

ローズライフ京都

サービス付き高齢者向け住宅（有料老人ホーム）入居契約

兼 特定施設入居者生活介護利用契約

重要事項説明書

		記入年月日	2021年 7月 1日
記入者名	田中 克哉	所属・職名	ローズライフ京都・館長

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			
事業主体の名称	法人等の種類	なし	<input checked="" type="radio"/> あり 営利法人
	名称	(ふりがな) かぶしがいしや かんでんライフサポート株式会社	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒573-1121	大阪府枚方市楠葉花園町14番10号	
事業主体の連絡先	電話番号	072-868-0321	
	FAX番号	072-868-0324	
	メールアドレス	roselifekyoto@kanden-ls.co.jp	
	ホームページ	<input checked="" type="radio"/> https://kanden-ls.co.jp	
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	松本 秀樹	
	職名	取締役社長	
事業主体の設立年月日	2002年6月3日		

事業主体が京都市内で実施する他の介護サービス				
介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時訪問介護・看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		

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

2. 施設概要

施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先		
施設の名称	(ふりがな) きょうと ローズライフ京都	
施設の所在地	〒604-8845	京都市中京区壬生東高田町1番地の23
施設の連絡先	電話番号	075-323-0321
	FAX番号	075-323-0327
	メールアドレス	roselifekyoto@kanden-ls.co.jp
	ホームページ	http://www.roselife.jp
施設の開設年月日		2014年11月1日
施設の管理者の氏名及び職名	氏名	西出 麻哉
	職名	生活サポートグループ長
施設までの主な利用交通手段		
<p>京都市バス「市立病院前」バス停より、徒歩3分（約240m） 阪急京都線・京福嵐山線「西院」駅、JR嵯峨野線「丹波口」駅より、それぞれ徒歩約10分（約800m）</p>		
施設の類型及び表示事項	類型 : サービス付き高齢者向け住宅(介護付有料老人ホーム) 居住の権利形態 : 利用権方式 利用料の支払い方式 : 選択方式 入居時の要件 : 入居時要介護 介護保険 : 京都市指定介護保険特定施設(一般型特定施設) 介護居室区分 : 全室個室 ※但し、6Fの居室のみ二人入居可能 一般型特定施設である有料老人ホームの介護に関わる職員体制 : 1.5:1以上	
介護保険事業所番号	特定施設入居者生活介護事業所(京都市指定第2670300942号)	
特定施設入居者生活介護の事業の開始年月日又は開始予定年月日、指定又は許可を受けた年月日(指定又は許可の更新を受けた場合にはその年月日)		
事業の開始(予定)年月日	特定施設入居者生活介護事業所	: 2014年11月1日
指定の年月日	特定施設入居者生活介護事業所	: 2014年11月1日
指定の更新年月日	特定施設入居者生活介護事業所	: 2020年11月1日

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

有料老人ホームの人数及びその勤務形態(報告に関する計画の基準日の前月末日時点)

実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算 人 数
	専従	非専従	専従	非専従		
施設長	1名				1名	1.0名
生活相談員	2名				2名	2.0名
看護職員	5名		12名		17名	8.6名
介護職員	38名		16名		54名	45.4名
機能訓練指導員			4名		4名	2.6名
計画作成担当者	1名				1名	1.0名
栄養士	(委託)					
調理員	(委託)					
事務員	2名		4名		6名	4.0名
その他従業者	3名		15名		18名	7.3名

1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 40時間

※ 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

従業者である介護職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
社会福祉士				
介護福祉士	23名		7名	
実務者研修	4名			
介護職員初任者研修	11名		8名	
准看護師			1名	

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			2名	
作業療法士			2名	
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				
はり師				
きゅう師				

夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数

人 数	夜勤帯平均人数 (21時～7時)	最少時人数 (休憩者等除く)
看護職員	2名	介護職員 4名
介護職員	4名	

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(報告に関する計画の基準日の前月末)

