

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	もみの樹・渋谷本町
定員・室数	55 人 ・ 55 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		
	フリカ`ナ 名 称	大和ハウスライフサポート株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 108-0073	東京都港区三田三丁目1番7号	
連 絡 先	電 話 番 号	03-3456-4165	
	ファックス番号	03-3456-4175	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.dhls.jp/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役社長	氏名 東 雅樹
設 立 年 月 日	2000年10月26日		
主 な 事 業 等	有料老人ホーム事業の企画・運営・管理等		

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	3	もみの樹・練馬 もみの樹・杉並 もみの樹・渋谷本町	練馬区平和台二丁目50-1 杉並区和泉三丁目52-8 渋谷区本町五丁目25-1
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
< 地域密着型サービス >			
定期巡回・随時訪問介護・看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		

地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	3	もみの樹・練馬 もみの樹・杉並 もみの樹・渋谷本町	練馬区平和台二丁目50-1 杉並区和泉三丁目52-8 渋谷区本町五丁目25-1
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	フリカミナ 名 称	モミノキ・ツバキ もみの樹・渋谷本町		
所 在 地	〒 151-0071	東京都渋谷区本町五丁目25番1号		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5333-1561		
	ファックス番号	03-5333-1562		
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.mominoki-life.com/			
介護保険事業所番号	第1371303254号			
管 理 者 職 氏 名	役職名	館長	氏名	木ノ内 範彦
事業開始年月日	2015年12月1日			
届出年月日	2014年11月18日			
届出上の開設年月日	2015年12月1日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2015年12月1日		
	指定の有効期間	2021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）	2015年12月1日		
	指定の有効期間	2021年11月30日 まで		
事業所へのアクセス	京王新線「幡ヶ谷」駅北口より約1000m			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	所有		抵当権	なし					
	面積	917.14 m ²								
建物	権利形態	所有		抵当権	なし					
	延床面積	2534.61 m ²		うち有料老人ホーム分 2534.61 m ²						
	竣工日	2015年10月30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		老人福祉施設				
併設施設等	なし ()									
賃貸借契約の概要			契約期間	～						
			自動更新							
居室	階	定員	室数	面積						
	1階	1人	7	19.12 m ²	～	19.59 m ²				
	2階	1人	15	18.04 m ²	～	19.59 m ²				
	3階	1人	16	18.04 m ²	～	20.07 m ²				
	4階	1人	17	18.04 m ²	～	20.08 m ²				
一時介護室	階	定員	室数	面積						
				m ²	～	m ²				
				m ²	～	m ²				
便所	居室	全室設置		共同便所	6 箇所 (男女共用)					
	浴室	設置なし		共同浴室	個浴：3 大浴槽：0 機械浴：1					
食堂	兼用		あり (各フロア全体の催しの場としてもご利用いただきます。)							
	併設施設との共用		なし ()							
その他の共用施設	あり 相談室、機能訓練室、ラウンジ(3ヶ所)、 談話スペース、理美容室、屋上庭園等 *理美容室での理美容は、別途費用が必要です。									
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					1人	1.0	
生活相談員			3			3人	1.1	常勤非専従職員は、それぞれ介護職員、計画作成担当者、事務員を兼務
看護職員：直接雇用	6					6人	6.8	
看護職員：派遣				1		1人		
介護職員：直接雇用	11	2		5		18人	18.1	常勤非専従職員は、それぞれ生活相談員、計画作成担当者を兼務
介護職員：派遣				5		5人		
機能訓練指導員	1			1		2人	1.6	非常勤職員は、他事業所の機能訓練指導員を兼務
計画作成担当者			1			1人	0.5	常勤非専従職員は、生活相談員及び介護職員を兼務
栄養士	1					1人	1.0	外部委託/（株）LEOC
調理員	2			3		5人	3.7	外部委託/（株）LEOC
事務員	2	1				3人	2.9	常勤非専従職員は、生活相談員を兼務
その他従業者	1			2		3人	2.2	外部委託/グローブシップ㈱
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						36.265 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	8	2		8				
実務者研修	1			1				
介護職員初任者研修	2			1				
介護支援専門員	1	1						
たん吸引等研修（不特定）								
たん吸引等研修（特定）								
資格なし								
③-2 機能訓練指導員の資格								
資格	延べ人数	常勤		非常勤		/		
		専従	非専従	専従	非専従			
理学療法士	1							
作業療法士								
言語聴覚士				1				
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						訪問介護員2級		
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											
看護職員											
介護職員											
機能訓練指導員											
計画作成担当者											
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											
はり師又はきゆう師											
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		4		2	7	3		1			
1年以上3年未満		1	1	4	2				1	1	
3年以上5年未満		1		7	1						
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		6	1	13	10	3	0	1	1	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	巡回 昼間：随時実施 夜間：原則として3時間に1回実施 居室に緊急コール、緊急押しボタンを設置。 共用トイレに緊急押しボタンを設置。 各スタッフ保有のPHSおよびスタッフステーションにて受信対応。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医療的ケアの内容：ネブライザー、在宅酸素、人工膀胱、膀胱留置カテーテル、人工透析、ペースメーカー、胃瘻、経管栄養、インシュリン、人工肛門など 医療的ケア提供者：看護職員 ※病気や怪我の治療は病院等で受けていただくことになり、医療費はご入居者負担となります。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	立正佼成会附属佼成病院 診療科目：内科、消化器内科、循環器内科、外科、消化器外科、呼吸器内科、呼吸器外科、乳腺外科、精神科、小児科、産婦人科、整形外科、形成外科、心臓血管外科、脳神経外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、気管食道・耳鼻咽喉科、麻酔科、放射線科、リハビリテーション科、緩和ケア内科、リウマチ科、病理診断科、臨床検査科
	所在地	東京都杉並区和田2-25-1 距離：4.4km 時間：車で13分
	協力の内容	通院治療・入院治療・緊急時の受け入れ (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団平成医会 平成ホームクリニック 診療科目：内科
	所在地	東京都板橋区向原3-7-7 コーシャハイム向原7号棟2階 距離：8.8km 時間：車で25分
	協力の内容	訪問診療の実施 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
協力医療機関(3)	名称	医療法人社団悠翔会 在宅クリニック渋谷 診療科目：総合内科
	所在地	東京都渋谷区富ヶ谷1-43-2 EDIH富ヶ谷ビル2階 距離：3.8km 時間：車で10分
	協力の内容	訪問診療の実施 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団高輪会 高輪歯科医院 診療科目：歯科
	所在地	東京都港区高輪2-16-36 高輪チトセハイツ2階 距離：10.6km 時間：車で29分
	協力の内容	訪問歯科診療 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)

