

第2号様式(第6条第1項)

有料老人ホーム重要事項説明書(グランクレールあざみ野)

作成日 2025年4月1日

1. 事業主体概要

事業主体名	株式会社東急イーライフデザイン
代表者名	代表取締役 大柴 信吾
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目10番8号
電話番号/FAX番号	03-6455-1236/ 03-6455-1156
ホームページアドレス	https://www.e-life-design.co.jp/
資本金(基本財産)	1億円
主な出資者(出捐者)とその金額又は比率	東急不動産株式会社 (90%)、株式会社チャーム・ケア・コーポレーション(10%)
設立年月日	2003年3月3日
直近の連結事業収支決算額※	収益： 10,805百万円 費用：10,831百万円 損益： ▲26百万円
会計監査人との契約	<input type="checkbox"/> 無・有()
他の主な事業	高齢者住宅・有料老人ホームの経営・運営・運営受託 高齢者住宅・有料老人ホームに係るコンサルティング 訪問介護・訪問看護サービス等

※1 原則として、収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費及び一般管理費+営業外費用、損益は経常利益とする。

2. 施設概要

施設名	グランクレールあざみ野 (以下「本施設」という。)	
本施設の 類型及び 表示事項	類型	1 介護付(一般型・外部サービス利用型)、 <input type="checkbox"/> 2 住宅型、 3 健康型
	居住の権利形態	<input type="checkbox"/> 1 利用権方式、 2 建物賃貸借方式、 3 終身建物賃貸借方式
	入居時の要件	<input type="checkbox"/> 1 自立、 2 要介護、 3 要支援・要介護、

		4 自立・要支援・要介護
	介護保険	1 市指定介護保険特定施設 (番号 、指定年月日 年 月 日) 介護専用型・混合型・混合型(外部サービス利用型)・地域密着型・ 介護予防・介護予防(外部サービス利用型) <u>2 介護保険在宅サービス利用可</u>
	居室区分	<u>1 全室個室 (夫婦等居室含む)</u> 、 2 相部屋あり
	介護に関わる職員体制	: 以上
	提携ホームの利用等	1 提携ホーム利用可 () <u>2 提携ホーム移行型</u> (グランケアあざみ野、グランクレール 藤が丘ケアレジデンス、グランクレール青葉台二丁目ケアレ ジデンス、クレールレジデンス横浜十日市場ケアフロア)
本施設の開設年月日	2004年2月14日	
本施設の管理者氏名	石井 聡	
本施設の所在地	神奈川県横浜市青葉区あざみ野二丁目34番11号	
電話番号/FAX番号	045-905-5175/045-905-1090	
交通の便	東急田園都市線・横浜市営地下鉄「あざみ野」駅下車 ① 徒歩12分 ② バス利用の場合 「あざみ野駅」バス停より ・東急バスまたは小田急バス 乗車2分 「あざみ野二丁目」バス停下車徒歩3分 ・東急バス 乗車3分 「桜通り」バス停下車徒歩1分	
メールアドレス	—	
ホームページアドレス	https://www.grancreer.com/azamino/	

本施設の敷地概要 4	<p>権利形態： 所有 ・ 借地</p> <p>(借地の場合の契約形態)： 通常借地契約・定期借地契約</p> <p>(借地の場合の契約期間)： 2003年2月1日～2054年1月31日</p> <p>(通常借地契約における自動更新条項の有無)： 無・有</p> <p>敷地面積： 6,352.98 m²</p>																																		
本施設の建物概要	<p>権利形態： 所有 ・ 借家</p> <p>(借家の場合の契約形態)： 通常借家契約・定期借家契約</p> <p>(借家の場合の契約期間)： 年月日～年月日</p> <p>(通常借家契約における自動更新条項の有無)： 無・有</p> <p>建物の構造： 鉄筋コンクリート造、地下1階地上3階建</p> <p>(耐火)・準耐火・その他</p> <p>延床面積： 8,386.76 m² (うち有料老人ホーム8,386.76 m²)</p> <p>建築年月日： 2003年12月25日建築</p> <p>改築年月日： 年月日改築</p> <p>建築確認の用途指定： 有料老人ホーム・その他()</p>																																		
本施設の居室(居室、一時介護居室)の概要	<p>居室総数： 76室、定員： 129人(一時介護室を除く)</p> <table border="1" data-bbox="537 989 1321 1192"> <thead> <tr> <th>(内 訳)</th> <th>居室定員</th> <th>室 数</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">居室</td> <td>個室</td> <td>76室</td> <td>44.37 m²～81.95 m²</td> </tr> <tr> <td>うち2人入居</td> <td>53室</td> <td>54.21 m²～81.95 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">一時介護居室</td> <td>個室</td> <td>0室</td> <td></td> </tr> <tr> <td>うち2人入居</td> <td>0室</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	(内 訳)	居室定員	室 数	面 積	居室	個室	76室	44.37 m ² ～81.95 m ²	うち2人入居	53室	54.21 m ² ～81.95 m ²	一時介護居室	個室	0室		うち2人入居	0室																	
(内 訳)	居室定員	室 数	面 積																																
居室	個室	76室	44.37 m ² ～81.95 m ²																																
	うち2人入居	53室	54.21 m ² ～81.95 m ²																																
一時介護居室	個室	0室																																	
	うち2人入居	0室																																	
共用施設・設備の概要 (設置箇所、面積、設備の整備状況等)	<table border="1" data-bbox="529 1230 1372 1898"> <tr> <td>食堂</td> <td>1階</td> <td>(198 m²)</td> </tr> <tr> <td>浴室(一般浴槽)</td> <td>1階</td> <td>(男子:10.8 m²、女子:14.5 m²)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">浴室</td> <td>リフト浴</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>ストレッチャー浴</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">便所(設置箇所)</td> <td>地下1階</td> <td>共用トイレ 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>共用トイレ 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>大浴場 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">洗面設備(設置箇所)</td> <td>地下1階</td> <td>共用トイレ 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>共用トイレ 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>大浴場 男女各1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>健康管理室</td> <td>1階</td> <td>(13.2 m²)</td> </tr> <tr> <td>談話室</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>面談室</td> <td>1階</td> <td>(15.1 m²)</td> </tr> </table>	食堂	1階	(198 m ²)	浴室(一般浴槽)	1階	(男子:10.8 m ² 、女子:14.5 m ²)	浴室	リフト浴	—	ストレッチャー浴	—	便所(設置箇所)	地下1階	共用トイレ 男女各1ヶ所	1階	共用トイレ 男女各1ヶ所	1階	大浴場 男女各1ヶ所	洗面設備(設置箇所)	地下1階	共用トイレ 男女各1ヶ所	1階	共用トイレ 男女各1ヶ所	1階	大浴場 男女各1ヶ所	健康管理室	1階	(13.2 m ²)	談話室	—		面談室	1階	(15.1 m ²)
食堂	1階	(198 m ²)																																	
浴室(一般浴槽)	1階	(男子:10.8 m ² 、女子:14.5 m ²)																																	
浴室	リフト浴	—																																	
	ストレッチャー浴	—																																	
便所(設置箇所)	地下1階	共用トイレ 男女各1ヶ所																																	
	1階	共用トイレ 男女各1ヶ所																																	
	1階	大浴場 男女各1ヶ所																																	
洗面設備(設置箇所)	地下1階	共用トイレ 男女各1ヶ所																																	
	1階	共用トイレ 男女各1ヶ所																																	
	1階	大浴場 男女各1ヶ所																																	
健康管理室	1階	(13.2 m ²)																																	
談話室	—																																		
面談室	1階	(15.1 m ²)																																	

