

## 重要事項説明書

(兼特定施設入居者生活介護及び介護予防特定施設入居者生活介護重要事項説明書)

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（項目ごとにいずれかに○）

類 型	介護付 (一般型)	介護付 (外部サービス利用型)	住宅型	健康型
居住の権利形態	利用権方式	建物賃貸借方式	終身建物賃貸借方式	
利用料の支払方式	前払金(一時金)方式		月払い方式	選択方式
入居時の要件	自立のみ	専用品 (要介護のみ)	混合型 (自立除く)	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) ・ 外部サービス利用型 居宅サービス利用可			
専用居室区分	全室個室	2人居室有	3～__人の相部屋有	
介護にかかわる職員体制	1.5:1以上	2:1以上	2.5:1以上	3:1以上
その他				

## 1 事業主体概要

事業主体の名称、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 (フリガナ)	その他の法人(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) トウキョウトジユウタクキョウキョウコウシヤ
	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5-53-67
	電話番号	03-3409-2261 (代表)
連絡先	ファックス番号	03-3409-4524
	ホームページアドレス	なし あり <a href="http://www.to-kousya.or.jp">http://www.to-kousya.or.jp</a>
代表者の氏名及び職名	氏名	河島 均
	職名	理事長
設立年月日	昭和41年4月1日	
主な事業等	一般賃貸住宅の建替・管理及び都営住宅等の管理受託	

運營業務委託先の名称、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) 名称	セイレイフクジギョウダシ 聖隷福祉事業団
主たる事務所の所在地	〒430-0906	静岡県浜松市中区住吉二丁目12番12号
連絡先	電話番号	053-413-3300 (代表)
代表者の氏名及び職名	氏名	山本 敏博
	職名	理事長
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		か所数	主な事業所等の名称	所在地		
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>						
訪問介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
訪問入浴介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
訪問看護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
訪問リハビリテーション	<input checked="" type="radio"/>	あり				
居宅療養管理指導	<input checked="" type="radio"/>	あり				
通所介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
通所リハビリテーション	<input checked="" type="radio"/>	あり				
短期入所生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
短期入所療養介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
特定施設入居者生活介護	なし	<input checked="" type="radio"/>	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3-16-1		
福祉用具貸与	<input checked="" type="radio"/>	あり				
特定福祉用具販売	<input checked="" type="radio"/>	あり				
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>						
夜間対応型訪問介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
認知症対応型通所介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
小規模多機能型居宅介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
認知症対応型共同生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
地域密着型特定施設入居者生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
居宅介護支援	<input checked="" type="radio"/>	あり				
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>						
介護予防訪問介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防訪問入浴介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防訪問看護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防訪問リハビリテーション	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防居宅療養管理指導	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防通所介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防通所リハビリテーション	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防短期入所生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防短期入所療養介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防特定施設入居者生活介護	なし	<input checked="" type="radio"/>	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3-16-1		
介護予防福祉用具貸与	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防特定福祉用具販売	<input checked="" type="radio"/>	あり				
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>						
介護予防認知症対応型通所介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防小規模多機能型居宅介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防認知症対応型共同生活介護	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護予防支援	<input checked="" type="radio"/>	あり				
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>						
介護老人福祉施設	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護老人保健施設	<input checked="" type="radio"/>	あり				
介護療養型医療施設	<input checked="" type="radio"/>	あり				

## 2 事業所概要

名称、所在地及び電話番号その他の連絡先		
名称	(フリガナ) ケツキョウレイシヤジ ユウタク「アスマライフミナオサワリ」	
	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番地の1
連絡先	電話番号	042-679-3040
	ファックス番号	042-679-3042
ホームページ アドレス	なし	
	あり	<a href="http://www.to-kousya.or.jp">http://www.to-kousya.or.jp</a>
介護保険事業所番号		1372901320
管理者の氏名 及び職名	氏名	礒部 淳一
	職名	社会福祉法人聖隷福祉事業団 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」支配人
事業の開始年月日等		
事業の開始年月日	昭和・平成 8年6月1日	
届出の年月日	昭和・平成 11年10月18日	
特定施設入居者生活介護		
指定の年月日	平成12年4月1日	
指定の有効期間	平成26年3月31日まで	
(介護予防) 特定施設入居者生活介護		
指定の年月日	平成18年4月1日	
指定の有効期間	平成24年3月31日	
施設までの主な利用交通手段		
<p>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)</p> <p>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」行きで約5分「南大沢団地」バス停下車、徒歩約2分(約100m)</p>		

施設・設備等の状況			
施設の敷地に関する事項			
敷地の面積	25,327.62	m <sup>2</sup>	
事業所を運営する法人が所有	所有なし	一部所有	全部所有
抵当権の設定		なし	あり
貸借（借地）の場合			
所有者			
契約期間	平成 年 月 日	～	平成 年 月 日
契約の自動更新	なし	あり	
(なしの場合、契約解除後の入居者への対応)			
施設の建物に関する事項			
建物の延床面積	31,327.62 m <sup>2</sup>		
	【一般棟】	28,199.99 m <sup>2</sup>	
	【介護棟】	3,564.18 m <sup>2</sup>	
階数			
	【一般棟】	地上10階・地下—階	
	【介護棟】	地上2階・地下—階	
事業所を運営する法人が所有	所有なし	一部所有	全部所有
抵当権の設定		なし	あり
貸借（借家）の場合			
契約期間	平成 年 月 日	～	平成 年 月 日
契約の自動更新	なし	あり	
(なしの場合、契約解除後の入居者への対応)			
建物の構造	耐火建築物	準耐火建築物	その他
建築用途区分	共同住宅		

【一般棟】					
居室の 状況	区分	室定員	1の居室の床面積	室数	
	一般居室（個室）			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
	一般居室（個室以外）	1～2人		36.32 m <sup>2</sup>	1
		1～2人		39.01 m <sup>2</sup>	2
	自立限定（個室）			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
	自立限定（個室以外）	1～2人		37.22 m <sup>2</sup>	30
		1～2人		39.95 m <sup>2</sup>	69
		1～2人		40.95 m <sup>2</sup>	8
		1～2人		42.68 m <sup>2</sup>	104
		1～2人		49.05 m <sup>2</sup>	80
		1～2人		57.24 m <sup>2</sup>	26
	一時介護室	1人		14.61 m <sup>2</sup>	2
		1人		15.95 m <sup>2</sup>	2
		4人		39.00 m <sup>2</sup>	1
		4人		41.70 m <sup>2</sup>	1
		4人		51.04 m <sup>2</sup>	1
【介護棟】					
居室の 状況	区分	室定員	1の居室の床面積	室数	
	一般居室（個室）	1人		20.48 m <sup>2</sup>	50
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
	一般居室（個室以外）			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
	自立限定（個室）			m <sup>2</sup>	
	自立限定（個室以外）			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
一時介護室			m <sup>2</sup>		

