

有料老人ホーム重要事項説明書
兼 特定施設入居者生活介護サービス及び
介護予防特定施設入居者生活介護サービス重要事項説明書
(東京都消費生活条例による表示)

施設名	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」		
定員・室数	482 人	・	370 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	なし		
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	自立のみ		
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	2：1以上		

1 事業主体

名 称	法人等の種別		地方住宅供給公社法に基づき東京都が設立した特別法人	
	フリカ`ナ	トウキョウトジ ュウタクキョウキョウシヤ		
	名 称	東京都住宅供給公社		
主たる事務所の所在地		〒 150-8322	東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号	
連 絡 先	電 話 番 号	03-3409-2261（代表）		
	ファックス番号	—		
ホ ー ム ペ ー ジ		https://www.to-kousya.or.jp		
代 表 者 職 氏 名		役職名	理事長	氏名 中井 敬三
設 立 年 月 日		昭和41年4月1日		
主 な 事 業 等		一般賃貸住宅の建設・管理及び都営住宅等の管理受託		

運營業務受託者の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先

名 称	法人等の種類		社会福祉法人		
	フリガナ	セイレイフクジギョウダシ			
	名称	聖隷福祉事業団			
主たる事務所の所在地	〒 430-0946		静岡県浜松市中央区元城町218番地26		
連 絡 先	電 話 番 号		053-413-3300（代表）		
代 表 者 職 氏 名	役職名	理事長		氏名	青木 善治
主 な 事 業 等	病院、検診センター、介護老人保健施設、身体障害者療護施設・救護施設、在宅サービス、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、特別養護老人ホーム、保育所等				

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	1	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」	東京都八王子市南大沢三丁目16番1号
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・随時対応型訪問介護看護	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	1	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」	東京都八王子市南大沢三丁目16番1号
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		
介護医療院	なし		

2 事業所概要

名	称	フリカ`ナ	ケアツコウレイシャヅ ユウタク「アスマライフミナミオサワ」
		名 称	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」
所 在 地		〒 192-0364	
			東京都八王子市南大沢三丁目16番1号
連 絡 先		電 話 番 号	042-679-3030
		ファックス番号	—

ホームページ		https://www.to-kousya.or.jp/asumi/									
介護保険事業所番号		第1372901320号									
管理者職氏名		役職名	支配人			氏名	鈴木 直弘（所属：聖隷福祉事業団）				
事業開始年月日		平成 8 年 6 月 1 日									
届出年月日		平成 11 年 10 月 18 日									
届出上の開設年月日		平成 8 年 6 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 12 年 4 月 1 日						
		指定の有効期間			令和 8 年 3 月 31 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 18 年 4 月 1 日						
		指定の有効期間			令和 12 年 3 月 31 日 まで						
事業所へのアクセス		・ 徒歩の場合：京王相模原線「南大沢」駅下車、徒歩約20分（約1.5km） ・ バスの場合：京王相模原線「南大沢」駅より京王バス、神奈川中央交通バス共同運行「[南51]南大沢団地循環（時間帯によっては[南52]）」行き、もしくは京王バス、神奈川中央交通バス共同運行「[堀03]京王堀之内駅」行き約5分「南大沢団地」バス停車、徒歩約2分（約100m）									
施設・設備等の状況											
敷地		権利形態		所有		抵当権		なし			
		面積		25327.62 m ²							
建物		権利形態		所有		抵当権		なし			
		延床面積		31764.17 m ²		うち有料老人ホーム分		31632.8 m ²			
		竣工日		一般棟		平成 8 年 3 月 31 日					
				介護棟		平成 17 年 6 月 30 日					
		階数		一般棟		地上	10 階	地下	1 階		
				介護棟		地上	2 階	地下	一 階		
		耐火構造		耐火建築物							
		構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造）					建築物用途区分		共同住宅
併設施設等		あり（ 聖隷クリニック南大沢※運営は社会福祉法人 聖隷福祉事業団 ）									
賃貸借契約の概要		—		契約期間		～					
				自動更新							
居室 （一般棟）		階	定員	室数	面積						
		2階	1～2人	3	36.32	m ²	～	39.1	m ²		
		3階	1～2人	40	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		4階	1～2人	43	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		5階	1～2人	43	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		6階	1～2人	43	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		7階	1～2人	41	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		8階	1～2人	38	37.22	m ²	～	57.24	m ²		
		9階	1～2人	35	39.95	m ²	～	57.24	m ²		
		10階	1～2人	34	39.95	m ²	～	57.24	m ²		
居室 （介護棟）		階	定員	室数	面積						
		1階	1人	20	20.48	m ²	～	20.48	m ²		
		2階	1人	30	20.48	m ²	～	20.48	m ²		
一時介護室		2階	1人	4	14.61	m ²	～	15.95	m ²		
		2階	4人	4	39	m ²	～	51.04	m ²		
居室内の設備等		便所			全室あり						
		洗面			全室あり						
		浴室			一部あり						
		冷暖房設備			全室あり						

	電話回線	全室あり	()		
	テレビアンテナ端子	全室あり	(CATV事業者との契約が必要)		
共 同 便 所	8 箇所	(男女別)			
共 同 浴 室	個浴： 9	大浴槽： 2	機械浴： 4		
	併設施設との共用	なし ()			
食 堂	兼用	あり	介護棟5か所：談話コーナーとして、 ケアセンター1か所はデイケアルーム として利用		
	併設施設との共用	なし			
その他の共用施設	あり	・多目的ホール（第1ホール）◆ ・生涯学習室（第2ホール）◆ ・テニスコート◆ ・多目的広場（ゲートボール場）◆ ・和・洋クラブ室 ・レクリエーションルーム ・トレーニングルーム ・応接室 ・会議室 ・図書室 ・工芸室 ・温水プール ・駐車場＊ ・トランクルーム＊ ・家庭菜園＊ ・ゲストルーム＊ ・売店＊ ・喫茶コーナー＊ ・理容室＊（設置者：(有)ディ・アイ・シー） ・美容室＊（設置者：(株)第二東京）			
		◆印の施設はイベント時などに地域の方に開放することがあります。 ＊印の施設のご利用は有料となります。			
		＜主な有料施設の利用料金＞ ・駐 車 場 ： 7,470円/月（税込） ・トランクルーム： 2,127円/月（税込） ・家庭菜園 ： 1,257円/年（税込） ・ゲストルーム ： 1泊4,400円/人（税込） ※1室を2人以上でご利用の場合は 2人目以降1泊2,200円/人（税込） ・来訪者食事料金：朝食774円・昼食859円・夕食1,427円 （すべて税込）			
エ レ ベ ー タ ー	あり	6 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(一般棟)： なし				
				スプリンクラー(介護棟)： あり	
	※消防法で共同住宅にはスプリンクラー設置義務がないため一般棟は未設置				
	防 火 管 理 者： あり 防 災 計 画： あり 施行令別表第1 (16) イ				
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）		0	1	0	0	1人	0.5	相談員と兼務
生活相談員		0	4	0	0	4人	2.0	施設長、計画作成担当者、介護職員、看護師、機能訓練指導員と兼務

