

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	サンシティ銀座EAST
定員・室数	100 人 ・ 94 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	前払金方式
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 ～ 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	
	フリカミナ	カブシキガイシャ 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1-12-32 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	https://hcm-suncity.co.jp/			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	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	サンシティ銀座EASTホームサービス	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	サンシティ銀座EAST	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	サンシティ銀座EAST居宅支援	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	サンシティ銀座EAST	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	フリガナ	サンシティギンザイースト			
	名 称	サンシティ銀座EAST			
所 在 地	〒 104-0052				
	東京都中央区月島3-27-15				
連 絡 先	電 話 番 号	03-6219-6501			
	ファックス番号	03-6219-6502			
ホ ー ム ペ ー ジ	https://hcm-suncity.co.jp/				
介護保険事業所番号	第1370201269号				
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名	志浦 康之	
事 業 開 始 年 月 日	平成 18 年 10 月 24 日				
届 出 年 月 日	平成 16 年 3 月 31 日				
届出上の開設年月日	平成 18 年 11 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 18 年 11 月 1 日			
	指定の有効期間	令和 6 年 10 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 11 月 1 日			
	指定の有効期間	令和 6 年 10 月 31 日 まで			
事業所へのアクセス	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅下車、徒歩約5分（約400m） 東京メトロ有楽町線「月島」駅下車、徒歩約8分（約600m） 最寄りのバス停 都バス「勝どき橋南詰」停留所下車、徒歩約3分（約200m）				
施設・設備等の状況					
敷 地	権利形態	—	抵当権	なし	
	面 積	4,714.75 m ²			
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	39,277.53 m ² うち有料老人ホーム分 7,219 m ²			
	竣工日	平成 18 年 8 月 18 日			
	階 数	地上 31 階 地下 1 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 6 階 地下 0 階			
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	有料老人ホーム	
	併設施設等	あり	（ 共同住宅 サンシティ銀座EAST ）		
	賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成18年9月1日 ～ 令和13年8月31日	
自動更新			あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	6階	1～2	20	42 m ² ～ 94 m ²	
	5階	1～2	18	47.7 m ² ～ 83.5 m ²	
	4階	1人	29	20.65 m ² ～ 39.2 m ²	
	3階	1人	27	20.65 m ² ～ 25.5 m ²	
				m ² ～ m ²	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
	4階	1人	1	23.68 m ² ～ 23.68 m ²	
	3階	1人	0	0 m ² ～ 0 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	(設置各自、料金負担も各自)
	テレビアンテナ端子	全室あり	(設置各自、放送契約と料金負担も各自)
共 同 便 所	25 箇所	(一部男女共用)	
共 同 浴 室	個浴 : 0	大浴槽 : 3	機械浴 : 3
	併設施設との共用	あり (共同住宅 サンシティ銀座EAST)	
食 堂	兼用	なし ()	
	併設施設との共用	あり (共同住宅 サンシティ銀座EAST)	
その他の共用施設	あり	機能訓練室、ケアステーション、サロン、ラウンジ(併設施設との共用)、フロント、ロビー、ライブラリー、メールコーナー、応接室、テラスカフェ、シアター、ビリヤードルーム、アトリエ、マッサージルーム、フィットネスルーム、クラブルーム、麻雀室、ヘアサロン、プール、多目的ホール、ホール、バーラウンジ、ゲストルーム、クリーンルーム、駐輪場、駐車場、巡回バス、自動販売機コーナー(下線施設は実費/ヘアサロン・マッサージは外部サービス)	
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 : 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	
生活相談員		2	1	0	0	3人	2.9	計画作成担当者
看護職員：直接雇用		7	0	0	0	7人	8.9	
看護職員：派遣		0	0	2	0	2人		
介護職員：直接雇用		18	0	6	0	24人	21.9	
介護職員：派遣		0	0	0	0	0人		
機能訓練指導員		1	0	0	0	1人	1.0	
計画作成担当者		1	1	1	0	3人	1.7	生活相談員
栄養士		1	0	0	0	1人	1.0	㈱リソビアへ依託
調理員		0	0	0	0	0人	0.0	㈱リソビアへ依託
事務員		3	0	0	0	3人	3.0	
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		18	0	5	0	
実務者研修		0	0	0	0	
介護職員初任者研修		3	0	1	0	
介護支援専門員		0	0	1	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		0	0	0	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	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	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 なし