※個室以外（室定員1～2人）について

夫婦または、三親等以内の血族または一親等の姻族の場合に限り、一室にお二人でご入居いただくことができます。

※一時介護室の利用、介護棟への住み替えについては「4 サービスの内容」をご覧ください。

共同便所の設置数			男子便所	女子便所	男女共用
	設置数		8	8	24
	【一般棟】		6	6	9
	【介護棟】		2	2	15
	うち車椅子等の対応が可能な数		0	0	24
(うち併設施設と共用)		(0)	(0)	(0)	
居室の便所の設置数	370 か所		居室における便所の設置割合		100 %
			うち車椅子等の対応が可能な数		370 か所
浴室の設備状況	335 か所				
浴槽設備	居室の浴室		個浴 (共用)	大浴槽	機械浴
	320 か所		9 か所	2 か所	4 か所
【一般棟】	320 か所		4 か所	2 か所	1 か所
【介護棟】	0 か所		5 か所	0 か所	3 か所
併設施設と共用	なし	あり	(併設施設名称、共用ルールなど)		
食堂の設備状況	7 か所				
他用途と兼用	なし	あり	(他用途の詳細・利用時間等) 介護棟 5 か所、特別介護室 1 か所は、ケアセンターとしても利用		
併設施設と共用	なし	あり	(併設施設名称、共用ルールなど)		
入居者等が調理を行う設備			なし	あり	
その他、共用施設の設備状況					
なし	あり	<p>多目的ホール(第1ホール)◆ 応接室 生涯学習室(第2ホール)◆ 図書室 テニスコート◆ 工芸室 多目的広場(ゲートボール場)◆ 会議室 和・洋クラブ室 温水プール レクリエーションルーム 売店* トレーニングルーム トランクルーム* 喫茶コーナー* 駐車場* ゲストルーム* 家庭菜園* 美容室*(設置者:株式会社 第二東京) 理容室*(設置者:有限会社 若葉)</p> <p>◆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。</p> <p>&lt;主な有料施設の利用料金&gt; 駐 車 場 :7,130円/月(税込) トランクルーム :2,030円/月(税込) 家庭菜園 :1,200円/年(税込) ゲストルーム :4,200円/泊・人(税込) ※1室を2人以上でご利用の場合は2人目以降2,100円/泊・人 来訪者食費 :朝食567円、昼食693円、夕食1,134円(すべて税込)</p>			

エレベーターの基数及び仕様				
<p>【一般棟】</p> <p>1 5人乗りエレベータ（車イス対応） 3基</p> <p>2 4人乗りエレベータ（ストレッチャー・車イス対応） 1基</p> <p>2 6人乗りエレベータ（ストレッチャー・車イス対応） 1基</p> <p>【介護棟】</p> <p>1 5人乗りエレベータ（ストレッチャー・車イス対応） 1基</p>				
バリアフリーの対応状況（準拠する法令・条例等）				
<p>【一般棟・居室】</p> <p>居室内はつまづき防止のため段差を少なく設計しています。</p> <p>靴の履き替え用に、玄関に腰掛け及び手すりを設置しています。（一部居室を除く）</p> <p>便所及び浴室に手すりを設置しています。</p> <p>居室内での転倒防止のためマグネット式コンセントを採用しています。</p> <p>バルコニーの居室間の隔壁には扉を採用し緊急時の避難を容易にしています。</p> <p>【一般棟・共用部】</p> <p>建物出入口から専用居室まで車椅子で移動可能です。</p> <p>廊下に手すりを設置しています。</p> <p>床には足に優しくかつ滑りにくいタイルカーペットを使用しています。（水廻り等を除く）</p> <p>各階エレベーターホール等に休憩用のベンチを設置しています。</p> <p>居室から排出される家庭ごみは、各居室フロアに設置しているストックルームに出すことができます。（施設側でごみ集積場に運びます。曜日指定あり）</p>				
消防用設備等の状況	消防機関の検査	○済	未済	
	【一般棟】			
	スプリンクラーの設置	○なし	275㎡未満	○275㎡以上
		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	
	【介護棟】			
	スプリンクラーの設置	なし	275㎡未満	275㎡以上
○あり				
消防訓練の実施	<p>実施計画：居室内の火災を想定し、防災センターに近い運営管理課職員による部分的な防災訓練。</p> <p>直近実施日：2011年6月29日</p> <p>直近の実施内容：災害時の初動体制、防災用品の確認と使用方法、初期消火訓練</p>			
緊急通報装置の設置状況	なし	○全居室にあり	○全便所にあり	
	一部あり	○全浴室にあり	○全脱衣所にあり	
外線電話回線の設置状況	なし	一部あり	○全居室にあり	
テレビ回線の設置状況	なし	一部あり	○全居室にあり	

### 3 従業者に関する事項（※運営委託業務先の従業者に関する事項です。）

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
		専従	非専従	専従	非専従			
管理者（施設長）			1			1	0.9	特定施設の管理者及び生活相談員と兼務
生活相談員			5			5	2	施設長、計画作成担当者、生活サービス課長と兼務
看護職員	6		1	4		11	9.1	機能訓練指導員と兼務
介護職員	39		2	11		52	47.9	計画作成担当者と兼務
機能訓練指導員	1		1			2	1.2	看護職員と兼務
計画作成担当者			5			5	2.5	生活相談員、介護職員と兼務
栄養士	3					3	3	
調理員						0		
事務員	5		2	2		9	7.9	その他の職種と兼務
その他従業者	14		1	8		23	18.2	その他の職種と兼務
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従業者の資格								
従業者である介護職員が有している資格								
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				31	2		3	
介護職員基礎研修								
訪問介護員1級				1				
2級				18			5	
介護支援専門員				3	2			
資格なし（訪問介護員3級含む。）				1			4	
従業者である機能訓練指導員が有している資格								
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								
看護師及び准看護師						1		
柔道整復師								
あん摩マッサージ指圧師								
④-1夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数		夜勤の時間帯		16:30 ~ 9:00				
		最少時の人数		5人	平均時の人数		5人	
④-2宿直の体制								
⑤管理者（施設長）の他の職務との兼務の有無							あり	なし
管理者が有している当該報告に係る介護サービスに係る資格等								
なし								
あり		資格等の名称：						