	事務室	1階 (39.8 m ²)
	洗濯室	—
	汚物処理室	—
	看護・介護職員室	—
	機能訓練室	— 他の共用施設との兼用 無・有()
	健康 生きがい施設	1階 ライブラリー (32.6 m ²) 地下1階 娯楽室 (36.5 m ²) 地下1階 多目的ホール 2ヶ所 (楓(60.7 m ²)・樺(60.7 m ²))
	エレベーター ※5	2基(うちストレッチャー搬入可1基)
	スプリンクラー	地下1階(加圧式スプリンクラー)
	居室のある区域の廊下幅	両手すり設置後の有効幅員(1.5m)
消防用設備等	消火器	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	自動火災報知設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	火災通報設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	スプリンクラー	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	防火管理者	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	防災計画(水害・土砂災害を含む)	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
緊急通報装置等緊急連絡・安否確認	<p>生活安全センサー(一定時間以上水道の使用がない場合等に自動通報)を各居室に、押しボタン式の緊急通報装置を下記箇所に設置しております。通報を感知した場合には24時間体制でスタッフが対応致します。</p> <p>【居室内緊急通報装置設置場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ナースコール:寝室(1ヶ所) ・緊急ボタン:リビング・ダイニング、トイレ、バスルーム(各1ヶ所) ・ワイヤレス式緊急呼出ボタン(ペンダント型): 下記居室については、1居室につき1個設置 居室番号 : 105 107 122 124 201 202 206 208 211 216 218 219 220 225 230 302 312 320 322 327 328 332 <p>【共有部緊急通報装置設置場所】</p> <p>緊急ボタン 合計 39ヶ所:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下1階 16ヶ所 : (多目的ホール、娯楽室、2号エレベーター横、男女各トイレ、トランクルーム、廊下) ・1階 15ヶ所 (東棟廊下、ライブラリー、大浴場(浴場・脱衣室・トイレ)、南棟廊下、男 	

	女各トイレ、食堂) ・2階 4ヶ所 (東棟廊下、西棟廊下、1号エレベーター横、2号エレベーター前) ・3階 4ヶ所 (東棟廊下、西棟廊下、1号エレベーター横、2号エレベーター前)
危険区域の指定状況	<input type="checkbox"/> ・有 (指定されている危険区域 1 水害 2 土砂災害 3 その他 ())
同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要	—
有料老人ホーム事業の提携ホーム及び提携内容	名 称: グランケアあざみ野 事業主体: 株式会社東急イーライフデザイン 所 在: 神奈川県横浜市青葉区新石川一丁目7番地1 提携内容: 要介護時の移り住み 名 称: グランクレール藤が丘ケアレジデンス 事業主体: 株式会社東急イーライフデザイン 所 在: 神奈川県横浜市青葉区藤が丘一丁目37番地1 提携内容: 要介護時の移り住み 名 称: グランクレール青葉台二丁目ケアレジデンス 事業主体: 株式会社東急イーライフデザイン 所 在: 神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目30番地2 提携内容: 要介護時の移り住み 名 称: クレールレジデンス横浜十日市場ケアフロア 事業主体: 株式会社東急イーライフデザイン 所 在: 神奈川県横浜市緑区十日市場町1258番92 提携内容: 要介護時の移り住み

3. 利用料

(1) 利用料の支払方式

支払方式	前払方式 月払方式 <input checked="" type="checkbox"/> 選択方式
入院による不在時における利用料金(月額費用)の取扱い	1 減額なし 2 日割り計算で減額 <input checked="" type="checkbox"/> 入院により入居者が本施設を連続して30日を超えて不在にした場合には、31日目以降不在日に係るサービス費については、1ヶ月を30日として日割計算して得た1日あたりのサービス費の額の半額分を減額します(月払家賃及び管理費は減額なし)

利用料金の改定	条件	<p>(1)月払家賃：次のいずれかに該当する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により月払家賃の額が不相当となった場合 ・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により月払家賃の額が不相当になった場合 ・近傍同種の建物の家賃額に比較して、月払家賃の額が不相当になった場合 <p>(2)管理費、サービス費、選択サービス費：サービス内容の変更等又は維持管理費の増減等により、これらの費用が不相当となった場合</p>
	手続方法	事業者は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動を勘案し、運営懇談会で入居者の意見を聴いた上で改定します。

(2)前払方式

費用の支払方法	<p>前払金：銀行振込</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>支払期限</td> <td>2024年●月●日</td> </tr> </table> <p>月額費用：口座引落</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>支払期限</td> <td>翌月分を当月27日まで</td> </tr> </table> <p>(注) 入居日の属する月(以下「入居月」という。)分及び入居月の翌月分の費用の支払期限は、入居月の27日まで(入居月の27日までに口座自動振替が完了しない場合は、入居月の翌月の27日まで)とします。</p> <p>(注) 選択サービス費は、前月分を当月27日までとします。</p>	支払期限	2024年●月●日	支払期限	翌月分を当月27日まで
支払期限	2024年●月●日				
支払期限	翌月分を当月27日まで				
敷金	<input type="checkbox"/> 無・有(円 ※家賃相当額の3か月分)				
年齢に応じた金額設定	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有				
前払金	<p>法第29条第9項に規定される前払金</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>総額</td> <td>金●●円</td> </tr> </table>	総額	金●●円		
総額	金●●円				
算定の基礎 (内訳)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 想定居住期間内の家賃相当額</td> <td style="text-align: right;">●●円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">●●円</td> </tr> </table> <p>算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針(令和6年5月23日付老発0523第1号)及び事務連絡(平成24年3月16日付)で示された算式に基づき算定します。 具体的な算定方法は別添1で示します。</p>	① 想定居住期間内の家賃相当額	●●円	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	●●円
① 想定居住期間内の家賃相当額	●●円				
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	●●円				

