

リート等による高齢者向け住宅等
の取得等に関するモデル事業
調査報告書

【資料編】

2015年3月

－ 目次 －

1.	不動産デューデリジェンス関係資料.....	- 2 -
(1)	登記事項証明書.....	- 2 -
(2)	信託目録.....	- 3 -
(3)	確認済証.....	- 6 -
(4)	検査済証.....	- 7 -
(5)	建物図面・平面図.....	- 8 -
(6)	公図.....	- 9 -
(7)	土地境界確定図.....	- 10 -
2.	事業デューデリジェンス関係資料.....	- 11 -
(1)	重要事項説明書（有料老人ホーム、東京都の例）.....	- 11 -
(2)	調査事例 介護需要調査.....	- 21 -
(3)	調査事例 人口動態調査.....	- 22 -
(4)	調査事例 将来需要の試算.....	- 23 -
(5)	調査事例 施設供給状態の把握.....	- 24 -
(6)	調査事例 競合施設との比較（費用設定）.....	- 25 -
(7)	調査事例 競合施設との比較（規模、立地、居室稼動状況）.....	- 26 -
(8)	調査事例 内部環境調査（入居者層）.....	- 27 -
(9)	調査事例 収支シミュレーション.....	- 28 -

1. 不動産デューデリジェンス関係資料

以下、不動産デューデリジェンスのために収集する公的な資料を例示した。

(1) 登記事項証明書

登記事項証明書（不動産）は、不動産（土地及び建物）の物的状況と権利関係を第三者に公示するために登記された事項の全部又は一部を証明する書類である。

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇〇-〇		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】 (土地の表示)			調製 平成〇〇年〇月〇日	地図番号	空白
【不動産番号】	1234567890123				
【所在】	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇		空白		
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
9999番3	宅地	100.00	9999番1から分筆	平成〇〇年〇月〇日	
【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇	
【権利部 (乙区)】 (所有権以外の権利に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日金銭 譲渡貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇〇% 年365日割計算 債務者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇〇〇	

(2) 信託目録

信託目録は、不動産信託契約のうち、不動産登記法で定められた内容（受益者等の氏名や信託目的等）が記載された目録をいい、信託登記を行う際には必ず作成される書類である。

信託目録		調製	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第14号		余白	
1 委託者に関する事項	委託者の情報		
	委託者の情報（名称、住所等）		
2 受託者に関する事項	委託者の情報（名称、住所等）		
3 受益者に関する事項等	委託者の情報（名称、住所等）		
	委託者の情報（名称、住所等）		

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号

9 / 11

3 受益者に関する事項等	受益者の情報（名称、住所等）
4 信託条項	<p>1. 信託の目的 本不動産管理処分信託契約（以下「本信託契約」という。）の定めるところにより、信託不動産を、受益者のために管理、運用および処分すること。</p> <p>2. 信託財産の管理方法</p> <p>1 受益者は、信託不動産の管理および運用について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は本信託契約に別途定める場合を除き、当該指図のみに基づいて信託不動産の管理および運用を行うものとする。</p> <p>2 受託者は、信託不動産管理・運用業務を、受益者が指図し受託者が同意した内容のプロパティ・マネジメント契約を締結して、受益者の指名したプロパティ・マネージャーに委託することとし、受託者は、本信託契約に別途定める場合を除き、信託不動産管理・運用業務を自らの判断により自ら行ってはならない。</p> <p>3 受託者は、受益者から売却の指図があったときは、受益者が指定する第三者（以下「被指定者」という。）に対して、受益者の指定する条件および価格で、信託不動産を売却する。ただし、受益者は、受託者に対して、信託不動産の売却予定日の30営業日前までに、被指定者の概要および売却予定日を書面により通知するものとする。また受益者は、受託者と協議のうえ、売却方法として次のいずれかまたは複数の方法を選択することにより、信託不動産の売却に起因して、受託者が本信託契約に規定する諸費用等の負担および一切の損害を被らないようにしなければならない。</p> <p>①信託不動産の購入者を宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業者とし、かつ、売主たる受託者が瑕疵担保責任および費用負担等を負わない旨の特約を設ける方法</p> <p>②受託者が負担する瑕疵担保責任その他信託不動産の処分に係る契約に基づく責任または費用負担等を、受託者が相当と認める第三者に併存的に引き受けさせ、当該債務引受により生じた連帯債務の内部割合につき、受託者をゼロ、併存的債務引受人を全部とする方法</p> <p>③その他受託者が相当と認める方法</p> <p>4 受託者は、本信託契約で明示的に定める場合を除き、本信託契約に基づく信託の受託者として金銭を借入れ、または信託財産に対する担保設定を行うことができない。</p> <p>5 受託者は、受託者を抵当権設定者、質権者を抵当権者とする停止条件付抵当権設定契約等を締結することにより、本信託契約が終了することを停止条件として、信託不動産に抵当権を設定することができるものとする。</p> <p>3. 信託の終了の事由</p> <p>1 本信託契約は、次の各号に掲げる事由が発生した場合には、終了する。</p> <p>①信託期間が満了した場合</p> <p>②信託不動産の全部が本信託契約に規定される信託不動産の処分または取用により換価されたことにより信託目的が達成された場合</p> <p>③本信託契約の定めるところにより本信託契約が解除された場合</p> <p>④前各号の他、受益者及び受託者の合意により終了した場合</p> <p>2 信託期間は、平成 から平成 までとする。ただし、本信託契約の規定により信託期間が延長された場合には延長された期間の期日までとし、また、本信託契約の規定により本信託契約が終了する場合には、当該終了の日までとする。</p> <p>4. その他の信託の条項</p> <p>1 本信託の当初受益者は、当初委託者とする。</p> <p>2 本信託においては、委託者は、信託法上委託者に認められる権利を行使することができない。</p> <p>3 当初委託者は、本受益権を譲渡するまでの間であっても、信託法第92条各号に定めるものを除き、受益者としての権利（指図権を含む。）を一切行使することができない。</p> <p>4 本信託契約に基づく受益権（以下「本受益権」という。）は、分割することができない。</p> <p>5 本信託は、受託者の承諾なく併合または分割をすることができない。</p> <p>6 受託者は、本信託契約に基づく本受益権を証するために受益権証書（本証書は、信託法第185条に規定する受益証券としない。）を作成し、これを受益者に交付する。ただし、当初受益者に対する受益権証書の交付は、これを省略する。</p> <p>7 本信託契約に定める場合を除き、本受益権は、受託者の承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に拒絶、遅延または留保しないものとする。）なくして譲渡、買入（質権の移転を含む）その他の担保の用に供すること（以下「受益権譲渡等」という。）ができない（なお本受益権の譲渡日において、受益者及び受託者の合意により本信託契約を終了する</p>

