

トラストガーデン南平台

**重要事項説明書**

株式会社ハイメディック

## 有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	トラストガーデン南平台
定員・室数	45 人 ・ 41 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1～2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 営利法人		
	フリカナ	カブシキカイシャハイメディック	
名 称	株式会社ハイメディック		
主たる事務所の所在地	〒 151-0053	東京都渋谷区代々木4丁目36番19号	
連 絡 先	電 話 番 号	03-5354-6081	
	ファックス番号	03-5354-6085	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.himedic.co.jp/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役社長	氏名 伏見 有貴
設 立 年 月 日	平成4年9月29日		
主 な 事 業 等	(介護予防) 特定施設入居者生活介護		

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	1	ハイメディック訪問看護ステーション	世田谷区弦巻2-11-1
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	10	トラストガーデン用賀の杜	世田谷区用賀1-3-1
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	1	ハイメディック訪問看護ステーション	世田谷区弦巻2-11-1
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	10	トラストガーデン用賀の杜	世田谷区用賀1-3-1
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	フリカナ 名 称			トラストガーデン南平たい	
所 在 地	〒 150-0036		東京都渋谷区南平台町9番6号		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5728-4181			
	ファックス番号	03-5728-4182			
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.trustgarden.jp/nanpeidai/				
介護保険事業所番号	第1371303874号				
管 理 者 職 氏 名	役職名	支配人	氏名	鈴木 洋	

事業開始年月日	2022年7月1日				
届出年月日	2022年5月31日				
届出上の開設年月日	2022年7月1日				
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日(初回)	2022年7月1日			
	指定の有効期間	2028年6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)	2022年7月1日			
	指定の有効期間	2028年6月30日まで			
事業所へのアクセス	JR・地下鉄各線「渋谷」駅 徒歩10分(800m)				
施設・設備等の状況					
敷地	権利形態	所有	抵当権	あり	
	面積	1069.97 m <sup>2</sup>			
建物	権利形態	所有	抵当権	あり	
	延床面積	2065.64 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 2065.64 m <sup>2</sup>			
	竣工日	平成17年5月23日			
	階数	地上 4 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 4 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 ( 訪問看護事業所サテライト拠点 )				
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	
	2階	1人	15	19.57 m <sup>2</sup> ～ 20.01 m <sup>2</sup>	
	2階	2人	2	40.02 m <sup>2</sup> ～ 40.02 m <sup>2</sup>	
	3階	1人	11	20.01 m <sup>2</sup> ～ 20.01 m <sup>2</sup>	
	3階	2人	2	40.02 m <sup>2</sup> ～ 40.02 m <sup>2</sup>	
	4階	1人	11	20.01 m <sup>2</sup> ～ 20.01 m <sup>2</sup>	
一時介護室	階	定員	室数	面積	
				m <sup>2</sup> ～ m <sup>2</sup>	
居室内の設備等	便所	全室あり			
	洗面	全室あり			
	浴室	なし			
	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	4 箇所 ( 男女共用 )				
共同浴室	個浴:	2	大浴槽:	1 機械浴: 2	
	併設施設との共用	なし ( )			
食堂	兼用	あり ( 機能訓練や日常生活上で多目的に使用。利用時間6時～19時 )			
	併設施設との共用	なし ( )			

その他の共用施設	あり ( エントランス、ラウンジ、健康管理室、ランドリー、パントリー、応接室 )			
エレベーター	あり 1 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	1					1人	1.0	
看護職員：直接雇用	1			8		9人	5.5	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	13			2		15人	14.6	
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	1					1人	1.0	
計画作成担当者	1					1人	1.0	
栄養士					1	1人		(委託)
調理員					4	4人		(委託)
事務員	1					1人	1.0	
その他従業者	1					1人	1.0	

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	12				
実務者研修				1	
介護職員初任者研修	1			1	
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					

##### 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					
作業療法士	1				
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					

③-3 管理者（施設長）の資格 介護福祉士

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯 19 時 0 分～ 7 時 0 分

上記時間帯の職員配置数 介護職員 1 人以上 看護職員 1 人以上

⑤ 特定施設入居者生活介護の従業者の人数等 ①と同じのため記入省略

職種	実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況
		専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員						0人		
看護職員						0人		
介護職員						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		