実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算 人数
	専従	非専従	専従	非専従		
生活相談員	2名				2名	2.0名
看護職員	5名		12名		17名	8.6名
介護職員	38名		16名		54名	45.4名
機能訓練指導員			4名		4名	2.6名
計画作成担当者	1名				1名	1.0名
その他従業者	6名		19名		25名	12.3名

1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 40時間

※ 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

従業者である介護職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
社会福祉士				
介護福祉士	23名		7名	
実務者研修	4名			
介護職員初任者研修	11名		8名	
准看護師			1名	

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			2名	
作業療法士			2名	
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				
はり師				
きゆう師				

管理者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 当該業務に係る資格等	なし	あり	資格等の名称 介護福祉士
-------------------------	----	----	-----------------

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割合	契約上の職員配置比率 【表示事項】	1.5 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	1.18 : 1

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(報告に関する計画の基準日の前月末日時点)						
	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	2名	3名	7名	7名	1名	
前年度1年間の退職者数		2名	5名	4名		
業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数	1名	4名	8名	3名	1名	
1年以上3年未満の者の人数	3名	5名	10名	11名	1名	
3年以上5年未満の者の人数	1名	3名	12名	1名		
5年以上10年未満の者の人数			8名	1名		
10年以上の者の人数						
	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
前年度1年間の採用者数					1名	
前年度1年間の退職者数					1名	
業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数						
1年以上3年未満の者の人数			2名			
3年以上5年未満の者の人数					1名	
5年以上10年未満の者の人数			2名			
10年以上の者の人数						
従業者の健康診断の実施状況				なし		あり

4. サービスの内容

施設の運営に関する方針			
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢社会に適応した安全、安心の住環境と、心身ともに健康で文化的な生活への快適なサービスを提供します。 ・人権尊重を基本理念とし、施設にかかわるすべての人を大切に、公正で中立な事業運営を行います。 ・個人の尊厳とプライバシーを守り、個人情報の保護、権利擁護への取り組みを行います。 ・自立支援と自己決定をもとに、個別のケアプランに基づく、適切なサービス提供を行います。 ・医療機関との連携を行うとともに、医療と介護の協力体制を確立します。 ・企業の社会的責任に基づき、法令遵守による施設運営と情報公開を行います。 ・安定的かつ継続的な運営を行うため、事業運営と財務状況の健全性を保ちます。 			
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	委託	なし
食事の提供	自ら実施	委託	なし
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	委託	なし
健康管理の供与	自ら実施	委託	なし
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施	委託	なし
生活相談サービス	自ら実施	委託	なし
介護サービスの内容、利用定員等			
個別機能訓練の実施(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
夜間看護体制加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
サービス提供体制強化加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
認知症専門ケア加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
医療機関連携加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
介護職員処遇改善加算(I)・特定処遇改善加算(II)(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
看取り介護加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
退院・退所時連携加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
入居継続支援加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
生活機能向上連携加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
口腔衛生管理体制加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
栄養スクリーニング加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
若年性認知症入居者受入加算(介護報酬の加算)の有無	なし	あり	
身体拘束廃止未実施減算(介護報酬の減算)の有無	なし	あり	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし	あり	
利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況	別紙		
協力医療機関の名称	一般財団法人京都地域医療学際研究所「がくさい病院」		
(協力の内容)			
診療科目:内科、 <u>整形外科</u> 、神経内科、心療内科、皮膚科、リハビリテーション科 他 (下線部が協力科目)			
病床数:90床			
所在地:京都市中京区壬生東高田町1番9 (ホームから約50m)			
協力内容: ①嘱託医の派遣 ②定期健康診断の実施 ③対応可能な外来診療			
協力医療機関の名称	医療法人回生会「京都回生病院」		
(協力の内容)			
診療科目:内科、呼吸器内科、消化器内科、循環器内科、外科、 <u>整形外科</u> 、脳神経外科、消化器外科、皮膚科、泌尿器科、 <u>肛門外科</u> 、眼科、リハビリテーション科 他 (下線部が協力科目)			
病床数:175床			
所在地:京都市下京区松原通七本松西入 (ホームから約250m)			
協力内容: ①協力医療機関の診療科目における入居者の受診、治療、ならびに入院加療の支援 ②緊急時その他、必要な場合のホームからの連絡への対応(診断、治療を含む) ③専門医及び医療機関等の二次搬送先の紹介			