前払金の償却期間 及び想定居住期間	●ヶ月（以下「想定居住期間」という。）
想定居住期間内の 家賃相当額の充当 (以下「償却」という)の 開始日	●年●月●日（入居日と同日）
返還の対象とならない 額(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))の有無	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>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</p> <p style="text-align: right;">●円</p> <p style="text-align: right;">(前払金に占める割合●%)</p> </div>
返還金の算定方法	<p>【入居者の想定居住期間内に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合】</p> <p>①入居者又は身元引受人に、次の算定式に基づき算出される額を前払金から返還します。</p> <p>《返還金算定式》(※1) 1ヶ月分の家賃等の額(※2) ×(入居契約終了日以降、入居者の想定居住期間満了日までの期間) (※1) 入居契約終了日又は入居者の想定居住期間満了日が属する月が 1ヶ月に満たない場合には、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、 1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。 (※2) 1ヶ月分の家賃等の額は、想定居住期間内の家賃相当額を、入居者の 想定居住期間(月数)で割り返した額です(小数点以下切捨)。 《算式》 想定居住期間内の家賃相当額 ÷ 入居者の想定居住期間(月数)</p> <p>②入居者の想定居住期間経過後も入居契約が継続する場合の返還金 はありませんが、家賃相当額の追加徴収も行いません。</p> <p>【入居後3ヶ月が経過するまでの間に、入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により入居契約が終了する場合】</p> <p>以下の算定式に基づき算定される額を前払金から返還します。</p> <p>《返還金算定式》(※1) 前払金 - (1日当たりの家賃等の額(※2) × 入居日から起算して入居契約が終了した日までの日数) (※1) 1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げます。</p>

	<p>(※2)</p> <p>1日当たりの家賃等の額は、1ヶ月を30日として、次の算式により算出します。</p> <p>《算式》</p> $1日あたりの家賃等の額 = 1ヶ月分の家賃等の額 \div 30日$ $= 想定居住期間内の家賃相当額$ $\div 入居者の想定居住期間(月数) \div 30日$				
介護費用の前払金	—				
算定の基礎(内訳)	—				
返還金の算定方法	—				
返還の対象とならない額の有無	—				
初期償却の開始日	—				
月額利用料	<p>【1人入居の場合】 月額: 190,000 円</p> <p>【2人入居の場合】 月額: 300,000 円</p> <p>※管理費+サービス費の合計です。</p> <p>家賃相当額及びご入居者の選択による利用料(下記月額費用に含まれない実費負担等ご参照)は含まれません。</p>				
年齢に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有				
要介護状態に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有				
料金プラン	月額費用	内訳			
		家賃相当額 (非課税)	管理費 (非課税)	サービス費 (課税)	備考
	【1人入居の場合】	190,000 円	—	80,000 円	110,000 円
【2人入居の場合】	300,000 円	—	80,000 円	220,000 円	
算定根拠	家賃相当額	—			
	管理費	共用施設、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、設備維持費及び管理部門の人件費			
	サービス費	フロントサービス、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急対応サービス、生活支援サービス、アクティビティサービス、健康管理サービス等に関する費用			
月額費用に含まれない実費負担等	ご入居者の選択による利用料 ※消費税率(10%)				
	食費 ※軽減税率	<p>通常食を30日喫食の場合</p> <p>税込 61,050 円 (55,500 円 + 税※5,550 円)</p> <p>朝 税込 495 円(450 円 + 税※45 円)</p>			

	昼 税込 605 円(550 円+税※55 円) 夕 税込 935 円(850 円+税※85 円) ※軽減税率:ご入居者に提供する飲食料品(酒類を除く)のうち、一食あたり690円(税抜き)以下且つ一日の累計額が2,070円(税抜き)に達するまでのものは軽減税率の適用対象となるものがございます。詳細はスタッフまでお尋ね下さい。
駐車場	月額税込 16,500 円(本体価格 15,000 円、税 1,500 円)
トランクルーム	月額税込 2,200 円(本体価格 2,000 円+税 200 円)
光熱水費	専用居室内の水道、電気、ガス、電話等の利用料は管理規程の定めに従い別途実費負担
各種放送受信料、新聞代	専用居室における各種放送受信料・新聞代等は、個別契約等により各事業体にお支払いください
その他	医療機関で診察を受けた費用のうち、公費又は健康保険で給付される以外の費用等
上記以外の選択サービス費	管理規程に定めます

介護保険に係る利用料

(適用を受ける場合は、市区町村から交付される「介護保険負担割合証」に記載された利用者負担の割合に応じた額)

① 特定施設入居者生活介護 (1ヶ月 30 日の例)

区分	月 額	利用者負担額(割の場合)
要介護 1	-円	-円
要介護 2	-円	-円
要介護 3	-円	-円
要介護 4	-円	-円
要介護 5	-円	-円

各種加算の状況

身体拘束廃止取組の有無	(減算型・基準型)	
高齢者虐待防止措置未実施減算	(減算型・基準型)	
業務継続計画未策定減算	(減算型・基準型)	
※入居継続支援加算	無・有	I
		II
※生活機能向上連携加算	無・有	I
		II
個別機能訓練加算	無・有	I
		II
ADL 維持等加算	無・有	I
		II
夜間看護体制加算	無・有	I
		II

※若年性認知症入居者受入加算		無・有
※協力医療機関連携加算	無・有	I
		II
※口腔・栄養スクリーニング加算		無・有
科学的介護推進体制加算		無・有
※退院・退所時連携加算		無・有
※退居時情報提供加算		無・有
※看取り介護加算	無・有	I
		II
※認知症専門ケア加算	無・有	I
		II
高齢者施設等感染対策向上加算	無・有	I
		II
新興感染症等施設療養費		無・有
生産性向上推進体制加算	無・有	I
		II
サービス提供体制強化加算	無・有	I
		II
		III
介護職員等処遇改善加算		無・有

②介護予防特定施設入居者生活介護（1ヶ月30日の例）

区分	月 額	利用者負担額（割の場合）
要支援1	-円	-円
要支援2	-円	-円

各種加算の状況

身体拘束廃止取組の有無	(減算型・基準型)	
高齢者虐待防止措置未実施減算	(減算型・基準型)	
業務継続計画未策定減算	(減算型・基準型)	
※入居継続支援加算	無・有	I
		II
※生活機能向上連携加算	無・有	I
		II
個別機能訓練加算	無・有	I
		II
ADL維持等加算	無・有	I

		II
夜間看護体制加算	無・有	I
		II
※若年性認知症入居者受入加算		無・有
※協力医療機関連携加算	無・有	I
		II
※口腔・栄養スクリーニング加算		無・有
科学的介護推進体制加算		無・有
※退院・退所時連携加算		無・有
※退居時情報提供加算		無・有
※看取り介護加算	無・有	I
		II
※認知症専門ケア加算	無・有	I
		II
高齢者施設等感染対策向上加算	無・有	I
		II
新興感染症等施設療養費		無・有
生産性向上推進体制加算	無・有	I
		II
サービス提供体制強化加算	無・有	I
		II
		III
介護職員等処遇改善加算		無・有