4 / 24 ページ

看護職員：直接雇用	0	5	6	0	11人	8.8	機能訓練指導員、診療所と兼務
看護職員：派遣	0	0	3	0	3人		
介護職員：直接雇用	22	22	7	10	61人	49.3	副施設長（介護）、生活相談員、計画作成担当者 と兼務
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人		
機能訓練指導員	0	3	1	0	4人	1.1	看護師、生活相談員と兼務
計画作成担当者	0	6	0	0	6人	2.0	生活相談員、介護職員と兼務
栄養士	2	0	0	0	2人	2.0	
調理員	0	0	0	0	0人	0.0	
事務員	6	1	0	0	7人	6.4	副施設長と兼務
その他従業者	19	3	12	0	34人	26.2	相談員、診療所、介護職員、事務員と兼務

② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数	37.5 時間
--------------------------	---------

③ー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	21	3	6		
実務者研修の修了者	5	2	0	1		
初任者研修の修了者	5	6	3	4		
介護支援専門員	0	6	1	1		
たん吸引等研修（不特定）	0	2	0	0		
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0		
資格なし	0	0	1	2		

③ー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		0	0	0	0	
作業療法士		0	0	0	0	
言語聴覚士		0	0	0	0	
看護師又は准看護師		0	3	0	0	
柔道整復師		0	0	1	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ー3 管理者（施設長）の資格	なし
-----------------	----

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	16 時 30 分～ 9 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

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	4	0	0	4人	2.0	施設長、計画作成担当者、介護職員、看護師、機能訓練指導員と兼務	
看護職員	0	5	5	0	10人	6.2	機能訓練指導員、診療所と兼務	
介護職員	22	22	7	10	61人	42.0	副施設長（介護）、生活相談員、計画作成担当者 と兼務	
機能訓練指導員	0	3	1	0	4人	1.1	看護師、生活相談員と兼務	
計画作成担当者	0	6	0	0	6人	2.0	生活相談員、介護職員と兼務	

⑤－１ 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	21	3	6						
実務者研修の修了者		5	2	0	1						
初任者研修の修了者		5	6	3	4						
介護支援専門員		0	6	1	1						
たん吸引等研修（不特定）		0	2	0	0						
たん吸引等研修（特定）		0	0	0	0						
資格なし		0	0	1	2						
⑤－２ 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		0	0	0	0						
作業療法士		0	0	0	0						
言語聴覚士		0	0	0	0						
看護師又は准看護師		0	3	0	0						
柔道整復師		0	0	1	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						
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・勤続年数别人数（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		0	3	6	3	0	0	0	1	0	0
1年以上3年未満		3	1	4	3	1	0	2	0	0	0
3年以上5年未満		1	2	11	1	0	0	1	0	3	0
5年以上10年未満		1	0	12	5	2	0	0	0	2	0
10年以上		0	3	11	5	1	0	0	0	1	0
合計		5	9	44	17	4	0	3	1	6	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
口腔衛生管理サービス	あり
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり
服薬管理サービス	あり
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	あり
生活相談サービス	あり
金銭管理サービス	なし
定期的な安否確認の方法	一般居室内に生活センサーを設置し、一定時間人の動きがない場合は、職員が対応します。食事を予約された方で、食堂にいられていない方に、電話連絡により安否の確認をします。介護サービスを受けている方の専用居室及び一時介護室については、介護サービス計画に基づき、訪問・訪室を行い安否確認をします。

施設で対応できる医療的ケアの内容	館内に設置された聖隷クリニック南大沢の医師の指示により、看護師による胃ろう・腸ろう・在宅酸素・吸引・点滴・吸入・じょく瘡処置・摘便・浣腸・インシュリン注射・血糖チェックの医療処置を行います。聖隷クリニック南大沢の医師が専門的な医療処置が必要と判断した場合は、クリニックの提携病院等に搬送し、対応します。
------------------	---

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	社会福祉法人 聖隷福祉事業団 聖隷クリニック南大沢
	所在地	東京都八王子市南大沢三丁目16番1号 明日見らいふ南大沢2階
	急変時の相談対応	あり 事業者の求めに応じた診療あり
	協力科目	内科、精神科、整形外科
	協力の内容	入居前健康診断の実施、総合健診（年1回）及び定期健診（総合健診実施月を除く毎月）の実施、健診に基づく入居者の健康管理・健康相談の実施、ご入居者の健康増進施設利用時の運動許可判定及び継続管理、ご入居者の診療指導及びご入居者の診断指導及び要介護者等の介護計画への協力、夜間休日に当直医師を配置し、緊急時の対応を実施
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団 康心会 ふれあい町田ホスピタル
	所在地	東京都町田市小山ヶ丘一丁目3番8号（当施設から0.7km 車で約6分）
	急変時の相談対応	あり 事業者の求めに応じた診療あり
	協力科目	内科、整形外科、脳神経外科、神経内科、消化器外科、内科（循環器）、泌尿器科、皮膚科、精神科、リハビリテーション科、人工透析内科（専門診療：脳血管疾患等リハビリテーション、運動器リハビリテーション、人工透析（外来・入院）、脊椎・脊髄センター）
	協力の内容	利用者の健康面について定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、他医療機関の紹介等
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	なし
	所在地	なし
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 進歯会 フレンズデンタルオフィス
	所在地	神奈川県相模原市緑区二本松一丁目37番14号（当施設から7.7km 車で約25分）
	協力科目	一般歯科、口腔外科、訪問診療、ホワイトニング
	協力の内容	訪問診療（週1回）、歯科検診（年1回）、口腔審査、虫歯治療、歯周治療、義歯の作製・調整、口腔ケア、ブラッシング指導等
費用	それぞれの医療機関において、傷病により治療・入院が必要な場合は医療保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては入居者の負担となります。	

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（Ⅰ）
看取り介護加算	あり（Ⅱ）
協力医療機関連携加算	なし
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）
介護職員等処遇改善加算	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	なし

