

東京都消費生活条例による表示 「ロイヤルライフ奥沢」

2012年4月1日現在

事業主体

事業主体名	株式会社 菱栄ライフサービス
所在地	東京都世田谷区奥沢3-33-13
代表者名	取締役社長 相川 雅彦
主な事業	有料老人ホームの経営・運営・管理 - 指定特定施設入居者生活介護 介護予防特定施設入居者生活介護（東京都1371200989）

施設概要

施設の名称	ロイヤルライフ奥沢
所在地	東京都世田谷区奥沢3-33-13
交通の便	東急目黒線「奥沢」駅下車徒歩1分（60m）
施設の類型 及び介護を必要とする場合の処遇、 契約の取扱等	介護付有料老人ホーム（一般型） 居住の権利形態：利用権方式、 利用権の支払方法：一時金方式 介護が必要となった場合は、当社が定める介護サービス基準により同一施設内の介護居室において介護を受けられます。入居者の身体状況あるいは要介護状態により、一般居室において介護を行う場合があります。但し、一時介護室を利用される場合、同居室の使用料（日額840円）並びに介護に要する日用品等の消耗品（実費）をご負担していただきます。なお、入居者及び身元引き受け人の同意により、介護居室への住み替えを行う場合は、規定による入居一時金の清算を行います。
敷地の面積 及び権利 建物の概要	1, 269. 26㎡ 一部賃借（三菱地所株）と当社の共有 施設延床面積：6, 378. 67㎡／構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上10階塔屋1階建／完成時期：平成2年6月19日／入居可能時期：空室 発生後入居可／居室総数：56室（介護居室等を除く） 建物の権利：三菱地所株 [85%区分所有]、及び当社 [15%区分所有]
居室等の概要	●一般居室：56室 一般居室70名 41. 84㎡ 1K(24室)～66. 96㎡ 1LDK(7室) 最多居室 41. 84㎡ 1K(24室) ●介護居室：全室個室 9室（介護居室9名） 16. 27㎡～20. 17㎡ ●一時介護室：個室 1室 20. 00㎡
共用施設	【本館】 1階：身障者用トイレ・トイレ（男女別）／地下1階：駐車場 トイレ（男女共用） 2～4階、6～9階：ロッカールーム（有料）／ 屋上：屋上ガーデン／10階：食堂・サロン・トイレ（男女別） 【ケアセンター棟】 2階：ラウンジ・ナースステーション・健康相談室・健康増進ゾーン トイレ（男女共用）・身障者用トイレ

3階：ケアステーション・介護居室・一時介護室・ディルーム・機械浴室・トイレ（男女共用）・身障者用トイレ
 4階：ラウンジ・ケアステーション・介護居室・ディルーム・中間浴室・トイレ（男女共用）・身障者用トイレ
 5階：和室（16畳）・ゲストルーム（外来宿泊用・有料）・大浴場（男女別）・洗濯室・トイレ（男女別）

職員の体制

職種	職員数	夜間体制 (最小時)	職種	職員数	夜間体制 (最小時)
施設長（支配人）	1人		調理員	2人	
生活相談員	5人		ウェイトレス	21人	
介護職員	27人	3人	設備管理員	4人	1人
看護職員	3人		清掃員	4人	
栄養士	1人		事務職員	8人	

※夜間体制は午後9時～翌朝7時まで

2012年4月1日現在

緊急連絡体制
(設置機器)

●緊急コール

【本館】 一般居室：居室・洗面脱衣室・浴室・トイレ
 共用部：地下1階廊下・2～10階廊下・屋上ガーデン

【ケアセンター棟】

和室・大浴場・各トイレ・2～5階廊下・ラウンジ
 ナースステーション・ケアセンター・ディルーム
 健康相談室・健康増進ゾーン

●内線電話：大浴場脱衣室・屋上ガーデン・サロン・和室
 ゲストルーム・ケアセンター棟（2,3,4,5階）

●生活リズムセンサー：一般居室内廊下天井
 （一定時間以上生活動作が無い場合に異常を知らせます。）

●テレビカメラ：2～10階廊下・正面玄関・地下1階入口
 ケアセンター（3,4階）入口
 大脇病院連絡通路出入り口（ケアセンター2階）

提供サービスの概要

－有料の表示がないものは、入居一時金、介護費用等の一時金又は月額利用料に含まれています－

食事

日常生活

栄養士管理の下、食堂にて1日3食提供
 （定食方式、朝食のみ和・洋を選択。献立表は1週間前に配付。）
 食堂での配下膳はウェイトレスが致します。予約による特別料理(有料)の提供も致します。