⑤-1 介護職員の資格 ③-1と同じのため記入省略

資格	延べ人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士					
実務者研修					
介護職員初任者研修					
介護支援専門員					
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし					

⑤-2 機能訓練指導員の資格 ③-2と同じのため記入省略

資格	延べ人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
理学療法士					
作業療法士					
言語聴覚士					
看護師又は准看護師					
柔道整復師					
あん摩マッサージ指圧師					
はり師又はきゅう師					

⑤-3 看護職員及び介護職員1人当たり（常勤換算）の利用者数 1.5 人

従業者の職種別・勤続年数别人数（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		1	4	2							
1年以上3年未満			4	11	2	1		1		1	
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		1	8	13	2	1	0	1	0	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	各居室のベッドサイド及びトイレ、共用部分は各浴室及びトイレに緊急コールを設置し、介護、看護職員携帯のPHS及び最寄のヘルパーステーションにて対応致します。通常の声掛けの他に、1回以上巡回を行います。センサーマット等安否確認機器は必要に応じてご説明・同意のもと導入いたします。
施設で対応できる医療的ケアの内容	入居者が病気又は負傷等により検査や治療が必要となった場合、入居者の主治医又は事業所の協力医療機関、その他必要に応じ専門医において必要な治療が受けられるよう支援致します。 事業所において医師の指示により医師、又は施設看護師が点滴、インスリン等を含む注射、痰の吸引を施行致します。胃ろう、腸ろうの方は看護師により、経管栄養を提供致します。 入院、治療にかかる費用は入居者の負担となります。
医療機関との連携・協力	
協力医療機関 (1)	<p>名称 所在地</p> <p>医療法人社団 明正会 ウェルコンパス城南クリニック 東京都世田谷区等々力7-22-5</p> <p>協力の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●診療科目 総合内科・緩和ケア科・泌尿器科</li> <li>●内容 (1) 往診による診療 (2) 24時間のオンコール対応と緊急時の職員への助言</li> <li>●施設から医療機関までの距離約5.0km</li> <li>※治療にかかる費用は入居者の負担になります。</li> </ul>
協力医療機関 (2)	<p>名称 所在地</p> <p>医療法人洪美会 ひかりクリニック東京 東京都渋谷区代々木2-16-1宮坂甲斐路ビル1F</p> <p>協力の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●診療科目 内科・皮膚科・精神科・神経内科</li> <li>●内容 (1) 往診による診療 (2) 24時間のオンコール対応と緊急時の職員への助言</li> <li>●施設から医療機関までの距離約3.6km</li> <li>※治療にかかる費用は入居者の負担になります。</li> </ul>
協力医療機関 (3)	<p>名称 所在地</p> <p>東邦大学医療センター大橋病院 東京都目黒区大橋2-17-6</p> <p>協力の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●診療科目 歯科を除く全科</li> <li>●内容 (1) 外来診療 (2) 緊急医療を含む入院医療</li> <li>●施設から医療機関までの距離約1.3km</li> <li>※入院、治療にかかる費用は、入居者の負担になります。</li> </ul>
協力歯科医療機関	<p>名称 所在地</p> <p>井上歯科医院 東京都千代田区富士見町1-3-12</p> <p>協力の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●診療科目 歯科</li> <li>●内容 (1) 歯科診療業務 (往診) (2) 口腔衛生指導・相談業務 (3) 他の医療機関の紹介</li> <li>●施設から医療機関までの距離約8.1km</li> <li>※治療にかかる費用は、入居者の負担になります。</li> </ul>