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号

10/11

4 信託条項

場合には、受益者は、受託者に対して、本受益権の譲渡予定日の20営業日前までに、本受益権を譲渡する相手方の概要および譲渡予定日を書面により通知するものとする。ただし、受益権譲渡等にあたり、譲受人、テナントまたは受益権譲渡後の質権者が反社会的勢力に該当する団体または個人である場合、譲受人の財務状態から見て、将来の信託費用等の支払いを期待できないと受託者が判断した場合、受益権の譲受人又はその指定する指図代理人が高齢者福祉関連事業の運営実績・能力が乏しいと受託者が合理的に判断した場合、または譲受人が本信託契約に定める地位ならびに権利および義務の承継に同意しない場合は、受託者は承諾を拒否することができる。

8 当初委託者は、本信託契約に定める手続きを信託設定日まで（当日を含む。）に完了させ、かつ、当該手続き完了後、信託設定日に、本受益権を受益権譲受人に譲渡する。

9 本受益権が譲渡された場合には、譲受人は、本信託契約に基づく委託者および受益者の地位ならびに権利および義務（本信託にかかる信託行為に基づく権利および義務に限られず、本信託契約上特約として定められた権利および義務を全て含むものとする。ただし、本信託契約において承継されないものと定められた義務を除く。）を承継する。

10 本信託が終了したときは、受託者は、最終計算を行い受益者の承認を求めるものとする。この場合には、最終計算期間より前の計算期間の取支計算は記載を省略することができる。

11 本信託が終了した場合には、受託者は受益者に対し、信託不動産については、当該不動産を現状有姿にて引き渡し、信託登記の抹消および受益者に対する所有権移転登記を行う。

12 本信託契約が終了した場合であっても、前号に基づく信託不動産の現物交付が終了するまでは、信託不動産の所有権は受託者に帰属する。

13 本信託契約は、受託者および受益者の合意がなされた場合に限り変更することができる。

14 その他、信託不動産の管理運用処分に関しては、本信託契約の各条項に従うものとする。

(3) 確認済証

確認済証は、特定行政庁又は指定確認検査機関が建築確認申請の内容を確認し、検査対象の建物が建築基準法に適合していることを確認し交付する書類である。本書類が交付されることで建築工事に着手可能となる。

建築基準法第6条第1項の規定による		
確認済証		
		第 _____ 号
		平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
殿		
		建築主事 _____ 印
<p>下記による確認申請書に記載の計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。</p>		
記		
1. 申請年月日 _____ 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日		
2. 建築場所、設置場所又は築造場所 _____		
3. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要		
(1) 建築物の名称 _____		
(2) 主要用途 _____		
(3) 工事種別 _____		
(4) 延べ面積（建築物全体）	a. 申請部分	㎡
	b. 申請以外の部分	㎡
	c. 合計	㎡
(5) 申請棟数	棟	
(6) 主たる建築物の構造	鉄筋コンクリート造	
(7) 主たる建築物の階数	地階を除く階数（地上階数）	階
	地階の階数	階
<p>(注意) この証は、大切に保存しておいてください。</p>		

(4) 検査済証

検査済証は、特定行政庁又は指定確認検査機関が、建築物とその敷地が建築基準関連規定に適合していることを確認し交付する書類である。建築物等の建築完了後、現地での完了検査、施工写真、試験成績書等の確認が行われ、建築基準関連規定に適合していることを確認する。

建築基準法第7条の2第5項の規定による	
検査済証	
第	号
平成	年 月 日
標	
指定確認検査機関	
下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。	
記	
1. 確認済証番号	第 号
2. 確認済証交付年月日	平成 年 月 日
3. 確認済証交付者	
4. 建築場所、設置場所又は築造場所	
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要	
【主要用途】	一戸建ての住宅
【工事種別】	新築
【床面積】	延べ床面積(建築物全体) m ²
	今回検査対象床面積 m ²
【申請棟数】	棟
【建築物の構造】	造
【建築物の階数】	地階を除く階数(地上階数) 階
	地階の階数 階
6. 検査年月日	平成 年 月 日
7. 検査を行った確認検査員氏名	
(注意) この証は、大切に保存しておいてください。	