①フロント業務（午前6時30分～午後10時）：
 出入者のチェック、来訪者の取次、宅配便の一時預かり等。

②男女各大浴場の利用（午後4時～午後10時・水曜日休業）

③家事・生活：一般居室内水回りの掃除（月2回）、ゴミの館外搬出、長期不在者の一般居室管理等。

④生活相談：生活全般に係わる相談受付。

介 護 健 康 管 理	⑤その他：洗濯機・乾燥機の利用、布団乾燥機の貸出、寝具等の貸出（有料）、付添、買物代行・役所手続代行等の有料サービス等。 入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活のお世話等、介護保険給付対象の介護サービス及び必要時における介護保険給付対象外の介護サービスの提供 人間ドック（年1回）、定期健康診断（年1回）、健康講話（年3～4回） 健康相談
--------------------	--

入居費用

入居時の支払い額 <small>（平成23年1月1日現在）</small> 一 般 居 室	<ul style="list-style-type: none"> ●80歳未満の入居一時金 <ul style="list-style-type: none"> 1人入居の場合 6,300～11,250万円（最多金額8,000万円台） 性格：一般居室及び共用施設を利用する権利と契約で定めたサービスを受ける権利に対する費用負担です。 2人入居の場合 追加入居一時金として一律1,200万円が加算されます。 ●80歳～86歳の入居一時金 <ul style="list-style-type: none"> 1人入居の場合 5,990万円～10,690万円（最多金額6,000万円台） 性格：一般居室及び共用施設を利用する権利と契約で定めたサービスを受ける権利に対する費用負担です。 2人入居の場合 追加入居一時金として一律1,200万円が加算されます。 ●87歳以上の入居一時金 <ul style="list-style-type: none"> 1人入居の場合 5,040万円～9,000万円（最多金額5,000万円台） 性格：一般居室及び共用施設を利用する権利と契約で定めたサービスを受ける権利に対する費用負担です。 2人入居の場合 追加入居一時金として一律1,200万円が加算されます。 ●介護費用等の一時金 <ul style="list-style-type: none"> ・65歳～86歳 1人につき399万円（内消費税19万円） 用途：介護費用等の一時金399万円の内訳[費用設定時の長期推計額]は、要介護者等以外への生活支援サービス費259.4万円、要介護者等への人員過配置サービス費139.6万円。 なお、要介護者等への個別選択サービス費は、別途料金をその都度お支払いいただきます。 ・87歳以上 1人につき239.4万円（内消費税11.4万円） 用途：介護費用等の一時金239.4万円の内訳[費用設定時の長期推計額]は、要介護者等以外への生活支援サービス費99.8万円、要介護者等への人員過配置サービス費139.6万円。 なお、要介護者等への個別選択サービス費は、別途料金をその都度お支払いいただきます。
---	---

<p>月 額 使 用 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●管理費(月額) <ul style="list-style-type: none"> 1人入居の場合 155,250円 2人入居の場合 232,875円 ●食費(月額) 78,720円 <ul style="list-style-type: none"> 1人(30日喫食) [内訳]基本料金 28,350円 朝食 346円 / 昼食 493円 / 夕食 840円 ●有料施設利用料(月額) <ul style="list-style-type: none"> 駐車場(1台) 47,250円 ロッカー(1基) 1,050円 <p>※管理費、食費、施設利用料及び有料サービスの費用の改定を行う場合は、物価及び人件費の変動に基づき運営懇談会の意見を参考にして決定いたします。</p>
<p>介 護 居 室</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●介護居室入居一時金 1,420万円～2,620万円 ●支払い方法:申込時 :申込金30万円 <ul style="list-style-type: none"> 契約時 : 入居時の支払い額の10%－申込金30万円 引渡時迄: 入居時の支払い額の90% ●介護費(月額) 77,700円 <p>(注)要介護者等への人員過配置サービス費とは、人員を基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付金(利用者負担分を含む)による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づいて算定した費用。</p> ●管理費(月額) 103,500円 ●食費(月額) 78,720円 <ul style="list-style-type: none"> 1人(30日喫食) [内訳]基本料金 28,350円 朝食 346円 / 昼食 493円 / 夕食 840円 <p>※管理費、食費、施設利用料及び有料サービスの費用の改定を行う場合は、物価及び人件費の変動に基づき運営懇談会の意見を参考にして決定いたします。</p>
<p>そ の 他 の 費 用 負 担</p>	<p>月額管理費、食費の他に、一般居室内で使用した光熱水道費、電話代、NHKテレビ受信料等は別途個別負担となります。但し、介護居室並びに一時介護室の光熱水費は不要です。</p>
<p>解 約 及 び 契 約 終 了 時 返 還 金</p> <p>一 般 居 室</p>	<p>入居一時金及び介護費用等の一時金について、解約及び契約終了時に返還される額は、下記計算式によって算出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●入居一時金の返還金計算式 <ul style="list-style-type: none"> ・80歳未満 入居一時金の7%相当額は入居期日に事業者が取得します。 1人入居の場合 <ul style="list-style-type: none"> 返還金 = 入居一時金 × 5% + 入居一時金 × 88% × 未償却累計率 <li style="text-align: right;">〔 1～60ヶ月は年率各10%償却 61～180ヶ月は年率 5%償却 〕 2人入居の場合で1人だけ退去される場合 <ul style="list-style-type: none"> 返還金 = 追加入居一時金 × 5% + 追加入居一時金 × 88% × 未償却累計率 <li style="text-align: right;">〔 1～60ヶ月は年率各10%償却 61～180ヶ月は年率 5%償却 〕