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)イ
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	あり
口腔衛生管理体制加算	あり
栄養スクリーニング加算	あり
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	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 1 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	原則として65歳以上の方
	要介護度	要支援1、要支援2、要介護1から5の方 自立の方は、要介護認定を受けた配偶者及び兄弟姉妹と同時に入居する場合に限りです。
	医療的ケア	たん吸引が必要な方、胃ろう造設、経鼻栄養の方もご入居いただけます。 ※ご入居可否の判定は、入居審査会で行います。
	認知症	ご入居いただけます。 ※ご入居可否の判定は、入居審査会で行います。
	その他	・ 連帯保証人及び身元引受人をたてられる方 ・ 前払金およびご入居後の月額利用料等をお支払いいただける方 ・ 介護保険、健康保険に加入されている方 ・ 管理規程等をご了承いただき、円滑に共同生活が営める方
連帯保証人・身元引受人等の条件、義務等	連帯保証人をお一人定めていただきます。連帯保証人は、入居者と連帯して契約から生じる債務を履行する責任を負っていただきます。 また、身元引受人もお一人定めていただきます。身元引受人は、必要に応じて事業者との協議やご入居者の身柄の引き取り等をしていただきます。 なお、同一人が連帯保証人と身元引受人を兼ねることが可能です。 ※詳細は、入居契約書第37条～（月払い方式は入居契約書第35条～）参照	
体験入居	利用期間	原則として、ご契約前に3泊4日から7泊8日までの期間で体験入居をしていただきます。
	利用料金	1泊2日 16,500円（本体価格15,000円、消費税等1,500円） * 宿泊費、食費、介護サービス費込
	その他	* 体験入居中は介護保険の適用はありません。
入院時の契約の取扱い	入院が長期にわたった場合でも契約は存続いたしますので、退院後は入院前の専用居室へお戻りいただけます。入院時であっても、家賃・管理費・特別サービス費については、ご負担いただきます。	

やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急やむをえない状況の認定 切迫性：ご入居者本人または他のご入居者等の生命また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 ・ ご本人・ご家族への説明および了解取得 ・ 身体拘束の実施・記録の作成 ・ 経過観察・再検討
事業者からの契約解除	<p>【事業者からの契約解除】</p> <p>事業者は、入居者が次の事項のいずれかに該当し、かつ、そのことが入居契約（以下「本契約」という。）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、本契約を解除することがあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、入居申込時に提出する書類に虚偽の事項を記載する等の不正手段より入居したとき 二、本契約に基づく月額利用料その他の費用の支払いを正当な理由なく怠ったとき 三、入居契約書第22条（禁止または制限される行為）の規定に違反したとき 四、入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、または自傷行為がみられ、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき <p>2 前項の契約の解除にあたっては、事業者は次の各号の手続きを行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、契約解除の通告について90日の予告期間をおく 二、前号の通告に先立ち、入居者および入居契約書第37条（月払い方式は入居契約書第35条）に定める身元引受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や入居契約書第37条（月払い方式は入居契約書第35条）に定める身元引受人、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 <p>3 第1項第4号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、医師の意見を聴く 二、一定の観察期間をおく

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	心身の状態変化等に伴い、より快適な介護を提供するために必要と判断する場合、医師に意見を聴き、ご入居者の同意を得て、身元引受人とご相談のうえ、居室を変更していただくことがあります。
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	なし
提携ホーム等への転居	あり もみの樹・杉並、もみの樹・横浜鶴見、もみの樹・練馬等
判断基準・手続	希望ホームが満室の場合、入居予定の方が希望した場合には一時的に入居それぞれの入居先において契約を締結
利用料金の変更	あり/転居先の料金へ変更
前払金の調整	あり/転居先の料金へ変更
従前居室との仕様の 変更	あり

苦情対応窓口			
窓口の名称 1	もみの樹・渋谷本町(館長、総務責任者)		
電話番号	03-5333-1561		
対応時間	8:45 ~ 17:30 (定休日なし)		
窓口の名称 2	渋谷区福祉部高齢者福祉課		
電話番号	03-3463-1989		
対応時間	8:30 ~ 17:00 (定休日：土日祝)		
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会		
電話番号	03-6238-0177		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (定休日：土日祝)		
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 (定休日：火、木、土、日、祝)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 有料老人ホーム賠償責任保険 (公益社団法人全国有料老人ホーム協会)		
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

介護度別・年齢別入居者数	平均年齢： 86.4 歳	入居者数合計： 41 人						
年齢 \ 介護度	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
65歳未満							1	
65歳以上75歳未満		1				1	1	
75歳以上85歳未満				2	1		2	2
85歳以上		3	4	3	5	3	6	6
合計	0	4	4	5	6	4	10	8
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	4	30				41	
男女別入居者数	男性： 12 人		女性： 29 人					
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)	75 % (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	3			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	10			
介護療養型医療施設へ転居				その他				
他の有料老人ホームへ転居	1			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	
【要支援・要介護】								
A方式 (65-72歳)	36,000,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
B方式 (73-79歳)	31,300,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
C方式 (80-85歳)	26,400,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
D方式 (86-89歳)	21,750,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
E方式 (90-94歳)	17,600,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
F方式 (95歳以上)	10,150,000円	268,600円		160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
月払契約 (65歳以上)	0円	594,600円	326,000	160,600	59,400	48,600	管理費に含む	
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	自立者支援費用	
【自立】								
G方式 (65-72歳)	58,000,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
H方式 (73-79歳)	43,750,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
I方式 (80-85歳)	33,700,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
J方式 (86-89歳)	24,500,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
K方式 (90-94歳)	17,950,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
L方式 (95歳以上)	10,150,000円	291,700円		160,600	59,400	48,600	23,100	
月払契約 (65歳以上)	0円	617,700円	326,000	160,600	59,400	48,600	23,100	
<p>【入居金の算定方式】 入居金は、以下の算定式に則って算定しております。 入居金(家賃) = (1ヶ月分の家賃の額) × (想定居住期間*1) + (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受領する額*2) *1 当社既存ホームを基に統計的に算定し、年齢別に設定しております。 *2 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受領する家賃相当額として合理的に算出しております。</p> <p>【要支援・要介護】 A方式：65歳～72歳 償却期間108ヶ月 初期償却額9,000,000円 B方式：73歳～79歳 償却期間 96ヶ月 初期償却額7,300,000円 C方式：80歳～85歳 償却期間 84ヶ月 初期償却額5,400,000円 D方式：86歳～89歳 償却期間 72ヶ月 初期償却額3,750,000円 E方式：90歳～94歳 償却期間 60ヶ月 初期償却額2,600,000円 F方式：95歳以上 償却期間 36ヶ月 初期償却額1,150,000円</p> <p>【自立】 G方式：65歳～72歳 償却期間216ヶ月 初期償却額4,000,000円 H方式：73歳～79歳 償却期間156ヶ月 初期償却額4,750,000円 I方式：80歳～85歳 償却期間120ヶ月 初期償却額3,700,000円 J方式：86歳～89歳 償却期間 84ヶ月 初期償却額3,500,000円 K方式：90歳～94歳 償却期間 60ヶ月 初期償却額2,950,000円 L方式：95歳以上 償却期間 36ヶ月 初期償却額1,150,000円</p>								