⑥特定施設入居者生活介護の提供に当たる従業者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	備考
		専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員			2			2	1	計画作成担当者 と兼務
看護職員	3					3	3	
介護職員	33			5		38	36	
機能訓練指導員	1					1	1	
計画作成担当者			2			2	1	生活相談員と兼務
その他従業者	1	1				2	1.5	その他の職種と兼務
⑦ 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	
⑧従業員の資格								
従業者である介護職員が有している資格								
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		28			2			
介護職員基礎研修								
訪問介護員 1 級			1					
訪問介護員 2 級			15		2			
介護支援専門員			3					
資格なし（訪問介護員 3 級含む。）							1	
従業者である機能訓練指導員が有している資格								
	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								
看護師及び准看護師								
柔道整復師								
あん摩マッサージ指圧師								
⑨看護職員及び介護職員 1 人当たりの特定施設入居者生活介護の利用者数						2 人		

従業者の当該介護サービスに係る業務に従事した経験年数等									
区 分	職 種	看護職員		介護職員		生活相談員			
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤		
前年度1年間の採用者数		1	1	5	1				
前年度1年間の退職者数		3		2	1				
業務に従事した経験年数		7	4	41	11	5	0		
1年未満の者の人数	1年未満の者の人数			4	2				
	1年以上3年未満の者の人数			9	1	1			
	3年以上5年未満の者の人数			4	4				
	5年以上10年未満の者の人数	1		13	1				
	10年以上の者の人数	6	4	11	3	4			
区 分	職 種	機能訓練指導員		計画作成担当者					
		常勤	非常勤	常勤	非常勤				
前年度1年間の採用者数									
前年度1年間の退職者数									
業務に従事した経験年数		2	0	5	0				
1年未満の者の人数	1年未満の者の人数								
	1年以上3年未満の者の人数			2					
	3年以上5年未満の者の人数								
	5年以上10年未満の者の人数			2					
	10年以上の者の人数	2		1					
従業者の健康診断の実施状況									
なし	あり	年2回、直近実施年月日：2011年3月22日～25日							
従業者研修の実施状況（直近1年間）									
4月高齢者疑似体験、5月リスク管理、6月職業倫理、7月クレーム対応、8月生活習慣病、9月高齢者虐待防止、コンプライアンス、11月死生観、認知症予防、12月嘔吐時の対応、1月安全運転講習会、2月メンタルヘルス、3月安心・安全の提供のために									

#### 4 サービスの内容

事業所の運営に関する方針	
<p>ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」では、ご入居者の皆様の日常生活における「ゆとり」と「安心」と「ふれあい」を実現し、充実したセカンドライフをお過ごしいただくために、生活利便サービスや介護サービス等の6種類のサービス（20ページ参照）を提供します。また、平成7年7月には住み替え用の介護棟を開設し、より充実した介護体制により、ご入居者の皆様の終身にわたる生活の場を提供します。</p>	
サービスの内容	
生活支援サービスの有無	
食事の提供サービスの有無	なし <b>あり</b> 直営・ <b>委託</b> ・配食サービス
食事介助サービスの有無	なし <b>あり</b>
相談対応サービス	なし <b>あり</b>
健康管理サービス（年2回の健康診断実施）の有無	なし <b>あり</b>
服薬管理サービスの有無	なし <b>あり</b>
入浴介助サービスの有無	なし <b>あり</b>
排せつ介助サービスの有無	なし <b>あり</b>
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービスの有無	なし <b>あり</b>
機能訓練の実施の有無	なし <b>あり</b>
金銭管理サービスの有無	なし <b>あり</b>
定期的な安否確認の方法	<p>一般居室内に生活リズムセンサーを設置し、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、食堂に來られていない方に、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。</p>
医療を必要とする場合の対応	<p>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、医師・看護師が医療処置を行います。クリニックにて対応できない症状の場合は、クリニックの提携病院等に搬送し、対応します。</p>
介護保険加算サービス等の有無	
個別機能訓練の実施（介護報酬の加算）の有無	なし <b>あり</b>
夜間看護体制加算（介護報酬の加算）の有無	なし <b>あり</b>
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし <b>あり</b>
利用者の個別的な選択によるサービスの実施状況	別紙

協力医療機関 (1)	名 称	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番地の1明日見らいふ南大沢2階
	診療科目	内科、心療内科、整形外科、眼科、精神科
(協力の内容) 入居資格審査のための健康診査実施、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要介護者等の介護計画立案(介護の場所を含む)と実施への協力、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	財団法人 愛生会 厚生荘病院
	所在地	東京都多摩市和田1547番地
	診療科目	内科、呼吸器科、皮膚科、眼科、リハビリテーション科
(協力の内容) 診療協力		
協力歯科医療機関	名 称	太田歯科クリニック
	所在地	神奈川県相模原市橋本三丁目15番7号 HKビル102
	(協力の内容) 口腔審査、虫歯治療、歯周治療、義歯の作成・調整、口腔ケア(ブラッシング指導他)	
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	<p>○日本国籍の方、又は次のいずれかに該当する外国人の方</p> <p>イ. 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</p> <p>ロ. 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</p> <p>ハ. 前2号に該当する方のほか外国人登録法(昭和27年法律第125号)第4条第1項の規定により登録した方</p> <p>○入居時の年齢が原則として満65歳以上であること。</p> <p>*二人入居の場合:夫婦または、三親等以内の血族または一親等の姻族であり、且つ二人とも入居時の年齢が原則として満65歳以上であること。</p> <p>○ご自分の身の回りのこと(食事・排泄・入浴・清掃・買い物等)が、ご自身でできる健康状態の方。</p> <p>○身元引受人を立てられる方(入居申し込みの際、資産状況について所定の用紙でご提出いただきます)</p> <p>○入居金(入居一時金)及び特別介護費(介護等費用の一時金)並びに月額利用料(管理費、食費、居室の高熱水費等)の支払いが可能な方(入居申し込みの際、資産状況について所定の用紙でご提出いただきます)</p> <p>○健康保険に加入されている方</p> <p>○「明日見らいふ南大沢」で円満に共同生活を営める方</p> <p>○入居資格審査に合格し、所定の入居手続きを完了された方</p> <p>*入居資格審査時に健康審査を受けていただきます。健康審査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。</p>	
身元引受人等の条件、義務等	<p>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。</p> <p>*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ご入居者と連携して債務を負うことになります。また、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ようになります。</p>	

