ※軽減税率	<p>通常食を30日喫食の場合</p> <p>税込56,100円(51,000円+税※5,100円)</p> <p>朝 税込550円(500円+税※50円)</p> <p>昼 税込550円(500円+税※50円)</p> <p>夕 税込770円(700円+税※70円)</p> <p>※軽減税率:ご入居者に提供する飲食料品(酒類を除く)のうち、一食あたり640円(税抜き)以下且つ一日の累計額が1,920円(税抜き)に達するまでのものは軽減税率の適用対象となるものがございます。詳細はスタッフまでお尋ねください。</p>			

駐車場	月額税込16,500円(15,000円＋税※1,500円)
トランクルーム	月額税込5,500円(5,000円＋税※500円)
光熱水費	専用居室内の水道、電気、ガス、電話等の利用料は管理規程の定めに従い別途実費負担
各種放送受信料、新聞代	専用居室における各種放送受信料・新聞代等は、個別契約等により各事業体にお支払いください
その他	医療機関で診察を受けた費用のうち、公費又は健康保険で給付される以外の費用等
上記以外の 選択サービス費	管理規程に定めます

介護保険に係る
利用料
(適用を受ける場合は、市区町村から交付される「介護保険負担割合証」に記載された利用者負担の割合に応じた額)

① 特定施設入居者生活介護（1ヶ月30日の例）

区分	月 額	利用者負担額（ 割負担の場合）
要介護1	-円	-円
要介護2	-円	-円
要介護3	-円	-円
要介護4	-円	-円
要介護5	-円	-円

各種加算の状況

身体拘束廃止取組の有無		(減算型)・基準型)
退院・退所時連携加算		(無)・有)
入居継続支援加算		(無)・有)
生活機能向上連携加算		(無)・有)
個別機能訓練加算		(無)・有)
夜間看護体制加算		(無)・有)
若年性認知症入居者受入加算		(無)・有)
医療機関連携加算		(無)・有)
口腔衛生管理体制加算		(無)・有)
栄養スクリーニング加算		(無)・有)
看取り介護加算		(無)・有)
認知症専門ケア加算	(無)・有)	(Ⅰ)
		(Ⅱ)
サービス提供体制強化加算	(無)・有)	(Ⅰ)イ
		(Ⅰ)ロ
		(Ⅱ)
介護職員処遇改善加算	(無)・有)	(Ⅲ)
		(Ⅳ)
		(Ⅴ)
		(Ⅵ)
		(Ⅶ)
介護職員等特定処遇改善加算	(無)・有)	Ⅰ
		Ⅱ

②介護予防特定施設入居者生活介護（1ヶ月30日の例）

区分	月 額	利用者負担額（割の場合）
要支援1	-円	-円
要支援2	-円	-円

各種加算の状況

身体拘束廃止取組の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 減算型・ <input type="checkbox"/> 基準型	
生活機能向上連携加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
個別機能訓練加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
若年性認知症入居者受入加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
医療機関連携加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
口腔衛生管理体制加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
栄養スクリーニング加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	
認知症専門ケア加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> (I)
		<input type="checkbox"/> (II)
サービス提供体制強化加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> (I)イ
		<input type="checkbox"/> (I)ロ
		<input type="checkbox"/> (II)
		<input type="checkbox"/> (III)
介護職員処遇改善加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> I
		<input type="checkbox"/> II
		<input type="checkbox"/> III
		<input type="checkbox"/> IV
		<input type="checkbox"/> V
介護職員等特定処遇改善加算	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> I
		<input type="checkbox"/> II

(3)月払方式

費用の支払方法	<p>敷金： 銀行振込</p> <p>支払期限 <input type="text"/> ●年●月●日</p> <p>月額費用： 口座引落</p> <p>支払期限 <input type="text"/> 翌月分を当月 27 日まで</p> <p>(注) 入居月分及び入居月の翌月分の費用の支払期限は、入居月の 27 日まで(入居月の 27 日までに口座自動振替が完了しない場合は、入居月の翌月の 27 日まで)とします。</p> <p>(注) 選択サービス費は、前月分を当月 27 日までとします。</p>
敷金	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (●円 ※月払家賃の 3 ヶ月分)
月額費用	<p>【1人入居の場合】 月額： 370,000 円 ～ 730,000 円</p> <p>【2人入居の場合】 月額： 480,000 円 ～ 840,000 円</p> <p>※月払家賃+管理費+サービス費の合計です。</p> <p>ご入居者の選択による利用料(下記月額費用に含まれない実費負担等ご参照)は含まれません</p>
年齢に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有

