

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	サンシティ調布		
定員・室数	125 人	・	116 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	有
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	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	カ`シカイシャ ハーフ・センチュリー・モア			
	名 称	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丁目12番32号 アーク森ビル30階				
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	代表取締役社長	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	サンシティ吉祥寺/サンシティ銀座EASTホームサービス	三鷹市下連雀5-3-5/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	サンシティ調布/サンシティ町田/サンシティ銀座EAST	調布市緑ヶ丘2-14-1/町田市小野路1611-2/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	サンシティ吉祥寺ホームサービス/サンシティ銀座EAST居宅支援	三鷹市下連雀5-3-5/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	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	3	サンシティ調布/サンシティ町田/サンシティ銀座EAST	三鷹市下連雀5-3-5/中央区月島3-27-15
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	フリカゝナ	サンシティ調布					
	名称	サンシティ調布					
所在地	〒	182-0001	東京都調布市緑ヶ丘2丁目14番1号				
連絡先	電話番号	03-5969-0505					
	ファックス番号	03-5969-0511					
ホームページ	http://www.hcm-suncity.jp						
介護保険事業所番号	特定施設入居者生活介護 介護予防特定施設入居者生活介護		東京都指定1374200796 東京都指定1374200796				
管理者職氏名	役職名	責任者	氏名	平石 奈都子			
事業開始年月日	平成13年5月15日						
届出年月日	平成13年5月15日						
届出上の開設年月日	平成13年5月15日						
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日(初回)	平成13年5月15日					
	指定の有効期間	平成13年5月15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13年5月15日					
	指定の有効期間	平成13年5月15日 まで					
事業所へのアクセス	京王線「仙川」駅より徒歩14分(約1.1km) 緑ヶ丘循環バス利用10分「北野四丁目」停留所前						
施設・設備等の状況							
敷地	権利形態	—	抵当権	なし			
	面積	10106.92 m ²					
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし			
	延床面積	8497.32 m ² うち有料老人ホーム分 8497.32 m ²					
	竣工日	平成13年3月30日					
	階数			地上	3階	地下	1階
				うち有料老人ホーム分 地上	3階	地下	1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	土地	契約期間	平成13年3月30日 ~ 令和3年3月29日				
		自動更新	あり				
居室	階	定員	室数	面積			
	1階	1人	16	11.9 m ²	~ 22.8 m ²		
	2階	1人	50	30.24 m ²	~ 34 m ²		
	3階	1人	33	30.24 m ²	~ 55.87 m ²		
	3階	2人	17	55.87 m ²	~ 62.7 m ²		
				m ²	~ m ²		
一時介護室	階	定員	室数	面積			
	1階	2人	2	20.42 m ²	~ 22.6 m ²		
				m ²	~ m ²		
便所	居室	全室設置	共同便所	5箇所 (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: 4			
	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	フロント、ティーサロン、ラウンジ、ライブラリー、多目的ホール、メールルーム、応接室、和室、麻雀ルーム、サービスカウンター、レストラン、リビングダイニング(食堂)、ヘアサロン、洗濯コーナー、庭園、特別浴室(階段浴、寝浴、座位入浴、リフト浴)、フィットネスルーム(機能訓練室)、健康管理室、ゲストルーム、駐車場 ※下線は実費が必要です。		
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	0	0	0	1人	1.0	無
生活相談員		5	0	0	0	5人	5.0	無
看護職員：直接雇用		7	0	1	0	8人	7.8	無
看護職員：派遣		0	0	0	0	0人		
介護職員：直接雇用		31	0	12	0	43人	43.8	有
介護職員：派遣		0	0	5	0	5人		
機能訓練指導員		1	0	1	4	6人	1.6	非専従有
計画作成担当者		2	0	2	0	4人	3.2	有
栄養士		0	0	0	0	0人	0.0	外部委託
調理員		0	0	0	0	0人	0.0	外部委託
事務員		4	0	1	0	5人	4.5	
その他従業者		0	0	0	0	0人	0.0	
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		22	0	9	0			
実務者研修		1	0	0	0			
介護職員初任者研修		6	0	5	0			
介護支援専門員		1	0	0	0			
たん吸引等研修（不特定）		0	0	0	0			
たん吸引等研修（特定）		0	0	0	0			
資格なし		1	0	3	0			
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	0	1	2			
作業療法士		0	0	0	1			
言語聴覚士		0	0	0	1			
看護師又は准看護師		0	0	0	0			
柔道整復師		0	0	0	0			
あん摩マッサージ指圧師		0	0	0	0			
はり師又はきゅう師		0	0	0	0			
③-3 管理者（施設長）の資格				介護職員初任者研修 社会福祉主事任用資格				
④ 夜勤・宿直体制								
配置職員数が最も少ない時間帯				19時0分～7時0分				
上記時間帯の職員配置数				介護職員 5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		1	0	7	9	2	0	0	1	0	1
1年以上3年未満		0	0	4	2	0	0	0	3	0	0
3年以上5年未満		2	0	5	0	1	0	1	1	0	0
5年以上10年未満		4	1	3	3	0	0	0	0	0	1
10年以上		0	0	12	3	2	0	0	0	2	0
合計		7	1	31	17	5	0	1	5	2	2