(3)月払方式

費用の支払方法	敷金： 銀行振込 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">支払期限</td> <td style="text-align: center;">●年●月●日</td> </tr> </table>	支払期限	●年●月●日
	支払期限	●年●月●日	
月額費用： 口座引落 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">支払期限</td> <td style="text-align: center;">翌月分を当月 27 日まで</td> </tr> </table> <p>(注) 入居月分及び入居月の翌月分の費用の支払期限は、入居月の 27 日まで(入居月の 27 日までに口座自動振替が完了しない場合は、入居月の翌月の 27 日まで)とします。</p> <p>(注) 選択サービス費は、前月分を当月 27 日までとします。</p>	支払期限	翌月分を当月 27 日まで	
支払期限	翌月分を当月 27 日まで		
敷金	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (円 ※月払家賃の 3 ヶ月分)		

月額費用	<p>【1人入居の場合】 月額: 489,000 円 ~ 766,000 円</p> <p>【2人入居の場合】 月額: 599,000 円 ~ 876,000 円</p> <p>※月払家賃+管理費+サービス費の合計です。 ご入居者の選択による利用料(下記月額費用に含まれない実費負担等ご参照)は含まれません。</p>						
年齢に応じた金額設定	無 <input type="checkbox"/> ・ 有 <input type="checkbox"/>						
要介護状態に応じた金額設定	無 <input type="checkbox"/> ・ 有 <input type="checkbox"/>						
料金プラン	月額費用	内訳				備考	
		月払家賃 (非課税)	管理費 (非課税)	サービス費 (課税)			
	【1人入居の場合】	最低	489,000 円	299,000 円	80,000 円		110,000 円
		最高	766,000 円	576,000 円	80,000 円		110,000 円
		標準	566,000 円	376,000 円	80,000 円		110,000 円
	【2人入居の場合】	最低	599,000 円	299,000 円	80,000 円		220,000 円
		最高	876,000 円	576,000 円	80,000 円		220,000 円
		標準	676,000 円	376,000 円	80,000 円		220,000 円
	算定根拠	月払家賃	専用居室 1 室の使用の対価				
管理費		前払方式に同じ					
サービス費		前払方式に同じ					
月額費用に含まれない実費負担等		前払方式に同じ					
介護保険に係る利用料 (適用を受ける場合は、市区町村から交付される「介護保険負担割合証」に記載された利用者負担の割合に応じた額)		前払方式に同じ					

(4)共通事項

改定ルール (勘案する要素及び改定 手続等)	3. 利用料 (1)利用料の支払方式「利用料金の改定」に記載の通り
前払金の返還金の 保全措置	無 <input type="checkbox"/> ・ 有 <input checked="" type="checkbox"/> 保全措置の内容(不動産信用保証株式会社との間で保証委託契約を締結することで、保全措置を講じています。) 無の場合の理由()
サービスの提供に伴う事 故等が発生した場合の損 害賠償保険等への加入	無 <input type="checkbox"/> ・ 有 <input checked="" type="checkbox"/> 有の場合の保険名: あいおいニッセイ同和損害保険(株)/企業総合賠償責任保険

消費税の対象外とする 利用料等	敷金、前払金、月払家賃、管理費、介護保険に係る利用者負担分
短期利用の設定 (短期利用特定施設 入居者生活介護の 届出の有無)	<input type="checkbox"/> 無 ・ 有

4. サービスの内容

(1) 全体の方針

運営に関する方針	入居契約及び管理規程に従って本施設の管理運営を行い、良好な環境の保持に努めるとともに、入居者の快適で充実した生活の実現に努めます。		
サービスの提供内容に関する特色	入居者が快適で心身共に充実、安定した生活を営めるよう、管理規程記載のサービスを提供します。		
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施	2 委託	3 <input type="checkbox"/> なし
食事の提供	1 自ら実施	2 <input type="checkbox"/> 委託	3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施	2 <input type="checkbox"/> 委託	3 なし
健康管理の供与	1 <input type="checkbox"/> 自ら実施	2 委託	3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 <input type="checkbox"/> 自ら実施	2 委託	3 なし
生活相談サービス	1 <input type="checkbox"/> 自ら実施	2 委託	3 なし

(2) サービスの内容

月額費用(介護費用、 光熱水費、月払家賃を 除く。)に含まれる サービスの内容・頻度等	管理費	共用施設、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、設備維持費、管理部門の人件費
	サービス費	フロントサービス、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急対応サービス、生活支援サービス、アクティビティサービス、健康管理サービス等
(介護予防)特定施設入居者生活介護による保険給付及び介護サービス費によりホームが提供する介護サービスの内容・頻度等	—	
月額費用に含まれない実費負担の 必要なサービスとその利用料	別添 3「介護サービス等の一覧表」及び管理規程に記載の通り	

<p>一部又は全部の業務を委託する場合は委託先及び委託内容</p>	<p>事業者は、施設の運営にあたり、下記業務を委託しています。</p> <table border="1" data-bbox="657 298 1393 516"> <tr> <td>設備保守</td> <td colspan="2">株式会社東急コミュニティー</td> </tr> <tr> <td>清掃</td> <td colspan="2">東急ビルメンテナンス株式会社</td> </tr> <tr> <td>食事</td> <td colspan="2">株式会社グリーンヘルスケアサービス</td> </tr> <tr> <td>健康管理</td> <td colspan="2">医療法人社団 高樹会</td> </tr> </table>			設備保守	株式会社東急コミュニティー		清掃	東急ビルメンテナンス株式会社		食事	株式会社グリーンヘルスケアサービス		健康管理	医療法人社団 高樹会	
設備保守	株式会社東急コミュニティー														
清掃	東急ビルメンテナンス株式会社														
食事	株式会社グリーンヘルスケアサービス														
健康管理	医療法人社団 高樹会														
<p>苦情解決の体制(相談窓口、責任者、連絡先第三者機関の連絡先等)</p>	<p>本施設の提供するサービスに対する苦情に関しては、下記窓口において書面等にて受付を致します。</p> <table border="1" data-bbox="630 680 1393 789"> <tr> <td>本施設フロント</td> <td>045-905-5175</td> </tr> <tr> <td>株式会社東急イーライフデザイン</td> <td>03-6455-1236</td> </tr> </table> <p>上記窓口で解決しない場合は下記第三者機関に相談する事ができます。</p> <table border="1" data-bbox="630 879 1393 1045"> <tr> <td>(公社)全国有料老人ホーム協会 入居・苦情相談</td> <td>03-5207-2763</td> </tr> <tr> <td>はまふくコール</td> <td>045-263-8084</td> </tr> <tr> <td>神奈川県国民健康保険団体連合会 苦情相談直通</td> <td>045-329-3447</td> </tr> </table>			本施設フロント	045-905-5175	株式会社東急イーライフデザイン	03-6455-1236	(公社)全国有料老人ホーム協会 入居・苦情相談	03-5207-2763	はまふくコール	045-263-8084	神奈川県国民健康保険団体連合会 苦情相談直通	045-329-3447		
本施設フロント	045-905-5175														
株式会社東急イーライフデザイン	03-6455-1236														
(公社)全国有料老人ホーム協会 入居・苦情相談	03-5207-2763														
はまふくコール	045-263-8084														
神奈川県国民健康保険団体連合会 苦情相談直通	045-329-3447														
<p>事故発生時の対応(医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等)</p>	<p>本施設内での応急処置、協力医療機関等への搬送又は119番通報により他の医療機関への搬送を行うとともに入居者の身元引受人、成年後見人、家族及び地方自治体の関係部署へ連絡します。また事故についての検証、再発防止策を講じます。</p>														
<p>事故発生の防止の為の指針</p>	<p>無・<input checked="" type="checkbox"/>有</p>														
<p>損害賠償(対応方針及び損害保険契約の概要等)</p>	<p>天災、地変、火災、盗難、器物破損、その他事業者の責めに帰することのできない事由に基づく事故又は事業者の行う本施設の維持保全に必要な工事等による本施設の使用停止等により入居者の被った損害については、事業者は賠償責任を負いません。</p> <p>但し、事故などの理由により損害賠償責任を負う場合に備え損害保険を付保するとともに事故発生時においては解決に向けて誠実に対応致します。</p>														
<p>(公益社団法人)全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者基金制度への加入状況</p>	<table border="1" data-bbox="630 1633 1393 1774"> <tr> <td>協会への加入</td> <td><input type="checkbox"/>無・有</td> </tr> <tr> <td>入居者基金への加入</td> <td><input type="checkbox"/>無・有</td> </tr> </table>			協会への加入	<input type="checkbox"/> 無・有	入居者基金への加入	<input type="checkbox"/> 無・有								
協会への加入	<input type="checkbox"/> 無・有														
入居者基金への加入	<input type="checkbox"/> 無・有														
<p>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</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有</p>	<p>実施日</p>	<p>常設</p>												
		<p>結果の開示</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有 無</p>												