協力医療機関の名称		医療法人島津医院	
(協力の内容) 診療科目:内科・アレルギー科・呼吸器科 (下線部が協力科目) 所在地:京都市中京区壬生東高田町31番地 (ホームから約70m) 協力内容: ①協力医療機関の診療科目における入居者の受診、治療、ならびに入院加療の支援 ②緊急時その他、必要な場合のホームからの連絡への対応(診断、治療を含む) ③専門医及び医療機関等の二次搬送先の紹介			
協力医療機関の名称		医療法人啓誠会「谷口医院」	
(協力の内容) 診療科目:内科・循環器内科 (下線部が協力科目) 所在地:京都市中京区壬生桜町14番地の1 (ホームから約300m) 協力内容: ①協力医療機関の診療科目における入居者の受診、治療、ならびに入院加療の支援 ②緊急時その他、必要な場合のホームからの連絡への対応(診断、治療を含む) ③専門医及び医療機関等の二次搬送先の紹介			
協力歯科医療機関の名称		医療法人社団佳永会 堀川歯科クリニック	
(協力の内容) 診療科目:歯科 所在地:京都市上京区堀川通り寺之内下ル芝之町511番地 (ホームから約5000m) 協力内容: ①歯科における入居者の受診、治療、服薬等 ②入居者の歯科に関する症状悪化、その他必要な場合のホームからの連絡への対応 (診断、治療を含む) ③専門医及び医療機関等の紹介			
医療支援		救急車の手配、入退院の付添い、通院介助	
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			
介護居室及び共用施設			
入居後に居室を住替える場合			
一時介護室へ移る場合 該当しません。			
判断基準・手続について			
(その内容)			
追加的費用の有無	なし	あり	
居室利用権の取扱い			
(その内容)			
前払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	
台所の有無	なし	あり	
その他の変更の有無	なし	あり	
(その内容)			

介護居室へ移る場合		
判断基準・手続について		
<p>(その内容)</p> <p>[判断基準]「ローズライフ京都」では、全ての居室が介護居室となっており、入居後に要介護状態の程度が変化した場合でも、原則として介護居室を変更していただく必要はありません。ただし、入居者の心身の状況に著しい変化があったときは、介護居室の変更を行う場合があります。</p> <p>[手続き]介護居室の変更の判断に際しては、あらかじめ下記の手続を行います。</p> <p>①一定の観察期間を設け、嘱託医の意見を聴く。</p> <p>②入居者、契約者又は身元引受人等の同意を得る。</p> <p>③居室変更後の居室の概要、介護の内容、権利の変動、及び費用負担の増減等についての説明を行う。</p> <p>[追加費用]同一面積の居室タイプへの変更の場合、前払金の精算はありません。</p> <p>この介護居室の変更に伴い、引越し費用の負担はありません。</p>		
追加的費用の有無	なし	あり
居室利用権の取扱い		
(その内容) 介護居室の変更を行った場合、従来の居室を利用する権利はなくなりますが、新たな介護居室を利用する権利を取得します。		
前払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
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その内容) 方角、階数		
その他(入居者からの希望による居室変更)	なし	あり
判断基準・手続について		
(その内容) 入居者からの希望により、面積の異なる居室へ変更される際には、前払金の追加または返還、ならびに引越し費用が必要な場合があります。その場合、従来の居室の明け渡しによる原状回復費用についても、入居者にご負担いただきます。		
追加的費用の有無	なし	あり
居室利用権の取扱い		
(その内容) 介護居室の変更を行った場合、従来の居室を利用する権利はなくなりますが、新たな介護居室を利用する権利を取得します。		
前払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
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その内容) 方角、階数		