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	必要に応じて一時間ごとの巡回を行います。また、入居者の状態に応じて、ご本人・ご家族の了承のもと、センサーを設置させていただくことがあります。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・看護師、ケアスタッフを24時間体制で配置し、一人ひとりに合わせた細やかなサービスを提供します。 ・健康診断、服薬、喀痰吸引、経管栄養 (胃ろう)、膀胱留置カテーテル、在宅酸素など医療処置の管理の他、緊急時の対応等、協力医療機関と連携し対応します。 ・医療を必要とする場合は協力医療機関への通院、入院により、必要な治療を受けられます。 ・入院を必要とする場合は、協力医療機関の医師の判断に基づき、入居者の意思を確認し、必要に応じて身元引受人の意見を聴いて行います。 ・通院、入退院時は、各種手続きの代行、送迎、付き添いを行います。また入院中に施設で提供されたサービスは、その医療機関の規定に従い、必要に応じて継続して行います。但し、自己都合による遠方の医療機関の場合は、原則としてご家族等をお願いします。 ・希望により外部業者の寝台車等の特殊車両の手配、紹介を行います。 ・緊急時の付き添い、協力医療機関への入退院の移送をします。(月額規定費用に含まれるため費用は不要) ・協力医療機関への入院の場合、週1回程度の割合で職員がお見舞いに伺い、御用を承ります。 ・入院が長期にわたった場合でも契約は存続しますので、退院後は入院前の介護居室に戻る事が 	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	杏林大学医学部付属病院 (施設から約2.8km)
	所在地	東京都三鷹市新川6-20-2
	協力の内容	高度医療を必要とする場合の入院、緊急時の対応。
協力医療機関(2)	名称	社会福祉法人康和会 久我山病院 (施設から約3.2km)
	所在地	東京都世田谷区北烏山2-14-20
	協力の内容	受診・治療・入院を必要時の対応。
協力医療機関(3)	名称	鶴川さくら病院 (施設から19.6km)
	所在地	東京都町田市小野路町1632
	協力の内容	健康管理や診察。受診・治療・入院を必要とする場合の利用。
協力医療機関(4)	名称	西田医院 (施設から約3.3km)
	所在地	東京都調布市柴崎1-64-13
	協力の内容	往診医として入居者の健康管理や診察。受診・治療を必要とする場合の利用。(月二回の指定日に往診)
協力医療機関(5)	名称	柴崎ファミリークリニック (施設から約3.5km)
	所在地	東京都調布市菊野台2-23-5 サニーアイランドビル3階