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 3 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	兼務状況
----	-----	----	-----	----	------	------

		専従	非専従	専従	非専従	口数	人数				
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						1.4 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		0	2	0	0	0	0	0	0	1	0
1年以上3年未満		3	0	6	1	0	0	0	0	0	0
3年以上5年未満		3	0	4	2	0	0	1	0	0	0
5年以上10年未満		0	0	4	1	1	0	0	0	0	0
10年以上		1	0	4	2	2	0	0	0	1	1
合計		7	2	18	6	3	0	1	0	2	1

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	（一般居室）12時間生活安全センサー設置 （介護居室）24時間スタッフ常駐、夜間帯は1時間毎の巡視	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医師の指示の下に看護職員が以下の行為を行います。 在宅酸素、胃ろう、痰の吸引、膀胱バルーンカテーテル留置、インスリン投与、褥瘡処置	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人社団 平静の会 西崎クリニック
	所在地	同一建物内2階
	協力の内容	内科 定期健康診断の協力、週1回程度の訪問診療、及び日常の健康管理と健康相談、他の医療機関への紹介等
協力医療機関(2)	名称	学校法人聖路加国際大学 聖路加国際病院
	所在地	中央区明石町9-1（約1.8km）
	協力の内容	一般内科、呼吸器内科、腎臓内科、血液内科、神経内科、リウマチ膠原病センター、循環器内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、歯科口腔外科、脳神経外科、精神科、救急救命センター、腎臓病クリニック、リハビリテーション他受診、治療を必要とする場合利用できる 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 成扶会 馬見塚デンタルクリニック
	所在地	中央区明石町8-1 聖路加ガーデン内セントルークスタワー1階（約1.8km）
	協力の内容	口腔ケアを含めた訪問治療／週1回 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(Ⅱ)
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)
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)
介護職員等ベースアップ等支援加算		あり

	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
	口腔衛生管理体制加算	あり
	口腔・栄養スクリーニング加算	なし
	退院・退所時連携加算	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	
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	（一般居室）原則70歳以上（介護居室）原則60歳以上
	要介護度	（一般居室）自立した生活ができる健康状態であること （介護居室）要支援・要介護認定を受けていること
	医療的ケア	（介護居室）施設で対応できる医療的ケアの内容を参照
	認知症	（介護居室）通常の介護方法で診ることができること
	その他	2人入居の場合は、原則として夫婦か、三親等以内の血族、あるいは一親等以内の姻族であること
身元引受人等の条件、義務等	【介護居室】 条件：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、入居者の法定相続人が就任するものとします。 義務等：身元引受人及び連帯保証人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する一切の債務について入居者と連帯して履行の責を負うとともに、入居者の身上面に関する利益を代弁し、必要な時は入居者の身柄を引き取るものとします。 【一般居室】 条件：身元引受人兼連帯保証人は、入居者の法定相続人が就任するものとします。法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、事業者の承諾を得て他の方が就任することができます。また身元引受人を立てない代わりに「保証金制度」を利用することもできます。 義務等：身元引受人兼連帯保証人は、本契約に基く入居者の事業者に対する一切の債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、入居者の身上面に関する利益を代弁し、必要な時は入居者の身柄を引き取るものとします。また、入居者が亡くなられた場合には、遺体及び遺留品を引き取るものとします。 ※「保証金制度」の概要： 1. 事業者には保証金（70歳未満の場合は500万円/世帯、70歳以上の場合は300万円/世帯）を預け入れて頂きます。 2. 事業者は保証金を次のような場合等の支払いに充当します。 ・急な入院や怪我等で本人が支払いができない医療費等が生じた場合 ・病気や障害その他の理由で管理費等の支払いに支障が生じた場合。 ・葬儀等を施設に依頼している場合の執行費用。	
利用期間	【一般居室】利用の上限：原則として2泊3日まで 【介護居室】利用の上限：原則として6泊7日	