要介護状態に応じた金額設定		<input type="checkbox"/> 無 ・ 有				
料金プラン		月額費用	内訳			
			月払家賃 (非課税)	管理費 (非課税)	サービス費 (課税)	備考
【1 人入居 の場合】	最低	370,000 円	210,000 円	50,000 円	110,000 円	消費 税率 (10%)
	最高	730,000 円	570,000 円	50,000 円	110,000 円	
	標準	489,000 円	329,000 円	50,000 円	110,000 円	
【2 人入居 の場合】	最低	480,000 円	210,000 円	50,000 円	220,000 円	
	最高	840,000 円	570,000 円	50,000 円	220,000 円	
	標準	599,000 円	329,000 円	50,000 円	220,000 円	
算定根拠		月払家賃	専用居室 1 室の使用の対価			
		管理費	前払方式に同じ			
		サービス費	前払方式に同じ			
月額費用に含まれない実費負担等		前払方式に同じ				
介護保険に係る利用料適用を受ける場合は、市区町村から交付される「介護保険負担割合証」に記載された利用者負担の割合に応じた額)		前払方式に同じ				

(4) 共通事項

改定ルール (勘案する要素及び改定手続等)	3. 利用料 (1)利用料の支払方式「利用料金の改定」に記載の通り
前払金の返還債務の 保全措置	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 保全措置の内容 (不動産信用保証株式会社との間で保証委託契約を締結することで、保全措置を講じています。) 無の場合の理由()
サービスの提供に伴う 事故等が発生した場合の 損害賠償保険等への 加入	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 有の場合の保険名(総合賠償責任保険)

消費税の対象外とする 利用料等	敷金、前払金、月払家賃、管理費、介護保険に係る利用者負担分
短期利用の設定 (短期利用特定施設 入居者生活介護の 届出の有無)	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有

4. サービスの内容

(1) 全体の方針

運営に関する方針	入居契約及び管理規程に従って施設の管理運営を行い、良好な環境の保持に努めるとともに、入居者の快適で充実した生活の実現に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	入居者が快適で心身共に充実、安定した生活を営めるよう、管理規程記載のサービスを提供します。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 3 <input type="checkbox"/> なし
食事の提供	1 自ら実施 2 <input type="checkbox"/> 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 <input type="checkbox"/> 委託 3 なし
健康管理の供与	1 自ら実施 2 <input type="checkbox"/> 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施 2 <input type="checkbox"/> 委託 3 なし
生活相談サービス	1 自ら実施 2 <input type="checkbox"/> 委託 3 なし

(2) サービスの内容

月額費用(介護費用、 光熱水費、月払家賃を 除く。)に含まれる サービスの内容・頻度等	管理費	共用施設、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、設備維持費、管理部門の人件費
	サービス費	フロントサービス、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急対応サービス、生活支援サービス、アクティビティサービス、健康管理サービス等
(介護予防)特定施設入居者生活介護による 保険給付及び介護サービス費用によりホーム が提供する介護サービスの内容・頻度等		—
月額費用に含まれない実費負担の 必要なサービスとその利用料		別紙 3「介護サービス等の一覧表」及び管理規程に記載の通り