	協力の内容	往診医として入居者の健康管理や診察。受診・治療を必要とする場合の利用。（月二回の指定日に往診）
	協力医療機関(6)	<p>名称 さくらクリニック (施設から約1.2km)</p> <p>所在地 東京都三鷹市下連雀5-3-5 サンシティ吉祥寺1階</p> <p>協力の内容 往診医として入居者の健康管理や診察。受診・治療を必要とする場合の利用。（月二回の指定日に往診）</p>
協力歯科医療機関	名称	三鷹ピースデンタルクリニック (施設から約5.6km)
	所在地	東京都武蔵野市中町1-24-15メディアパーク中町3階
	協力の内容	訪問歯科診療（週一回の指定日に往診）

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)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
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	あり
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	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 4 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	【月払い方式】満65歳以上 【全額前払い方式】満85歳以上
	要介護度	要支援、要介護認定を受けている方
	医療的ケア	経管栄養、在宅酸素、膀胱留置カテーテル他、お体の状態により応相談
	認知症	受け入れ可能
	その他	なし

<p>身元引受人等の条件、義務等</p>	<p>契約書 第9条（契約者・身元引受人及び連帯保証人の資格） 資格：契約者（自らが入居者でないとき）、身元引受人及び連帯保証人は法定相続人が就任するものとします。 義務：契約書 第38条（身元引受人及び連帯保証人） ・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。 1 契約者は、自らが入居者であるときには、別に身元引受人と連帯保証人各々1名を定めるものとします。 2 契約者は、自らが入居者でないときには、入居者の身元引受人を兼ねるものとしますが、別に連帯保証人を定めるものとします。 3 身元引受人は、本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、契約者と連帯して履行の責を負うものとします。事業者が管理運営規程に定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。 4 事業者は、入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。 5 事業者は、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を必要に応じ、身元引受人に連絡するものとします。 6 身元引受人は、第35条（返還金・未償却残額の算出）4項及び第43条（返還金受取人）で定める返還金受取人を兼ねることができます。 7 身元引受人は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こととします。</p>						
<p>体験入居</p>	<table border="1"> <tr> <td>利用期間</td> <td>6泊7日まで</td> </tr> <tr> <td>利用料金</td> <td>一泊 27,000円（宿泊費、介護サービス料、食費）税抜</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>食費：朝食650円 昼食950円 夕食950円 おやつ100円 税抜</td> </tr> </table>	利用期間	6泊7日まで	利用料金	一泊 27,000円（宿泊費、介護サービス料、食費）税抜	その他	食費：朝食650円 昼食950円 夕食950円 おやつ100円 税抜
利用期間	6泊7日まで						
利用料金	一泊 27,000円（宿泊費、介護サービス料、食費）税抜						
その他	食費：朝食650円 昼食950円 夕食950円 おやつ100円 税抜						
<p>入院時の契約の取扱い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入院が長期にわたった場合でも、契約は存続しますので、退院後は入院前の介護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。 						
<p>やむを得ず身体拘束を行う場合の手續</p>	<p>1 本人又は他の入居者の生命又は身体を保護するための措置として、緊急やむを得ず身体拘束を行わなければならない場合、次の3つの要件のすべてを確認します。入居者の家族の希望であっても、施設が以下の要件を満たさないと判断する場合には、身体拘束を行ってはなりません。 切迫性：入居者本人又は他の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こと 非代替性：身体拘束その他の行動制限を行う以外に、代替する介護方法がないこと 一時性：身体拘束その他の行動制限が、一時的なものであること</p> <p>2 要件を満たしているか、身体拘束の内容、期間等は、慎重な手続きで確認します。 ・「緊急やむを得ない」に該当するかどうかの判断は、個人では行わず、施設全体としての判断が行われるように、身体拘束禁止委員会を臨時開催し、身体拘束禁止委員会で判断します。 ・身体拘束禁止委員会において、3つの要件の確認や、身体拘束の内容、目的・理由、時間、期間等を検討し、議事録に残します。期間は1ヶ月以内の期間とします。 ・入居者本人や家族に対して、身体拘束の内容、目的・理由、時間、期間等をできる限り詳細に説明し、十分な理解を得て、確認書に署名をいただきます。身体拘束の実施終了日以降において、なお身体拘束を必要とする場合においては、実施終了日前に入居者・家族等に対してあらためて説明・確認した上で実施することとします。</p> <p>3 身体拘束に関する記録を行い、定期的に振り返り、身体拘束の解除に取り組みます。 ・緊急やむを得ず身体拘束を行う場合には、「身体拘束の解除に向けての経過観察記録」にその態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録します。 ・具体的な記録情報をもとに、職員間、家族等関係者間で直近の情報を共有します。「緊急やむを得ない場合」に該当するかどうかを常に観察、再検討し、1ヶ月に1回以上は、身体拘束の解除に向けて検討するとともに、要件を満たさない場合</p>						