施設の入居に関する要件			
	自立している者を対象	なし	あり
	要支援の者を対象	なし	あり
	要介護の者を対象	なし	あり
留意事項	<p><入居基準></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 身体機能の低下または認知症等により、要介護認定で要介護度が1以上の概ね65歳以上の方 2. 常時医療機関において治療をする必要のない方 3. 他の入居者に伝染する疾患のない方 4. 自傷他害の恐れのない方 5. 健康保険に加入されている方 6. 身元引受人を立てることのできる方 7. 入居契約書に定めることを承認し、事業者の運営方針に賛同できる方 		
契約の解除の内容	<p>[入居契約]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約者からの解約 契約者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し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。 ・事業者の契約解除 事業者は、契約者又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は、90日の予告期間において入居契約を解除することがあります。ただし、⑥または⑦による契約解除については、事業者は催告なく、これを行うことができます。 <ol style="list-style-type: none"> ①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 ②契約書にもとづく金銭債務の支払いを正当な理由なく遅滞し、文書による事業者の通知後も改善されないとき ③契約書の条項その他に正当な理由なく重大な違反をし、文書による事業者の通知後も改善されないとき ④入居者の行動が、他の入居者または従業員の生命に危害を及ぼし、または、その危害の切迫した恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法および接遇方法ではこれを防止することができないと、嘱託医の意見をもとに客観的判断がなされ、必要と認められる場合 ⑤入居者が目的施設では提供できない医療施設への恒常的な入院入所を要する状態となるなど、目的施設において入居者に対する適切なサービスの提供が困難であると、嘱託医の客観的な意見をもとに合理的に判断されるとき ⑥契約者または入居者が、自らまたは第三者をして、他の入居者または従業員に対し、暴力的行為、詐術、脅迫的言動、著しく迷惑を及ぼす言動、業務妨害行為、暴力的要求行為などを行い、または合理的範囲を超える負担を請求した場合 ⑦契約者または入居者が、暴力団関係者であることが判明した場合 		
体験入居の内容	<p>利用料 1日あたり11,000円（本体価格10,000円、消費税1,000円） 利用時間(1日あたり) 10:00～翌日10:00 ※3食の食事料金を含みます。 ※体験入居期間は、最長10日間とします。 ※食事をされなかった場合も料金の返金はありません。</p>		
入居定員	90名(89室/全室個室) ※但し、6Fの居室のみ二人入居可能		
その他			

入居者の状況

入居者の人数(報告に関する計画の基準日の前月末日時点)

	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
65歳未満					1名	1名
65歳以上75歳未満					1名	1名
75歳以上85歳未満	3名	2名	2名		2名	9名
85歳以上	7名	17名	12名	11名	6名	53名
	自立	要支援1	要支援2			合計
65歳未満						
65歳以上75歳未満						
75歳以上85歳未満						
85歳以上						

入居者の平均年齢 89.5歳

入居者の男女別人数 男性 16名 女性 48名

入居率(一時的に不在となっている者を含む。) 71.1%

前年度の有料老人ホームを退去した者の人数

	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
自宅等		1名				1名
社会福祉施設						
医療機関			1名		1名	2名
死亡者		3名	2名	2名	2名	9名
その他						
	自立	要支援1	要支援2			合計
自宅等						
社会福祉施設						
医療機関						
死亡者						
その他						

入居者の入居期間

入居期間	6箇月未満	6箇月以上 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
入居者数	5名	10名	37名	12名		