●当ホームでは、下記要件全てに該当する場合には医療機関による「(在宅)定期訪問診療」を受けることができます。「(在宅)定期訪問診療」とは、寝たきりや身体の不自由なために通院が困難な方々に対し、診療所の医師や看護師等がご自宅や施設にお伺いし、総合的な在宅療養計画に従って診療を行うことをいいます。受診いただく医療機関の選択は、ご入居者様・ご家族様の自由選択ですが、「在宅訪問診療」を依頼できるのは、「在宅療養支援診療所(病院)」に限られます。具体的な「在宅療養支援診療所(病院)」は、渋谷区役所の「在宅医療電話相談センター」や「渋谷区医師会」でも情報が得られます。  
 なお、協力医療機関の内「ウェルコンパス城南クリニック」「ひかりクリニック東京」が「在宅療養支援診療所」に該当しますが、お問い合わせをいただければ、当ホームにて訪問診療を行っている他の医療機関名もご参考までにお知らせいたします。  
 医療機関は入居者に任意でご選択いただけます。「(在宅)定期訪問診療」についての詳しい内容(診療内容、費用等)は、当該各医療機関にお問い合わせの上、ご相談、ご契約をお願いします。

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(Ⅱ)
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	あり(Ⅰ)
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
ADL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	あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施	あり
短期利用特定施設入居者生活介護の算定	不可
利用者の個別的な選択によるサービス提供	あり
運営懇談会の開催	あり (年 2 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	あり

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	概ね65歳以上の方
	要介護度	自立及び要介護認定の要支援、要介護の方
	医療的ケア	常時医療機関等において治療を必要としない方
	認知症	著しい自傷他害の恐れがない方
	その他	複数入居者による共同生活を営む事に概ね支障がない方 入居契約に定める事を承諾し、事業者の運営方針に賛同できる方



<p>身元引受人等の条件、義務等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 身元引受人は、入居契約に基づく入居者のホームに対する債務について、入居者と連携して履行の責を負うとともに、ホームが管理規定の定めるところに従い、ホームと協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。</li> <li>2. 原則として入居者の配偶者は身元引受人になることはできません。</li> <li>3. ホームは、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。</li> <li>4. ホームは、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康状態ならびにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。</li> <li>5. 身元引受人は入居者がお亡くなりになられた場合の遺体及び遺留金品の引受けを行うものとします。</li> <li>6. ホームは、身元引受人が1名では履行しかねると判断した場合には、複数の身元引受人を要求できるものとします。</li> <li>7. 身元引受人がお亡くなりになられたとき、または身元引受人を変更・追加するときは遅滞なくホームの所定の変更届にてホームに通知するものとします。</li> <li>8. 入居者が身元引受人を選定できない場合、ホームは成年後見制度または任意後見契約等を説明し、誠意を持って対応するものとします。</li> </ol>						
<p>体験入居</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">利用期間</td> <td>原則7泊8日</td> </tr> <tr> <td>利用料金</td> <td>1泊16,500円（宿泊代・食事代・介護サービス料・消費税込）</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>途中退去時日割清算</td> </tr> </table>	利用期間	原則7泊8日	利用料金	1泊16,500円（宿泊代・食事代・介護サービス料・消費税込）	その他	途中退去時日割清算
利用期間	原則7泊8日						
利用料金	1泊16,500円（宿泊代・食事代・介護サービス料・消費税込）						
その他	途中退去時日割清算						
<p>入院時の契約の取扱い</p>	<p>・入院期間中も入居契約は継続され、退院後は自室にお戻りいただけますが、月額利用料のうち管理費及び家賃相当額、厨房管理費はお支払い頂きます。入院加療に係る費用は入居者の負担になります。</p>						
<p>やむを得ず身体拘束を行う場合の手続</p>	<p>入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限しません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、その状態及び時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、2年間保存します。ご家族の要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合には、これを開示します。</p> <p><b>【緊急やむを得ず身体拘束を行う場合】</b></p> <p>①切迫性：本人または他入居者の生命・身体が危険にさらされる可能性が著しく高い場合</p> <p>②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場合</p> <p>③一時性：身体拘束その他行動制限が一時的なものである場合</p> <p>上記①～③に該当するか「身体拘束廃止委員会」で検討する。</p> <p><b>【手続き】</b></p> <p>①本人・家族への説明・同意 身体拘束の内容、目的、時間、期間を文章で説明し、同意を得る。 身体拘束の期間中も経過観察・再検討記録の情報を本人・家族へ明示する。</p> <p>②記録 入居者の心身状況、条件の該当する状況、身体拘束の内容、時間等の記載をし、記録は2年保管する。</p> <p>③最小限の実施・早期の解除 身体拘束を実施している期間のモニタリングの徹底、要件に該当するかの再検討、定期的なケアカンファを実施し、入居者の状態・解除方法の検討を行う。</p>						