事業者からの契約解除

事業者は、入居者、契約者、身元引受人、及び連帯保証人が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本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、本条第2項及び第3項に規定した条件の下に、本契約を解除することがあります。

- 一 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
- 二 月額の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
- 三 第3条（目的施設の終身利用契約）第4項及び第4条（各種サービス）第3項の規定に違反したとき
- 四 第20条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき
- 五 入居者、契約者及び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
- 六 入居者、契約者及び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
- 七 入居者、契約者及び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
- 八 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
- 九 本条第三号から第八号については、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

2 前項の規定に基づく契約の解除は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。

- 一 契約解除の通告について90日間の予告期間をおく
- 二 前号の通告に先立ち、入居者、契約者、身元引受人、及び連帯保証人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、契約者、身元引受人、及び連帯保証人、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

3 本条第1項第五号によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の各号に掲げる手続きを行います。

- 一 医師の意見を聴く
- 二 一定の観察期間をおく

4 事業者は、入居者、契約者、身元引受人、及び連帯保証人が次の各号のいずれかに該当

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	入居者の心身の状態等により必要と認められる場合若しくは酸素吸入・吸引等の処置が適宜必要な場には、医師の意見をふまえ、入居者もしくは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。			
利用料金の変更	追加的費用の有無はございません。			
前払金の調整	入居一時金償却の調整はございません。			
従前居室との仕様の 変更	便所の変更の有無	あり	浴室の変更の有無	あり
	洗面所の変更の有無	あり	調理設備の変更の有無	あり
	その他の変更の有無	あり		

その他の居室への移動		あり		
判断基準・手続	入居後に介護状態が変化した場合には、入居者の心身の状態、生活への適応状況等により必要と認められる場合には、医師の意見をふまえた上で居室の移動を行う場合があります。居室の移動にあたっては、あらかじめ入居者の意思（同意）を確認し、身元引受人の意見を聞きます。			
利用料金の変更	<月払い方式> 居室を移動した場合は、新たな居室の家賃相当額が適用となります。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。尚、住み替え日までは従前居室の家賃、住み替えた翌日から新たな居室での家賃相当額となります。			
前払金の調整	追加費用を支払う必要はありませんが、契約上の居室を変更する取り扱いになります。また、面積が減少した場合の入居一時金の費用調整はいたしません。二人入居で入居者の心身の状態等により同室が困難と認められ新たに別室を利用する場合、新たな入居一時金の費用負担はございません。月額利用料も変わりません。			
従前居室との仕様の 変更	便所の変更の有無	あり	浴室の変更の有無	あり
	洗面所の変更の有無	あり	調理設備の変更の有無	あり
	その他の変更の有無	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	サンシティ調布 オフィスサービス課 アシストサービス担当			
電話番号	03-5969-0505			
対応時間	9:00 ~ 17:30 (月~日曜日)			
窓口の名称 2	株式会社ハーフ・センチュリー・モア			
電話番号	0120-630-950			
対応時間	9:00 ~ 17:30 (月~日曜日)			
窓口の名称 3	公益社団法人全国有料老人ホーム協会			
電話番号	03-3548-1077			
対応時間	10:00 ~ 17:00 (月・水・金<祝日、年末年始を除く>)			
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 有料老人ホーム損害賠償責任保険			
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、意見箱等利用者等の意見を把握する取組		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	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： 89.0 歳		入居者数合計： 100 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	0	0	0	0	0
75歳以上85歳未満	3	1	0	2	5	2	1	1
85歳以上	2	15	3	19	10	11	9	16
合計	5	16	3	21	15	13	10	17