体験入居	利用料金	【一般居室】 利用料金：1泊2日 朝・夕食付 8,800円/1人(税込) 【介護居室】 利用料金：1泊2日 3食付 33,000円 (税込 宿泊費・介護サービス料・食費込)
	その他	事前にご予約が必要です
入院時の契約の取扱い	入院が長期に亘った場合でも契約は存続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。入院中の月額規定費用は、原則として食費を除き、既定の金額をお支払いいただきます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	入居者または他の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く、身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がなく、身体拘束その他の行動制限が一時的であるときに、止むを得ず身体拘束その他の行動制限を実施いたします。 ●「切迫性」「非代替性」「一時性」の三つの要件を満たす状態であるかどうかについて検討・確認・記録いたします。 ●利用者・家族等に対して説明を行い十分な理解が得られるよう努めます。 ●緊急止むを得ず利用者の行動を制限する場合には、その態様及び時間、その際の利用者の心身の状況、緊急止むを得なかった理由を記録します。また、拘束解除に向けた取り組みを行い、早期に解除できるよう努めます。	
事業者からの契約解除	入居契約書の定める所定の要件に該当し、且つそのことが入居契約を将来に亘り維持することが社会通念上著しく困難と認められるものである場合（詳細は【一般居室】入居契約書29条、【介護居室】入居契約書31条 参照） ●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望が、入居者自身または他の入居者あるいは従業員の心身または生命に危害を及ぼす恐れがあるとき、または他の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 ●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その関係者が、事業者の運営に支障を及ぼしたとき、または重大な支障を及ぼす恐れが合理的に認められるとき ●入居者、契約者、身元引受人及び連帯保証人または入居者の家族・その他の関係者が、事業者また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、または背信行為を行うと合理的に認められるとき ●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、ご入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止をご希望されるとき 上記については、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は、90日前に書面で申し入れ後、契約解除することができるものとします	
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	一般居室で受けられる介護の範囲を定め、介護支援委員会においてそれを超えた介護が必要と判断した場合は、本人の意思を確認し、身元引受人の意見を聴いた上で、一時介護室で介護させていただきます。	
	利用料金の変更	なし
	前払金の調整	あり
	従前居室との仕様の変更	あり
その他の居室への移動		あり

	判断基準・手続	一時介護室の利用が通算6カ月に及ぶか、若しくは将来にわたり一般居室に戻ることが困難と判断された場合、医師の意見を聴き介護支援委員会の判定に基づいてご本人の同意を得、身元引受人等の意見を聴き、介護居室に住み替えていただきます。		
	利用料金の変更	一般居室の利用権は介護居室の利用権に振り替わり差額精算をします。入居者が二人の場合、残りの人が引き続き一般居室に居住するので、差額精算はいたしません。残りの人が介護居室に住み替え、または退去する際に一般居室の利用権は介護居室の利用権に振り替わり、退去精算をいたします。住み替えに当たって新たな入居一時金の費用負担はなく、月額利用料は変わりません。		
	前払金の調整	あり		
	従前居室との仕様の 変更	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		サンシティ銀座EAST アシストサービス課 ソーシャルサービス マネージャー今野		
電話番号		03-6219-6501		
対応時間		9:00 ～ 17:00 (月 ～ 日)		
窓口の名称 2		株式会社ハーフ・センチュリー・モア コールセンター		
電話番号		0120-630-950		
対応時間		9:00 ～ 17:00 (月 ～ 金)		
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		03-3272-3781		
対応時間		10:00 ～ 16:00 (月 ～ 金)		
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		
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		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：88.3 歳			入居者数合計：79 人					A	
年齢 \ 介護度	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		1	0	0	0	0	0	0	1		
7 5 歳以上 8 5 歳未満		15	0	0	1	0	0	1	1		
8 5 歳以上		20	0	0	5	1	12	14	7		
合計		36	0	0	6	1	12	15	9		
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		2	1	13	20	25	18	79			B
男女別入居者数		男性：16 人			女性：63 人						C
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）					79 % （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		0			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		14				
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	
一般居室1人入居		5,962～12,550万円	306,600円	0	207,900
一般居室2人入居		7,512～14,100万円	613,200円	0	415,800
			0円		
			0円		
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（303,000円）× 想定居住期間（180月）により算出 （月額単価の説明） 1カ月当たりの家賃相当額は、開業前経費や建物質料、管理事務費等を基礎として算定しております。 （想定居住期間の説明） 公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別且つ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出。この算出結果に家賃の前払金の保全措置を講ずべき額、事業費、土地・建物の賃借料の条件を付加した結果、平均想定居住期間は15年。想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合は15%としております。			
	家賃	前払金の一部を日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：207,900円、二人入居：415,800円 共用部分の水道光熱費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人件費等			
	介護費用	前払金のうち健康管理費に含む。 ●健康相談、健康診断（年2回まで）の費用として55万円 ●緊急、臨時的または一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに特定施設入居者生活介護等のサービスのための看護・介護職員を手厚く配置する場合及びその準備に要する費用として495万円 ●上記2の看護・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（利用者負担を含む）による収入でカバーできていない額に充当するものとして合理的な算出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） 健康管理費は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、算定根拠は別紙で示します。 当該金額は、老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止されている権利金または対価性のない金品に該当しません。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。			
	食費	朝食 540 円・昼食 1,100 円・夕食 1,650 円 間食 0 円 1日当たり 3,290 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 0円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 召し上がった分のみ課金。レストランでの食事については事前予約の必要なし。			