事業者からの契約解除

(事業者による契約解除)

1. 事業者は、入居者が次に掲げる事項のいずれかに該当し、かつそのことが本契約をこれ以上将来に渡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、本契約を解除することができるものとします。

①入居者による費用又は料金の支払いが、2ヶ月以上遅延し、催告にもかかわらず、これが支払われない場合。

②入居者が正当な理由なく契約開始日までに入居金を支払わなかった場合。

③入居申込書及び入居に必要な書類に虚偽の記載をし、又は故意に不利益となる事実を告知しない等の不正手段により、事業者との信頼関係に支障をきたした場合。

④入居者又は身元引受人、ご家族その他ご関係者が、法令及び本契約の条項に違反し、事業者が改善の見込みがないと判断した場合。

⑤入居者の行動が事業者、その従業員又は他のお客様の生命、身体、財産もしくは信用を傷つけ、事業者がこの行動を防止できないと判断した場合。

⑥地震等の天災、関係法令の改変、その他止むを得ない事情によって継続的なホーム運営が困難になった場合。

⑦前各号の他、入居者、そのご家族又は身元引受人と事業者との信頼関係に支障をきたし、その回復が困難であり、事業者が適切なサービスの提供を継続できないと判断した場合。

2. 事業者は、前項に基づき本契約を解除するためには、次に掲げる手続きを経るものとします。

①前項第①号に基づく解除は、原則として3ヶ月間の催告期間を要するものとします。

②前項第②号から第⑦号に基づく解除は、催告期間を要せず、直ちに解除することができるものとします。但し、この場合には、事業者は、入居者及び身元引受人と協議の場を設け、誠実に協議することにより、本契約を解除するか否かを慎重に決定するものとします。

③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、そのご家族、身元引受人又は関係機関と協議し、移転先の確保について協力するものとします。

④前項第⑤号及び第⑦号の規定に基づく本契約の解除の場合には、前各号の手続きに加え、医師の意見を聴くものとします。

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	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	
その他の居室の変更	あり
判断基準・手続	ご利用者の身体的状況により居室移動をされた方が適切な介護・看護支援が出来るかと判断した場合、経過観察期間を設けた上、医師の助言を得て、ご本人・身元引受人への説明・同意を得て行います。
利用料金の変更	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり
入居一時金の調整	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり
従前居室との仕様の変更	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり
他のホームへの転居	あり (株)ハイメディックが運営する有料老人ホーム
判断基準・手続	ご利用者の身体的状況により居室移動をされた方が適切な介護・看護支援が出来るかと判断した場合、経過観察期間を設けた上、医師の助言を得て、ご本人・身元引受人への説明・同意を得て行います。
利用料金の変更	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり

入居一時金の調整	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり		
従前居室との仕様の変更	居室タイプが同タイプの場合：なし 居室タイプが異なる場合：あり		
苦情対応窓口			
窓口の名称 1	当該ホーム窓口（トラストガーデン南平台） 生活相談員		
電話番号	03-5728-4181		
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 曜日問わず )		
窓口の名称 2	本社窓口 渉外担当		
電話番号	03-5354-6081		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 平日 )		
窓口の名称 3	渋谷区 介護保険課		
電話番号	03-3463-1211 (代表)		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 平日 )		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：賠償責任保険（損害保険ジャパン株式会社）		
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：	88.8 歳	入居者数合計：	36 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								
65歳以上75歳未満					1			
75歳以上85歳未満	1				0	2	2	1
85歳以上			0	4	7	6	4	8
合計	1	0	0	4	8	8	6	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	5	5	16	10	1	0	37	
男女別入居者数	男性： 11 人			女性： 25 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	85 % （定員に対する入居者数）							
直近1年間に退去した者の人数と理由								
理由	人数			理由	人数			
自宅・家族同居	2			その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居				
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	11			
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				退去者数合計	13			