(5) 建物図面・平面図

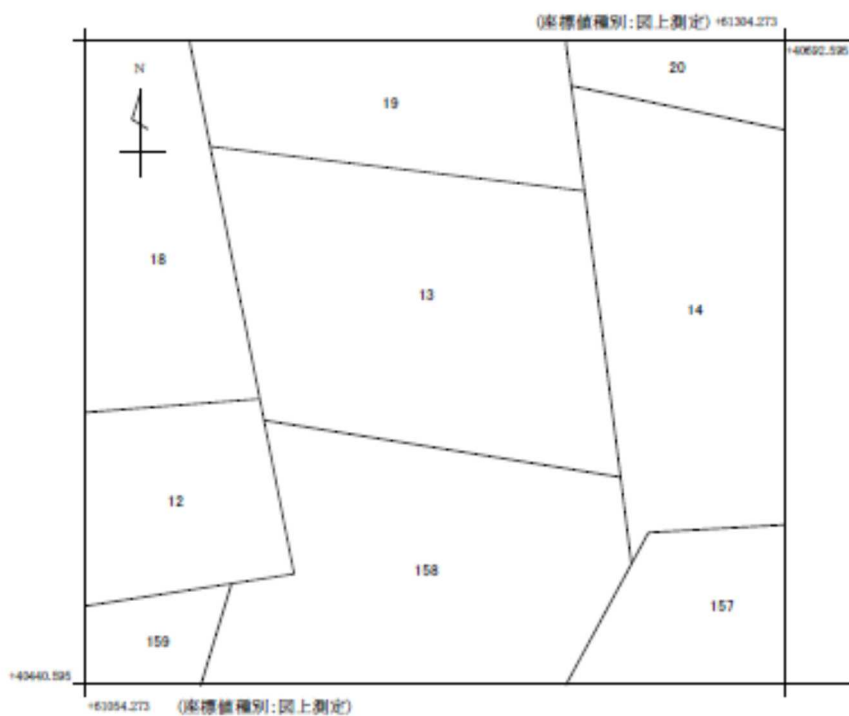
建物図面（各階平面図）は、建物又は区分建物の位置、形状等を示す図面である。建物を新築・増築等した場合には、その登記申請の際に添付する法定書類である。

各階平面図		サンプル		家屋番号	5番6	建物図面	
				建物の所在	盛岡市甲町字乙5番地6		
<p>各階平面図</p> <div style="text-align: center;"> <p>10.36m 7.54m</p> </div> <p>求積 $10.36\text{m} \times 7.54\text{m} = 78.1144\text{m}^2$ 床面積 78.11m^2</p>				<p>建物図面</p> <div style="text-align: center;"> <p>道路</p> <p>5-1 5-2 5-3 5-4 5-5 5-6</p> <p>3.5m 1.5m</p> </div>			
作成者	盛岡市甲町字丁148番地 土地調査士 法務調査士 印 家塚 (平成〇年〇月〇日作成)	縮尺	1/250	申請人	新地久美子	縮尺	1/500

サンプル

(6) 公図

公図は、土地の境界や建築物の位置関係を確認する目的で取得する地図である。



精度 区分	所在	何市区郡何町村大字何字何				地番	13番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 法記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成〇年〇月〇日		測 定 年 月 日 (原因)	平成〇年〇月〇日		補 記 事 項			

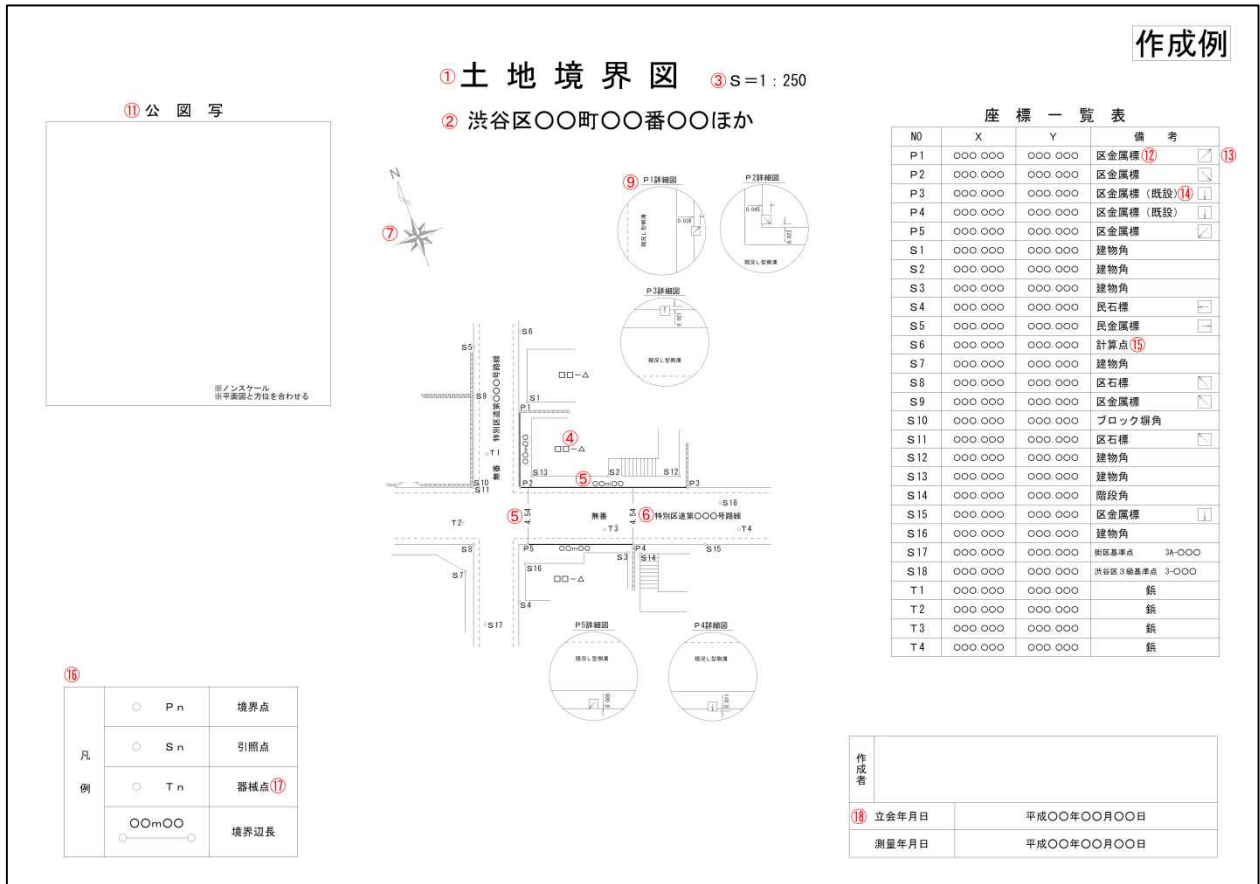
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成 年 月 日
法務局 出張所
登記官

電子
公印

(7) 土地境界確定図

土地境界確定図は、対象土地とその隣接地との境界を明確化する必要がある場合に、境界確定測量を行い、その結果を書面化したものである。対象土地の所有者と隣接地の所有者の書名捺印が必要となる。