	光熱水費	メーター管理により実費を負担		
	短期利用	1日当たり	-	円 利用料の算出方法
前払金の取扱い				
支払日・支払方法		申込時に50万円、契約締結時に入居金総額の20%から50万円を差し引いた金額、入居前日までに残金80%を弊社指定口座にお振り込みいただきます。		
償却開始日		入居日の翌日		
返還対象としない額		あり	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（入居一時金の15%）	
		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		（一人入居の場合）入居一時金×0.85÷180カ月の実日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 （二人入居の一人目の場合）追加入居一時金×0.85÷180カ月の実日数×二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数 （健康管理費）1人あたりの健康管理費×0.85÷180カ月の実日数 ※「想定居住期間を超えて入居契約が継続される場合に備えて受領する額」は入居期間に係わらず返還されません（償却開始から3カ月以内に退去の場合を除く）。 ●介護居室住み替え時の入居一時金未償却残額を介護居室の入居一時金に充当するものとし、未償却残額が介護居室の入居一時金を上回る場合には差額を返還する。また、満たない場合であっても追加徴収はせず、一般居室での未償却日数と下記の償却日数とのいずれか短い期間にて償却する。 ●住み替え時の年齢が80歳未満の場合：介護居室の入居一時金3,500万円（償却期間2,555日） ●住み替え時の年齢が80歳以上90歳未満の場合：介護居室の入居一時金3,000万円（償却期間2,190日） ●住み替え時の年齢が90歳以上の場合：介護居室の入居一時金2,500万円（償却期間1,825日） 上記金額を償却日数で均等償却する。住み替え後、償却期間内に退去する場合には、未償却残額を返還する。また、償却期間を超える場合でも追加徴収はしない。 ※ 二人入居の場合：二人目が住み替えた時点の2人の年齢により、1人につき、上記基準で精算する。したがって例えば、二人目が住み替えたときの年齢が80歳と85歳だった場合には6,000万円となる。		
短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式		期間：3か月		

(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	59,514	5,952
要支援 2	101,697	10,170
要介護 1	175,926	17,593
要介護 2	197,508	19,751
要介護 3	220,398	22,040
要介護 4	241,326	24,133
要介護 5	263,889	26,389

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(Ⅱ)	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)	
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	
ADL維持等加算	なし	
科学的介護推進体制加算	あり	
口腔衛生管理体制加算	あり	対象者のみ
口腔・栄養スクリーニング加算	なし	
退院・退所時連携加算	なし	
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)	
介護職員等ベースアップ等支援加算	あり	