A D L 維持等加算		あり
科学的介護推進体制加算		あり
高齢者施設等感染対策向上加算		なし
生産性向上推進体制加算		なし
口腔・栄養スクリーニング加算		あり
退院・退所時連携加算		あり
退去時情報提供加算		なし
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 12 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
（介護予防） 特定施設入居者生活介護による保険給付	介護保険法による要支援（1～2）又は要介護（1～5）の認定を受け、且つ介護予防特定施設入居者生活介護・特定施設入居者生活介護利用契約を締結した方には介護保険に基づく介護予防サービス又は介護サービスを提供します。介護保険には、要介護度に応じて利用料の1割（一定以上の所得がある場合2割又は3割）の自己負担があります。また、おむつ等の消耗品の実費は自己負担になります。	

入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	入居時の年齢が満65歳以上であること。 ※2人入居の場合：夫婦又は、三親等以内の血族又は一親等の姻族であり、且つ2人とも入居時の年齢が満65歳以上であること。
	要介護度	入居時自立（要介護等認定を受けていないこと） ご自分の身の回りのこと（食事・排泄・入浴・清掃・買い物等）が、ご自身でできる方。
	医療的ケア	個々の状態を確認し要相談
	認知症	不可
	その他	・ 日本国籍の方又は以下の一から三のいずれかに該当する外国人の方 - 一 出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第22条第2項又は第22条の2第4項の規定により永住許可を受けている方 - 二 日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第3条、第4条及び第5条に定める特別永住者として永住することができる資格を有する方 - 三 前2号に該当する方のほか入出国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第19条の3に定める中長期在留者として在留期限及び在留資格のある方 ・ 契約者又は身元引受人が、暴力団、暴力団関係者、これに準ずる者又は構成員に該当しない方 ※詳細は、4 サービスの内容「入居に当たっての留意事項」の「反社会的勢力の排除」を参照 ・ 身元引受人を立てられる方 ・ 前払金（前払家賃及び前払特別介護費）、敷金（料金プラン「月払方式」を選択された方のみ）並びに月額利用料（管理費、食事料金、居室の光熱水費等 ※料金プラン「前払金月払併用方式」又は「月払方式」を選択された方は月払家賃及び月払特別介護費）の支払いが可能な方 ・ 健康保険に加入されている方 ・ 明日見らいふ南大沢で円満に共同生活を営める方 ・ 入居前に面談、健康診断等を受け所定の入居手続きを完了された方 ※入居前健康診断は、聖隷クリニック南大沢（明日見らいふ南大沢2階）で行います。

身元引受人等の条件、義務等	身元引受人が1人必要です。 2人入居の場合は、それぞれ別に身元引受人を立てることができます。 ・身元引受人は、ご入居者が公社に負担すべき債務について連帯保証し、ご入居者と連帯して履行の責を負うことになります。 ・身元引受人の負担は、料金プラン「前払金一括方式」の場合、1人目入居者、2人目入居者、及び追加入居者について極度額200万円を限度とします。 算定根拠は、管理費及び食事料金等の月額利用料金の約10か月分です。 料金プラン「前払金月払併用方式」の場合、1人目入居者、2人目入居者、及び追加入居者について極度額400万円を限度とします。 算定根拠は、管理費・食事料金等・月払家賃及び月払特別介護費の約10か月分です。 料金プラン「月払方式」の場合、1人目入居者については、前払金一括方式の極度額200万円に月払家賃及び月払特別介護費の10か月分を加算した額を限度とします。2人目入居者及び追加入居者については、1人目入居者と同額とします。 ・ご入居者が介護や医療が必要となった場合にご入居者の処遇等について相談させていただくほか、ご入居者の死亡により入居契約が終了したとき又は、入居契約が解除された時は、ご入居者の身柄を引き取ることになります。	
体験入居	利用期間	利用の上限：2泊3日まで
	利用料金	1泊4,400円/人（税込） ※2人以上の場合は、2人目から1泊2,200円/人（税込） 食事は、別途来訪者食事料金がかかります。
	その他	事前の予約が必要です。
入院時の契約の取扱い	入院中においても、入居契約は存続しますので、専用居室は確保されています。このため、管理費等の「月額利用料」は継続してお支払いいただきます。また、入院が長期にわたった場合においても、退院後は入院前の専用居室に戻ることができます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続等	入居者の安全確保のため、止むを得ず身体拘束を行うことがあります。この場合、非代替性・切迫性・一時性・対処期間等に関する検討会議を実施のうえ、本人・身元引受人に説明、文書による同意を得て実施します。実施状況については、解除まで適切に記録を行います。また、夜間深夜の時間帯に身体的拘束等の実施が必要となった場合、責任者又は管理者へ報告のうえ、記録を行います。身体拘束の代替策を適宜検討するとともに、要件に該当しなくなった場合には直ちに解除するよう、観察、再検討を行います。	
高齢者虐待防止及び不当な侵害防止に向けた適切な対策	多職種で構成される身体拘束廃止委員会（3か月に1回開催）、高齢者虐待防止委員会（身体拘束廃止委員会と同時開催）、ケース会議（毎月開催）等の委員会・会議を設置し、ご入居者の状況を共有することで、虐待防止及び早期発見について施設全体で取り組んでいるほか、ケア部門ではカンファレンスで「不適切なケア」に関する事例検討会を行っています。また、緊急連絡網を定め、施設長に情報を集約し、関係各所と連携して対応する内部体制を整備しているほか、次項のとおり高齢者の権利擁護、八王子市への通報等について研修しています。	
職員に対する虐待防止研修	新規採用職員及び全職員を対象に毎年度、内部研修を実施しています（高齢者の権利擁護、施設内・法人内・八王子市への連絡・通報先の周知、虐待防止のための自己チェックシートの記入等）。外部研修としては、毎年度八王子市主催の高齢者虐待防止に関する研修に参加しています。	
非常災害対策	八王子消防署由木分署の指導を得てご入居者と年1回の総合防災訓練を実施するほか、職員は年間6回程度の部分訓練を行っています。日頃の防災業務の取り組みと消防設備の管理体制が認められ、東京消防庁の優良防火対象物に認定されています。非常災害対策として3日分の食糧及び水を備蓄しているほか、発電機等を備え付けています。施設として防災マニュアルを定めるとともに、ご入居者に「防災のしおり」を配布しています。	