体験入居	<p>利用の上限:2泊3日まで          利用料金:1泊4,200円/人(2人以上の場合は、2人目から2,100円/泊・人の利用料金となります[税込]。)          ※食事代は別途いただきます(朝食:567円、昼食693円、夕食1,134円[税込])</p>
入院時の契約の取扱い	<p>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。</p>
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>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・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、同意(文書)を得て実施します。実施状況については適切に記録を行います。</p>
契約の解除	<p><b>【入居開始可能日前の入居辞退又は契約解除】</b>          入居申し込みから入居開始可能日までの、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、入居資格審査に要した実費(健康診査料)をご請求します。入居申込金及び契約金は当該実費を差し引いて返還します。</p> <p><b>【入居後の契約解除特約(クリーニング・オフ制度)】</b>          入居後、諸事情により入居契約を解除したい方のために、入居開始可能日後90日以内において入居契約書第40条に基づく解約の申し出がなされた場合は、居住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、入居金及び特別介護費が無利息でご入居者に返還され、入居契約を解除することができます。          *ご入居者の死亡による適用はありません。</p>
非入居者を対象としたサービス	<p>_____</p>
その他	<p>別添「重度化した場合における対応に係る指針(特定施設入居者生活介護)」を参照のこと。</p>

運営懇談会の実施状況	実施回数	(年 12回)	
	最終実施年月日	(2011年6月22日)	
	第3者(学識経験者・民生委員等)の参加	(参加者)	
	<input checked="" type="radio"/> なし	<input type="radio"/> あり	
要介護時における居室の住み替えに関する事項			
要介護時に介護を行う場所			
専用居室、ケアセンター、一時介護室、介護居室			
入居後に居室を住み替える場合			
一時介護室へ移る場合			
判断基準・手続について			
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。			
追加的費用の有無	<input checked="" type="radio"/> なし	<input type="radio"/> あり	
居室利用権の取扱い			
一時介護室は利用施設のため、専用居室の利用権はそのまま残ります。入居一時金の家賃相当分は通常通り償却し、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。			
入居一時金償却の調整の有無	<input checked="" type="radio"/> なし	<input type="radio"/> あり	
従前の居室からの面積の増減の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
従前居室との仕様の変更			
便所の変更の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
浴室の変更の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
洗面所の変更の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
調理設備の変更の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
その他の変更の有無	<input type="radio"/> なし	<input checked="" type="radio"/> あり	
(その他の場合、その内容)			
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)3室の計7室(ベッド数16床)があります。			

他の専用居室（介護居室）へ移る場合

判断基準・手続について

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カ月）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。

料金変更の有無

なし

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替後の追加入居はできません。

<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 入居金1,600万円

※住み替えに際して専用面積の減少があります。

※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、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、税込124,950円/月（2人入居・1室分）から税込159,600円/月（1人入居・2室分）に変更となります。

※介護棟介護居室の利用に関して、水道及び熱料金は公社から請求いたします。（1,694円/月・室〔税込み〕）

<入居金の精算>

介護棟介護居室への住み替えに伴う入居金の精算は、住み替え時点で行うものとします。契約時に支払った一般居室の入居金（2人入居者のうち1人のみが住み替える場合は2人目入居金又は追加入居金）と住み替えする入居者の入居時点での介護棟介護居室の入居金について、次の計算式により精算します。

（入居金精算計算式）

$$\begin{array}{c} \text{一般居室} \\ \text{の入居金} \end{array} \times \frac{\text{償却月数} - \text{在居月数}}{\text{償却月数}} - \begin{array}{c} \text{介護棟} \\ \text{介護居室} \\ \text{の入居金} \end{array} \times \frac{\text{償却月数} - \text{在居月数}}{\text{償却月数}}$$

※上記計算式の結果、プラスの場合は精算金を返還します。マイナスの場合は追加の入居金が必要となります。

なお、在居月数が償却期間（償却月数）を経過した場合は、上記計算式にかかわらず、入居金の精算はありません。

入居一時金償却の調整の有無

なし

あり

従前の居室からの面積の増減の有無

なし

あり

従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
調理設備の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その他の場合、その内容)		
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。 ※寝具等リース代(2,070円/月)がかかります。		
その他へ移る場合	なし	あり
<u>判断基準・手続について</u>		
料金変更の有無	なし	あり
<u>居室利用権の取扱い</u>		
入居一時金償却の調整の有無	なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無	なし	あり
従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
調理設備の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その他の場合、その内容)		

利用者からの苦情に対応する窓口等の状況

窓口の名称 1		【運營業務委託先】 聖隷福祉事業団 施設長、副施設長、管理師長及び各課責任者	
電話番号		042-679-3030	
対応している時間	平日	9時00分 ～ 17時00分	
	土曜	9時00分 ～ 17時00分	
	日曜	9時00分 ～ 17時00分	
	祝祭日	9時00分 ～ 17時00分	
定休日		土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始（12月29日～31日並びに1月2日・3日）	
留意事項		<受け付け体制> ①生活サービスフロント（明日見らいふ南大沢 一般棟2F）での直接受付 ②電話：042-679-3030 ③FAX：042-679-3038 ④郵送：〒192-0364 東京都八王子市南大沢3-16-1明日見らいふ南大沢管理事務所 ⑤対応内容：施設の管理運営に係る事項全般、その他	
窓口の名称 2		【事業主体】 東京都住宅供給公社 明日見らいふ南大沢管理事務所長及び副所長	
電話番号		042-679-3040	
対応している時間	平日	9時00分 ～ 17時00分	
		時 分～	時 分
		時 分～	時 分
定休日		土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始（12月29日～31日並びに1月2日・3日）	
留意事項		<受け付け体制> ①公社管理事務所（明日見らいふ南大沢 一般棟1F）での直接受付 ②電話：042-679-3040 ③FAX：042-679-3042 ④郵送：〒192-0364 東京都八王子市南大沢3-16-1明日見らいふ南大沢公社管理事務所 ⑤対応内容：運營業務委託先に係る事項、その他	
窓口の名称 3		東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設運営係	
電話番号		03-5321-1111（代表）	
対応している時間	平日	9時00分 ～ 17時00分	
	土曜	時 分～	時 分
	日曜	時 分～	時 分
	祝祭日	時 分～	時 分
定休日		土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始（12月29日～31日並びに1月2日・3日）	
留意事項		-	