前払金	<p>【要支援・要介護】</p> <p>A方式：250,000円（月額単価）×108ヶ月（償却期間）+9,000,000円＝36,000,000円 B方式：250,000円（月額単価）×96ヶ月（償却期間）+7,300,000円＝31,300,000円 C方式：250,000円（月額単価）×84ヶ月（償却期間）+5,400,000円＝26,400,000円 D方式：250,000円（月額単価）×72ヶ月（償却期間）+3,750,000円＝21,750,000円 E方式：250,000円（月額単価）×60ヶ月（償却期間）+2,600,000円＝17,600,000円 F方式：250,000円（月額単価）×36ヶ月（償却期間）+1,150,000円＝10,150,000円</p> <p>【自立】</p> <p>G方式：250,000円（月額単価）×216ヶ月（償却期間）+4,000,000円＝58,000,000円 H方式：250,000円（月額単価）×156ヶ月（償却期間）+4,750,000円＝43,750,000円 I方式：250,000円（月額単価）×120ヶ月（償却期間）+3,700,000円＝33,700,000円 J方式：250,000円（月額単価）×84ヶ月（償却期間）+3,500,000円＝24,500,000円 K方式：250,000円（月額単価）×60ヶ月（償却期間）+2,950,000円＝17,950,000円 L方式：250,000円（月額単価）×36ヶ月（償却期間）+1,150,000円＝10,150,000円</p>
	<p>（月額単価の説明）</p> <p>居室および共用施設等の家賃で、平均余命等を勘案した想定居住期間等を基礎として算定しております。</p> <p>（想定居住期間の説明）</p> <p>厚生労働省統計情報部「簡易生命表」及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会の資料を基に、当社既存ホーム過去データを勘案し、想定居住期間として設定します。想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備え、居住に関わる費用として、年齢区分別に設定した初期償却額を入居時に受領し、残額を年齢区分別に設定した償却期間で均等償却をします。</p> <p>A方式：65歳以上 平均年齢 男性69歳 女性69歳 男性比率33.5% 償却期間108ヶ月 初期償却額9,000,000円 B方式：73歳以上 平均年齢 男性78歳 女性76歳 男性比率33.5% 償却期間 96ヶ月 初期償却額7,300,000円 C方式：80歳以上 平均年齢 男性83歳 女性82歳 男性比率33.5% 償却期間 84ヶ月 初期償却額5,400,000円 D方式：86歳以上 平均年齢 男性88歳 女性87歳 男性比率33.5% 償却期間 72ヶ月 初期償却額3,750,000円 E方式：90歳以上 平均年齢 男性92歳 女性91歳 男性比率33.5% 償却期間 60ヶ月 初期償却額2,600,000円 F方式：95歳以上 平均年齢 男性99歳 女性96歳 男性比率33.5% 償却期間 36ヶ月 初期償却額1,150,000円</p> <p>※入居契約書に算定根拠を添付しております。</p>
家賃	居室および共用施設の家賃です（非課税）。
管理費	施設の運営維持管理費、事務・管理部門の人的費、電気料金、水道費等
介護費用	<p>要介護者2人に対して週36.265時間換算で介護・看護職員を1人以上配置するための費用として、介護保険給付及び利用者負担によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づきます。</p> <p style="text-align: right;">※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</p>
自立者支援費用	<p>自立の場合は、自立者生活支援費用23,100円（税込）をお支払いいただきます。</p> <p>用途：自立者に対して生活支援サービスを提供するための人的費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不在期間、返金・割引等はありません。 ・要介護認定結果が変更され、自立となった場合（要介護認定が取り消された場合）、その変更日（従来の要介護・要支援認定結果の満了日の翌日）に遡って、自立者支援費用をお支払いいただきます。 ・月中利用契約が開始もしくは終了した場合および要介護（要支援）度の変更があった場合、当該月の自立者支援費用は日割り計算にて算出します。