組の状況	無		
第三者による評価の実施状況	有	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	有 無
	<input type="checkbox"/> 無		

5. 介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む)に介護を行う場所	軽度の介護状態の場合は、訪問介護等、在宅介護サービスを利用しながら、本施設にて生活して頂きます。	
入居後に居室又は施設を住替える場合	居室から一時介護室へ移る場合(判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等)	—
	従前の居室から別の居室へ住み替える場合(同上)	—
	提携ホームへ住み替える場合(同上)	—

6. 医療

協力医療機関 (又は嘱託医)の 概要及び協力内容	名称	医療法人社団高樹会新石川クリニック
	診療科目	内科
	所在地	横浜市青葉区新石川一丁目7番地1
	電話番号	電話:045-905-5266
	距離及び 所要時間	1,040m 13分
	協力内容	健康相談、入居時健康診断、定期健康診断、健康管理室への医師の派遣
協力歯科医療機関 (又は嘱託医)の 概要及び協力内容	名称	-
	診療科目	-
	所在地	-
	電話番号	-
	距離及び 所要時間	-
	協力内容	-
入居者が医療を要する場合の対応 (入居者の意思確認、 医師の判断、医療機関の 選定、費用負担、長期に 入院する場合の対応等)	<p>病気や怪我の治療は、入居者の任意の意思で、自己が自由に選択した医療機関で受けて頂きます。</p> <p>医療費は健康保険の適用を受けてください。入居者の自己負担分及び健康保険が適用されない場合は、入居者の負担となります。</p> <p>入院が長期にわたった場合でも入居契約は継続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。なお、入院期間中も管理費等の月額費用はお支払い頂きます。</p>	

7. 入居状況等 (2025年7月1日現在)

入居者数及び定員	65室・79人／76室(販売室数)・129人(定員)				
入居者の状況	性別	男性：30人、女性：51人			
	介護の 要否別	自立	48人		
		要介護	10人	要支援	23人
		(内訳)		(内訳)	
		要介護1	8人	要支援1	13人
		要介護2	2人	要支援2	10人
		要介護3	0人		
		要介護4	0人		
要介護5	0人				
本施設入居者の平均年齢	87.0歳(男性86.7歳、女性87.2歳)				
本施設に おける運営懇談会 の開催状況 (開催回数、設置者の 役職員を除く参加者数、 主な議題等)	<p>定期運営懇談会を年1回開催します。</p> <p>その他本施設が必要と認めた場合、入居者からの要望があり、本施設が必要と認めた場合には、随時運営懇談会を開催致します。</p> <p>【主な議題】</p> <p>①本施設の前年度決算の報告</p> <p>②過去1年以内の時点における本施設の運営状況、年間の退去者数及び入居者数の分布状況、要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・サービス費・食費等の収支状況並びに本施設全体の職員数・人員配置・職員の資格保有の状況等の報告</p> <p>③サービス費及び選択サービス費等の改定</p> <p>④管理規程、細則等の諸規程の改定</p> <p>⑤各種契約関係書類の改定</p>				

8. 職員体制

(1) 職種別の職員数等

(2025年7月1日現在)

	職員数	常勤換算後の		夜間勤務職員数 (17:15~翌09:15) (最少人数)	備考 (資格・委託等)	
		人数	うち自立対応			
従業者の内訳	管理者	1 (一)	/		介護福祉士	
	生活相談員	1 (一)			事務員兼務介護福祉士、初任研修修了者	
	直接処遇職員	—				
	介護職員	—				
	看護職員	2 (1)		1.1		正看護師
	機能訓練指導員	—				
	理学療法士	—				
	作業療法士	—				
	その他	—				
	計画作成担当者	—				
	医師					
	栄養士	1 (一)				給食会社へ委託
	調理員	3 (一)				給食会社へ委託
	事務職員	(一)				
その他職員	10 (1)			2 全員事務員兼務介護支援専門員、介護福祉士、初任研修修了者、夜勤者4名含む		
合計	18 (2)			2		

注1) 職員数欄の()内は、非常勤職員数で内数

2) 直接処遇職員は、要介護者及び要支援者に対して介護サービスを提供する職員と自立者に対して一時的な介護その他日常生活上必要な援助を行う職員を合わせた数とし、また、常勤換算後の人数において、自立者対応の人数を内数で記入

3) 機能訓練指導員及び計画作成担当者が他の職務を兼務している場合は、職員数の人数に※印をつけるとともに、兼務している職名を備考欄に記入

4) 備考欄には、直接処遇職員や調理員等の委託、看護職員等の機能訓練指導員兼務、計画作成担当者の介護支援専門員資格等を記入

5) 状況把握等を行う職員を配置している場合は、生活相談員として記入

(2) 職員の状況

管理者	他の職務との兼務	1 あり	2 なし
	兼務に係る資格等	1 あり	
	資格等の名称	介護福祉士	

		2 なし									
		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
前年度1年間の採用者数						3					
前年度1年間の退職者数						3					
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満					3	1				
	1年以上 3年未満					2					
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満					2					
	10年以上	1	1			4					
従業者の健康診断の実施状況				1 あり		2 なし					