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 (直通)		
対応している時間	平日	9時00分 ~ 17時00分	
	土曜	時 分 ~ 時 分	
	日曜	時 分 ~ 時 分	
定休日	土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始（12月29日～31日並びに1月2日・3日）		
留意事項	<p>【苦情申立の対象】  介護サービスの質に関するものであって以下の場合が対象となります。  ①事業者、保険者（区市町村）等で取り扱うことが困難な場合  ②事業所所在地と利用者の居住地の区市町村が異なり、広域に影響が及ぶ可能性がある場合  ③苦情申立人が、国保連合会での苦情申立てを特に希望される場合</p>		
サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応			
【事業主体】 東京都住宅供給公社			
損害賠償責任保険の加入状況	なし	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）		
対象内容	対人・対物賠償補償：「明日見らいふ南大沢」の所有、使用及び管理上の事故、もしくは業務遂行上の事故によって公社が負担を負う法律上の賠償責任（免責条項あり）		
	漏水担保追加条項による補償：給排水管、冷暖房装置などからの漏水によって生じた賠償責任		
【運營業務委託先】 聖隷福祉事業団			
損害賠償責任保険の加入状況	なし	あり	
保険の名称	社会福祉施設総合保険		
対象内容	対人・対物賠償補償：施設（法人）の業務遂行、または所有・使用・管理する施設に起因する賠償責任		
	管理財物：他人から預かった財物（レンタル用品を含む）の損壊・紛失・盗取に係わる賠償責任		

## サービスの提供内容に関する特色等

### ①生活利便サービス

#### <フロントサービス>

来訪者の取次ぎ、不在時の伝言、食事予約の受付、不在時における郵便物・宅配物の一時預り及び配送、各種相談、各種届出の受付など

#### <代行サービス>

市役所・郵便局等への手続代行、買物代行

※買物代行は体調により外出が困難な方に対して行います。

※買物は日用品に限り、店舗の指定はできません。

#### <専用バス運行サービス>

専用バスが明日見らいふ南大沢から、南大沢駅、多摩センター駅、病院等を巡回

#### <各種情報提供>

施設内の行事、市域の各種情報を掲示板等によりお知らせ

### ②アクティビティサービス

共用施設を利用して入居者同士の交流や親睦を図るほか、生きがい・健康づくりのため、アクティビティサービスとして、教養娯楽サービスと健康維持増進サービスを提供します。

#### <主な共用施設>

- ・多目的ホール（第1ホール）・・・入居者全体を対象としたイベント（コンサート、納涼祭、作品展・発表会等）や説明会等に使用します。  
※多目的ホール（第1ホール）で行う入居者説明会等は、館内テレビ設備により専用居室内のテレビで視聴することができます。
- ・生涯学習室（第2ホール）・・・映像音響機器と階段式固定椅子が設備されたホールです。映画鑑賞会やカラオケ等に利用できます。
- ・クラブ室（和・洋室）・・・各種サークル活動に利用できます。
- ・工芸室・・・陶芸炉、画架（イーゼル）等を用意しています。陶芸、絵画、日曜大工等に利用できます。
- ・温水プール・・・2.0m×3コースの温水プールと採暖室があります。
- ・クラブ室（和・洋室）・・・各種サークル活動に利用できます。
- ・トレーニングルーム・・・各種の運動器具を用意しています。
- ・その他・・・図書室、レクリエーションルーム（麻雀室等）、テニスコート、多目的広場（ゲートボール場）等があります。

#### <教養娯楽サービス>（四季折々の各種イベントの実施、自主サークル活動の支援）

##### ○イベント例

春：外出昼食会、春の遠足、球技大会、花見散歩等  
夏：ジュンコンサート、納涼祭等  
秋：秋のコンサート、あすみ祭作品展、秋の遠足等  
冬：餅つき、新春落語会、節分豆まき、冬の遠足等  
その他、季節の飾付けや映画鑑賞会等を行っています。

##### ○サークル例

<文科系サークル>  
囲碁、書道、コーラス、カラオケ、詩吟、麻雀、コンストラクトブリッジ等  
<体育系サークル>  
テニス、ゲートボール、フラダンス、卓球、ラジオ体操等

#### <健康維持増進サービス>

○水中エクササイズ（温水プール利用）

○スタジオエクササイズ（トレーニングルーム利用）

健康増進、リラクゼーションや日常生活動作機能の維持増進を目的として指導員の指導の下に行います。

エクササイズ以外の時間は、指導員の監視の下に個人でご利用になれます。ご希望により、それぞれの方の運動メニューを作成し、指導を行います。

### ③食事サービス

食事は、入居者の皆さまにとって最も関心の高いサービスの一つであると考えております。入居者の皆さまの健康を栄養面から応援するため、食事サービスを提供します。

#### <サービス内容>

食事は全食予約制、食堂内はセルフサービスです。

介助が必要な方には職員が配膳・下膳のお手伝いをします。

食費の精算には管理費等請求システムを導入しており、入居者カードによる喫食管理をしています。

通常メニューは1日3食、それぞれ2種類のメニューから選択できます。

季節に合わせてイベント食を提供します。イベント食は追加料金となります。

医師の指示により、食事療法の必要な方には治療食を提供します。また、介護食が必要な方には、その方の身体状況に配慮した介護食を提供します。

### ④健康管理サービス

入居者の皆さまが健康な毎日をお過ごしいただけるよう、健康管理サービスとして、健康診断を通じた健康状態の把握と日常の健康相談等を行います。

※明日見らいふ南大沢2階にある診療所（聖隷クリニック南大沢）では外来診療が受けられません。

#### <サービス内容>

緊急対応（看護・介護職員の24時間体制配置）

健康相談（看護職員による健康・生活指導、疾病等の解説、栄養士による栄養指導）

疾病予防（健康診断：総合検診＝年1回、定期健診＝総合検診実施実施月を除く毎月）

介護予防（集団を中心とした予防活動、個別介護予防）

### ⑤介護サービス

自立した日常生活が営めるよう、看護・介護職員が24時間体制で健康期から要介護期まで、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき一貫した介護サービスを提供いたします。

※要介護認定等を受けた方が、介護保険を利用して「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づく介護サービスを受ける場合には、「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」を締結していただくことが必要です。

※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の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による人数の割合は、介護保険の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の基準（3：1）を上回る、2：1の手厚い配置をしています。

#### <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の運営の方針>

要支援者である利用者の心身の特性を踏まえて、自立した日常生活を営むことができるよう、利用者の心身機能の維持回復を図り、もって利用者の生活機能の維持又は向上を目指した特定施設入居者生活介護を提供します。

要介護者である利用者の心身の特性を踏まえて、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、特定施設入居者生活介護を提供します。

常に利用者の心身の状況、その置かれている環境等の的確な把握に努め、利用者又はその家族等に対し、その相談に適切に応じるとともに、利用者の社会生活に必要な支援を行います。

#### <認知症の場合の対応>

認知症の場合も「明日見らいふ南大沢」において介護サービスを提供します。ただし、問題行動が著しいために介護に相当の困難を伴い、かつ、他の入居者の生活に好ましくない影響を与え、専門的な治療・療養が必要と医師が判断した場合には、身元引受人等の意見を聴いた上で、専門的施設において治療・療養を行っていただきます。