	<p>朝食 446 円・昼食 535 円・夕食 574 円 間食 65 円 1日当たり 1,620 円 × 30日で積算</p> <p>※軽減税率について 当ホームでは、消費税軽減税率の対象となる食事を「朝食、昼食、夕食及び間食」とし、それ以外の飲食料品の提供は軽減税率の対象としません。</p> <p>(食事をキャンセルする場合の取扱いについて) 2日前までに欠食の旨お申し出いただいた場合は、欠食した食事代を1食単位で減額し、精算いたします。</p>
食費	
光熱水費	管理費に含まれています。
前払金の取扱い	
支払日・支払方法	入居時までにお支払をお願いします。
償却開始日	入居日
返還対象としない額	<p>【要支援・要介護】</p> <p>A方式 : 65歳～72歳 : 9,000,000円 B方式 : 73歳～79歳 : 7,300,000円 C方式 : 80歳～85歳 : 5,400,000円 D方式 : 86歳～89歳 : 3,750,000円 E方式 : 90歳～94歳 : 2,600,000円 F方式 : 95歳以上 : 1,150,000円</p> <p>あり</p> <p>【自立】</p> <p>G方式 : 65歳～72歳 : 4,000,000円 H方式 : 73歳～79歳 : 4,750,000円 I方式 : 80歳～85歳 : 3,700,000円 J方式 : 86歳～89歳 : 3,500,000円 K方式 : 90歳～94歳 : 2,950,000円 L方式 : 95歳以上 : 1,150,000円</p>
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	$(\text{入居一時金} - (\text{想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する額})) \div (\text{入居日から償却期間満了日までの実日数}) \times (\text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数})$
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	<p>期間 : 3か月 起算日 : 入居した日の翌日</p> <p>入居者が入居した日の翌日から3月以内に契約終了となった場合は、受領済みの入居一時金の金額(非返還部分の額を含む)から、入居の日から起算して契約終了となった日までの日数の目的施設の利用料と入居契約書第32条に定める原状回復費用を差し引いた上で、その差引残額を居室の明け渡しを受けた日の翌日から起算して60日以内に無利息で返還いたします(死亡退去を含みます)。</p> <p>1日あたりの目的施設の利用料 = $(\text{入居一時金} - \text{非返還部分の額}) \div (\text{償却期間の月数}) \div 30$</p>
返還期限	契約終了日の翌日から 60日以内
保全措置	あり 保全先 : 公益社団法人全国有料老人ホーム協会
	<p>公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度に加入。 破産手続の開始の決定等の保証事由が当社に発生し、入居契約が終了した場合に、当社が入居者に返還すべき前払金の金額で未返還の金額(最大500万円)が保証の対象となります。保証事由の発生日の前6か月から、それぞれの事由が終了した時点の3か月後までの入居契約の終了が対象となります。 保証に登録する際に必要となる拠出金は、当社が全て負担します。</p>
その他留意事項	—

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	原則として毎月10日までに請求書を発送し、毎月所定の期日にご指定の銀行口座から自動引き落としさせていただきます。
その他留意事項	毎月、翌月分をお支払いいただきます（前払い）。