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	
シングル	91歳以上	21,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	88~90歳	27,400,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	85~87歳	32,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	80~84歳	38,400,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	75~79歳	43,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	70~74歳	49,400,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	69歳	54,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	68歳	60,400,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	67歳	65,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
	66歳	71,400,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
65歳以下	76,900,000円	343,310円	0	165,000	99,000	79,310	管理費に含む	
ツイン (一人利用)	91歳以上	43,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	88~90歳	54,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	85~87歳	65,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	80~84歳	76,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	75~79歳	87,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	70~74歳	98,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	69歳	109,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	68歳	120,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	67歳	131,900,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
	66歳	142,800,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む
65歳以下	153,800,000円	410,960円	0	232,650	99,000	79,310	管理費に含む	
ツイン (二人利用)	91歳以上	43,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	88~90歳	54,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	85~87歳	65,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	80~84歳	76,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	75~79歳	87,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	70~74歳	98,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	69歳	109,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	68歳	120,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	67歳	131,900,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
	66歳	142,800,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む
65歳以下	153,800,000円	686,620円	0	330,000	198,000	158,620	管理費に含む	
月払いプラン	シングル	0円	801,310円	458,000	165,000	99,000	79,310	管理費に含む
ツイン (お一人様利用)	0円	1,326,960円	916,000	232,650	99,000	79,310	管理費に含む	
ツイン (お二人様利用)	0円	1,602,620円	916,000	330,000	198,000	158,620	管理費に含む	
月額単価 ( 円 ) × 想定居住期間 ( 月 ) により算出								

各料金の内訳・明細	入居一時金	<p>(月額単価の説明)</p> <p>入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、長期にわたって受領する家賃相当額</p> <p>算定根拠及び算定基準          ・①「1か月の家賃相当額×想定居住期間(返還対象分)」+②「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額(非返還対象分)」</p> <p>※入居者が利用する居室及び共用施設等の費用として長期に渡って受領する家賃相当額で、地域不動産の相場と部屋の広さ等を考慮に入れて算出しております。          ※想定居住期間は、厚生労働省が発表する「簡易生命表」等に記載された入居者の平均余命等を勘案して算出します。          入居一時金に占める割合は、返還対象部分が85%、非返還対象部分が15%です。          ※(想定居住期間) 91歳以上48ヶ月、88~90歳60ヶ月、85~87歳72ヶ月、80~84歳84ヶ月、75~79歳96ヶ月、70~74歳108ヶ月、69歳120ヶ月、68歳132ヶ月、67歳144ヶ月、66歳156ヶ月、65歳以下168ヶ月</p> <p>(想定居住期間の説明)</p> <p>厚生労働省が発表する「簡易生命表」等に記載された入居者の平均余命等を勘案して算出しております。</p>
	家賃	<p>月払いプラン シングル：月額単価458,000円          月払いプラン ツイン：月額単価916,000円          入居者が主として利用する居室及び共用施設等の費用として受領する施設利用料で、地域不動産の相場と部屋の広さ等を考慮して算出しております。</p>
	管理費	<p>シングル 165,000円                      ツイン 1人利用 232,650円      2人利用 330,000円          施設等の維持管理費、事務費、生活サービス等に係る人件費、リネンリース代、消耗品費、光熱水費ほかを含みます。</p>
	介護費用	<p>・週40時間換算で、要介護者2名に対して常勤換算1名以上の職員体制を取っています。          ・この料金は、合理的な積算根拠に基づいて算出されており、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当されるものです。          ・自立の場合は上乗せ介護費は非該当となり、緊急時対応、健康管理サービス、入退院時、入居時のサービスに係る人件費、居室清掃、居室管理サービスなどの介護サービス等の一覧表に基づくサービスを提供する為の費用として別途自立支援費99,000円(1名/月)がかかります。          ※上乗せ介護費・自立支援費は利用日数に応じ請求させていただきます。</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>
	食費	<p>朝食 464 円・昼食 680 円・夕食 583 円      間食 0 円          1日当たり 1,727 円      × 30日で積算          厨房管理運営費 27,500円(1名/月)          (食事をキャンセルする場合の取扱いについて)          ・欠食は3日前までに申出下さい。          ・3日前以降にキャンセルした場合は上記料金をご負担いただきます。</p>
	光熱水費	管理費に含まれます
	短期利用	1日当たり 未実施 円      利用料の算出方法