※専門的施設において治療・療養を行っている期間中は、専用居室の利用権は継続します（ただし、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。）。

#### <サービスの内容>

「明日見らいふ南大沢介護基準」に記載のとおり。

⑥安全管理サービス

入居者の皆さまに安心して生活していただけるよう、専用居室内には緊急押しボタンや生活リズムセンサー（一般居室のみ）等の安全設備を設置しているほか、共用施設にも各種防犯・防災設備を設置して皆さまの安全を24時間体制でお守りします。

<主なサービスの内容>

緊急呼び出しによる即時対応、生活リズムセンサーによる安否確認

夜間管理（夜間〔17:00～翌日8:30〕は、警備員を配置し、建物内の見回り、建物出入口・窓の施錠管理、来訪者の管理を行います。）

防災管理（緊急時対応、防災訓練の実施）

<非常災害時の対応等>

火災等の非常災害時には、火災通報装置等により消防機関に通報するとともに、入居者等の避難誘導、救助及び消火に努めます。また、非常災害対策として、従業員による防災体制を整備するとともに、定期的に消防設備等の点検、入居者等の避難誘導等の訓練及び備蓄用品の計画的な整備を実施します。

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						
利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況						
なし	あり	当該結果の開示状況	なし	あり		
東京都福祉サービス第三者評価の実施状況						
なし	あり	実施した直近の年月日	平成	年	月	日
なし	あり	実施した評価機関の名称				
		当該結果の開示状況	なし	なし	あり	
その他機関による第三者評価の実施状況						
なし	あり	評価制度の名称	実施機関名又は直接実施			
なし	あり	実施した年月日				
なし	あり	実施した評価機関の名称				
		当該結果の開示状況	なし	なし	あり	

## 5 入居者

入居者の状況							
介護度別・年齢別の入居者数							
	介護度	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	小計
年齢							
65歳未満							0
65歳以上75歳未満							0
75歳以上85歳未満		8	4	2	4	2	20
85歳以上		10	7	6	11	9	43
合計		18	11	8	15	11	63
	介護度	自立	要支援1	要支援2		小計	合計
年齢							
65歳未満		2				2	2
65歳以上75歳未満		40	2			42	42
75歳以上85歳未満		199	7	5		211	231
85歳以上		59	8	7		74	117
合計		300	17	12		329	392
入居者の平均年齢		81.4歳					
入居期間別の入居者数							
入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上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	13	12	74	56	138	99	392
入居者の男女別人数		男性	100人		女性	292人	

入居定員（室数）	482人（ 370 室）							
入居率（一時的に不在となっている者を含む。） ※ご夫婦などの同居に対応するために室定員2名の居室を用意しています。このため室数の入居率と人数の入居率が異なります。	室数	91.60%						
	人数	81.33%						
前年度退去した者の人数と理由								
理由	介護度	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	小計	
自宅・家族同居							0	
介護老人福祉施設（特養等）へ転居							0	
介護老人保健施設へ転居							0	
介護療養型医療施設へ転居							0	
他の有料老人ホームへの転居							0	
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居							0	
医療機関（入院）							0	
死亡							0	
その他							0	
合計		0	0	0		0	0	
理由	介護度	自立	要支援1	要支援2			小計	合計
自宅・家族同居							0	0
介護老人福祉施設（特養等）へ転居							0	0
介護老人保健施設へ転居							0	0
介護療養型医療施設へ転居							0	0
他の有料老人ホームへの転居							0	0
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居							0	0
医療機関（入院）							0	0
死亡							0	19
その他							0	2
合計		0	0	0			0	21

死亡以外の退去については、退去者個人を特定できる可能性があることから、全て「合計」欄の「その他」に記載しています。また、死亡退去についても、死亡者の家族等が特定できる可能性があるため、「合計」欄の「死亡」に記載します。

## 6 利用料金

利用料の支払い方式	前払金（一時金）方式		月払い方式	選択方式			
入居準備に関する費用							
入居準備費用の有無	なし	あり	円				
算定根拠							
入居前解約時の返還	なし	あり					
入居後解約時の返還	なし	あり					
敷金（保証金）：月払い方式のみ受領可能							
敷金（保証金）の有無	なし	あり	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。			家賃の	か月分			
前払金（一時金）方式							
前払金（一時金）及び月単位で支払う利用料							
年齢に応じた金額設定	なし	あり					
料金プラン	プラン名称	前払金	月額計	(内訳)			
				家賃	介護費用	食費	光熱水費
	【1人入居】						
	①65歳～71歳	4,160万円～6,850万円	79,800円～	79,800円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
	②72歳～78歳	3,450万円～5,600万円	79,800円～	79,800円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
	③79歳以上	3,100万円～4,980万円	79,800円～	79,800円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
	【2人入居】						
	①65歳～71歳	5,790万円～8,680万円	124,950円～	124,950円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
	②72歳～78歳	5,080万円～7,330万円	124,950円～	124,950円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
	③79歳以上	4,730万円～6,610万円	124,950円～	124,950円 (管理費のみ)	- (前払金に含む)	実費	実費
※介護保険サービスの自己負担額は含まない。							

算定 根拠	家賃	<p>月額費用として『管理費』をいただいております。</p> <p>&lt;管理費&gt; 入居開始可能日以降は部屋ごとに下表のとおり管理費が発生します。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>月額費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1人入居の場合</td> <td>79,800円</td> </tr> <tr> <td>2人入居の場合</td> <td>124,950円</td> </tr> </tbody> </table> <p>【管理費の用途】 管理費は運営にかかる人件費、委託費（バス運行、警備など）、経費（共用部の光熱水費、各種サービス）に使用されます。</p> <p>※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名入居の場合、介護棟への住み替え後は79,800円/室×2室となります。 ※居室及び共用施設の利用料（いわゆる家賃相当額）は入居金に含みます。</p> <p>【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 ○各種サービスに係る運営経費など</p>	区分	月額費用	1人入居の場合	79,800円	2人入居の場合	124,950円
	区分	月額費用						
	1人入居の場合	79,800円						
	2人入居の場合	124,950円						
介護費用	<p>介護費用は前払金に含みます。</p> <p>○ただし、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（2,070円/月）がかかります。</p>							
食費	<p>実費</p> <p>○一般棟居室内にはキッチンが備え付けられてありますので、自炊、食事サービス利用をご自由にお選びいただけます。 ※食堂を利用した場合の1食あたりの料金：朝食472円、昼食577円、夕食945円 （1日3食×30日喫食を利用した場合の費用は1人あたり59,820円/月（税込）です。） ※行事食などの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。</p>							
光熱水費	<p>実費</p> <p>○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。 ※テレビの視聴には堺多摩テレビとの契約が必要です（1,470円/月～） ※介護棟介護居室の水道及び熱（給湯）料金は1,694円の定額です。</p>							