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割又は3割）を負担する。

(30日換算・自己負担1割の場合)

介護度	基本単位 a	加算 b	処遇改善加算 c=(a+b)×d 小数点以下四捨五入	総単位数 e=a+b+c	介護報酬 f=e×地域別単価 小数点以下切捨て	自己負担額 g=f×0.1 小数点以下切上げ
要支援1	5,430	1,010	644	7,084	77,215円	7,722円
要支援2	9,300	1,010	1,031	11,341	123,616円	12,362円
要介護1	16,080	1,310	1,739	19,129	208,506円	20,851円
要介護2	18,060	1,310	1,937	21,307	232,246円	23,225円
要介護3	20,130	1,310	2,144	23,584	257,065円	25,707円
要介護4	22,050	1,310	2,336	25,696	280,086円	28,009円
要介護5	24,120	1,310	2,543	27,973	304,905円	30,491円

	加算の種類	単位・割合	算定	備考
b	個別機能訓練加算	12/日	あり	
	夜間看護体制加算	10/日	あり	要介護のみ
	看取り介護加算	144～1,280/日	あり	対象者のみ
	医療機関連携加算	80/月	あり	対象者のみ
	認知症専門ケア加算	0/日	なし	
	サービス提供体制強化加算	18/日	あり(I)イ	
	入居継続支援加算	0/日	なし	要介護のみ
	生活機能向上連携加算	0/月	なし	
	若年性認知症入居者受入加算	120/日	あり	対象者のみ
	口腔衛生管理体制加算	30/月	あり	
d	栄養スクリーニング加算	5/1回	あり	対象者のみ
	退院・退所時連携加算	30/日(上限30日)	あり	対象者のみ
	介護職員処遇改善加算	8.20%	あり(I)	
	介護職員等特定処遇改善加算	1.80%	あり(I)	

当ホームの地域別単価は10.9です。(渋谷区)

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。

- ・自己負担額は、看取り介護加算、認知症専門ケア加算、入居継続支援加算、生活機能向上連携加算、若年性認知症入居者受入加算、栄養スクリーニング加算、退院・退所時連携加算を除く各加算を加えた見込みでの計算となります。
- ・入居継続支援加算を算定する場合は、サービス提供体制強化加算の算定は適用されません。
- ・介護保険給付費は、実際の利用日数に応じて、(給付の単位)×(単位の単価)×(利用日数)により求めます(小数点以下切り捨て)。
- ・法定代理受領相当分は、介護保険給付費の7割から9割で求めます(小数点以下切り捨て)。
- ・利用者負担分は、介護保険給付費から法定代理受領相当分を差し引いた額です。
- ・介護保険給付費は、厚生労働省が告示する介護保険給付基準が変更される場合には、それに従って変更されます。

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

地域の自治体が発表する消費者物価指数および人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いたうえで改定します。

【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	C方式		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	26,400,000	268,600

※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	入居希望者に交付
事業収支計画書	入居希望者に公開	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