2. 事業デューデリジェンス関係資料

(1) 重要事項説明書（有料老人ホーム、東京都の例）

重要事項説明書は、サービス内容等を十分理解したうえで契約ができるよう、入居希望者等に対して重要事項を説明するために作成される書類である。施設種類及び都道府県によって、含まれる情報や形式は異なる。

別紙様式	基準日 平成26年7月1日 現在		
重要事項説明書			
施設名			
定員・室数	人 ・ 室		
有料老人ホームの類型・表示事項			
類 型			
居住の権利形態			
利用料の支払方式			
入居時の要件			
介護保険の利用			
居室区分			
介護に関わる職員体制			
1 事業主体			
名 称	法人等の種別		
	フリガナ		
	名 称		
主たる事務所の所在地	〒		
連 絡 先	電 話 番 号		
	ファックス番号		
ホームページ	http://		
代 表 者 職 氏 名	役職名	氏名	
設 立 年 月 日			
主 な 事 業 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	箇所数	主な事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護			
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時訪問介護・看護			

夜間対応型訪問介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
複合型サービス			
居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所介護			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
介護予防特定福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			

2 事業所概要

名 称	フリカ ^ナ			
	名 称			
所 在 地	〒			
連 絡 先	電 話 番 号			
	ファックス番号			
ホ ー ム ペ ー ジ	http://			
介護保険事業所番号				
管 理 者 職 氏 名	役職名		氏名	
事 業 開 始 年 月 日				
届 出 年 月 日				
届出上の開設年月日				
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）			

指定の有効期間				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）				
指定の有効期間				まで	
事業所へのアクセス					
施設・設備等の状況					
敷地	権利形態		抵当権		
	面積	㎡			
建物	権利形態		抵当権		
	延床面積	㎡	うち有料老人ホーム分	㎡	
	竣工日				
	階数	地上		階	地下
		うち有料老人ホーム分		地上	階
	構造	建築物用途区分			
	併設施設等	()			
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	
				㎡ ～ ㎡	
				㎡ ～ ㎡	
				㎡ ～ ㎡	
				㎡ ～ ㎡	
一時介護室	階	定員	室数	面積	
				㎡ ～ ㎡	
便所	居室		共同便所	箇所 ()	
	居室		共同浴室	個浴： 大浴槽： 機械浴：	
浴室	併設施設との共用			()	
	兼用	()			
食堂	併設施設との共用			()	
	その他の共用施設 ()				
エレベーター	基				
消防設備	自動火災報知設備：	火災通報装置：	スプリンクラー：		
緊急呼出装置	居室：	便所：	浴室：	脱衣室：	

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）						0人		
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用						0人		
看護職員：派遣						0人		

介護職員：直接雇用					0人			
介護職員：派遣					0人			
機能訓練指導員					0人			
計画作成担当者					0人			
栄養士					0人			
調理員					0人			
事務員					0人			
その他従業者					0人			
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					時間			
③-1 介護職員の資格								
資格	延べ 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			
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								
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		合計	常勤換算 人数	兼務状況
		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								
③-3 管理者（施設長）の資格								
④ 夜勤・宿直体制								
配置職員数が最も少ない時間帯				時 分～		時 分		
上記時間帯の職員配置数				介護職員 人以上		看護職員 人以上		
⑤ 特定施設入居者生活介護の従業者の人数等								
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								
資格	延べ 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			
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											
資格なし											
⑤-2 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											
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											
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											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											
1年以上3年未満											
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	()										
食事介助サービス											
入浴介助サービス											
排せつ介助サービス											
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス											
相談対応サービス											
健康管理サービス（年2回の健康診断実施）											
服薬管理サービス											
金銭管理サービス											
定期的な安否 確認の方法											
施設で対応で きる医療的ケ アの内容											
医療機関との連携・協力											
協力医療機関(1)	名称										
	所在地										
	協力の内容										
協力医療機関(2)	名称										
	所在地										

	協力の内容	
協力歯科医療機関	名称	
	所在地	
	協力の内容	
介護保険加算サービス等		
	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	看取り介護加算	
	医療機関連携加算	
	介護職員処遇改善加算	
	人員配置が手厚い介護サービスの実施	
	短期利用特定施設入居者生活介護の算定	
	利用者の個別的な選択によるサービス提供	
	運営懇談会の開催	(年 回予定)
	自費によるショートステイ事業	
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	
	要介護度	
	医療的ケア	
	認知症	
	その他	
身元引受人等の条件、義務等		
体験入居	利用期間	
	利用料金	
	その他	
入院時の契約の取扱い		
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続		
施設からの契約解除		
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		
	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	
その他の居室への移動		
	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								
提携ホーム等への転居								
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								
電話番号								
対応時間	～ ()							
窓口の名称 2								
電話番号								
対応時間	～ ()							
窓口の名称 3								
電話番号								
対応時間	～ ()							
賠償責任保険の加入	保険の名称 :							
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								
東京都福祉サービス第三者評価の実施	結果の公表							
その他機関による第三者評価の実施	結果の公表							
5 入居者								
介護度別・年齢別入居者数	平均年齢 : 歳							
	入居者数合計 : 0 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
6 5 歳未満								
6 5 歳以上 7 5 歳未満								
7 5 歳以上 8 5 歳未満								
8 5 歳以上								
合計	0	0	0	0	0	0	0	0
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							0	
男女別入居者数	男性 : 人		女性 : 人					
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)	% (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				退去者数合計 : 0 人				
理由 \ 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
自宅・家族同居								
介護老人福祉施設 (特養等) へ転居								
介護老人保健施設へ転居								
介護療養型医療施設へ転居								

他の有料老人ホームへの転居									
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居									
医療機関（入院）									
死亡									
その他									
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6 利用料金