入居一時金6, 300万円の場合の返還金一覧表

(単位:万円)

入居期間	返還金	入居期間	返還金	入居期間	返還金
1年	5304.6	6年	2809.8	11年	1423.8
2年	4750.2	7年	2532.6	12年	1146.6
3年	4195.8	8年	2255.4	13年	869.4
4年	3641.4	9年	1978.2	14年	592.2
5年	3087.0	10年	1701.0	15年	315.0

・ 80歳～86歳

入居一時金の10%相当額は入居期日に事業者が取得します。

1人入居の場合

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 5\% + \text{入居一時金} \times 85\% \times \frac{(\text{120ヶ月} - \text{入居月数})}{120\text{ヶ月}}$$

2人入居の場合で1人だけ退去される場合

$$\text{返還金} = \text{追加入居一時金} \times 5\% + \frac{\text{追加入居一時金}}{\text{一時金}} \times 85\% \times \frac{(\text{120ヶ月} - \text{入居月数})}{120\text{ヶ月}}$$

入居一時金5, 990万円の場合の返還金一覧表

(単位:万円)

入居期間	返還金	入居期間	返還金
1年	4881.9	6年	2336.1
2年	4372.7	7年	1827.0
3年	3863.6	8年	1317.8
4年	3354.4	9年	808.7
5年	2845.3	10年	299.5

・ 87歳以上

入居一時金の15%相当額は入居期日に事業者が取得します。

1人入居の場合

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 5\% + \text{入居一時金} \times 80\% \times \frac{(\text{72ヶ月} - \text{入居月数})}{72\text{ヶ月}}$$

2人入居の場合で1人だけ退去される場合

$$\text{返還金} = \text{追加入居一時金} \times 5\% + \frac{\text{追加入居一時金}}{\text{一時金}} \times 80\% \times \frac{(\text{72ヶ月} - \text{入居月数})}{72\text{ヶ月}}$$

入居一時金5, 040万円の場合の返還金一覧表

(単位:万円)

入居期間	返還金	入居期間	返還金
1年	3612.0	4年	1596.0
2年	2940.0	5年	924.0
3年	2268.0	6年	252.0

※1) 入居期間にかかわらず、入居一時金・追加入居一時金のそれぞれ5%が返還となります。

※2) 返還金から一般居室の原状回復の為の費用を差し引く場合があります。

介護居室

損害賠償額の予定の
定めの有無及び内容

消費税

入居費用の表示
有効期限

●介護費用等の一時金の返還金計算式

- ・80歳未満

$$\text{返還金} = \text{介護費用等の一時金} \times \frac{(\text{180ヶ月} - \text{入居月数})}{180\text{ヶ月}}$$

- ・80歳～86歳

$$\text{返還金} = \text{介護費用等の一時金} \times \frac{(\text{120ヶ月} - \text{入居月数})}{120\text{ヶ月}}$$

- ・87歳以上

$$\text{返還金} = \text{介護費用等の一時金} \times \frac{(\text{72ヶ月} - \text{入居月数})}{72\text{ヶ月}}$$