印

説明年月日

年 月 日

説明者職・氏名

職

氏名

印

「もみの樹・渋谷本町」介護サービス等の一覧表

※下表にある「その都度料金をいただくサービス」のご利用料は課税対象であるため、消費税等を含めた総額表示としております。

サービスを行う場所	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5	
	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設	居室および共用施設
負担区分	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス
サービス内容								
介護サービス								
介護予防サービス								
○個別介護プランの作成	-	-	心身の状況に応じたプランの作成（介護保険に基づくプランを含む）	-	心身の状況に応じたプランの作成（介護保険に基づくプランを含む）	-	心身の状況に応じたプランの作成（介護保険に基づくプランを含む）	-
○食事介助 ・配膳、片付け	-	-	毎食時実施	-	毎食時実施	-	毎食時実施	-
・食事介助	-	-	-	-	必要に応じて介助	-	必要に応じて介助	-
○入浴	-	-	原則週2回	週2回を超える場合 1,650円/回	原則週2回	週2回を超える場合 1,650円/回	原則週2回	週2回を超える場合 1,650円/回
・入浴介助	-	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-
・清拭・足浴・手浴	-	-	必要に応じて実施	-	必要に応じて実施	-	必要に応じて実施	-
○排泄介助	-	-	-	-	お体の状況に応じて介助	紙おむつ代は実費	お体の状況に応じて介助	紙おむつ代は実費
○移動介助	-	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-
○身だしなみ等 ・着替え ・洗面、化粧、髭剃り ・歯磨き、義歯洗浄 ・整髪 ・耳掃除、爪切り等	-	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-	お体の状況に応じて介助	-
○体位交換	-	-	-	-	-	-	お体の状況に応じて介助	体位交換用具は実費
○巡回 ・昼間	-	-	随時実施	-	随時実施	-	随時実施	-
・夜間	-	-	原則として3時間に1回。必要に応じて随時実施	-	原則として3時間に1回。必要に応じて随時実施	-	原則として3時間に1回。必要に応じて随時実施	-
○緊急時対応 ・緊急コール ・受診	24時間対応 適宜対応	-	24時間対応 適宜対応	-	24時間対応 適宜対応	-	24時間対応 適宜対応	-
○薬の管理	必要に応じてお手伝い	-	必要に応じてお手伝い	-	必要に応じてお手伝い	-	必要に応じてお手伝い	-

	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5	
サービスを行う場所	居室および共用施設		居室および共用施設		居室および共用施設		居室および共用施設	
負担区分	介護保険給付、月額利用料を含むサービス		介護保険給付、月額利用料を含むサービス		介護保険給付、月額利用料を含むサービス		介護保険給付、月額利用料を含むサービス	
サービス内容	その都度料金をいただくサービス		その都度料金をいただくサービス		その都度料金をいただくサービス		その都度料金をいただくサービス	
○食事内容	メニューは日替り（朝食は和・洋食の選択メニュー） お体の状況により、調理法や量を調整 季節や行事に合わせて特別メニューを提供 食事制限のある方には個別対応	追加飲食は有料 — 内容により費用をご負担いただく場合があります	メニューは日替り（朝食は和・洋食の選択メニュー） お体の状況により、調理法や量を調整 季節や行事に合わせて特別メニューを提供 食事制限のある方には個別対応	追加飲食は有料 — 内容により費用をご負担いただく場合があります	メニューは日替り（朝食は和・洋食の選択メニュー） お体の状況により、調理法や量を調整 季節や行事に合わせて特別メニューを提供 食事制限のある方には個別対応	追加飲食は有料 — 内容により費用をご負担いただく場合があります	メニューは日替り（朝食は和・洋食の選択メニュー） お体の状況により、調理法や量を調整 季節や行事に合わせて特別メニューを提供 食事制限のある方には個別対応	追加飲食は有料 — 内容により費用をご負担いただく場合があります
○提供方法	場所は5階のメインダイニング お体の状況等によりメインダイニングにお越しいただけない場合は、各階ラウンジ、またはお部屋にお持ちします	— —	場所は5階のメインダイニング お体の状況等によりメインダイニングにお越しいただけない場合は、各階ラウンジ、またはお部屋にお持ちします	— —	場所は5階のメインダイニング お体の状況等によりメインダイニングにお越しいただけない場合は、各階ラウンジ、またはお部屋にお持ちします	— —	場所は5階のメインダイニング お体の状況等によりメインダイニングにお越しいただけない場合は、各階ラウンジ、またはお部屋にお持ちします	— —
生活サービス								
○フロント	入館時の受付、郵便物等の受け取り、理美容の受付等 9時～17時	—	入館時の受付、郵便物等の受け取り、理美容の受付等 9時～17時	—	入館時の受付、郵便物等の受け取り、理美容の受付等 9時～17時	—	入館時の受付、郵便物等の受け取り、理美容の受付等 9時～17時	—
○買い物代行	週1回 (近隣スーパー・商店等)	—	週1回 (近隣スーパー・商店等)	—	週1回 (近隣スーパー・商店等)	—	週1回 (近隣スーパー・商店等)	—
○買い物同行・外出同行	月1回 近隣地域への買い物同行・外出同行（実施日を決めて実施）	個別のご要望による同行 1,650円/30分	月1回 近隣地域への買い物同行・外出同行（実施日を決めて実施）	個別のご要望による同行 1,650円/30分	月1回 近隣地域への買い物同行・外出同行（実施日を決めて実施）	個別のご要望による同行 1,650円/30分	月1回 近隣地域への買い物同行・外出同行（実施日を決めて実施）	個別のご要望による同行 1,650円/30分
○書類の作成・届出等の援助	公的書類作成のお手伝い、官公署等への届出代行、郵便物投函等	往復にかかる時間が1時間を超える場合 1,650円/30分 届出等の費用及び交通費は実費	公的書類作成のお手伝い、官公署等への届出代行、郵便物投函等	往復にかかる時間が1時間を超える場合 1,650円/30分 届出等の費用及び交通費は実費	公的書類作成のお手伝い、官公署等への届出代行、郵便物投函等	往復にかかる時間が1時間を超える場合 1,650円/30分 届出等の費用及び交通費は実費	公的書類作成のお手伝い、官公署等への届出代行、郵便物投函等	往復にかかる時間が1時間を超える場合 1,650円/30分 届出等の費用及び交通費は実費
○居室清掃	週3回	—	週3回	—	週3回	—	週3回	—
○洗濯	週3回 寝衣・下着・普段着等	ドライクリーニング、アイロン掛けが必要な物は専門業者利用料金	週3回 寝衣・下着・普段着等	ドライクリーニング、アイロン掛けが必要な物は専門業者利用料金	週3回 寝衣・下着・普段着等	ドライクリーニング、アイロン掛けが必要な物は専門業者利用料金	週3回 寝衣・下着・普段着等	ドライクリーニング、アイロン掛けが必要な物は専門業者利用料金
○リネン交換	週1回、シーツ、布団カバー、枕カバーを交換	—	週1回、シーツ、布団カバー、枕カバーを交換	—	週1回、シーツ、布団カバー、枕カバーを交換	—	週1回、シーツ、布団カバー、枕カバーを交換	—
○理美容	—	月1回程度 専門業者利用料金	—	月1回程度 専門業者利用料金	—	月1回程度 専門業者利用料金	—	月1回程度 専門業者利用料金