一部又は全部の業務を委託する場合は委託先及び委託内容	事業者は、施設の運営にあたり、下記業務を委託しています。		
	管理運営(サービス提供を含む。)	株式会社東急イーライフデザイン	
	上記受託者は、下記業務を再委託しています。		
	設備保守	株式会社東急コミュニティー	
	清掃	東急ビルメンテナンス株式会社	
	食事	株式会社グリーンヘルスケアサービス	
	健康管理	医療法人社団folkモア	
苦情解決の体制 (相談窓口、責任者、連絡先第三者機関の連絡先等)	本施設の提供するサービスに対する苦情に関しては、下記窓口において書面等にて受付を致します。		
	本施設フロント	045-945-7109	
	株式会社東急イーライフデザイン	03-6455-1236	
	上記窓口で解決しない場合は下記第三者機関に相談する事ができます。		
	公益社団法人 全国有料老人ホーム協会	03-3272-3781	
	横浜市健康福祉局高齢施設課	045-671-4117	
	神奈川県国民健康保険団体連合会	045-329-3400	
事故発生時の対応 (医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等)	本施設内での応急処置、協力医療機関等への搬送又は119番通報により他の医療機関への搬送を行うとともに入居者の身元引受人、成年後見人、家族及び地方自治体の関係部署へ連絡します。また事故についての検証、再発防止策を講じます。		
事故発生の防止の為に指針	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有		
損害賠償 (対応方針及び損害保険契約の概要等)	天災、地変、火災、盗難、器物破損、その他事業者の責めに帰することのできない事由に基づく事故又は事業者の行う本施設の維持保全に必要な工事等による本施設の使用停止等により入居者の被った損害については、事業者は賠償責任を負いません。但し、事故などの理由により損害賠償責任を負う場合に備え損害保険を付保するとともに事故発生時においては解決に向けて誠実に対応致します。		
(公益社団法人)全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者生活保証制度への加入状況	協会への加入	<input type="checkbox"/> 無・有	
	入居者生活保証制度への加入	<input type="checkbox"/> 無・有	
利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見を把握する取組の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 有	実施日	常設
		実施内容	ご意見箱を館内3箇所を設置
	<input type="checkbox"/> 無		
	備考		
第三者による評価の実施状況	有	実施日	
		実施内容	
	<input type="checkbox"/> 無		
	備考		

5. 介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む。)に介護を行う場所	軽度の介護状態の場合は、訪問介護等を活用して、在宅介護サービスを利用しながら、本施設にて生活して頂きます。
-----------------------	---

6. 医療

協力医療機関 (又は嘱託医)の 概要及び協力内容	名称	医療法人社団folkモア クリニック医庵センター南
	診療科目	内科、神経内科、精神科、老年精神科
	所在地	横浜市都筑区茅ヶ崎中央 40 番 3 号
	電話番号	電話:045-945-1125
	距離及び 所要時間	同一敷地内
	協力内容	健康相談、入居時健康診断、定期健康診断 他
協力歯科医療機関 (又は嘱託医) の概要及び 協力内容	名称	—
	診療科目	—
	所在地	—
	電話番号	—
	距離及び 所要時間	—
	協力内容	—
入居者が医療を要する場合の対応 (入居者の意思確認、 医師の判断、医療機関の 選定、費用負担、長期に 入院する場合の対応等)	<p>病気や怪我の治療は、入居者の任意の意思で、自己が自由に選択した医療機関で受けて頂きます。</p> <p>医療費は健康保険の適用を受けてください。入居者の自己負担分及び健康保険が適用されない場合は、入居者の負担となります。</p> <p>入院が長期にわたった場合でも入居契約は継続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。なお、入院期間中も管理費等の月額費用はお支払い頂きます。</p>	

7. 入居状況等 (2021年7月1日現在)

入居者数及び定員	115室・151人 / 124室(販売室数)・248人(定員)				
入居者の状況	性別	男性: 54人、女性: 97人			
	介護の 要否別	自立	89人		
		要介護	35人	要支援	27人
		(内訳)		(内訳)	
		要介護1	22人	要支援1	15人
		要介護2	10人	要支援2	12人
		要介護3	3人		
	要介護4	0人			
要介護5	0人				
本施設入居者の平均年齢	84.4歳(男性85.4歳、女性83.9歳)				
本施設における運営懇談会の開催状況	<p>定期運営懇談会を年1回開催します。</p> <p>その他本施設が必要と認めた場合、入居者からの要望があり、本</p>				