○本施設における要介護者・要支援者に対する直接処遇職員体制

	前々年度の 平均値	前年度の 平均値	今年度の 平均値
要支援者の人数	—	—	—
要介護者の人数	—	—	—
指定基準上の直接処遇職員の数	—	—	—
配置している直接処遇職員の数	—	—	—
要支援者・要介護者の合計数人に対する配置直接処遇職員の数割合	—:—	—:—	—:—
常勤換算方法の考え方	常勤職員の週勤務時間 時間で除して算出		
従業者の勤務体制の概要	介護職員	早番	: ~ :
		日勤	: ~ :
		遅番	: ~ :
		夜勤	: ~ :
	看護職員	日勤	: ~ :
		夜勤	: ~ :

○介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	— 人(人)	介護職員実務者研修修了者	— 人(人)
介護福祉士	— 人(人)	介護職員初任者研修修了者	— 人(人)
介護支援専門員	— 人(人)	資格なし	— 人(人)

9. 入居・退去等

<p>入居者の条件 (年齢、心身の状況 (自立・要支援 ・要介護)等)</p>	<p>①原則として入居時に 60 歳以上であること ②原則として日常生活を自立して営む事のできる健康状態であること ③健康保険、介護保険に加入していること ④2 人入居の場合は、原則としてご夫婦、兄弟姉妹、親子であること</p>
<p>身元引受人等の条件及 び義務等</p>	<p>原則として、入居者 1 名につき身元引受人を 1 名定めて頂きます。 入居者が 2 名の場合には、身元引受人 1 名が入居者 2 名の身元引受人を兼ねることができます。</p> <p>【身元引受人の条件】 原則として日本国内に居住し、かつ入居者より年齢が若いこと</p> <p>【身元引受人の責務等】</p> <p>①連帯保証人として、入居契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居契約に記載された極度額を限度として入居者と連帯して履行の責めを負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取ります。</p> <p>②入居者に関する事業者から身元引受人への連絡・協議等に協力します。</p> <p>③入居者が死亡した場合に入居者の身柄及び遺留金品を引き受けます。</p> <p>④入居契約の終了により、入居契約に基づく何らかの返還金が発生し、入居者の死亡等により、入居者へ返還することが適切でない場合、身元引受人がこれを受け取ります。</p> <p>⑤入居者が意思能力を喪失した場合、入居者が入居契約における入居者の責務を履行できない状態にある場合又は入居契約において入居者の判断を要する事項に対して、入居者が意思を明確に表明できない状態にある場合には、身元引受人が入居者に代わり意思表示を行うこと及び入居契約の終了に伴う一切の金銭の授受につき入居者の代理人として選任されます。</p>
<p>生活保護受給者の 受入れ対応</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 可</p>
<p>施設又は入居者が入居契約を解除する場合の事由及び手続等</p>	<p>【事業者からの解除の場合】</p> <p>①事業者は、入居者が次のア. からク. のいずれかに該当し、かつ、そのことが入居契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に入居契約を解除することができます。</p>

	<p>ア. 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</p> <p>イ. 月払家賃(月払方式の場合)、管理費、サービス費その他費用の支払いを3回以上遅滞し又は3ヶ月以上滞納した場合</p> <p>ウ. 本施設を故意又は重大な過失により、毀損・汚損又は滅失した場合</p> <p>エ. 入居契約又は管理規程に違反し、事業者の催告にもかかわらず是正しない場合</p> <p>オ. 入居者の身体的・精神的暴力、不当な言動等により、本施設の運営スタッフの人権や職域が侵害され、本施設の健全な運営に支障を来たすおそれがあると事業者が認める場合において、事業者の催告にもかかわらず是正されない場合</p> <p>カ. 入居者の行動が、他の入居者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法等ではこれを防止することができない場合</p> <p>キ. 入居契約の規定により事業者が求めたにもかかわらず、新たに入居者の身元引受人をたてない場合</p> <p>ク. その他、上記ア. からキ. に準じる事由が発生した場合</p> <p>②事業者は、入居者、入居者の家族又は身元引受人等による、事業者の役職員や他の入居者等に対するハラスメント(身体的暴力、精神的暴力及びセクシュアルハラスメントなど。)により、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときは、入居契約を解除することができます。</p> <p>③上記①又は②の規定に基づき入居契約を解除する場合、事業者は次の各手続きを行います。</p> <p>ア. 契約解除の通知について90日の予告期間をおきます</p> <p>イ. 上記通知に先立ち、入居者、成年後見人及び身元引受人等(以下「入居者等」という。)に弁明の機会を設けます</p> <p>ウ. 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、入居者等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保に協力します</p> <p>④上記①のオ. 又はカ. に基づき入居契約を解除する場合には、事業者は上記に加えて次の手続きを行います。</p> <p>ア. 医師の意見を聴きます</p> <p>イ. 一定の観察期間をおきます</p> <p>⑤上記①から④に関わらず、事業者は、入居者が次のア. からウ. のいずれかに該当するときは、入居契約第27条の定めにかかわらず、入居契約を解除することができます。</p> <p>ア. 入居に関する書類等における重大な不実記載等が入居日前に発見されたとき</p> <p>イ. 不正な手段で入居しようとしていることが入居日前に判明したと</p>
--	--

	<p>き</p> <p>ウ. 正当な理由がなく、入居日までに前払金又は敷金が支払われなかったとき</p> <p>【入居者からの解約の場合】</p> <p>①入居者は、事業者に対して、30 日前までに、書面により解約の申入れを行うことにより、入居契約を解約することができます。解約の申入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出ることによって行うものとします。</p> <p>※入居者は、入居日の前日までの期間内であれば、書面によって事業者へ通知して、入居契約を解約することができます。</p> <p>②入居者が、解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者 が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して 30 日目をもって、入居契約は解約されたものと推定します。</p>
<p>表明保証・ 無催告解除</p>	<p>①入居者及び事業者は、相手方に対し、次のア. 及びイ. の事項を表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 41 条に定める追加入居者及び入居契約第 42 条に定める滞在者が次のア. 及びイ. を充足することを表明し、保証します。</p> <p>ア. 入居契約締結時及び入居契約締結後において、自ら、自らの役員・使用人・従業員等、親会社、子会社又は関連会社(以下総称して「対象者」という。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はこれらの構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)のいずれにも該当しないこと</p> <p>イ. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、入居契約を締結するものでないこと</p> <p>②上記①のほか、入居者及び事業者は、相手方に対し、対象者が直接・間接を問わず次のア. からカ. に記載の行為を行わないこと及び今後行う予定がないことを表明し、保証するものとし、入居者は、事業者に対し、身元引受人、入居契約第 41 条に定める追加入居者及び入居契約第 42 条に定める滞在者が、直接・間接を問わず次のア. からカ. に記載の行為を行わないこと及び今後行う予定がないことを表明し、保証します。</p> <p>ア. 自ら又は第三者を利用した、詐術、暴力的行為、脅迫的言辞又は法的な責任を超えた不当な要求等の行為</p> <p>イ. 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損する行為</p> <p>ウ. 反社会的勢力から名目の如何を問わず、資本・資金を導入し又は関係を構築する行為</p> <p>エ. 反社会的勢力に対して名目の如何を問わず、資金提供をする行為</p>