受動喫煙防止に向けた喫煙の禁止	ご入居者は、本施設の敷地、居室、介護棟居室、共用部分及び共用施設において喫煙（加熱式タバコ及び電子タバコ等含む）を行うことはできません（ご入居者の来訪者等含む）。 なお、入居契約書に喫煙の禁止について定めのないご入居者も入居していること及び従業者についてもこの禁止を定めていないことをご承諾ください。
事業者からの契約解除	下記に該当した場合及びそのことにより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は、90日以上予告期間を置いて、この契約の解除を通告させていただく場合があります。 ・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。 ・管理費その他の費用の支払いをしばしば遅延し、又は滞納額が3か月分に達したとき。 ・料金プラン「前払金一括方式」及び「前払金月払併用方式」における前払家賃、追加前払家賃、前払特別介護費、又は追加入居者前払特別介護費を支払期日までに支払わないとき。 ・料金プラン「月払方式」における入居契約月の日割家賃又は日割特別介護費を支払期日までに支払わないとき。 ・公社の承認を得ないで契約者以外の方を居室又は介護棟介護居室に居住させたとき。 ・目的施設又はその付属設備を故意又は重大な過失により汚損、破損し又は滅失したとき。 ・共同生活の秩序を著しく乱す行為があり、円満な共同生活を維持できないと公社が認めたとき。 ・契約者の行動が、他の入居者の生活又は健康に重大な影響を及ぼすとき。ただし、契約者の行動が特定の病因等に基づくものであると公社の指定する医師により診断され、契約者が医療機関において通院・入院による治療を受けている場合等についてはこの限りでない。 ・契約者、身元引受人又は返還金受取人等による事業者の職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、事業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。 ・契約者、身元引受人又は返還金受取人が暴力団、暴力団関係者、これに準ずる者又は構成員に該当したとき。 ※詳細は、4 サービスの内容「入居に当たっての留意事項」の「反社会的勢力の排除」を参照 ・その他この契約に違反したとき等。
反社会的勢力の排除	契約者、契約者の身元引受人及び返還金受取人は、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないこと及び行為を行わないことを約するものとします。 ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であること。 ・暴力団対策法第二条第二号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員を利用するなどしていること。 ・暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。 ・自己又は第三者を利用して、甲に対して暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。 ・施設敷地内において、著しく粗野な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、他の居住者に不安を覚えさせること又は反復継続して各項目に該当する者を出入りさせること。
個人情報の取り扱い	事業者は、本契約に基づくサービスを提供するうえで知り得た入居者又は入居者の家族等に関する個人情報を正当な理由なく第三者に漏洩しません。この守秘義務は、本契約が終了した後も継続します。また、従業者が就業中に業務上知り得た入居者又は入居者の家族等に関する個人情報を従業者でなくなった後においても、正当な理由なく第三者に漏洩しない旨を運営業務受託者との委託契約の内容とします。

一時介護室への移動		あり
判断基準・手続	慢性疾患、身体障害、加齢による心身機能の低下から日常生活に支障があり、家事援助などの支援が必要な状態、又は食事、入浴、排泄、その他の日常生活の一部に介助が必要な状態で、且つ一般居室での生活が困難な場合は、一時介護室へ移り、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき、介護サービスを提供します。一時介護室を介護場所とする場合、ご本人の意思を確認するとともに、身元引受人の意見を聴くものとします。	
利用料金の変更	なし	
前払金の調整	なし	
従前居室との仕様の変更	・ 便所・浴室・洗面所・調理施設の変更があります。 ・ 一時介護室は共用施設です。1人部屋（個室）4室及び4人部屋（相部屋）4室の計8室（ベッド数20床）があります。	
その他の居室への移動		あり
判断基準・手続	慢性疾患による障害、身体障害、加齢、認知症により食事、入浴、排泄、その他日常生活に常時介護が必要な状態、又は認知症などから終日にわたり介護者が必要な状態で、一時介護室の終日利用が長期化した場合は、一般居室から介護棟介護居室へ住み替えて、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき、介護サービスを提供します。介護棟介護居室への住み替えは、緊急や止むを得ない場合を除き、一定期間（概ね6か月）の観察期間を設けて、公社の指定する医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人又は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	あり	
居室利用権の取扱い	一般居室（一般棟）から介護居室（介護棟）へ住み替える場合、一般居室の利用権を消滅させ、新たに介護棟介護居室に利用権を設定します。 ※介護棟介護居室の定員は1名です。介護棟介護居室に住み替え後の追加入居はできません。	
前払金の調整	住み替えに際して専用面積の減少があるため、前払家賃の精算を行います。 ＜介護棟介護居室の概要＞ ワンルーム（個室） 20.48㎡ 定員1人 50室 【前払家賃等】 ・ 料金プラン「前払金一括方式」の場合： 前払家賃 12,200,000円～18,150,000円（入居時点の年齢区分に従います。） ・ 料金プラン「前払金月払併用方式」の場合： 前払家賃 5,996,000円～9,030,000円（入居時点の年齢区分に従います。） 月払家賃 38,000円～ 47,000円（入居時点の年齢区分に従います。） ・ 料金プラン「月払方式」の場合： 月払家賃 92,000円（入居時点の年齢区分に係わらず一律となります。） ※介護棟介護居室の定員は1人です。2人入居者の住み替えの場合、契約居室数が1室から2室に変更となります。これに伴い、月額利用料（管理費及び光熱水費など）についても2室分が必要となります。 例）管理費の場合、2人入居・1室分、140,800円/月（税込）から 1人入居・2室分180,400円/月（税込）に変更となります。	
前払金の調整	＜前払家賃の精算＞ 介護棟介護居室への住み替えに伴う前払家賃の精算は、住み替え時点で行うものとします。 1人入居の場合では、契約時に支払った前払家賃と入居時点での介護棟介護居室の前払家賃について、次の計算式により精算します。 （前払家賃精算計算式） 前払家賃 × $\frac{\text{償却期間} - \text{在居期間}}{\text{償却期間}}$ — 介護棟介護居室の前払家賃 × $\frac{\text{償却期間} - \text{在居期間}}{\text{償却期間}}$	

		※在居期間が償却期間を経過した場合は、上記計算式に係わらず、前払家賃の精算はありません。 ※入居開始可能月日がその月の1日以外の場合及び契約終了日がその月の末日以外である場合、1か月を30日として当該月を日割計算とします。 2人入居の場合は、管理運営規約 別表V「居室の住み替えに関する細則」に基づく計算式により精算します。
	従前居室との仕様の変更	・ 便所・浴室・洗面所・調理施設の変更があります。 ・ 玄関扉が引き戸となっています。 ・ スプリンクラーが設備されています。 ・ ベッドは介護棟介護居室に備え付けのものをご利用いただきます。
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