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うえで決定します。

【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		一般居室	
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	64,200,000	306,600

※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	入居希望者に公開
事業収支計画書	公開していない	その他開示情報	なし

添付書類： 介護サービス等の一覧表

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

重要事項説明書及び一覧表・適合表の各項目について説明を受け、理解しました。

_____ 年 _____ 月 _____ 日

署名 _____

署名 _____

署名 _____

(自署の場合は押印不要)

説明年月日
_____ 年 _____ 月 _____ 日

説明者職・氏名 _____

場所 _____

職 _____

署名 _____

基準日:令和6年1月1日

施設名:サンシティ銀座EAST

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	
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(入居者生活保証制度)
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: 15%
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	

※ 開設日前にあっ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。

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	その都度徴収するサービス（料金を表示）
			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○	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				
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				
機能訓練				
通院介助 （協力医療機関）				
通院介助 （上記以外）				
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				
おやつ				
理美容				
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				

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)				
入退院時の同行(上記以外)				
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>				

<介護サービス等の一覧表>

下記のサービス内容および回数等は標準的なものを表示しています。実際に提供する介護サービスは、ケアカンファレンスにて個別の入居者の介護状況を判定し、ケアプランを策定したうえで、援助を実施いたします。

介護度	自立（体調不良時） 要支援Ⅰ・Ⅱ・要介護Ⅰ		要介護Ⅱ・Ⅲ		要介護Ⅳ・Ⅴ	
介護を行う場所	一般居室あるいは介護居室		介護居室		介護居室	
介護サービス内容	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
○ 巡回サービス (必要に応じ介助実施)		_____		_____		_____
①昼間 9:00～17:00 ②夜間 17:00～9:00	①②必要に応じて実施		①②必要に応じて実施		①②必要に応じて実施	
○ 食事 ①ダイニングへの配膳、下膳 ②居室への配膳下膳 ③食事介助	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	
○ 排泄 ・ 排泄介助 ・ オムツ交換	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担
○ 入浴等 ・ 清拭 ・ 一般浴介助 ・ 特浴介助	入浴可能な場合は入浴介助、あるいは清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300／回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650／回 (20 分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300／回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650／回 (20 分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合 入浴：¥3,300／回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650／回 (20 分)。
○ 身辺介助 ①体位変換 ②居室からの移動 ③衣類の着脱 ④身だしなみ介助	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____
○ 通院の介助 (※指定医療機関の通院介助) ①付添い、受診手続 ②送迎	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費
○ 緊急対応・緊急コール	その都度	_____	その都度	_____	その都度	_____
○ 機能訓練	必要に応じて実施	_____	必要に応じて実施	_____	必要に応じて実施	_____
生活サービス ○居室内の家事 ①居室清掃 ②洗濯サービス ③ペット・メンテナンス	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担
○ 理美容	_____	実費負担	_____	実費負担	_____	実費負担
○ 代行 ①所定店舗への買物 ②所定の役所手続き	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代行を希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費
健康管理サービス ①健康診断 ②健康相談 ③生活相談 ④医師の診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療
入退院時、入院中のサービス（※指定医療機関への入退院時、入院中のサービス） ①医療費 ②移送サービス ③訪問	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費
その他サービス ○ レクリエーション ○ クラブ活動	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担

2024 年 1 月 1 日現在

(金額は全て税込みの価格です)

<介護サービス等の一覧表>

下記のサービス内容および回数等は標準的なものを表示しています。実際に提供する介護サービスは、ケアカンファレンスにて個別の入居者の介護状況を判定し、ケアプランを策定したうえで、援助を実施いたします。