入居準備費用	円						
内訳・明細							
支払日・支払方法							
解約時の返還							
敷金・保証金							
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)				
			家賃相当額	管理費	介護費用	食費	光熱水費
各料金の内訳・明細	月額単価 (円) × 想定居住期間 (月) により算出						
	(月額単価の説明)						
	(想定居住期間の説明)						
	(老人福祉法第29条第6項経過措置期間の料金の説明)						
	前払金						
家賃相当額							
管理費							
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。						
食費	朝食 円・昼食 円・夕食 円 間食 円	1日当たり 円 × 30日で積算					
	厨房管理運営費 円など						

		(食事をキャンセルする場合の取扱いについて)				
	光熱水費					
前払金の取扱い						
支払日・支払方法						
償却開始日						
返還対象としない額						
	位置づけ					
契約終了時の返還金の算定方式						
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	期間：3か月	起算日：入居した日				
返還期限	契約終了日から	日以内				
保全措置	保全先：					
その他留意事項						
月額利用料の取扱い						
支払日・支払方法						
その他留意事項						
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割を負担する。				
(30日換算)						
介護度	基本単位 a	加算(※) b	処遇改善加算 c=(a+b)×3% 小数点以下四捨五入	総単位数 d=a+b+c	介護報酬 e=d×地域別単価 小数点以下切捨て	自己負担額 f=e×0.1 小数点以下切上げ
要支援1	×	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
要支援2	×	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
要介護1	×	0	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護2	×	0	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護3	×	0	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護4	×	0	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護5	×	0	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
(※)加算の種類				単位	算定	備考
個別機能訓練加算				12/日	0	
夜間看護体制加算				10/日	0	要介護のみ
看取り介護加算				80~1.280/日	0	対象者のみ
医療機関連携加算				80/月	0	対象者のみ
#N/A						
看取り介護加算を算定した月においては自己負担額が変動します。						
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料						

料金改定の手続

【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			
			単位：円
入居準備費用	敷金（保証金）	前払金	月額利用料

※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。

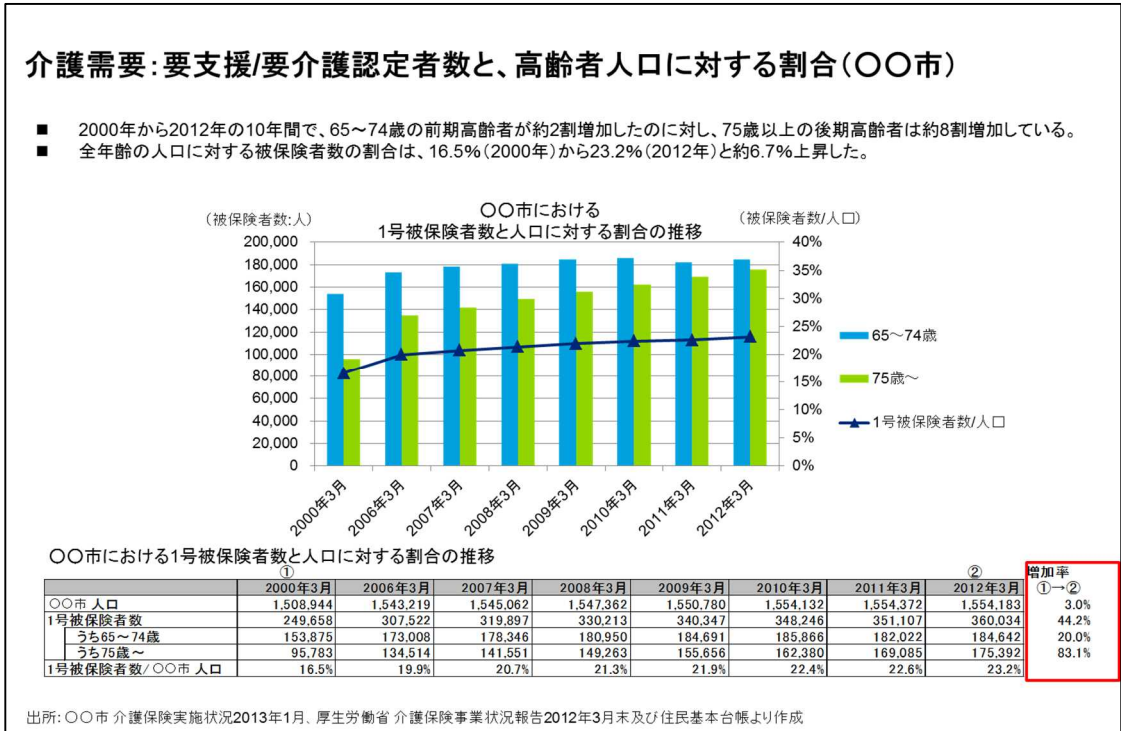
添付書類： 介護サービス等の一覧表
 東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

<p>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。</p> <p style="text-align: center;">_____年 月 日</p> <p>署名 _____ 印 _____</p>