苦情処理担当窓口を定め、体制を整備しています。入居者からの苦情には守秘義務を課し、速やかに対応します。また、苦情を申し出ることによる差別的な待遇は一切行いません。加えて、施設内に御意見箱を常時設置しており、寄せられた意見及び苦情は「運営懇談会」にて事業者側の対応方針を説明し、その内容を全入居者に対し議事録として配布します。

窓口の名称 1	【運營業務受託者】社会福祉法人 聖隷福祉事業団 「明日見らいふ南大沢」支配人、副支配人及び各課責任者		
電話番号	042-679-3030		
対応時間	8:30 ～ 17:00 (平日)		
窓口の名称 2	【事業主体】東京都住宅供給公社 公社住宅事業部 高齢者住宅管理課		
電話番号	03-3409-2261		
対応時間	9:00 ～ 17:00 (平日)		
窓口の名称 3	八王子市福祉部高齢者福祉課		
電話番号	042-620-7420		
対応時間	9:00 ～ 17:00 (平日)		
窓口の名称 4	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	9:00 ～ 17:00 (平日)		
窓口の名称 5	公益社団法人 全国有料老人ホーム協会		
電話番号	03-5207-2763		
対応時間	10:00 ～ 17:00 (毎週月曜日・水曜日・金曜日(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：	施設所有管理者賠償責任保険（漏水担保追加条項）、社会福祉施設総合保険
介護サービス提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	その内容：	事業者の故意又は過失により万が一事故が発生し、利用者又は利用者の家族等の生命・身体・財産等に損害が発生した場合は天災等の不可抗力による場合を除き、すみやかに損害を賠償する
事故対応及びその予防のための指針	あり		

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		
第三者による評価の実施状況	あり	結果の公表	事業所ホームページ

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢：		88.2	歳	入居者数合計：		291		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	
6 5 歳未満		0	0	0	0	0	0	0	0	
6 5 歳以上 7 5 歳未満		3	0	0	0	0	0	0	0	
7 5 歳以上 8 5 歳未満		60	3	12 / 24	3	2	2	2	1	0

8 5 歳以上	108	19	14	30	19	9	10	6
合計	171	22	17	32	21	11	11	6
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	1	3	40	75	46	126	291	
男女別入居者数	男性：71 人 女性：220 人							
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				60 % （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				退去者数合計：23 人				
理由 \ 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
自宅・家族同居	1	0	0	0	0	0	0	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	0	0	0	0	0	0	0
介護老人保健施設へ転居	0	0	0	0	0	0	0	0
介護医療院へ転居	0	0	0	0	0	0	0	0
他の有料老人ホームへの転居	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	1	0	0	0	0	0	0	0
医療機関（入院）	0	0	0	0	0	0	0	0
死亡	4	0	2	1	2	3	3	5
その他	1	0	0	0	0	0	0	0
合計	7	0	2	1	2	3	3	5

6 利用料金

居住の権利形態、利用料金の支払い方式【表示事項】									
居住の権利形態 【表示事項】		1 利用権方式							
利用料金の支払い方式 【表示事項】		1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式							
利用者の状態等に応じた金額設定の有無									
年齢に応じた金額設定		あり							
要介護状態に応じた金額設定		なし							
入院等による不在時における利用料金(月払い)の取扱い		1 減額なし							
入居準備費用		なし 0 円							
内訳・明細		—							
支払日・支払方法		—							
解約時の返還		—							
敷金		あり ※料金プラン「月払方式」の場合のみ							
金額		月払家賃の6か月分 [1 人目] 1,087,200円 ～2,142,600円 [2 人目] 552,000円 ※介護居室住み替え後 552,000円 ・2 人入居・追加入居の場合、552,000円を追加徴収します。 ・契約終了時に敷金の全額を無利息で返還します。 ※管理費その他の費用の滞納及び専用居室の原状回復のための 実費等がある場合は、返還金から差し引いて返還します。 [介護居室への住み替えに伴う敷金の精算等について] 1 人入居の場合、一般居室の敷金と介護居室の敷金の差額分について返還します。 2 人入居の場合、2 人目敷金と介護居室敷金と同額のため、入居者のうち一方の住み替えにあたっては、1 人目敷金を当初契約の一般居室の敷金として留め、2 人目敷金を介護居室の敷金に充てることとします。							
家賃及びサービスの対価									
料金プランの名称		前払金	月額利用料	(内訳)					
				家賃	管理費 (税込)	特別介護費 (税込)	食事料金 (税込)	光熱水費 (税込)	

前払金一括方式		終身プランは年齢区分毎に設定されております。						
1人入居の場合		32,446,000円～ 78,452,500円	167,450円	—	90,200円	—	※77,250円	実費支払
	65歳から70歳	44,062,500円～ 78,452,500円	167,450円	—	90,200円	—	※77,250円	実費支払
	71歳から74歳	39,048,500円～ 69,158,500円	167,450円	—	90,200円	—	※77,250円	実費支払
	75歳から79歳	34,693,000円～ 60,993,000円	167,450円	—	90,200円	—	※77,250円	実費支払
	80歳以上	32,446,000円～ 56,926,000円	167,450円	—	90,200円	—	※77,250円	実費支払
2人入居の場合の 2人目追加料金	2人入居の場合、上記の1人入居の料金に下記の料金が加算されます。							
		19,306,000円～ 26,592,500円	127,850円	—	50,600円	—	※77,250円	実費支払
	65歳から70歳	26,592,500円	127,850円	—	50,600円	—	※77,250円	実費支払
	71歳から74歳	23,978,500円	127,850円	—	50,600円	—	※77,250円	実費支払
	75歳から79歳	21,163,000円	127,850円	—	50,600円	—	※77,250円	実費支払
	80歳以上	19,306,000円	127,850円	—	50,600円	—	※77,250円	実費支払
前払金月払併用方式		終身プランは年齢区分毎に設定されております。						
1人入居の場合		15,616,000円～ 38,228,500円	265,050円～ 384,950円	80,000円～ 190,000円	90,200円	17,600円～ 27,500円	※77,250円	実費支払
2人入居の場合の 2人目追加料金	2人入居の場合、上記の1人入居の料金に下記の料金が加算されます。							
		9,472,000円～ 13,248,500円	183,450円～ 202,350円	38,000円～ 47,000円	50,600円	17,600円～ 27,500円	※77,250円	実費支払
月払方式		敷金として家賃相当額の6か月分をお預かりします。						
1人入居の場合		—	402,450円～ 578,350円	181,200円～ 357,100円	90,200円	53,800円	※77,250円	実費支払
2人入居の場合の 2人目追加料金	2人入居の場合、上記の1人入居の料金に下記の料金が加算されます。							
		—	273,650円	92,000円	50,600円	53,800円	※77,250円	実費支払
※食事料金の1人あたり77,250円/月（税込）は食堂を利用し1日3食（朝・昼・夕）喫食した金額です。								