施設、設備等の状況						
建物の構造	建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物			なし	あり	
	建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物			あり	なし	
居室の状況	区分		室数	人数	1の居室の床面積	
	一般居室個室	あり	なし		m ²	
	一般居室相部屋	あり	なし		m ²	
	介護居室個室	あり	なし	78室	20.04～21.27 m ²	
	介護居室個室 (※但し、夫婦等 の二人入居可能)		なし	3室 (611,621,622)		42.07～42.41 m ² (浴室あり)
		あり		8室 (601-603, 612,631-635)		42.10～42.64 m ² (シャワーブースあり)
一時介護室	あり	なし			m ²	
共用便所の設置数	8	うち男女別の対応が可能な数			0	
		うち車いす等の対応が可能な数			8	
個室の便所の設置数	89	個室における便所の設置割合			100%	
		うち車いす等の対応が可能な数			89	
浴室の設備状況	浴室の数	個浴	大浴槽	特殊浴槽	リフト浴	
		9 (共用施設)	なし	なし	1	
<p>その他、浴室の設備に関する事項 手すり、緊急コールを備えています。 6階の個室には、居室内に浴室またはシャワーブースを設置しています。</p>						
食堂の設備状況	各フロアのリビング・ダイニングでの食事提供を行います。 各階(2～6階)に、リビング・ダイニング1箇所 計5箇所 2階:約154m ² 、3～5階:約150m ² 、6階:約101m ²					
	入居者等が調理を行う設備状況			なし	あり	
その他、共用施設の設備状況						
なし	あり	<p>(その内容) リビング・ダイニング、浴室・脱衣所、トイレ、収納設備、洗濯室、多目的ホール、 健康管理室、応接室、会議室、機能訓練室(約48m²)、ファミリールーム、AVルーム、 ヘアサロン、足湯、ゲストルーム、ライブラリー、ラウンジ、サロン、フロント、ホール、駐車場、 屋上庭園、エレベーター(ストレッチャー対応)</p> <p>※詳細は管理規程に定めます。下線部の施設は使用料が必要です。</p>				
消防用設備等						
なし	あり	消火器、自動火災報知設備、火災通報設備、スプリンクラー				
防火管理者		なし		あり		
防災計画		なし		あり		
緊急通報装置等		各居室、便所、浴室、多目的ホール・機能訓練室等の共用施設に設置				
バリアフリーの対応状況						
<p>(その内容) 全居室、廊下、共用施設の各所に手すりを設置、車いすでの移動も可能です。</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			
損害賠償責任保険の加入状況			
なし	あり	(その内容) 火災保険、賠償責任保険(介護総合)、施設賠償責任保険、生産物賠償責任保険、有料老人ホーム損害賠償責任保険に加入しており、サービス提供上の事故により入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償されます。	
その他、介護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に関すること			
なし	あり	(その内容) 必要に応じて京都市、家族やケアマネージャー等関係者への連絡、調整を行います。	
サービスの提供内容に関する特色等			
(その内容)			
<ul style="list-style-type: none"> ホームにおいて、入居者が安全かつ安心して主体的に生活できるよう、次のような状況把握・生活相談サービスを行います。 <ul style="list-style-type: none"> ①日常生活のなかで対応できる安否確認、声かけ、緊急通報等による状況把握サービス ②一般的に対応や照会ができる相談や助言の生活相談サービス 館長以下、ホームの職員はいつでも入居者やご家族の相談を承ります。 また、専門的な相談には、医師・弁護士・税理士その他、適切な専門家をご依頼に応じて紹介します。 ただし、専門家への相談費用等は別途、自己負担となります。 高齢者が「安心」して暮らせる「住まい」の提供を目的に、医療連携と看護職員の24時間配置(満室時)により療養生活や緊急時の対応を行うとともに、介護保険(一般型特定施設入居者生活介護)の人員基準の2倍以上の手厚い介護体制を整え、家庭的な雰囲気、フロアごとのグループで、安心して落ち着いた暮らしを過ごしていただけるよう、入居者の生活リズムに合わせたケアを行います。 個性豊かに、その方らしい生活を過ごしていただけるよう、ラウンジ、多目的ホール、機能訓練室、リビング・ダイニング、ファミリールーム、足湯、ヘアサロンなど、ホーム内に充実した共用スペースを備え、健康管理、食事、生活支援、アクティビティ(趣味・イベント等の活動)などの多彩なサービスを提供し、心身の健康と、潤いある豊かな生活をサポートします。 檜風呂の浴槽での入浴、買い物や行楽などの外出、季節ごとの行事やアクティビティ、趣味クラブなど、より質の高いサービスを提供し、華やかで、いきいきとした日常生活をお楽しみいただきます。 「入居されている方の声に、しっかりと耳を傾ける」ことをサービスの基本姿勢とし、お客さまのご要望を取り入れながら、ホームの運営やサービスの改善に努めます。 			
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	実施した年月日	2020年3月
		当該結果の開示状況	なし あり
第三者による評価の実施状況			
なし	あり	実施した年月日	
		実施した評価機関の名称	
		当該結果の開示状況	なし あり
高齢者虐待防止等			
(その内容)			
<p>事業者は、入居者等の人権の擁護、虐待の防止等のため、次のとおり、必要な措置を講じます。</p> <p>ア 研修等を通じて、職員の人権意識の向上や、知識・技術の向上に努めます。</p> <p>イ 個別支援計画の作成に関与し、適切な支援の実施に努めます。</p> <p>ウ 支援にあたっての悩みや苦勞について、職員が相談できる体制を整えるほか、職員が利用者等の権利擁護に取り組める環境の整備に努めます。</p>			