説明者職・氏名

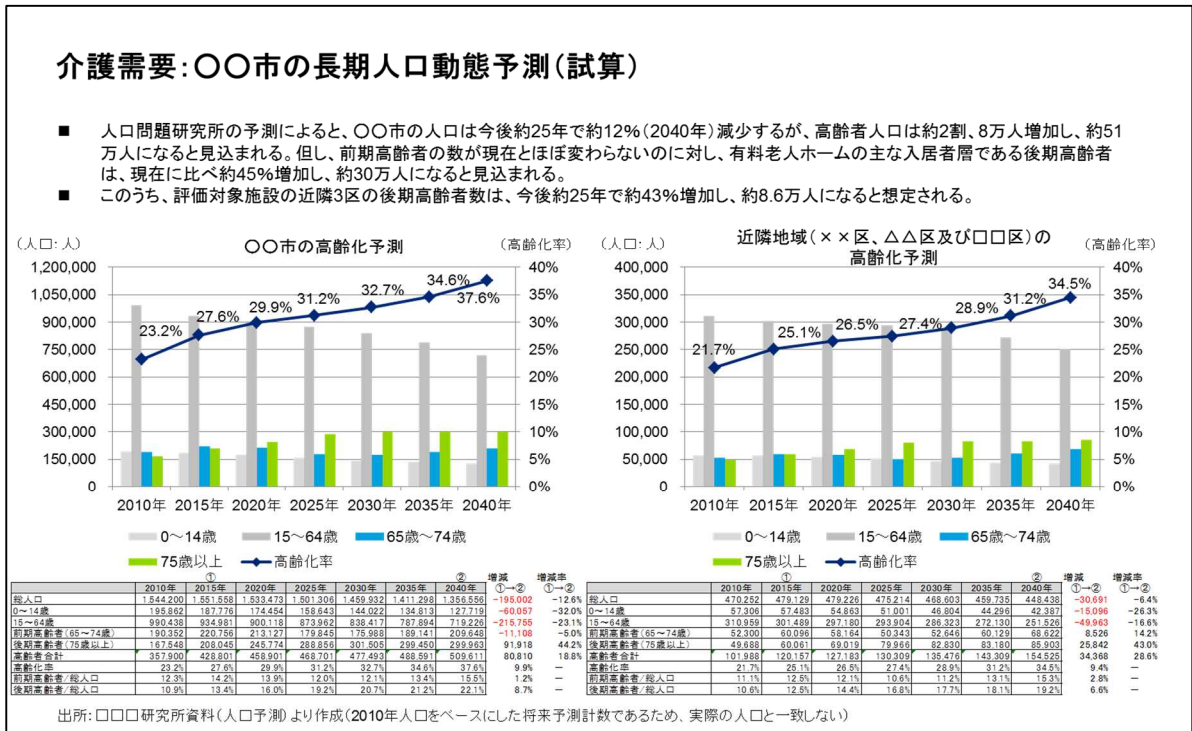
(2) 調査事例 介護需要調査

調査対象施設の周辺地域における介護需要（介護施設の場合、入居対象者となりえる人口）を調査するため、周辺地域の人口に対する要支援・要介護認定者の割合や人数の推移を調査している。