(算定式)

A 前払金

=

B 前払家賃

+

C 前払特別介護費

B 前払家賃

=

D 月額単価（家賃等相当分）

×

E 償却期間

+

F 「想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」（※）

C 前払特別介護費

=

G 月額単価（特別介護費相当分）

×

E 償却期間

※ 老人福祉法第29条第8項において受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品には該当しません。

(月額単価の説明)

(1) D 月額単価（家賃等相当分）

1か月の家賃額は、以下の内容を勘案し算出

・ 事業原価及び管理事務費等を基礎として、近傍同種の家賃相当額と均衡を失しないように算出

・ 維持修繕費は、建物の維持修繕に必要な費用等を推計

・ 部屋別の金額差は、居室ごとの方角・階数等によるポイント査定

各料金の内訳・明細

前払金

(2) G 月額単価（特別介護費相当分）の考え方
以下の内容を勘案し設定
(月払方式の場合は、想定居住期間で居住された場合の月払特別介護費の合計金額)
①要介護認定者以外の自立期にある方の日常の健康管理及び一時的な看護・介護のために、看護職員及び介護職員を配置するための費用
②緊急押しボタン・生活センサーによる24時間体制での緊急対応と安否確認及び健康サービスの費用などの生活支援サービス費
③要介護の認定を受けた方の介護保険の特定施設入居者生活介護の基準（3：1）を上回る看護・介護の手厚い配置（2：1）による介護サービス費

上記③の費用は、費用設定時において、人員を配置基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付（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積算根拠に基づいて算出しています（要介護者等2人に対し、週37.5時間換算で看護・介護職員1人以上）。

(償却期間の説明)

償却期間の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（平成24年3月16日）で示した考え方に拠ります。平成28年簡易生命表（厚生労働省発表）から平均余命を勘案した居住継続率が、概ね50%となる期間を算出し、入居者の男女比を元に加算平均しています。
※この重要事項説明書では、償却期間と想定居住期間は同じ内容を示しています。

家賃

・料金プラン「前払金一括方式」の場合、前払金に含まれます。
・料金プラン「前払金月払併用方式」の場合、前払金に含まれる額（総額の半額）のほか月々の家賃負担があります。
・料金プラン「月払方式」の場合、料金プラン「前払金一括方式」の家賃(前払金)を基礎として算出しています。

管理費

月額費用として『管理費』がかかります。

＜管理費＞
部屋ごとに下表のとおり管理費が発生します。

区分	月額費用(税込)
1人入居の場合	90,200円
2人入居の場合	140,800円

※契約締結年月日が令和5年3月末までのご入居者については、経過措置が適用となり、以下の料金となります。

《期間》	《管理費（月額費用・税込）》
令和6年4月～令和7年3月	1人入居の場合 88,000円、2人入居の場合 137,500円
令和7年4月以降	1人入居の場合 90,200円、2人入居の場合 140,800円

管理費

【管理費の用途】
管理費は運営にかかる人件費（看護・介護部門を除く）、委託費（バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託）、維持管理費（共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費）、生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係わる運営経費に使用されます。
※入居開始可能日以降は引越前の場合についても管理費が発生します。
※長期の旅行、入院などの不在時にも管理費が発生します。
※2人入居の場合、介護棟への住み替え後は90,200円/室（税込）×2室となります。
※経過措置適用対象者が上記期間中に介護棟へ住み替えた場合、期間に応じた1人入居管理費/室（税込）×2室が発生します。

【算定根拠】
以下の各費用を勘案し設定しています。
・運営人件費（看護・介護部門を除く）
・各種委託費（バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託）
・共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費
・生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係わる運営経費

各 料 金 の 内 訳 ・ 明 細	特別介護費	・料金プラン「前払金一括方式」の場合、特別介護費は前払金に含みます。 ・料金プラン「前払金月払併用方式」においては、月払家賃のほか月払特別介護費17,600円～27,500円（税込）がかかります。 ・料金プラン「月払方式」においては、月払家賃のほか月払特別介護費53,800円（税込）がかかります。 ・介護サービスに要する消耗品（紙おむつ、ディレクリエーション材料費等）及び付添送迎に要する交通費（本人及び付添者分）等の実費は利用者の負担となります。 ※介護棟介護居室にご入居中は寝具等リース代85円/日（税込）がかかります。 ※介護保険サービスの自己負担額は含みません。
	食事料金	朝食 653 円・昼食 712 円・夕食 1,210 円 1日当たり 2,575 円 × 30日で積算（すべて税込） ・一般棟居室内にはキッチンが備え付けられていますので、自炊、食事サービス利用をご自由にお選びいただけます。 ※特別食はメニューにより費用が異なり、上記のほかに追加料金がかかります。 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 予約済みの食事をキャンセルする場合は、前日の午後3時までに「欠食届」を生活サービスフロントへ提出してください。前日の午後3時以降については、食事料金が発生します。 ※急な入院や弔事など緊急やむを得ない場合に限り、当日でも受付けます。 （費用の精算方法について） 食事料金は、上記に示す単価に基づき、食事数に応じて請求するものとします。
	光熱水費	実費 専用居室の電気・水道・熱（給湯）・ケーブルテレビ・電話等は各事業者との直接契約となります。 ※テレビの視聴には、(株)多摩テレビとの契約が必要です（1,100円/月（税込）～）。

【介護居室への住み替えについて】

- ・当施設は入居時自立が入居条件ですが、入居後、日常生活において常時介護が必要な状態、又は認知症などから終日にわたり介護者が必要な状態となった場合、介護棟介護居室へ住み替えていただきます。
 - ・下記の介護棟介護居室の前払金は、前払家賃のみ表示しています。なお、介護居室への住み替え時には前払家賃の調整があります。（詳細は、4 サービスの内容「要介護時における居室の住み替えに関する事項」における「その他の居室への移動」の「前払金の調整」を参照）
 - ・介護棟介護居室への住み替えに伴う前払特別介護費の調整はありません。介護費については当初契約の条件が継続します。
 - ・料金プラン「月払方式」を選択された方が介護居室へ住み替える場合、敷金の精算等があります。（詳細は、6 利用料金「敷金」を参照）
- ※入居当初から介護棟介護居室への入居はできません。
- ※下記の年齢区分は入居時点の年齢区分に従います。