(開催回数、設置者の役職員を除く参加者数、主な議題等)	<p>施設が必要と認めた場合には、随時運営懇談会を開催致します。</p> <p>【主な議題】</p> <p>①本施設の前年度決算の報告</p> <p>②過去1年以内の時点における本施設の運営状況、年間の退去者数及び入居者数の分布状況、要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・サービス費・食費等の収支状況並びに本施設全体の職員数・人員配置・職員の資格保有の状況等の報告</p> <p>③サービス費及び選択サービス費等の改定</p> <p>④管理規程、細則等の諸規程の改定</p> <p>⑤各種契約関連書類の改定</p>
-----------------------------	---

8. 職員体制 (2020年7月1日現在)

(1) 職種別の職員数等

	職員数	常勤換算後の人数		夜間勤務職員数 (17:15～翌09:15) (最少人数)	備考 (資格・委託等)
			うち自立 対応		
従業者の内訳	支配人	1 (—)			
	副支配人	1 (—)			
	生活相談員	1 (—)			
	直接処遇職員	—			
	介護職員	—			
	看護職員	—			
	機能訓練指導員	—			
	理学療法士	—			
	作業療法士	—			
	その他	—			
	計画作成担当者	—			
	医師	4 (3)			医療法人へ委託
	看護師	2 (1)			
	栄養士	1 (—)			給食会社へ委託
	調理員	3 (—)			給食会社へ委託
事務職員	9 (2)				
その他職員	4 (—)			2 夜間管理スタッフ	
合計	26 (6)			2	

※職員数欄の()内は、非常勤職員数で内数を示します。

(2)職員の状況

管理者	他の職務との兼務		1 あり		2 なし					
	兼務に係る 資格等	1 あり		資格等の名称 社						
		2 なし								
	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		-	-	-	-	-	-	-	-	-
前年度1年間の退職者数		-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務に従事した経験年数 に応じた職員の人数	1年未満	-	1	-	-	-	-	-	-	-
	1年以上 3年未満	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3年以上 5年未満	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	5年以上 10年未満	-	-	-	-	1	-	-	-	-
	10年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	従業者の健康診断の実施状況				1 あり		2 なし			

○要介護者・要支援者に対する直接処遇職員体制

	前々年度の 平均値	前年度の 平均値	今年度の 平均値
要支援者の人数	—	—	—
要介護者の人数	—	—	—
指定基準上の直接処遇職員の人数	—	—	—
配置している直接処遇職員の人数	—	—	—
要支援者・要介護者の合計数人に対する 配置直接処遇職員の人数の割合	—:—	—:—	—:—
常勤換算方法の考え方	常勤職員の週勤務時間 時間で除して算出		
従業者の勤務体制の概要	介護 職員	早番	: ~ :
		日勤	: ~ :
		遅番	: ~ :
		夜勤	: ~ :
	看護 職員	日勤	: ~ :
		夜勤	: ~ :

○介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	— 人(人)	介護職員実務者研修修了者	— 人(人)
介護福祉士	— 人(人)	介護職員初任者研修修了者	— 人(人)
介護支援専門員	— 人(人)	資格なし	— 人(人)

9. 入居・退居等

<p>入居者の条件 (年齢、心身の状況 (自立・要支援 ・要介護)等)</p>	<p>①原則として入居時に60歳以上であること ②原則として日常生活を自立して営む事のできる健康状態であること ③健康保険、介護保険に加入していること ④2人入居の場合は、原則としてご夫婦、兄弟姉妹、親子であること</p>
<p>身元引受人等の条件 及び責務等</p>	<p>原則として、入居者1名につき身元引受人を1名定めて頂きます。 入居者が2名の場合には、身元引受人1名が入居者2名の身元引受人を兼ねることができます。</p> <p>【身元引受人の条件】 原則として日本国内に居住し、かつ入居者より年齢が若いこと</p> <p>【身元引受人の責務等】</p> <p>①連帯保証人として、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、入居契約に記載の極度額を限度として入居者と連帯して履行の責めを負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取ります。</p> <p>②入居者に関する事業者から身元引受人への連絡・協議等に協力します。</p> <p>③入居者が死亡した場合に入居者の身柄及び遺留金品を引き受けます。</p> <p>④入居契約の終了により、入居契約に基づく何らかの返還金が発生し、入居者の死亡等により、入居者へ返還することが適切でない場合、身元引受人がこれを受け取ります。</p> <p>⑤入居者が意思能力を喪失した場合、入居者が入居契約における入居者の責務を履行できない状態にある場合又は入居契約において入居者の判断を要する事項に対して、入居者が意思を明確に表明できない状態にある場合には、身元引受人が入居者に代わり意思表示を行うこと及び入居契約の終了に伴う一切の金銭の授受につき入居者の代理人として選任されます。</p>
<p>生活保護受給者の 受入れ対応</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 可</p>
<p>事業者又は入居者が 入居契約を解除する 場合の事由及び 手続等</p>	<p>【事業者からの解除の場合】</p> <p>①事業者は、入居者が次のア. からク. 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入居契約を解除することができます。</p> <p>ア. 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</p> <p>イ. 月払家賃(月払方式の場合)、管理費、サービス費その他費用の支払いを3回以上遅滞し又は3ヶ月以上滞納した場合</p> <p>ウ. 本施設を故意又は重大な過失により、毀損・汚損又は滅失した場合</p>