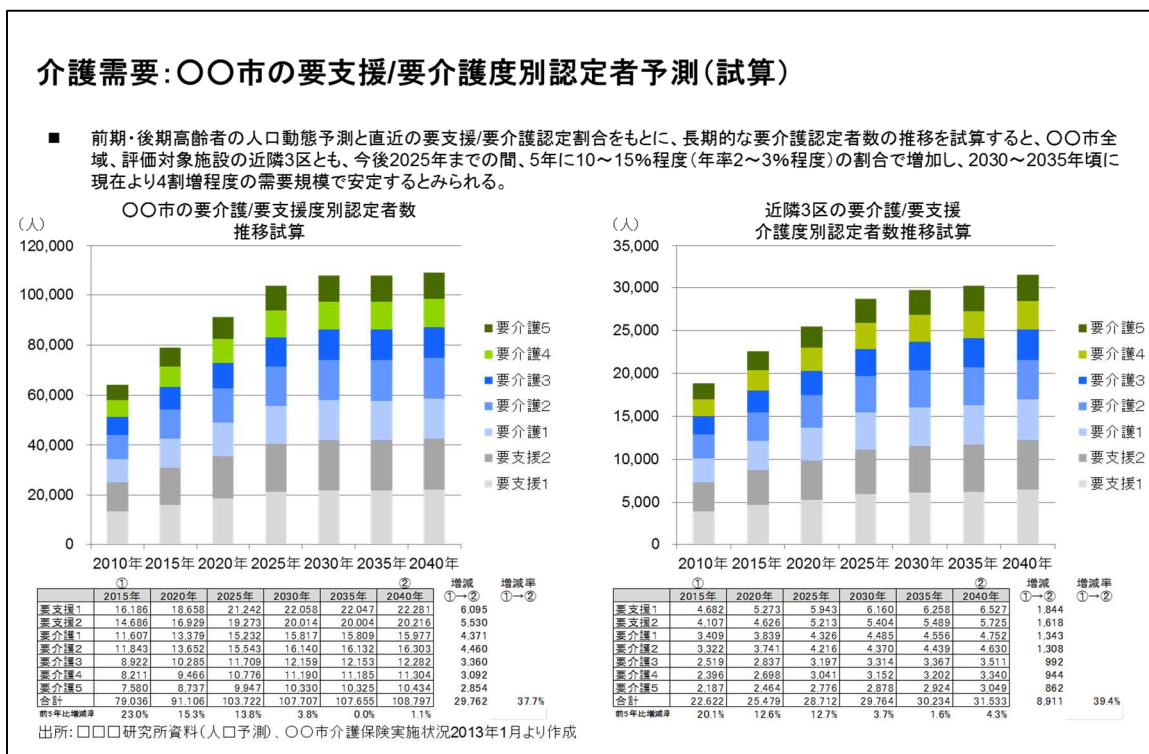
(3) 調査事例 人口動態調査

対象施設周辺の人口動態を調査するとともに、将来的な介護需要の推移を予測している。



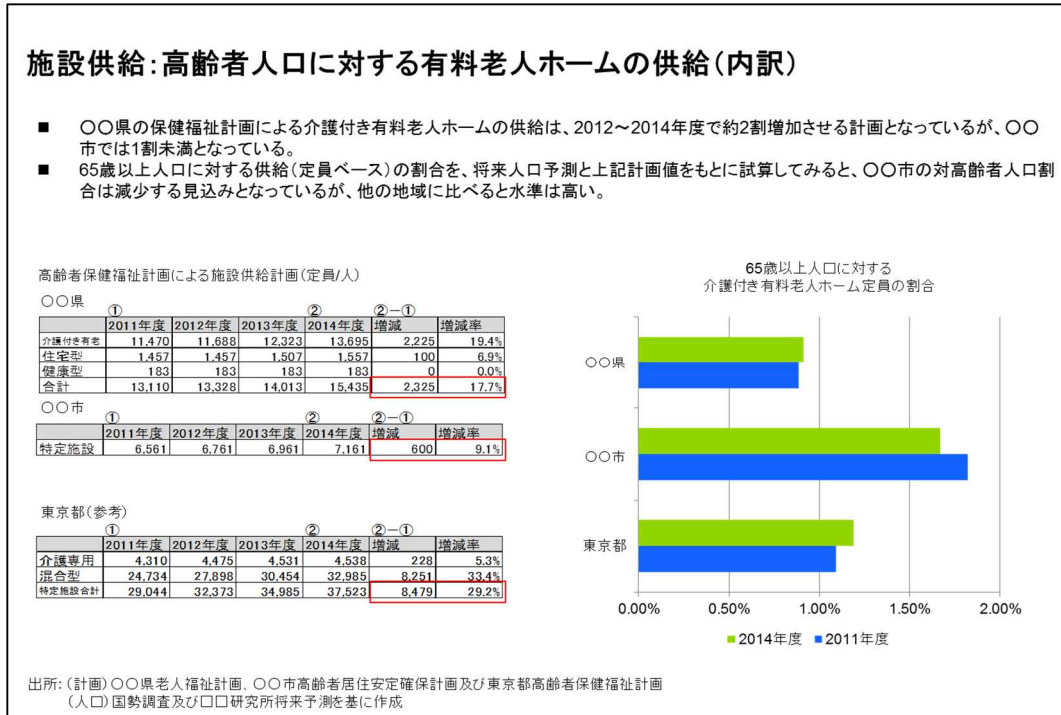
(4) 調査事例 将来需要の試算

対象施設周辺の人口動態予測から、将来の介護需要（対象施設の潜在的利用者である要支援/要介護者数）を試算している。



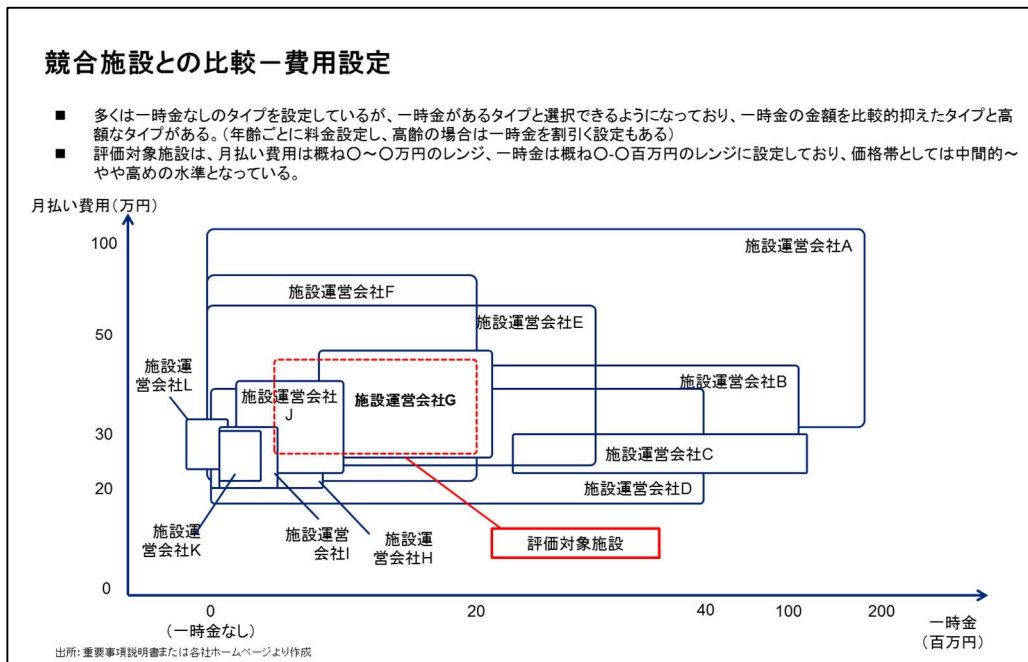
(5) 調査事例 施設供給状態の把握

対象施設周辺の施設需要と供給の状況を調査している。



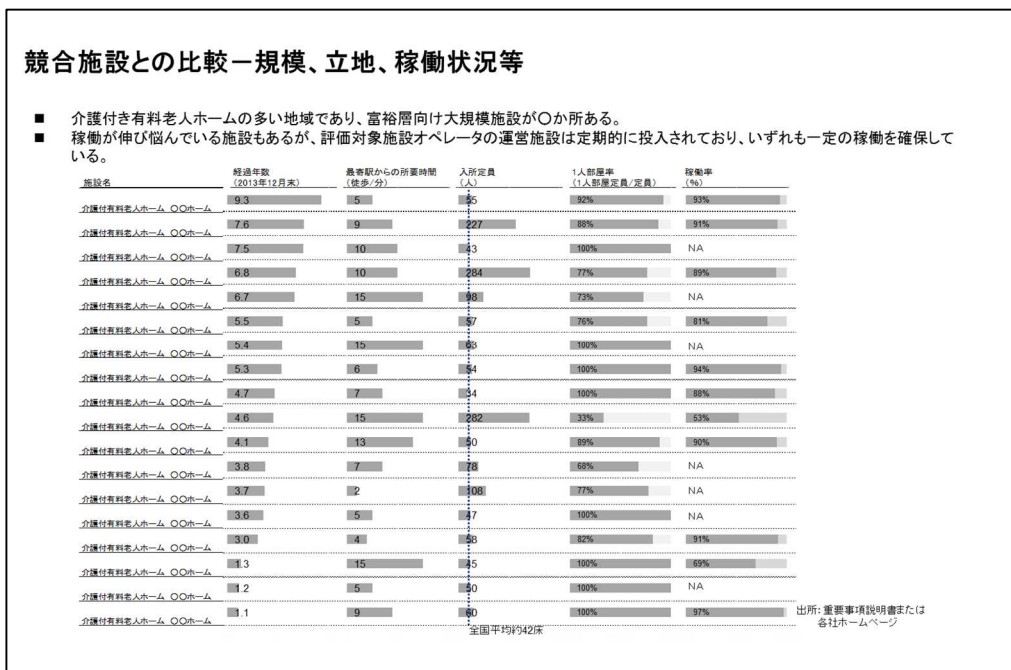
(6) 調査事例 競合施設との比較（費用設定）

対象施設周辺の競合施設と比較し、料金設定における対象施設の位置付けを調査している。



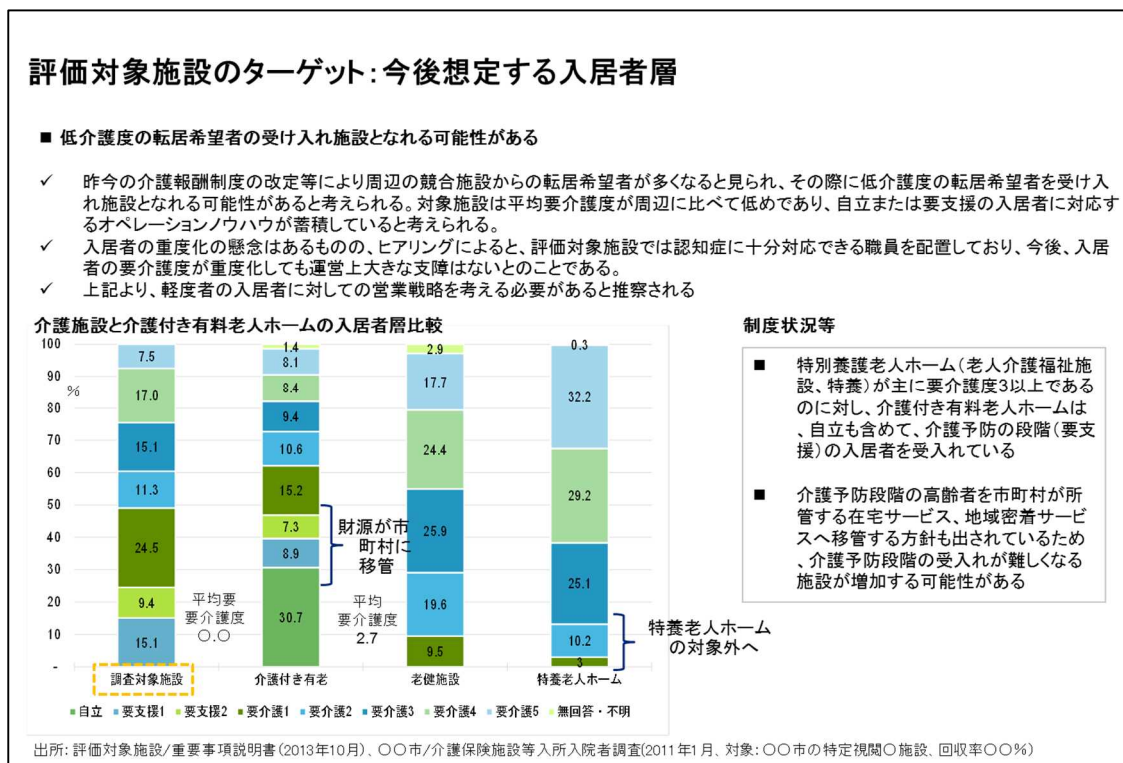
(7) 調査事例 競合施設との比較（規模、立地、居室稼働状況）

対象施設周辺の競合施設と比較し、規模、立地及び居室稼働における対象施設の位置づけを調査している。



(8) 調査事例 内部環境調査 (入居者層)

対象施設の入居者獲得の方向性を明確にするため、入居者タイプ (介護度) にかかる対象施設の現状を調査し、将来動向を検討している。



(9) 調査事例 収支シミュレーション

対象施設の外部内部環境調査の結果を前提として、中長期にわたる収支シミュレーションを実施している。

評価対象施設の想定収支構造：主に一時金方式を選択：入居期間〇.〇〇年

■ 評価対象施設では、居室タイプ(1人/2人部屋)、支払方式がそれぞれ設定されているが、現時点での各支払方式毎の分布に基づいて、将来の事業収支を試算すると、収益の推移は比較的安定的に推移すると想定される。

➢ 地代家賃支払い前EBITDAに対する地代家賃の比率(R/(EBITDA+R))は〇～〇割程度であり、現時点並みの稼働率が確保できれば、十分に支払い余力はある。

(単位：百万円、人)

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目		