入居一時金の取扱い

支払日・支払方法	入居に際して、入居者は重要事項説明書及び管理規定に定める入居一時金を、契約開始日までに事業者にお支払い頂きます。
償却開始日	契約開始日
返還対象としない額	あり 長期プランの場合 入居一時金の15% 月払プランの場合 なし
	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	(1) 月次償却 = (入居一時金 - 非返還対象分) ÷ 入居一時金償却期間(月数) (小数点以下切捨て) 月次償却日割分 = 月次償却 ÷ 30 (小数点以下切捨て) (2) 端数精算金 = 入居一時金 - 月次償却 × 入居一時金償却期間(月数) ※端数精算金は、償却期間開始月に充当するものとします。 (3) 返還金 = (入居一時金 - 非返還対象分) - [(月次償却日割分 × 入居日からその月の末日までの日数) + (月次償却 × 入居翌月から退去前月までの月数) + (月次償却日割分 × 退去月初日から退去日までの日数)] - 端数精算金 「入退去月は日割り精算」
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式(長期プランのみ)	期間：3か月 起算日：入居した日
	入居日から起算して3ヶ月以内において契約が終了した場合は、上記の規定にかかわらず、以下の方法で返還金を算出します。  (入居一時の返還) 目的施設の1日当りの利用料 = 月払いプラン1ヵ月の家賃相当額 × 0.85 ÷ 30 (小数点以下切捨て) 返還金 = 受領済の入居一時金 - (居室明け渡し日までの利用日数 × 目的施設の1日当りの利用料) - 通常の使用に伴い生じた居室損耗を除く現状回復費用  (月額利用料の返還) 目的施設の月額利用料1日分 = 月額利用料(上乗せ介護費 + 食費 + 管理費) ÷ 30 返還金 = 受領済の月額利用料 - (居室明け渡し日までの利用日数 × 目的施設の月額利用料1日分)  別途、介護保険一割、二割または三割負担分はご負担いただきます。
返還期限	契約終了日から 90日以内
保全措置	あり 保全先：株式会社りそな銀行(入居一時金保全信託契約)
その他留意事項	株式会社ハイメディックが入居者より受領した入居一時金は、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する額又は五百万円のいずれか低い金額について、株式会社ハイメディックがりそな銀行の信託による保全措置を行います。
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	入居契約書に定めます
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(一定以上所得の場合2~3割)を負担する。

(30日換算・自己負担1割の場合)

単位：円

介護度	介護報酬	自己負担額
要支援1	66,360	6,636
要支援2	113,400	11,340
要介護1	196,160	19,616
要介護2	220,230	22,023
要介護3	245,740	24,574
要介護4	269,080	26,908
要介護5	294,240	29,424

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(Ⅱ)	
入居継続支援加算	あり(Ⅰ)	
生活機能向上連携加算	なし	
若年性認知症入居者受入加算	なし	対象者のみ
ADL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	対象者のみ
退院・退所時連携加算	あり	対象者のみ
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅰ)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(Ⅰ)	
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

諸物価、公共料金等の変動に基き改定することがあります。  
この場合、運営懇談会等において十分な説明を行い理解を得ることとします。

【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

長期タイプ | 80歳~84歳

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	38,400,000	343,310

※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	入居希望者に交付	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 \_\_\_\_\_

説明年月日  
 \_\_\_\_\_年 月 日

説明者職・氏名  
 \_\_\_\_\_

職  
 \_\_\_\_\_

署名  
 \_\_\_\_\_



施設名:トラストガーデン南平台

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	
<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	
<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	
<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。	○ 適合 . 不適合 . 非該当	保全先:株式会社りそな銀行(入居一時金保全信託契約)
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。