介護度	要支援Ⅰ・Ⅱ・要介護Ⅰ		要介護Ⅱ・Ⅲ		要介護Ⅳ・Ⅴ	
介護を行う場所	介 護 居 室		介 護 居 室		介 護 居 室	
介護サービス内容	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	規定費用及び保険給付対象に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
○ 巡回サービス (必要に応じ介助実施) ①昼間 9:00～17:00 ②夜間 17:00～9:00	①②必要に応じて実施	_____	①②必要に応じて実施	_____	①②必要に応じて実施	_____
○ 食事 ①ダイニングへの配膳、下膳 ②居室への配膳下膳 ③食事介助	①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施		①毎食時配膳・下膳実施 ②必要に応じて配膳、下膳実施 ③食事介助は必要に応じて実施	
○ 排泄 ・排泄介助 ・オムツ交換	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担	必要に応じて排泄介助	オムツが必要な場合は実費負担
○ 入浴等 ・清拭 ・一般浴介助 ・特浴介助	入浴可能な場合は入浴介助、あるいは清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合入浴:¥3,300/回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650 回 (20 分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合入浴:¥3,300/回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650/回 (20 分)。	入浴可能な場合は入浴介助、その他は清拭を週に 3 回まで実施	週 3 回を超えて入浴または清拭を希望する場合入浴:¥3,300/回 (30 分) ただし、清拭は¥1,650/回 (20 分)。
○ 身辺介助 ①体位変換 ②居室からの移動 ③衣類の着脱 ④身だしなみ介助	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____	①必要に応じ実施 ②必要に応じ食事、散歩等に付添いを実施 ③起床時、就寝前、及び汚れた時に随時介助実施 ④起床後実施	_____
○ 通院の介助 (※指定医療機関の通院介助) ①付添い、受診手続 ②送迎	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	①必要に応じて実施 ②必要に応じて実施	①②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費
○ 緊急対応・緊急コール	その都度	_____	その都度	_____	その都度	_____
○ 機能訓練	必要に応じて実施	_____	必要に応じて実施	_____	必要に応じて実施	_____
生活サービス ○居室内の家事 ①居室清掃 ②洗濯サービス ③ﾊﾞｯﾄﾞﾒｰｷﾝｸﾞ	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担	①原則毎日実施 ②週 3 回まで 下着、寝間着、靴下等色落ちしない水洗可能なもの ③週 2 回	②週 3 回を超える洗濯サービス、及び上着、外出着等のクリーニングは実費負担 ③希望により週 2 回を超える場合 1 回 1,650 円 実費負担
○ 理美容	_____	実費負担	_____	実費負担	_____	実費負担
○ 代行 ①所定店舗への買物 ②所定の役所手続き	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代행을希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代행을希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費	①週 2 回施設の指定日に実施	①実施日以外に代행을希望する場合、または個別の銘柄の買い物を希望する場合 30 分 1,980 円＋交通費実費 ②30 分 1,980 円＋交通費実費
健康管理サービス ①健康診断 ②健康相談 ③生活相談 ④医師の診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 2 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療
入退院時、入院中のサービス (※指定医療機関への入退院時、入院中のサービス) ①医療費 ②移送サービス ③訪問	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費	②必要に応じて実施 ③週 1 回程度訪問実施	①保険診療 ②指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費 ③指定医療機関以外は 30 分 1,980 円＋交通費実費
その他サービス ○ レクリエーション ○ クラブ活動	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担	適宜実施	材料費などは実費負担

2024 年 1 月 1 日現在

(金額は全て税込みの価格です)

入居一時金の「算定根拠」について

サンシティ銀座 EAST では家賃相当額について入居一時金方式を採用しております。

この入居一時金は、厚生労働省が老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に定める「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部または一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\begin{aligned} \text{入居一時金} = & \text{1 ヶ月の家賃相当額} \times \text{想定居住期間（月数）} \\ & + \text{（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額）} \end{aligned}$$

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額」（以下、「想定居住期間等」といいます。）の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（H24.3.16）で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間等」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 入居一時金の設定 】

- ◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～80 歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。
- ◎この算出結果に家賃の前払金の保全措置を講ずべき額、事業費、土地・建物の賃借料の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15 年 】

【想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 15%】

サンシティ銀座 EAST ではこの結果に基づき、例えば 1 ヶ月当たりの家賃相当額 30.3 万円（最多価格帯・千円未満切り捨て）について、以下の設定を行っています。