料金プランの名称		前払金	月額利用料	(内 訳)				
				家賃	管理費 (税込)	特別介護費 (税込)	食事料金 実費 (税込)	光熱水費 一部実費 (税込)
前払金一括方式		12,200,000円～ 18,150,000円	169,225円	—	90,200円	—	※77,250円	1,775円～
ワン ル ー ム ・ 2 0 ・ 4 8 ㎡ 居 室 面 積	65歳から70歳	18,150,000円	169,225円	—	90,200円	—	※77,250円	1,775円～
	71歳から74歳	16,130,000円	169,225円	—	90,200円	—	※77,250円	1,775円～
	75歳から79歳	13,760,000円	169,225円	—	90,200円	—	※77,250円	1,775円～
	80歳以上	12,200,000円	169,225円	—	90,200円	—	※77,250円	1,775円～

	前払金月払併用方式	5,996,000円～ 9,030,000円	224,825円～ 243,725円	38,000円～ 47,000円	90,200円	17,600円～ 27,500円	※77,250円	1,775円～										
	月払方式	—	315,025円	92,000円	90,200円	53,800円	※77,250円	1,775円～										
※上記前払金は介護棟介護居室の前払家賃のみの金額です。前払特別介護費は含まれていません。 ※食事料金の1人あたり77,250円/月（税込）は食堂を利用し1日3食（朝・昼・夕）喫食した金額です。 ※水道及び熱（給湯）料金は1部屋1,775円/月(税込)の定額です。水道及び熱料金は公社から請求します。 ※電気料金は契約会社へ使用料金をお支払いください。 ※寝具等リース代85円/日（税込）がかかります。																		
（前払金の説明）以下の内容を勘案し設定 介護棟介護居室の前払家賃の設定にあたっては、事業原価及び管理事務費等を基礎として、近傍同種の家賃相当額と均衡を失しないことを前提条件とした上で、円滑な住み替えの促進等を総合的に勘案して算出しています。																		
各料金の内訳・明細	家賃	・ 料金プラン「前払金一括方式」の場合、前払金に含まれます。 ・ 料金プラン「前払金月払併用方式」の場合、前払金に含まれる額（総額の半額）のほか月々の家賃負担があります。 ・ 料金プラン「月払方式」の場合、料金プラン「前払金一括方式」の家賃（前払金）を基礎として算出しています。																
	管理費	月額費用として『管理費』がかかります。 <管理費> 住み替え日以降は部屋ごとに下表のとおり管理費が発生します。 <table><tr><td colspan="2">月額費用(税込)</td></tr><tr><td colspan="2">90,200円</td></tr></table> ※契約締結年月日が令和5年3月末まで のご入居者については、経過措置が適用となり、以下の料金となります。 <table><tr><td>《期間》</td><td>《管理費（月額費用・税込）》</td></tr><tr><td>令和6年4月～令和7年3月</td><td>: 88,000円</td></tr><tr><td>令和7年4月以降</td><td>: 90,200円</td></tr></table> 【管理費の用途】 管理費は運営にかかる人件費（看護・介護部門を除く）、委託費（バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託）、維持管理費（共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費）、生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係わる運営経費に使用されます。 ※住み替え日以降は引越前の場合についても管理費が発生します。 ※長期の旅行、入院などの不在時にも管理費が発生します。 【算定根拠】 以下の各費用を勘案し設定しています。 ・ 運営人件費（看護・介護部門を除く） ・ 各種委託費（バス運行業務、清掃業務、警備業務、緑地管理業務、医師夜間休日当直委託） ・ 共用部の光熱水費、共用施設の維持管理費 ・ 生活利便サービス、アクティビティサービス、食事サービス、健康管理サービス、安全管理サービスの提供に係わる運営経費							月額費用(税込)		90,200円		《期間》	《管理費（月額費用・税込）》	令和6年4月～令和7年3月	: 88,000円	令和7年4月以降	: 90,200円
	月額費用(税込)																	
90,200円																		
《期間》	《管理費（月額費用・税込）》																	
令和6年4月～令和7年3月	: 88,000円																	
令和7年4月以降	: 90,200円																	
特別介護費	・ 料金プラン「前払金一括方式」の場合、特別介護費は前払金に含みます。 ・ 料金プラン「前払金月払併用方式」においては月払家賃のほか月払特別介護費17,600円～27,500円（税込）がかかります。 ・ 料金プラン「月払方式」においては月払家賃のほか月払特別介護費53,800円（税込）がかかります。 ・ 介護サービスに要する消耗品（紙おむつ、ディレクリエーション材料費等）及び付添送迎に要する交通費（本人及び付添者分）等の実費は利用者の負担となります。 ※介護棟介護居室にご入居中は寝具等リース代85円/日（税込）がかかります。																	

食事料金	朝食 653 円・昼食 712 円・夕食 1,210 円 （間食* 110 円） 1日当たり 2,575 円 × 30日で積算（すべて税込） ※特別食はメニューにより費用が異なり、上記のほかに追加料金がかかります。 *間食は介護棟介護居室に住み替え後、ご希望の方のみご利用いただけます。		
光熱水費	・水道及び熱（給湯）料金は1部屋1,775円/月(税込)の定額です。水道及び熱料金は 公社から請求します。電気料金は契約会社へ使用料金をお支払いください。 ※テレビの視聴には、(株)多摩テレビとの契約が必要です（1,100円/月（税込）～）。		

前払金の取扱い

支払日・ 支払方法	【前払金】 入居契約時までに50万円、残金は指定の期日（鍵渡し日の前日）までに、指定口座にお振込みいただきます。		
償却開始日	入居開始可能日の翌日		
返還対象 としない額	あり	前払家賃の13%相当額	
	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 算定方式	入居開始可能日後、償却期間未満で退居した場合には、在居期間に応じて以下の計算式に基づき前払家賃等前払金の一部を返還します。 （解約時返還金計算式） $\text{返還金} = (\text{前払家賃} \times 0.87 + \text{前払特別介護費}) \times \frac{\text{償却期間(日数)} - \text{在居期間(日数)}}{\text{償却期間(日数)}}$ ※入居開始可能日とは、お部屋に入居する権利の発生日です。お客様のご要望と公社が実施する居室リフォーム期間を考慮し、お客様との話し合いのうえ決定します。 ※在居期間は、入居開始可能日から入居契約が終了した日までの日数です。 ※償却期間経過後は、返還金はありません。 ※専用居室の原状回復のための実費等がある場合は、返還金から差し引いて返還します。 ※前払家賃に含まれる「想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」については、在居期間中は均等償却し、退去時は解約時返還金計算式に基づき返還します。		
短期解約 (死亡退去含む) の返還金 算定方式	期間：3か月 起算日：入居日の翌日		
	【契約解除の特約（クーリング・オフ制度）】 在居期間中の日数に応じた家賃相当額及び専用居室の原状回復に係る費用等のみで、前払家賃及び前払特別介護費が無利息で入居者に返還され、入居契約を解除することができます。 ただし、料金プラン「月払方式」の場合は、短期解約には該当しません。 家賃相当額＝ 前払金 ÷ 償却期間（日数） × 在居期間（日数） 返 還 金＝ 前払金 － 家賃相当額等 ※月額利用料については日割計算で受領します。 *前払金は入居時にお支払いいただいた前払家賃及び前払特別介護費の合計額 *短期解約の場合、返還金は上の算定式により求めることとし、前項「解約時返還金計算式」における0.87は乗じないこととする。 【入居開始可能日前の入居申し込み辞退又は契約解除】 入居申し込みから入居開始可能日前日までの、お客様の事情による入居申し込み辞退又は契約解除については、ご入金済額を全額返還します。		