5. 利用料金

居住の権利形態【表示事項】	1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式						
利用料の支払い方式【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式 4 選択方式 ①全額前払い方式 ②一部前払い・一部月払い方式 ③月払い方式						
敷金（月払い方式のみ）	300,000 円						
使 途	契約が終了し、契約者の事業者に対する支払債務がある場合、その担保となるものです。						
支払方法	事業者に対して、以下の方法でお支払いいただきます。 ・振込期限：_____年 ____月 ____日（入居予定日までの最終銀行営業日） ・振込先：京都銀行 西七条支店 普通預金口座 3204792 (名義人)かんでんライフサポート株式会社						
契約終了時の扱い	契約が終了した場合は、敷金を全額無利息返還します。ただし、月額利用料ならびに原状回復費用の未払い、その他の契約から生じる契約者の事業者に対する支払債務が存在する場合は、当該債務の額を敷金から差し引くことがあります。						
全額前払い方式							
前払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					
要介護状態に応じた金額設定	なし	あり					
料金プラン							
プラン名称	前払金	月額計 (税込)	(内訳)				
			家賃相当額	介護費用	食費	光熱水費	管理費
前払金プラン	15,000,000～ 27,000,000 円 (1月あたり 166,666～ 300,000 円)	263,700 円		88,000 円	65,700 円		110,000 円
※介護保険サービスの自己負担額は含みません。							
家賃相当額	前払金に含みます。(非課税) ※前払金の一部を償却して受領するもので、算定根拠は前払金の欄に記載のとおりです。						
介護費用	介護保険の基準よりも手厚い職員配置のための費用 ※介護保険サービスの自己負担額は含みません。 当ホームでは、現在および将来にわたって、要介護者 1.5 人に対し、職員 1 人以上（週 40 時間の常勤換算）の割合で介護にあたります。 これは介護保険における特定施設入居者生活介護の基準の 2 倍以上の人数で介護保険給付収入によって賄えない額に充当するもので合理的な積算根拠に基づくものです。						
食費	1日3回の食事と1回のおやつを提供するための費用 食材費、栄養士・調理員等厨房関係人件費、厨房設備費、光熱水費、厨芥処理費、消耗品費、通信費を基礎として算定しています。(一部軽減税率8%を適用) ※欠食の届けがあった場合は、欠食分の食費を減額し、精算します。						
光熱水費	管理費に含みます。						
管理費	管理人件費、光熱水費、共用施設の維持運営費（消耗品費、通信費）、車両維持費 外部業者委託費（清掃、植栽、警備等）、健康管理費、日常生活支援サービス提供のための人件費、アクティビティの費用						