条件設定													
入居期間	年												
初期償却	年												
償却期間	年												
居室数													
定員													
個室	一時金方式	月例支払											
		一時金											
		敷金・保証金											
	併用方式	月例支払											
		一時金											
		敷金・保証金											
	月払い方式	月例支払											
		一時金											
		敷金・保証金											
	二人部屋 (二人利用)	一時金方式	月例支払										
			一時金										
			敷金・保証金										
併用方式		月例支払											
		一時金											
		敷金・保証金											
月払い方式		月例支払											
		一時金											
		敷金・保証金											

賃料相当額

- 一時金
- 食費
- 管理費等
- 介護報酬

収入合計

- 人件費
- 業務委託費
- 地代家賃：R
- 水道光熱費
- その他経費
- 営業費用
- 営業利益
- 営業利益率

EBITDA

EBITDA+R

R/(EBITDA+R) (注) 賃料の支払余力の分析

CF(加算、減算)

- 一時金償却(-)
- 一時金受入れ(+)
- 退去に伴う返還(-)
- 合計

CF

CF/売上

出所： □□試算

注：経費等の一部情報が入手できておらず、一定の仮定のもとでの収支シミュレーションとなっているため、計算結果は実際の計数と異なる可能性がある。

[

- 稼働(人数ベース)
- 稼働率(人数ベース)
- 新入居者数
- 退去者数

(注) 賃料の支払い余力を分析するため、収支シミュレーションから、賃料支払い原資：EBITDA+R (①+②) を試算し、当該支払い原資に対する賃料の比率(R/(EBITDA+R))の数値を検討している。

- ①EBITDA (税引前利益+支払利息+減価償却費)
- ②R (賃料)