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	5	7	51	31	5	1	100
男女別入居者数	男性： 27 人			女性： 73 人			
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				80 %（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	2	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	医療機関への入院	0
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	12
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	0	退去者数合計	14

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
月払い1階1ルーム (20㎡) タイプ	不要	710,900円	415,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
月払い2階1ルーム (30㎡以上) タイプ	不要	723,900~756,900	450,000~483,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
月払い2階1LDK (30㎡以上) タイプ1人入居	不要	789,900~829,900	516,000~556,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
月払い2階1LDK (30㎡以上) タイプ2人入居	不要	1,229,800~1,279,800	682,000~732,000	294,800	132,000	165,000	管理費に含む
月払い3階1ルーム (30㎡以上) タイプ	不要	739,900~773,900	466,000~500,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
月払い3階1LDK (30㎡以上) タイプ1人入居	不要	814,900~1,073,900	541,000~800,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
月払い3階1LDK (30㎡以上) タイプ2人入居	不要	1,254,800~1,513,800	707,000~966,000	294,800	132,000	165,000	管理費に含む
前払い1階1ルーム (20㎡) タイプ	2860万円	564,900円	269,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
前払い2階・3階1ルーム (30㎡以上) タイプ	3520万円	630,900円	335,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
前払い2階・3階1LDK (30㎡以上) タイプ1人入居	4620万円	735,900円	440,000	147,400	66,000	82,500	管理費に含む
前払い2階・3階1LDK (30㎡以上) タイプ2人入居	5620万円	1,126,800円	535,000	294,800	132,000	165,000	管理費に含む
前払金	月額単価 (269,000円) × 想定居住期間 (84ヶ月) により算出						
	月額単価 (335,000円) × 想定居住期間 (84ヶ月) により算出						
	月額単価 (444,000円) × 想定居住期間 (84ヶ月) により算出						
	月額単価 (535,000円) × 想定居住期間 (84ヶ月) により算出						
(月額単価の説明)							
土地・建物の賃借料、施設の開発費、大規模修繕等修繕費、管理事務費等を基礎として算定しています。							
(想定居住期間の説明)							
<全額前払方式>							

各料金の内訳・明細	家賃	室料：地代、建設費、修繕費、管理事務費を基礎とし、近傍家賃を参照し、想定居住期間を勘案して算出。入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用部分等の費用として、終身にわたって受領する家賃相当費用 <月払い方式> 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：147,400円、二人入居：294,800円（税抜） 居室及び共用部分等の水光熱費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人員費、生活サービス部門の人員費、寝具リース費
	介護費用	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38時間換算で看護・介護職員1人以上）。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 660 円・昼食 990 円・夕食 990 円 間食 110 円 1日当たり 2,750 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 なし （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 消費税軽減税率適用なし。原則として、お召し上がりになられた食数の金額をお支払いいただきます。但し、欠食される場合には連絡が必要となります。
	光熱水費	管理費に含む