- エ. 入居契約又は管理規程に違反し、事業者の催告にもかかわらず是正しない場合
- オ. 入居者の身体的・精神的暴力、不当な言動等により、本施設の運営スタッフの人権や職域が侵害され、本施設の健全な運営に支障を来たすおそれがあると事業者が認める場合において、事業者の催告にもかかわらず是正されない場合
- カ. 入居者の行動が、他の入居者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法等ではこれを防止することができない場合
- キ. 入居契約の規定により事業者が求めたにもかかわらず、新たに入居者の身元引受人をたてない場合
- ク. その他、上記ア. からキ. に準じる事由が発生した場合

②事業者は、入居者、入居者の家族又は身元引受人等による、事業者の役職員や他の入居者等に対するハラスメント(身体的暴力、精神的暴力及びセクシュアルハラスメントなど。)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は、入居契約を解除することができます。

③上記①又は②の規定に基づき入居契約を解除する場合、事業者は次の各手続きを行います。

- ア. 契約解除の通知について90日の予告期間をおきます
- イ. 上記通知に先立ち、入居者、成年後見人及び身元引受人等(以下「入居者等」という。)に弁明の機会を設けます
- ウ. 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、入居者等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保に協力します

④上記①のオ. 又はカ. に基づき入居契約を解除する場合には、事業者は上記に加えて次の手続きを行います。

- ア. 医師の意見を聴きます
- イ. 一定の観察期間をおきます

⑤上記①から④に関わらず、事業者は、入居者が次のア. からウ. のいずれかに該当するときは、入居契約第27条の定めにかかわらず、入居契約を解除することができます。

- ア. 入居に関する書類等における重大な不実記載等が入居日前に発見されたとき
- イ. 不正な手段で入居しようとしていることが入居日前に判明したとき
- ウ. 正当な理由がなく、入居日までに前払金又は敷金が支払われなかったとき

	<p>【入居者からの解約の場合】</p> <p>①入居者は、事業者に対して、30 日前までに、書面により解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができます。解約の申入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出ることによって行うものとします。</p> <p>※入居者は、入居日の前日までの期間内であれば、書面によって事業者へ通知して、入居契約を解約することができます。</p> <p>②入居者が、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、入居契約は解約されたものと推定します。</p>
<p>表明保証・無催告解除</p>	<p>①入居者及び事業者は、相手方に対し、次のア. 及びイ. の事項を表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 41 条に定める追加入居者及び入居契約第 42 条に定める滞在者が次のア. 及びイ. を充足することを表明し、保証します。</p> <p>ア. 入居契約締結時及び入居契約締結後において、自ら、自らの役員・使用人・従業員等、親会社、子会社又は関連会社(以下総称して「対象者」という。)が、下記に掲げる者(以下総称して「反社会的勢力」という。)のいずれにも該当しないこと</p> <p>イ. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、入居契約を締結するものでないこと</p> <p>②上記①のほか、入居者及び事業者は、相手方に対し、対象者が直接・間接を問わず次のア. からキ. に記載の行為を行わないこと及び今後行う予定がないことを表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 41 条に定める追加入居者及び入居契約第 42 条に定める滞在者が、直接・間接を問わず次のア. からキ. に記載の行為を行わないこと及び今後行う予定がないことを表明し、保証します。</p> <p>ア. 自ら又は第三者を利用した、詐術、暴力的行為、脅迫的言辭又は法的な責任を超えた不当な要求等の行為</p> <p>イ. 風説を流布し、又は偽計若しくは威力を用いて相手方又は入居契約第45条第1項で定義する信託受託者の業務を妨害し又は信用を毀損する行為</p> <p>ウ. 反社会的勢力から名目の如何を問わず、資本・資金を導入し又は関係を構築する行為</p> <p>エ. 反社会的勢力に対して名目の如何を問わず、資金提供をする行為</p> <p>オ. 反社会的勢力をして自らの経営に関与させる行為</p> <p>カ. 本施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供し又は本施設に反社会的勢力を入居させもしくは反復継続して反社会勢力を出入りさせる行為</p> <p>キ. 本施設内及び共用部分等に反社会的勢力であることを感知させる名札、名称、看板、代紋、提灯等を掲示する行為</p>