前払金	<p>目的施設(介護居室及び共用施設)を終身にわたって利用するための費用(家賃相当額)土地建物費、内装設備費、修繕維持費、諸税、借入金利息等を基礎とし、想定居住期間を勘案して算定しています。</p> <p>※前払金は、老人福祉法第29条第6項において受領が禁止されている権利金、または対価性のない金品の受領に該当しません。</p> <p>前払金の算定にあたっては、標準指導指針及び厚生労働省の事務連絡(2012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、別途示します。</p>
-----	---

前払金の償却に関する事項	
償却開始日の設定	入居日 ※入居契約書の表題部参照
初期償却率(%)	20%
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額	3,000,000～5,400,000円
権利金等(※)の額	0円
(※) 2012年3月31日までに老人福祉法第29条第1項の規定により届出がされた施設に限る。	
償却年月数(想定居住期間)	6年(72ヶ月)

契約終了時返還金の算定方法及び返還金の例	
<p>○ 前払金のうち、20%を除いた額を、72ヶ月(6年)の償却期間で均等償却し、解約時の返還金を計算します。なお、返還金の算出に際しては、入居期間起算日及び契約終了日が属する月は、1ヶ月に満たない期間について、1ヶ月を30日として日割計算した額とし、また返還金は無利息とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 前払金償却期間内の場合 前払金×80%×(72ヶ月－経過月数)÷72ヶ月 前払金償却期間を超える場合 返還金はありません。前払金の追加徴収は行いません。 <p>※ただし、入居日から3ヶ月以内の契約終了の場合は、この限りではありません。</p>	
<p>保全措置の実施状況</p>	<p>なし</p> <p>あり</p> <p>(保全先) 公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度に加入します。(万一倒産等により、入居者の全てが退居せざるを得なくなり、入居契約が解除された場合、保証の対象となります。倒産等が、入居中の場合は500万円が、入居契約終了後から6ヶ月間の場合は前払金未償却残高(500万円を限度)が、契約者に支払われます。なお、保証に登録する際に必要となる拠出金は、当社が全て負担します。)</p>
3箇月以内の契約終了による返還金について	
3月の起算日	入居日 ※入居契約書の表題部参照。 入居日の翌日から計算して3ヶ月以内とします。
契約終了日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用の算定方法	
<p>入居日から3ヶ月以内に、契約者からの解約の申し出、または入居者の死亡により契約が終了した場合には、受領済みの前払金ならびに月額利用料を全額無利息で返還します。ただし、下記の費用はご負担いただきます。また、契約者からの解約の申し出の場合、居室の明け渡し日を契約終了日とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 介護保険利用日数に応じて支払うべき利用者負担額がある場合は、その費用 1日あたりの目的施設の利用料 14,346～18,790円(本体価格13,555～18,000円、消費税790円) <ul style="list-style-type: none"> *内訳 家賃相当額 5,556～10,000円(本体価格5,556～10,000円、消費税0円) <p>算定方法:(前払－非返還部分の額)÷償却期間月数÷30日</p> その他費用 8,790円(本体価格8,000円、消費税790円) <p>算定方法:管理費・食費・介護費用の合計月額÷30日</p> *契約終了日までの施設利用日数に応じてお支払いいただきます。 事業者において発生した費用の実費、原状回復費用等 <ul style="list-style-type: none"> *居室明け渡しの場合に、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、介護居室を原状回復することとします。 契約終了日以降、居室明け渡しまでの家賃相当額 	

前払金の支払方法	
事業者に対して、以下の方法でお支払いいただきます。	
・振込期限：_____年 ____月 ____日（入居予定日までの最終銀行営業日）	
・振込先：京都銀行 西七条支店 普通預金口座 3204792（名義人）かんでんライフサポート株式会社	

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			
要介護状態に応じた金額設定	なし	あり			
料金プラン					
プラン名称	月額計	(内訳)			
		家賃相当額	介護費用	食費	光熱水費
月払い方式（2～5階）	434,700円	171,000円	88,000円	65,700円	110,000円
月払い方式（6階）	563,700円	300,000円	88,000円	65,700円	110,000円
※介護保険サービスの自己負担額は含みません。					
※家賃相当額は非課税、その他の費用は税込金額です。					