○入居一時金の額 6,420 万円

（内訳）

・ 非返還額 総額の 15%・・・963 万円
（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）

・ 返還対象額 総額の 85%・・・5,457 万円

（想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。）

○1 ヶ月当たりの家賃相当額は、開業前経費や建物質料、管理事務費等を基礎として算定しています。

○なお、入居一時金には、対価性のない権利金等は含まれていません。

「サンシティ銀座EAST」重要事項説明書

15 年家賃前払い方式

1.建物及び利用概要

建 物	名称	サンシティ銀座EAST
	所在地	〒104-0052 東京都中央区月島 3-27-15
	延床面積	39,277.53 m ²
	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 31 階地下 1 階
	用途指定	3F～6F 介護付有料老人ホーム 7F～29F 一般賃貸住宅
権利関係	権利形態	賃借 (株)石井鐵工所 所有
	契約形態・契約期間	普通借家契約・25 年
貸 主	氏名	(株)ハーフ・センチュリー・モア
	住所	〒107-6030 東京都港区赤坂 1-12-32 アーク森ビル 30F
賃借概要	居住の権利形態	15 年間の賃貸借契約で、15 年経過後は使用貸借契約となります
	入居時の要件	入居審査があります

2.費用

費用の納入	1.入居時 ： 入居金 ※入居仮申込時に申込金として 50 万円を納入していただきますが、これは入居金の一部として充当されます。その後、入居契約締結時に入居金の 20%相当額を、そして入居日前日までに残金を、それぞれ貸主指定の銀行にお振込みいただきます。 2.入居後 ： 月額の利用料(管理費及びその他の費用) ※月額の利用料は貸主指定銀行のお客様口座から引き落としさせていただきます。
入居金	1 居室 15 年分家賃の一括前払い価格 7,080 万円台～16,800 万円台 【最多 8,000 万円台 62 戸】 ※同居者が後から追加で入居される場合は、原契約における借主の入居金償却期間の起算日から 5 年以内とします。
使 途	専用住居、共用部分の利用のための費用
償却期間	180 ヶ月
解約時の返還金	返還金＝入居金×0.85×契約終了日から償却期間満了日までの実日数/入居金償却期間の日数 ※1 入居金の 85%部分を 15 年(180 ヶ月)で日割り均等償却します。 ※2 返還金精算時の端数千円未満は切り上げます。 ※3 入居金の 15%は、入居期間に関わらず返還されません(非返還対象部分)。 (償却開始日から 3 月以内のご退去の場合を除く) ※4 15 年経過後は、返還金はなくなりますが、使用貸借契約に切り替わり、新たな家賃の負担はありません。 ※5 契約者死亡退去の場合は、その時点の同居者が契約者になり、契約を継続できます。
償却開始日から 3 月以内のご退去の場合	償却開始日から 3 月以内に退去のお申し出があった場合、または死亡により契約が解除された場合は、入居金の返還対象部分を居室明け渡し日までの日割り計算に基づき返還いたします。 返還金＝入居一時金-(1 日あたり利用料×入居期間)

返還金の保全措置	銀行保証の有無及び内容 無	
損害賠償額の予定の定めの有無及び内容	無	
管理費	月額 207,900 円(税込)／1 人利用 (電話、水光熱費などは実費負担となります)	月額 415,800 円(税込)／2 人利用
食費(消費税込)	98,700 円/人・月(1 日 3 食で 30 日の場合) 1 食あたり朝食 540 円、昼食 1,100 円、夕食 1,650 円のうち、朝食は消費税軽減税率を適用します。	
月額利用料の支払日・支払方法	毎月末日締めで借主宛に費用項目の明細を付し、翌月 20 日までに請求します。 借主は、貸主の指定する銀行に借主もしくは同居人名義の普通預金口座を設け、その口座から毎月 25 日に前月分の請求額を自動振替の方法により、貸主の口座にお支払いいただきます。 振替日が銀行休業日の場合は翌営業日の振替となります。	
料金改定の手続き	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。	