前払金とは『入居金』と『特別介護費』の合計費用です。

<入居金>

居室及び共用施設の利用料です。（終身利用権取得のための費用）

区分		最低の額	最高の額	最多価格帯		平均価格
1 人 入 居 の 場 合	① 65歳～71歳	3,530万円	6,220万円	4,400万円台	46室	4,594万円
	② 72歳～78歳	2,820万円	4,970万円	3,500万円台	47室	3,674万円
	③ 79歳以上	2,470万円	4,350万円	3,100万円台	63室	3,214万円
2 人 入 居 の 場 合	① 65歳～71歳	4,530万円	7,420万円	-万円台	-室	-万円
	② 72歳～78歳	3,820万円	6,070万円	-万円台	-室	-万円
	③ 79歳以上	3,470万円	5,350万円	-万円台	-室	-万円

※2人入居の場合、2人のうち年齢の低い方の1人入居額に1,000万円～1,200万円が加算されます。加算金額（2人目入居金または追加入居金）は追加入居の方の年齢帯により以下の金額となります。

- ① 65歳～71歳：1,200万円
- ② 72歳～78歳：1,100万円
- ③ 79歳以上：1,000万円

※60歳～64歳の方の入居金は、以下の計算式に基づき償却期間を設定し、この償却期間に基づき算定します。

$$\text{償却期間（年）} = 65 - \text{入居時年齢} + 20 \cdot \cdot \cdot (\text{ア})$$

$$60\text{歳} \sim 64\text{歳の方の入居金} = 65\text{歳} \sim 71\text{歳の年齢帯の入居金} \div 20 \times (\text{ア})$$

※償却期間内に解約される場合、在居月数に応じて算出した入居金残金の15%は返還されません。

【算定根拠】

以下の内容を勘案し設定。

○月額家賃相当費

⇒公社一般賃貸住宅の家賃算出方法に準じ、近傍同種の家賃相当額を基に算出

○想定利用年数

⇒入居者の平均利用年数について年齢帯（65～71歳、72～78歳、79歳～）の平均余命を考慮し設定

○維持・修繕費

⇒建物の維持修繕に必要な費用等を推計

○部屋別の金額差

⇒居室ごとの方角・階数等によるポイント査定

<特別介護費>

1人あたり630万円

【算定根拠】

32ページ参照

算定  
根拠

前払金

前払金（一時金）の償却に関する事項

償却開始日の設定	入居開始可能日
初期償却率（％）	0%
償却年月数	①65歳～71歳：20年（240ヶ月）
	②72歳～78歳：16年（192ヶ月）
	③79歳以上：14年（168ヶ月）

※上記は前払金のうち“入居金”にかかる事項です。

解約時  
返還金  
の算定  
方法

入居開始可能日後、償却期間（償却月数）未満で退居した場合には、在居月数に応じて以下の計算式に基づき入居金の一部を返還します。

（解約時返還金計算式）

$$\text{返還金} = \left( \text{入居金} \times \frac{\text{償却月数} - \text{在居月数}}{\text{償却月数}} \right) \times 85\%$$

※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。お客様のご要望と当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。  
 ※在居月数は、入居開始可能日の属する月から入居契約が終了した日の属する月までの月数です。  
 ※償却期間（償却月数）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。

○1人入居、入居金3,670万円の場合の返還金一覧表【16年償却の場合】（単位：千円）

経過年数	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年
金額	29,245	27,295	25,345	23,396	21,446	19,496	17,547	15,597
経過年数	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年
金額	13,647	11,698	9,748	7,798	5,849	3,899	1,949	0

※この表では、千円未満を切り捨ててありますが、実際は円未満が切り捨てになります。

■特別介護費の解約時返還金はありません。（クーリングオフの場合を除く）

保全措置の実施状況

なし

あり

（保全先）

90日以内の契約解除による返還金について		
90日の起算日	契約締結日	入居日
<p>【契約解除の特約（クリーニング・オフ制度）】  入居後、諸事情により入居契約を解除したい方のために、入居開始可能日後90日以内において入居契約書第40条に基づく解約の申し出がなされた場合は、居住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、入居金及び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。  ※引越しの有無にかかわらず入居開始可能日を入居日とみなします。  ※入居者の死亡による解約は28ページ記載の「解約時返還金の算定方法」によります。</p> <p>【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、ご入金済額から入居資格審査に要した実費（健康審査料：税込15,800円/人）差し引いて返還します。</p>		
前払金（一時金）の支払方法		
<p>【前払金】  入居資格審査時までに10万円、入居契約時までに100万円、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。</p> <p>【月額】  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。</p>		
その他前払金（一時金）に対する留意事項等		

月払い方式						
月単位で支払う利用料						
年齢に応じた金額設定		なし	あり			
料金 プラン	プラン名称	月額		(内訳)		
		計	家賃	介護費用	食費	光熱水費
		0				
		0				
		0				
※介護保険サービスの自己負担額は含まない。						
算定 根拠	家賃					
	介護費用					
	食費					
	光熱水費					

前払金（一時金）方式・月払い方式共通

介護保険サービスの自己負担額

\*特定施設入居者生活介護の要介護度別に算定し、サービス利用料金の1割を負担していただきます。

○介護保険給付対象サービス(要介護度別)利用料金

区分	介護給付費の単位	30日分の目安	利用者負担額
要支援1	215単位/日	68,238円	6,824円
要支援2	481単位/日	151,629円	15,163円
要介護1	593単位/日	186,741円	18,675円
要介護2	663単位/日	208,686円	20,869円
要介護3	733単位/日	230,631円	23,064円
要介護4	802単位/日	252,263円	25,227円
要介護5	873単位/日	274,521円	27,453円

内容

※上記利用料金は厚生労働省告示に定める介護報酬の額です。  
 ※「介護給付費の1月当たりの単位」における1月は30日で算出しています。  
 ※要介護者の方には、夜間看護体制加算（10単位/日）が適用されます。  
 ※介護保険給付対象の全ての方には、個別機能訓練加算（12単位/日）が適用されます。  
 ※介護保険給付対象の全ての方には、医療機関連携加算（80単位/月）が適用されます。  
 ※医療機関連携加算は月単位での加算であるため、「介護給付費の1日あたりの単位」には加えていません。  
 ※利用者負担額は管理費等とともにご請求します（代理受領の場合）。  
 ※介護サービスに要する消耗品（紙おむつ、ディレクション材料費等）や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。