●入居一時金の返還金計算式

- ・80歳未満

入居一時金の15%相当額は入居期日に事業者が取得します。

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 5\% + \text{入居一時金} \times 80\% \times \frac{(\text{72ヶ月} - \text{入居月数})}{72\text{ヶ月}}$$

- ・80歳～86歳

入居一時金の20%相当額は入居期日に事業者が取得します。

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 5\% + \text{入居一時金} \times 75\% \times \frac{(\text{60ヶ月} - \text{入居月数})}{60\text{ヶ月}}$$

入居一時金の20%相当額は入居期日に事業者が取得します。

- ・87歳以上

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 5\% + \text{入居一時金} \times 75\% \times \frac{(\text{48ヶ月} - \text{入居月数})}{48\text{ヶ月}}$$

※1) 入居期間にかかわらず、入居一時金の5%が返還となります。

有 (社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金に加入)

* 事業主体が万一倒産のために入居者のすべてが退去せざるを得なくなり、かつ入居者から契約が解除された場合に入居者1人に対し協会から500万円支払われる制度。基金については会社側で負担いたします。

入居一時金・介護保険に係る利用料については非課税
税法の改正により、消費税率に変動があった場合、税相当分の改定をいたします。

2012年6月末日迄

入居・退去等に関すること

入居者の条件
一般居室

- 年齢が満65歳以上で、入居時ご自分で身の回りのことが出来る健康状態の方。

[65歳～80歳未満]

- ご夫婦の場合はどちらかが満65歳以上で且つ配偶者が満60歳以上の方が入居条件となります。
- ご夫婦以外の2人入居の場合は、65歳以上、3親等以内が条件となります。
- 追加入居は5年以内、1回に限ります。

[80歳～86歳]

●2人入居はご夫婦に限り、どちらかが満80歳以上で且つ配偶者が満70歳以上の方が入居条件となります。

●追加入居は3年以内、1回に限ります。

[87歳以上]

●2人入居はご夫婦に限り、どちらかが満87歳以上で且つ配偶者が満80歳以上の方が入居条件となります。

●追加入居は同時入居のみとなります。

※入居前に隣接の大脇病院で健康診断を受けていただきます。

●年齢が満65歳以上で、概ね要介護3以上の方

※入居前に隣接の大脇病院で健康診断を受けていただきます。

身元引受人を1人定めていただきます。

身元引受人には入居者の当社に対する一切の債務について入居者と連帯して履行していただくとともに、入居契約が解除された時に入居者の身柄をお引き取りいただきます。

病気や怪我の治療は病院で受けていただくことになり、医療費はご入居者の負担となります。

必要な場合通院の付添いを行います。（有料の場合があります）

また、大脇病院入院の場合は看護師又はケアスタッフがお見舞に参ります。なお、入院中でも契約は存続致しますので、退院後は入院前の一般居室にお戻りいただけます。

【医療法人社団和誠会 大脇病院】 当施設に隣接

（世田谷区奥沢3-33-13）

診療科目：外科、内科、整形外科、脳外科、泌尿器科、
スポーツ整形、リハビリ

【協力内容】

緊急時・平時を問わず密接な協力に対応できます。

通院・入院・手術・緊急時の往診その他の医療行為に対応。

毎年、人間ドック（年1回）、定期健康診断（年1回）

健康講話（年3～4回）を実施。

●事業者は、入居者が次の各号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わたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

1.入居者の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。

2.管理費その他の費用の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき。

3.第20条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき。

4.入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法では防止することができないとき。

介 護 居 室

身 元 引 受 人 の
条 件 ・ 義 務

入 居 者 が 医 療 を
必 要 と す る 場 合 の
処 遇 と 契 約 の 取 扱

協 力 し て い る
医 療 機 関

契 約 の 解 除

●前項の規定に基づく契約解除は、事業者は次の各号の手続きによって行います。

- 1.契約解除の通告について90日の予告期間をおく。
- 2.前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける。
- 3.契約通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する。

●本条第1項第4号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。

- 1.医師の意見を聞く。
- 2.一定の観察期間をおく。

●入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前までの解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。入居者が前項の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、本契約は解約されたものと推定します。

体 験 入 居

体験宿泊ルームに1泊2日で体験宿泊して頂ける制度があります。

宿泊費：お一人様（夕・朝食付） 4,000円（内消費税190円）