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	入居前日までに前払金総額を弊社指定口座にお振込みいただきます
償却開始日	入居日の翌日
返還対象としない額	あり 前払金に対する割合20%。
	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>(1人入居で契約が終了した場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前払金償却期間内の場合 $\text{前払金} \times 0.80 \times \frac{\text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}}{\text{前払金償却期間の日数}}$ <ul style="list-style-type: none"> 前払金償却期間を超える場合 返還金はなく、前払金の追加徴収は行いません。 <p>(2人入居で契約が終了した場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前払金償却期間内の場合 $\text{追加前払金} \times 0.80 \times \frac{\text{二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数}}{\text{追加前払金償却期間の日数}}$ <ul style="list-style-type: none"> 追加前払金償却期間を超える場合 返還金はなく、追加前払金の追加徴収は行いません。
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3か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。</p> <p>（前払金の返還金計算式）</p> $\text{前払金返還金} = \text{前払金} - (\text{1日当たり利用料} \times \text{入居期間})$ <p>※1日当たり利用料は、前払金のうち初期償却相当額を除いた部分を、一月三十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、初期償却相当額については全額返金します。</p> <p>※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。</p> <p>※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、追加前払金を対象とします。</p> <p>※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。</p> <p>※月払い利用料については日割精算を行いません。</p> <p>※必要な原状回復費用があれば受領します。</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加入
その他留意事項	<p><全額前払い方式></p> <p>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、保証の対象となります。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補償金額」が、倒産等が入居契約終了後から6か月の場合は「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ます。保証に登録される際に必要となる拠出金は、当社が全て負担します。</p>
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	原則として毎月25日に指定銀行口座より引き落とし。

その他留意事項

電話料金、NHK等の放送受信料、アラカルトサービス利用料、参加任意のレクリエーション参加料、介護用品費、おむつ代、医療機関で診療を受けた費用の内、公費又は健康保険で給付される以外の費用等、要介護等に対する提供サービス範囲外の介護サービス費用。（詳細は添付の「介護サービス等の一覧表」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	74,717	7,472
要支援2	120,182	12,019
要介護1	203,357	20,336
要介護2	226,618	22,662
要介護3	250,937	25,094
要介護4	273,493	27,350
要介護5	297,811	29,782

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	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	なし	対象者のみ
口腔衛生管理体制加算	あり	
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

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	＜選択方式＞1ルーム（30㎡以上）タイプ		
			単位：円
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	734,920

※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	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	特になし

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 _____ 印 _____

説明年月日
_____年 月 日

説明者職・氏名

職

氏名 _____ 印 _____

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	その都度徴収するサービス（料金を表示）
<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	-	-	-	実費負担
入浴（一般浴）介助	-	-		
清拭	-	-	入浴可能時は入浴介助を、その他は清拭を原則2回/週実施	3回/週を越えて希望される場合有料（入浴1,100円/回）（清拭700円/回）
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）	-	-	地域協力医療機関含む 往診医の指示により実施	有料（30分1,500円）
緊急時対応	-	-	■	
オンコール対応	-	-	その都度	
<生活サービス>				
居室清掃	-	-	■	
リネン交換	-	-	■ （原則1回/週）	2回/週を越えて希望する場合は有料（1500円/回）
日常の洗濯	-	-	■ （3回/週）	ドライクリーニング実費
居室配膳・下膳	-	-	■ （本人の体調に合わせ）	個人都合による希望の場合は有料
嗜好に応じた特別食	-	-	-	有料（実費）
おやつ	-	-	■ （1日1回）	1回/日を越えて希望する場合は有料
理美容	-	-	-	実費負担
買物代行（通常の利用区域）	-	-	■ （2回/週）	2回/週を越えて希望する場合は有料
買物代行（上記以外の区域）	-	-	-	有料（30分1,500円）
役所手続き代行	-	-	-	有料（30分1,500円）
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に含む)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に含むサービスに○	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	-	-	健康診断1回/年(秋)実施 ※基本項目以	健康診断1回/年(春)実施 ※希望時のみ
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)	-	-	■	有料(30分1,500円)
入退院時の同行(上記以外)	-	-	■	
入院中の洗濯物交換・買物	-	-	■	有料(30分1,500円)
入院中に見舞い訪問	-	-	■	
<その他サービス>			1回/週	

施設名：サンシティ調布

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
安定的・継続的な居住の確保のための項目		
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	
緊急時の安全確保のための項目		
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	共用部、各戸に設置 大浴槽・機械浴室及び脱衣室に設置
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	
入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目		
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	11.90㎡の居室がある
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	年2回実施
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	
入居者の財産を保全するための項目		
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	保元元(公社)全国有料老人ホーム協会 入居者生活保証制度加1
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：20%
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。