	<p>オ. 反社会的勢力をして自らの経営に関与させる行為</p> <p>カ. 本施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供し又は本施設に反社会的勢力を入居させもしくは反復継続して反社会勢力を出入りさせる行為</p> <p>③入居者及び事業者は、相手方が上記①又は②のいずれかに違反していると合理的に判断したときは、相手方に対し、何らの催告もなく、入居者・事業者間の全ての契約を解除することができ、相手方はこれに対し何ら異議を申し立てないものとします。</p> <p>④入居者及び事業者は、上記③により解除した場合に、相手方が損害を被ったとしても、これを一切賠償する義務を負わないものとします。</p>																	
前払金及び敷金の返還時期	<p>【前払金の返還時期】</p> <p>①入居日の前日までに入居契約が終了した場合 ： 終了後速やかに</p> <p>②入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合 ： 明渡し後90日以内</p> <p>③入居日から3ヶ月経過後かつ想定居住期間内に入居契約が終了した場合 ： 入居契約終了日の翌日から起算して3ヶ月以内</p> <p>※入居契約の終了時期により、返還額は、入居契約の定めに従いそれぞれ異なります。</p> <p>【敷金の返還時期】 明渡し後遅滞なく</p>																	
前年度における退去者の状況	退去先別の人数	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="688 1079 927 1129">自宅等</td> <td data-bbox="927 1079 1411 1129">5人</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1129 927 1180">社会福祉施設</td> <td data-bbox="927 1129 1411 1180">0人</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1180 927 1230">医療機関</td> <td data-bbox="927 1180 1411 1230">0人</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1230 927 1281">死亡者</td> <td data-bbox="927 1230 1411 1281">3人</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1281 927 1381">その他(提携ホームへの移行)</td> <td data-bbox="927 1281 1411 1381">5人</td> </tr> </table>	自宅等	5人	社会福祉施設	0人	医療機関	0人	死亡者	3人	その他(提携ホームへの移行)	5人	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="937 1079 1013 1667" rowspan="2">生前解約の状況</td> <td data-bbox="1013 1079 1411 1381">施設側の申し出 (解約事由の例)</td> <td data-bbox="1013 1079 1411 1381">0人</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1013 1381 1411 1667">入居者側の申し出 (解約事由の例) 提携ホームや社会福祉施設への移行のため合意解約</td> <td data-bbox="1013 1381 1411 1667">5人</td> </tr> </table>	生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例)	0人	入居者側の申し出 (解約事由の例) 提携ホームや社会福祉施設への移行のため合意解約	5人
自宅等	5人																	
社会福祉施設	0人																	
医療機関	0人																	
死亡者	3人																	
その他(提携ホームへの移行)	5人																	
生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例)	0人																
	入居者側の申し出 (解約事由の例) 提携ホームや社会福祉施設への移行のため合意解約	5人																
体験入居の期間及び費用負担等	<p>期間： 7泊8日を限度 ※延長はご要望によりご相談に応じます。</p> <p>費用： 税込 19,800円(18,000円+税※1,800円)／人・泊 (宿泊費、食事(朝食・昼食・夕食)、消費税込み)</p>																	

10. 情報開示

入居希望者等 への情報開示	重要事項説明書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	入居契約書の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	管理規程の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開 (閲覧・写し交付)	2 非公開

添付書類：別添 1 「『前払金』の算定根拠について」

別添 2 「横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

別添 3 「介護サービス等の一覧表」

グランクレールあざみ野

号室

_____ 様

東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 8 号
事業者 株式会社東急イーライフデザイン
代表取締役 大柴 信吾 印

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

年 月 日 説明者署名 _____

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

【入居者】	
1	住所
	氏名 印
	電話
2	住所
	氏名 印
	電話 (入居者 1 との関係)
【身元引受人】	
1	住所
	氏名 実印
	電話 (入居者 1 との関係)
2	住所
	氏名 実印
	電話 (入居者 2 との関係)

別添 1

「前払金」の算定根拠について

1. 「前払金」について

- (1) 本施設では、家賃相当額の支払方式について前払方式と月払方式を採用しています。
- (2) 前払方式とは、「(事業者が)終身にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」(厚生労働省老健局長が定める「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(令和6年5月23日付老発0523第1号)(以下「指導指針」という。))及び厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」(平成24年3月16日付)(以下「事務連絡」という。)参照)で、ご入居者にとっては、居住期間を気にせずに住み続けられる支払方式です。

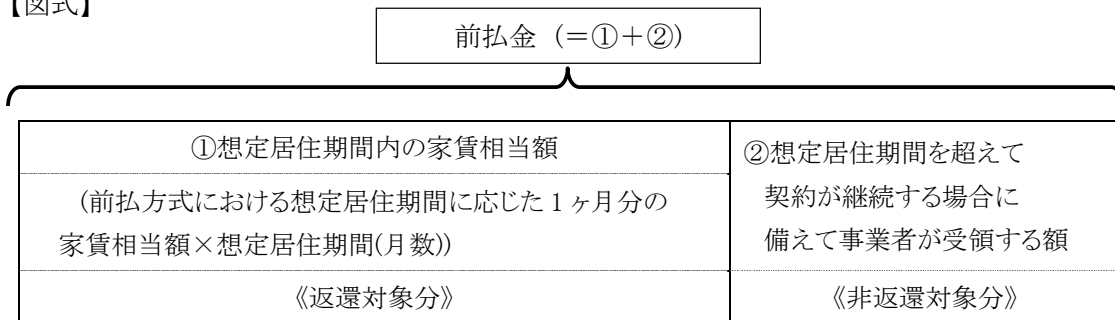
2. 前払方式の算定式について

- (1) 前払方式の算定の基礎については、指導指針及び事務連絡に定める以下の考え方に拠ります。

【算定の基礎】

$$\begin{aligned} \text{前払金} &= (\text{前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額} \\ &\quad \times \text{想定居住期間(月数)}) \\ &\quad + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額}) \end{aligned}$$

【図式】



- (2) (1)のうち、「想定居住期間」と「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」の具体的な算定方法は、事務連絡で示された以下の考え方に拠ります。

想定居住期間

入居者のうち概ね50%の方が入居し続けることが予想される期間として、各有料老人ホームがそれぞれ定める期間のことです。その期間は、入居時の年齢や性別、自立者か要介護者か、などに応じて、入居者の平均余命等を勘案して設定されます。