返還期限	居室明渡し日から3か 月以内（特段の事情がない限り）
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	保全措置は、平成30年度以降の新規入居者から適用

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	指定する銀行に入居者名義の普通預金口座を設け、自動振替の方法により毎月15日までにお支払いいただきます。料金プラン「前払金月払併用方式」又は「月払方式」を選択した場合の月払家賃及び月払特別介護費について、当月分を指定する銀行に入居者名義の普通預金口座を設け、自動振替の方法により毎月7日までにお支払いいただきます。
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(一定以上所得がある場合2割又は3割)の自己負担があります。

(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	79,395	7,940
要支援2	126,376	12,638
要介護1	216,003	21,601
要介護2	240,214	24,022
要介護3	265,515	26,552
要介護4	289,011	28,902
要介護5	313,949	31,395

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算（Ⅰ）	あり	対象者のみ
個別機能訓練加算（Ⅱ）	あり	対象者のみ
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）	要介護のみ
看取り介護加算	あり（Ⅱ）	対象者のみ
協力医療機関連携加算	なし	
認知症専門ケア加算	なし	
介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅰ）	
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	
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	なし	
A D L 維持等加算	あり（Ⅰ）	要介護のみ
科学的介護推進体制加算	あり	
高齢者施設等感染対策向上加算	なし	
生産性向上推進体制加算	なし	
口腔・栄養スクリーニング加算	あり	対象月のみ
退院・退所時連携加算	あり	対象者のみ
退去時情報提供加算	なし	

当ホームの地域別単価は10.68です。（八王子市）

看取り介護加算を算定した月においては自己負担額が変動します。

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

管理費及び食事料金等については、収支状況や消費者物価指数、人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いて決定します。
--

【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	前払金一括方式 75歳・自立（要支援・要介護認定のない方） 部屋タイプ：C 階数：6階（1人入居）
--------	---

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金（前払家賃+前払特別介護費）	月額利用料
0	0	43,833,000	167,450

※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みません。

※上記月額利用料は①管理費、②食事料金（1日3食×30日施設内の食堂を利用した場合）の合計額です。それ以外の③光熱水費等の実費、④喫茶等の共用施設の実費、⑤介護保険に係る利用料、医療費、薬代、美容代、新聞代、その他消耗品代等は含まれません。

※この重要事項説明書では、基準日現在の消費税率（10％）として表示しております。

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
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開
その他開示情報	公開していない

添付書類： 介護サービス等の一覧表
八王子市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

基準日 令和6年7月1日 現在

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▲
<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）		○（実費）
入浴（一般浴）介助	○		■○	
清拭	○		■○	
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	○		■○	
口腔衛生管理	○		■○	
機能訓練	○		■○	
通院介助（協力医療機関・ 範囲指定医療機関）	○		■○	
通院介助 （上記以外）		○ （付添職員1名につき税込2,200円/h）		○ （付添職員1名につき税込2,200円/h）
緊急時対応	○		■○	
オンコール対応	○		■○	
<生活サービス>				
居室清掃	○		■○	
リネン交換	○		■○	
日常の洗濯	○		■○	
居室配膳・下膳	○		■○	
嗜好に応じた特別食		○（実費）		○（実費）
おやつ				
理美容		○（実費）		○（実費）
買物代行（通常の利用区域）	○		■○	

買物代行(上記以外の区域)				
役所手続き代行	○		■○	
金銭管理サービス				
<健康管理サービス>				
定期健康診断	○		○	
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				○(保険診療代)
医師の往診		○(保険診療代)		○(保険診療代)
<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・範囲指定医療機関)	○		■○	
入退院時の同行(上記以外)		○ (付添職員1名につき税込2,200円/h)		○ (付添職員1名につき税込2,200円/h)
入院中の洗濯物交換・買物	○		■○	
入院中の見舞い訪問	○		■○	
<その他サービス>				

この様式は参考様式です。施設ごとに、独自様式により作成しても差し支えありません。

- 注1) 自立、要支援及び要介護状態区分に応じて介護サービス等の一覧表を作成。自立、要支援Ⅰ・Ⅱ、要介護Ⅰ～Ⅴと区分した場合は8区分となるが、一覧表を分かりやすくする観点から、一覧表上サービス内容が同じ表現である場合等は、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) 上記のサービスの項目については、少なくとも記載すべき事項を掲げており、ホームの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ものであること。
- 注3) 記入にあたっては、回数、費用負担を明らかにすること。
- 注4) 「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。

施設名：ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」

八王子市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なものとするため、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	当施設の用途区分は共同住宅です。
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	
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	介護棟のみスプリンクラーを設置。※消防法で共同住宅にはスプリンクラーの設置義務がないため一般棟は未設置
8	災害時の関係機関への通報及び連携体制並びに地域との連携体制を整備し、これらを定期的に職員に周知しているか。	○ 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					
9	各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合	.	不適合	
10	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	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	
12	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	
13	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	
14	入居者への虐待の防止早期発見のため、職員に対する研修の実施その他の必要な措置を講じているか。	○ 適合	.	不適合	
15	職員の資質向上のために、外部研修その他、適切な研修の機会を確保しているか。	○ 適合	.	不適合	
入居者の財産を保全するための項目					
16	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	保全先:公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
17	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	不返還対象:前払家賃のうち13%相当額 ※料金プラン「前払金一括方式」及び「前払金月払併用方式」のみ

18	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	
その他			
19	入居希望者への事前の情報開示することが定められているか。	○ 適合 ・ 不適合	入居契約書及び管理規定を開示している場合は適合、開示していなければ不適合

- ※ 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。