	<p>③入居者及び事業者は、相手方が上記①又は②のいずれかに違反していると合理的に判断したときは、相手方に対し、何らの催告もなく、入居者・事業者間の全ての契約を解除することができ、相手方はこれに対し何ら異議を申し立てないものとします。</p> <p>④入居者及び事業者は、上記③により解除した場合に、相手方が損害を被ったとしても、これを一切賠償する義務を負わないものとします</p>											
前払金及び敷金の返還時期	<p>【前払金の返還時期】</p> <p>①入居日の前日までに入居契約が終了した場合 ： 終了後速やかに</p> <p>②入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合 ： 明渡し後90日以内</p> <p>③入居日から3ヶ月経過後かつ想定居住期間内に入居契約が終了した場合 ： 入居契約終了日の翌日から起算して3ヶ月以内</p> <p>※入居契約の終了時期により、返還額は、入居契約の定めに従いそれぞれ異なります。</p> <p>【敷金の返還時期】 明渡し後遅滞なく</p>											
前年度における退去者の状況	退去先別の人数	<table border="1"> <tr> <td>自宅等</td> <td>0人</td> </tr> <tr> <td>社会福祉施設</td> <td>3人</td> </tr> <tr> <td>医療機関</td> <td>0人</td> </tr> <tr> <td>死亡者</td> <td>1人</td> </tr> <tr> <td>その他 (提携ホームに移行)</td> <td>7人</td> </tr> </table>	自宅等	0人	社会福祉施設	3人	医療機関	0人	死亡者	1人	その他 (提携ホームに移行)	7人
	自宅等	0人										
社会福祉施設	3人											
医療機関	0人											
死亡者	1人											
その他 (提携ホームに移行)	7人											
生前解約の状況	<table border="1"> <tr> <td>施設側の申し出</td> <td>0人 (解約事由の例)</td> </tr> <tr> <td>入居者側の申し出</td> <td>10人 (解約事由の例) 提携ホームへの移行のため合意解約、家族の自宅での介護を希望、家族の自宅により近い社会福祉施設への入居等による解約申入れ</td> </tr> </table>	施設側の申し出	0人 (解約事由の例)	入居者側の申し出	10人 (解約事由の例) 提携ホームへの移行のため合意解約、家族の自宅での介護を希望、家族の自宅により近い社会福祉施設への入居等による解約申入れ							
施設側の申し出	0人 (解約事由の例)											
入居者側の申し出	10人 (解約事由の例) 提携ホームへの移行のため合意解約、家族の自宅での介護を希望、家族の自宅により近い社会福祉施設への入居等による解約申入れ											
体験入居の期間及び費用負担等	<p>入居審査後、入居の条件を満たし、所定の健康診断書を提出された方は、体験入居を経た後、本入居となります。</p> <p>期間： 6泊7日を限度</p> <p>費用： 税込 6,600 円(6,000 円＋税※600 円)／人・泊 (1泊3食付)</p> <p>※消費税率(10%)</p>											

10. 情報開示

入居希望者等 への情報開示	重要事項説明書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	入居契約書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	管理規程の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開

添付書類：別紙 1 「『前払金』の算定根拠について」

別紙 2 「横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

別紙 3 「介護サービス等の一覧表」

●様

東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号
 事業者の代理人 株式会社東急イーライフデザイン
 代表取締役 林 靖人 印