想定居住期間内の家賃相当額は、想定居住期間内に入居者の死亡又は入居契約の解除もしくは解約により契約が終了した場合、終了時期に応じてその一部が返金されます。

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

生存率等を加味して決められる、想定居住期間経過後、入居者の全員が退去する時点までの将来の家賃負担分です。

この額は、入居契約が終了しても返還されません。

※入居日から3ヶ月以内に入居契約が終了した場合を除きます。

3. 本施設における具体的な算定根拠について

(1) 想定居住期間の設定

想定居住期間は、事務連絡で示された考え方に則り、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が策定している【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、事業者及びそのグループ会社での有料老人ホーム(自立型)及びサービス付高齢者向け住宅(以下、総称して「当社グループ高齢者向け住宅」という。)の入居者実績に基づく入居時の年齢、性別、平均的な余命等を勘案し、自立型老人ホームにおける入居者の母集団の年央居住継続率が概ね 50%になる期間を算出し、以下の通り年齢別での想定居住期間を決定しています。

年齢(歳)	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
想定居住期間(ヶ月)	324	312	300	288	276			264	252	240	228	216
年齢(歳)	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82～	
想定居住期間(ヶ月)	216	204	192	180	168		156	144		132	120	

※参考:当社グループ高齢者向け住宅入居者実績 男女比 31%:69%

(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の設定

想定居住期間の算出と同様に、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の【外部データを用いた入居一時金の試算について】の試算モデルを踏まえ、簡易生命表に基づいて算出された、自立型老人ホームにおける前払金合計に対する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の割合について、下表の通り 3 つの年齢区分に分け、各年齢区分における平均値(小数点以下四捨五入)以下の数値を、各年齢区分における当該割合として決定しています。

前払金に対する、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の割合			
年齢(歳)	60～75	76～85	86～
	10 %	15 %	20 %

※当社グループの高齢者向け住宅における入居時年齢を、検討来場者数及び実際の入居者数の比率から、60歳～75歳、76歳～85歳、86歳以上の3区分に分類しました。

【参考：前払方式選択時の具体例】

グランクレールあざみ野	入居時年齢 80歳	102号室
前払金 (①+②) (総額) 54,576,000 円		
① 想定居住期間内の家賃相当額 (前払方式における想定居住期間に応じた1ヶ月分の家賃相当額)×(想定居住期間(月数))		
46,389,600 円 (前払金に占める割合は 85 %)		算定式 : 322,150 円×144ヶ月
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※》		
8,186,400 円 (前払金に占める割合は 15 %)		

※入居日から3ヶ月以内に死亡又は解除もしくは解約により入居契約が終了する場合は、入居契約の定めに従い返還されます。

横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	<input type="checkbox"/> 個室ではない(相部屋がある)。 <input type="checkbox"/> 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 <input type="checkbox"/> 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	<input type="checkbox"/> 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) <input type="checkbox"/> 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	
4	便所	有	適合	<input checked="" type="checkbox"/> 常夜灯がない。 <input type="checkbox"/> 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 居室の近くにない。 <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	非該当			
7	面談室	有	適合	<input type="checkbox"/> プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	有			
9	看護・介護職員室	非該当			
10	機能訓練室	非該当			
11	談話室	無			
12	洗濯室	非該当			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい 施設	有			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 一時介護室 <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 脱衣室 <input type="checkbox"/> 便所	※一時介護室は設けられて おりません
17	廊下		適合	<input type="checkbox"/> 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、 かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている 場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	
18	居室等の出入口		適合	<input type="checkbox"/> 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他(上記項目以外の主な指針不適合事項)

例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。

介護サービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（有・無）

区分	自立			要支援1～2			要介護1～5			
	提供サービスの別	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	金額（単価）	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	金額（単価）	
サービスの提供内容等	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	
1. 介護サービス										
①巡回										
・昼間 時～時	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・夜間 時～時	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
②食事介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
③排泄										
・排泄介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・おむつ交換	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・おむつ代	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
④入浴等										
・清拭	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・一般浴介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・特浴介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑤身辺介助										
・体位交換	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・居室からの移動	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・衣類の着脱	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
・身だしなみ介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑥機能訓練	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑦通院の介助	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑧緊急時対応										
・ナースコール	有・無	24時間対応	-	24時間対応	-	-	24時間対応	-	-	
2. 生活サービス										
①家事										
・清掃	有・無	-	入居者の希望により (1)簡易清掃 (2)簡易清掃、浴室清掃	(1)1,980円/1時間(うち本体価格1,800円、消費税180円) (2)7,260円/1時間(うち本体価格6,600円、消費税660円)	-	-	入居者の希望により (1)簡易清掃 (2)簡易清掃、浴室清掃	(1)1,980円/1時間(うち本体価格1,800円、消費税180円) (2)7,260円/1時間(うち本体価格6,600円、消費税660円)	入居者の希望により (1)簡易清掃 (2)簡易清掃、浴室清掃	(1)1,980円/1時間(うち本体価格1,800円、消費税180円) (2)7,260円/1時間(うち本体価格6,600円、消費税660円)
・洗濯	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
②居室配膳・下膳	有・無	-	(1)病気等の場合 (2)入居者の希望により昼食時・夕食時	(1)220円/回(うち本体価格200円、消費税20円) (2)550円/回(うち本体価格500円、消費税50円)	-	-	(1)病気等の場合 (2)入居者の希望により昼食時・夕食時	(1)220円/回(うち本体価格200円、消費税20円) (2)550円/回(うち本体価格500円、消費税50円)	(1)病気等の場合 (2)入居者の希望により昼食時・夕食時	(1)220円/回(うち本体価格200円、消費税20円) (2)550円/回(うち本体価格500円、消費税50円)
③理美容	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
④代行										
・買物	有・無	週1回指定日に実費負担	-	-	週1回指定日に実費負担	-	-	週1回指定日に実費負担	-	-
・役所手続	有・無	週1回指定日に実費負担	-	-	週1回指定日に実費負担	-	-	週1回指定日に実費負担	-	-
3. 健康管理サービス										
・健康診断	有・無	年1回定期健康診断	年2回目以降	入居者実費負担	年1回定期健康診断	年2回目以降	入居者実費負担	年1回定期健康診断	年2回目以降	入居者実費負担
・健康相談	有・無	医師:週3回(13:00～15:45(月・木・金)) 看護師:月ごとの指定日・指定時間【指定時間】9:00～17:00	-	-	医師:週3回(13:00～15:45(月・木・金)) 看護師:月ごとの指定日・指定時間【指定時間】9:00～17:00	-	-	医師:週3回(13:00～15:45(月・木・金)) 看護師:月ごとの指定日・指定時間【指定時間】9:00～17:00	-	-
・生活指導	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
・医師の往診	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 入退院時、入院中のサービス										
・医療費	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
・移送サービス	有・無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. その他サービス										
・アクティビティ	有・無	随時実施+材料費等実費	-	-	随時実施+材料費等実費	-	-	随時実施+材料費等実費	-	-

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。
 注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。
 注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。
 注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。
 注5) 「その他サービス」欄は、上記以外のサービスを必要に応じて記入すること。