人員配置が手厚い場合の介護サービス		なし	<u>あり</u>
内容	要介護者等の人員過配置、要介護者以外の生活支援、入居者健康管理の各サービス		
利用料	6,300,000 円 ( <u>前払金</u> ・ 月額 ・ 日額 )		
算定根拠	<p>&lt;特別介護費&gt; 要介護者等の人員過配置サービス費、要介護者等以外の生活支援サービス費、入居者健康管理費に充てる費用です。</p> <p>【特別介護費の用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○要介護者等の人員過配置サービス費 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・介護職員の手厚い配置(2:1)による介護サービス</li> <li>○要介護者以外の生活支援サービス費 ・「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づく、自立期における一時的(概ね6ヶ月以内)な療養または介護を要する場合に提供する介護サービス ・24時間体制での緊急対応及び安否確認、介護予防及び健康相談サービス</li> <li>○入居者健康管理費(福祉用具貸与費を含む) 総合検診(年1回)及び定期健診(総合検診実施月を除く毎月)の実施、杖・歩行者・車イス</li> </ul> <p>【算定根拠】 以下の内容を勘案し設定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○要介護者等の人員過配置サービス費 ⇒要介護者等の発生率及び入退去状況の想定に基づき、必要な看護・介護職員配置数を算出し、配置に必要な費用に介護保険給付及び利用者負担収入で賄えない額に充当する額として設定</li> <li>○要介護者等以外の生活支援サービス費 ⇒一時介護者の発生率及び入退去状況の想定に基づき、必要な看護・介護職員配置数を算出し、配置に必要な費用に充てる額として設定</li> <li>○入居者健康管理費(福祉用具貸与費を含む) ⇒検診受診率及び福祉用具整備計画並びに入退去状況の想定に基づき、必要な費用を算出し、その費用に充てる額として設定</li> </ul> <p>※「要介護者等」とは、介護保険制度に基づく要支援又は要介護の認定を受けた方をいいます。</p>		
	支払い方法	月単位(日割りの有無 <u>あり</u> ・ なし ) <u>その他</u> (入居開始可能日の前日までに入金)	
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料			
個別的な選択による生活支援サービス		なし	<u>あり</u>
算定根拠	※サービスごとの単価は別紙のとおり 実費(おむつ代、イベント時などの特別食、理容室)		

料金改定の手続	
人件費、物価及び公共料金の変動等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いて決定します。	
消費税	
入居金と介護保険に係る利用料は消費税がかかりません。その他の利用料は平成23年7月1日時点の消費税率（5%）に基づく消費税込みの総額表示で記載しています。	

【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	72歳～78歳 部屋タイプ：C1 階数：5F（1人入居）		
対象者の要件（年齢、要介護度など）	72歳～78歳 自立（要支援・要介護認定のない方）		
入居準備費用	敷金（保証金）	前払金	月額利用料
-	-	41,900,000	約162,000
単位：円			
※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。			

※上記月額利用料は①管理費、②食費（1日3食×30日施設内の食堂を利用した場合）、③光熱水費等（2万2千円程度）の合計額です。それ以外の、④喫茶等共用施設の実費、⑤介護保険に係る利用料、医療費、薬代、理美容代、新聞代、その他消耗品代等は含まれておりません。

添付書類： 「介護サービス等の一覧表」  
「京都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
身元引受人 (続柄)	
署名	印

説明者  
職氏名

重度化した場合における対応に係る指針（特定施設入居者生活介護）

（緊急時等における対応）

第1条 施設の従業者は、特定施設入居者生活介護の提供中に利用者の病状に急変、その他緊急事態が生じたときは、速やかに施設の看護職員及び聖隷クリニック南大沢の医師等に連絡するとともに、管理者に報告しなければならない。また、一般居室の生活センサーの反応に異常があったとき及び利用者から緊急通報装置による通報があったときも同様とする。

（入院中における対応）

第2条 利用者は、入院中においても入居契約は存続することから、管理費等の月額利用料を継続して支払う必要がある。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る。

2 事業者は、利用者の入院中、「明日見らいふ南大沢介護基準」に基づき、入院中訪問等の必要なサービスを提供する。

（看取りに関する指針）

第3条 事業者は、看取りに関する指針を次の各号のとおり定める。

一 事業者は、環境の変化に影響を受けやすい要介護者である利用者が、可能な限り継続して「明日見らいふ南大沢」で生活を継続できるようにすることを、看取りに関する基本的な考え方とする。

二 事業者は、医師が一般的に認められている医学的知見に基づき回復の見込みがないと診断した利用者について、利用者及び家族とともに、聖隷クリニック南大沢の医師又は主治の医師、看護職員、介護職員等が共同して、随時利用者又は家族に対して十分な説明を行い、合意をしながら、健康管理及び療養上の世話等の必要な特定施設入居者生活介護を提供し、その人らしさを尊重した看取りができるようにする。なお、特定施設入居者生活介護には、医療行為は含まない。

施設名：ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」

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
<b>安定的・継続的な居住の確保のための項目</b>		
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 ・ 不適	
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(3)に定めるすべての要件を満たしているか。	適 ・ 不適 ・ ○ 非該当	
<b>緊急時の安全確保のための項目</b>		
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 ・ ○ 不適	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 ・ 不適	
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通報装置を設置しているか。	○ 適 ・ 不適	
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 ・ 不適 ・ 非該当	
7 消防法施行令に定める消防用設備等(延べ面積275㎡以上の施設においてはスプリンクラー設備を含む。)を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適 ・ 不適	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設置義務がないため一般棟は未設置
<b>入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目</b>		
8 各居室は界壁により区分されているか。	○ 適 ・ 不適	
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 ・ 不適	
10 すべての居室が個室又は2名定員(親族に限る。)であるか。	○ 適 ・ 不適	
11 入居時及び1年に2回以上健康診断を受ける機会を提供しているか。	○ 適 ・ 不適	
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 ・ 不適	
<b>入居者の財産を保全するための項目</b>		
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 ・ ○ 不適 ・ 非該当	
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 ・ ○ 不適 ・ 非該当	
15 入居日から90日以内の契約解除(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 ・ ○ 不適 ・ 非該当	入居開始可能日から90日以内解約時のみ適用 ※死亡退去は適用となりません。

※ 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。

※ 不適の項目についてはその具体的な状況のほか、代替措置がある場合はその内容について記入すること。