	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5	
サービスを行う場所	居室および共用施設		居室および共用施設		居室および共用施設		居室および共用施設	
負担区分	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス	介護保険給付、月額利用料を含むサービス	その都度料金をいただくサービス
サービス内容								
生活相談・助言サービス								
○生活相談・助言	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—
・生活相談員による相談	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—
・専門家等の紹介	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—	随時対応	—
レクリエーションサービス								
○日々のレクリエーション	体操、ゲーム、カラオケ、工作等	—	体操、ゲーム、カラオケ、工作等	—	体操、ゲーム、カラオケ、工作等	—	体操、ゲーム、カラオケ、工作等（お体の状況に応じて参加）	—
○季節の行事・イベント	初詣、花見、七夕、敬老会等	コンサート、講演会等	初詣、花見、七夕、敬老会等	コンサート、講演会等	初詣、花見、七夕、敬老会等	コンサート、講演会等	初詣、花見、七夕、敬老会等	コンサート、講演会等
○文化活動運営・サークル活動支援	—	参加費、月謝、材料費等	—	参加費、月謝、材料費等	—	参加費、月謝、材料費等	—	参加費、月謝、材料費等
機能訓練サービス								
○機能訓練	—	—	理学療法士等の指導のもと実施	—	理学療法士等の指導のもと実施	—	理学療法士等の指導のもと実施	—
連絡サービス								
○介護状況の報告	—	—	生活や心身の状況、サービスの提供状況等について、身元引受人等に定期的にご報告	—	生活や心身の状況、サービスの提供状況等について、身元引受人等に定期的にご報告	—	生活や心身の状況、サービスの提供状況等について、身元引受人等に定期的にご報告	—
○緊急連絡	心身の急変や万一の事故等の場合、直ちに身元引受人等にご連絡	—	心身の急変や万一の事故等の場合、直ちに身元引受人等にご連絡	—	心身の急変や万一の事故等の場合、直ちに身元引受人等にご連絡	—	心身の急変や万一の事故等の場合、直ちに身元引受人等にご連絡	—

施設名:もみの樹・渋谷本町

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	
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	
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	
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	保全先:公益社団法人全国有料老人ホーム協会
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:6.90~25.00%
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。