3. 入居・退去等

入居時の条件	・入居時自立 ・二人入居の場合は、原則としてご夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族又は一親等以内の姻族であること。 ・連帯保証人の選任が困難な場合、保証金制度の利用が可能。
連帯保証人の条件、義務等	連帯保証人を原則 1 名定めていただきます。 ・連帯保証人は、法定相続人になるものとしますが、法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、貸主の承諾を得て他の方を選任する事が出来ます。 ・前項の連帯保証人は、本契約に基づく借主の貸主に対する債務について連帯保証し、借主および同居人と連帯して履行の責を負うものとします。 ・連帯保証人の負担は、 <u>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</u> とします。 〔極度額計算式〕 (入居一時金合計額－初期償却額)÷入居一時金償却期間(日数)×360 ・貸主は、借主および同居人の日常生活に関して必要に応じ、連帯保証人への連絡・協議等に努めるものとします。 ・連帯保証人は、第 22 条 3 項二号及び第 28 条で定める返還金受取人を兼ねることができます。 ・賃貸借契約が解除された場合、借主並びに同居人を引き取ることになります。 ・連帯保証人は借主および同居人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。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし貸主は、当該確定前であっても、債務支払いを求めることができます。 一 借主および同居人又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき 二 借主および同居人が死亡したとき ・連帯保証人の請求があったときは、貸主は、連帯保証人に対し遅滞なく管理費等の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、借主および同居人の全ての債務に関する情報を提供しなければなりません。 ・連帯保証人は、本契約を締結するにあたり、借主および同居人から民法第 465 条の 10 第1項に定める次の各号の情報提供を受けたことを表明します。

	一 借主および同居人の財産及び収支の状況 二 借主および同居人が本件債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況 三 借主および同居人が本債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容 ・借主および同居人は、連帯保証人に対して提供した前項各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。 連帯保証人をたてない場合には、「保証金制度」があります。 「保証金制度」の概要 1.貸主に保証金(300 万円)を預け入れていただきます。 2.保証金は退去時以外はお返しいたしません。(但し、連帯保証人選定時には保証金をお返し致します。) 3.保証金は貸主に対する債務の履行に支障が発生した場合に充当されます。
貸主からの契約解除	契約維持が社会通念上著しく困難と認められる場合。 入居契約書第 17 条参照。 ・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 ・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 ・入居契約書第 9 条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき ・借主および同居人・連帯保証人または借主および同居人および連帯保証人の家族・その他の関係者の行動等が、管理運営規定を遵守せず、借主および同居人および連帯保証人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、又は他の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 ・借主および同居人・連帯保証人又は借主および同居人および連帯保証人の家族・その他の関係者が、貸主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 ・借主および同居人・連帯保証人又は借主および同居人・連帯保証人の家族・その他の関係者が、貸主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 ・高齢者虐待防止法に基づき、借主および同居人の人権の尊重、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、借主および同居人に対し、身体拘束を行わないという貸主の方針に反して、借主および同居人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 ・上記内容については、借主および同居人自身、他の入居者あるいは貸主の従業員の心身または他の入居者に対し著しく悪影響を及ぼすとき
借主からの契約解除	借主および同居人は、貸主に対して、退去予定日の少なくとも 30 日前に解約の申し入れを行うことにより契約を解除することができます。

反社会的勢力の排除の確認	貸主と借主および同居人は、それぞれの相手方に対し、次の各号に掲げる事項を確約します。 一 自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、又はこれらに準ずる者をいう。)又は連帯保証人等が反社会的勢力ではないこと 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 イ 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
--------------	---

_____号室

_____様

説明年月日

年

月

日

説明場所

説 明 者

署名

私は、「サンシティ銀座EAST」の入居にあたり、貸主(職員)から、住宅の内容、重要事項説明書、契約条件、ならびに住宅の管理運営規程等についての説明を受け、理解いたしました。

後日のため、このことを確認いたします。 なお、ご生活にあたり住宅の運営方針に従い、他のご入居者との協調を心掛けると共に、その円満な運営に協力いたします。

借 主

署名

同 居 人

署名

連帯保証人

署名