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

●年●月●日 | 説明者署名 _____

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

【入居者】	
1	住所 _____
	氏名 _____ 印
	電話 _____
2	住所 _____
	氏名 _____ 印
	電話 _____ (入居者 1 との関係)
【身元引受人】	
1	住所 _____
	氏名 _____ 実印
	電話 _____ (入居者 1 との関係)
2	住所 _____
	氏名 _____ 実印
	電話 _____ (入居者 2 との関係)

「前払金」の算定根拠について

1. 「前払金」について

- (1) 本施設では、家賃相当額の支払方式について前払方式と月払方式を採用しています。
- (2) 前払方式とは、「(事業者が)終身にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」(厚生労働省老健局長が定める「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(平成27年3月30日付老発0330第3号)(以下「指導指針」という。))及び厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」(平成24年3月16日付)(以下「事務連絡」という。))参照)で、ご入居者にとっては、居住期間を気にせずに住み続けられる支払方式です。

2. 前払方式の算定式について

- (1) 前払方式の算定の基礎については、指導指針及び事務連絡に定める以下の考え方に拠ります。

【算定の基礎】

前払金 = (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額 × 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事業者が受領する額)
--

【図式】

前払金 (=①+②)

① 想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額×想定居住期間(月数)) 《返還対象分》	② 想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に 備えて事業者が受領する額 《非返還対象分》
---	--

- (2) (1)のうち、「想定居住期間」と「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」の具体的な算定方法は、事務連絡で示された以下の考え方に拠ります。

想定居住期間

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、各有料老人ホームがそれぞれ定める期間のことです。その期間は、入居時の年齢や性別、自立者か要介護者か、などに応じて、入居者の平均余命等を勘案して設定されます。

想定居住期間内の家賃相当額は、想定居住期間内に入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により契約が終了した場合、終了時期に応じてその一部が返金されます。

想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額

生存率等を加味して決められる、想定居住期間経過後、入居者の全員が退去する時点までの将来の家賃負担分です。

この額は、入居契約が終了しても返還されません。

※入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合を除きます。

3. 本施設における具体的な算定根拠について

(1) 想定居住期間の設定

想定居住期間は、事務連絡で示された考え方に則り、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が策定している【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、事業者及びそのグループ会社での有料老人ホーム(自立型)及びサービス付高齢者向け住宅(以下、総称して「当社グループ高齢者向け住宅」という。)の入居者実績に基づく入居時の年齢、性別、平均的な余命等を勘案し、自立型老人ホームにおける入居者の母集団の年央居住継続率が概ね50%になる期間を算出し、以下の通り年齢別での想定居住期間を決定しています。

年齢(歳)	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
想定居住期間(ヶ月)	324	312	300	288	276			264	252	240	228	216
年齢(歳)	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82～	
想定居住期間(ヶ月)	216	204	192	180	168		156	144		132	120	

※参考:当社グループ高齢者向け住宅入居者実績 男女比31%:69%

(2) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の設定

想定居住期間の算出と同様に、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、簡易生命表に基づいて算出された、自立型老人ホームにおける前払金合計に対する想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の割合について、下表の通り 3 つの年齢区分に分け、各年齢区分における平均値(小数点以下四捨五入)以下の数値を、各年齢区分における当該割合として決定しています。

前払金に対する、想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額の割合			
年齢(歳)	60～75	76～85	86～
	10 %	15 %	20 %

※当社グループの高齢者向け住宅における入居時年齢を、検討来場者数及び実際の入居者数の比率から、60歳～75歳、76歳～85歳、86歳以上の3区分に分類しました。

【参考：前払方式選択時の具体例】

グランクレールセンター南	入居時年齢 80歳	613 号室
前払金 (①+②) (総額) 47,232,000 円		
①想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額)×(想定居住期間(月数))		
40,147,200 円 (前払金に占める割合は 85 %)		算定式 : 278,800 円×144ヶ月
②想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額 《非返還対象分※》		
7,084,800 円 (前払金に占める割合は 15 %)		

※入居日から3ヶ月以内に死亡又は解除もしくは解約により入居契約が終了する場合は、入居契約の定めに従い返還されます。

介護サービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（有・無）

区分	自立			要支援1～2			要介護1～5		
	提供サービスの別	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
サービスの提供内容等	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
1. 介護サービス									
①巡回									
・昼間9時～18時	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・夜間23時～5時	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
②食事介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
③排泄									
・排泄介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・おむつ交換	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・おむつ代	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
④入浴等									
・清拭	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・一般浴介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・特浴介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤身辺介助									
・体位交換	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・居室からの移動	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・衣類の着脱	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・身だしなみ介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
⑥機能訓練	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦通院の介助	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
⑧緊急時対応									
・ナースコール	<input checked="" type="radio"/> ・無	24時間対応	-	24時間対応	-	-	24時間対応	-	-
2. 生活サービス									
①家事									
・清掃	<input checked="" type="radio"/> ・無	-	入居者の希望により	1,650円/時間 （うち本体価格1,500円、消費税150円）	-	入居者の希望により	1,650円/時間 （うち本体価格1,500円、消費税150円）	-	入居者の希望により
・洗濯	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
②居室配膳・下膳	<input checked="" type="radio"/> ・無	-	(1)病気等の場合 (2)その他入居者の希望により昼食時・夕食時	(1)220円/回（うち本体価格200円、消費税20円） (2)550円/回（うち本体価格500円、消費税50円）	-	(1)病気等の場合 (2)その他入居者の希望により昼食時・夕食時	(1)220円/回（うち本体価格200円、消費税20円） (2)550円/回（うち本体価格500円、消費税50円）	-	(1)病気等の場合 (2)その他入居者の希望により昼食時・夕食時
③理美容	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
④代行									
・買物	<input checked="" type="radio"/> ・無	週1回指定日に実費負担	指定日以外	1,650円/時間（うち本体価格1,500円、消費税150円）+実費負担	週1回指定日に実費負担	指定日以外	1,650円/時間（うち本体価格1,500円、消費税150円）+実費負担	週1回指定日に実費負担	指定日以外
・役所手続	<input checked="" type="radio"/> ・無	週1回指定日に実費負担	指定日以外	1,650円/時間（うち本体価格1,500円、消費税150円）+実費負担	週1回指定日に実費負担	指定日以外	1,650円/時間（うち本体価格1,500円、消費税150円）+実費負担	週1回指定日に実費負担	指定日以外
3. 健康管理サービス									
・健康診断	<input checked="" type="radio"/> ・無	年1回定期健康診断	年2回目以降	入居者実費負担	年1回定期健康診断	年2回目以降	入居者実費負担	年1回定期健康診断	年2回目以降
・健康相談	<input checked="" type="radio"/> ・無	随時	-	-	随時	-	-	随時	-
・生活指導	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・医師の往診	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 入退院時、入院中のサービス									
・医療費	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
・移送サービス	有・ <input checked="" type="radio"/>	-	-	-	-	-	-	-	-
5. その他サービス									
アクティビティ	<input checked="" type="radio"/> ・無	随時実施+材料費等実費	-	-	随時実施+材料費等実費	-	-	随時実施+材料費等実費	-

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。
 注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。
 注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。
 注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。
 注5) 「その他サービス」欄は、上記以外のサービスを必要に応じて記入すること。

横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	<input type="checkbox"/> 個室ではない(相部屋がある)。 <input type="checkbox"/> 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 <input type="checkbox"/> 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	<input type="checkbox"/> 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) <input type="checkbox"/> 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	
4	便所	有	適合	<input type="checkbox"/> 常夜灯がない。 <input type="checkbox"/> 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 居室の近くにない。 <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	非該当			
7	面談室	有	適合	<input type="checkbox"/> プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	有			
9	看護・介護職員室	非該当			
10	機能訓練室	非該当			
11	談話室	有			
12	洗濯室	非該当			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい 施設	有			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 一時介護室 <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 脱衣室 <input type="checkbox"/> 便所	※一時介護室は設けられておりません。
17	廊下		適合	<input type="checkbox"/> 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	
18	居室等の出入口		適合	<input type="checkbox"/> 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他(上記項目以外の主な指針不適合事項)

例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。