算定根拠	家賃相当額	目的施設（介護居室及び共用施設）を終身にわたって利用するための費用（家賃相当額） 土地建物費、内装設備費、修繕維持費、諸税、借入金利息、管理事務費等を基礎とし、 算定しています。
	介護費用	介護保険の基準よりも手厚い職員配置のための費用 ※介護保険サービスの自己負担額は含みません。 当ホームでは、現在および将来にわたって、要介護者1.5人に対し、職員1人以上 （週40時間の常勤換算）の割合で介護にあたります。 これは介護保険における特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数で介護保 険給付収入によって賄えない額に充当するもので、合理的な積算根拠に基づくもの です。
	食費	1日3回の食事と1回のおやつを提供するための費用 食材費、栄養士・調理員等厨房関係人件費、厨房設備費、光熱水費、厨芥処理費、 消耗品費、通信費を基礎として算定しています。（一部軽減税率8%を適用） ※欠食の届けがあった場合は、欠食分の食費を減額し、精算します。
	光熱水費	管理費に含みます。
	管理費	管理人件費、光熱水費、共用施設の維持運営費（消耗品費、通信費）、車両維持費 外部業者委託費（清掃、植栽、警備等）、健康管理費、日常生活支援サービス提供 のための人件費、アクティビティの費用
	前払金	—

全額前払い方式・月払い方式共通

介護保険サービスの自己負担額

※要介護度に応じて介護費用の利用者負担額を徴収する。

介護保険給付対象サービスの利用にあたっては、介護保険法令により、利用者負担額が必要となります。利用者負担額は、関係法令に基づいて定められるため、契約期間中に関係法令が改定された場合、または要介護認定等により要介護度に変更された場合には、改定後または変更後の金額が適用されます。

<参考> 介護予防を含む、介護保険特定施設入居者生活介護等の介護報酬等

(2021年4月1日現在)

内容

要介護度	1日あたりの 介護報酬額 (1円未満切捨)	1ヶ月の 介護報酬額の目安 (30日分)	1ヶ月の 利用者負担額の目安(30日分)		
			1割負担	2割負担	3割負担
要介護1	5,914円	197,724円	19,773円	39,545円	59,318円
要介護2	6,604円	220,380円	22,038円	44,076円	66,114円
要介護3	7,335円	244,415円	24,442円	48,883円	73,325円
要介護4	8,004円	266,380円	26,638円	53,276円	79,914円
要介護5	8,725円	290,071円	29,008円	58,015円	87,022円

※1ヶ月は30日として計算しています。

介護保険報酬のうち、介護保険給付額は、利用者の同意を得た場合、「法定代理受領」とします。

利用者負担額の目安は、法定代理受領で1割、2割または3割負担の場合の金額です。(非課税)

上記金額には、夜間看護体制加算および個別機能訓練加算Ⅰ、サービス提供体制強化加算、処遇改善加算、特定処遇改善加算の加算給付費を含みます。また、上記の1ヶ月(30日分)の金額には、医療機関連携加算および生活機能向上連携加算、口腔衛生管理体制加算、個別機能訓練加算Ⅱ、ADL維持等加算、科学的介護推進体制加算の加算給付費も含まれます。

上記金額に加えて別途、看取り介護加算、退院・退所時連携加算の加算給付費が必要な場合があります。

なお、京都市は、介護保険法において5級地該当のため地域加算10.45%が含まれています。

人員配置が手厚い場合の介護サービス(再掲)

なし

あり

内容	介護保険の基準よりも手厚い職員配置のための費用
利用料	88,000円(月額)・日額)
算定根拠	当ホームでは、現在および将来にわたって、要介護者等1.5人に対し、職員1人以上(週40時間の常勤換算)の割合で介護にあたります。これは介護保険における特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数で介護保険給付収入によって賄えない額に充当するもので、合理的な積算根拠に基づくものです。
支払い方法	月単位(日割りの有無) あり ・ なし)

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	あり
算定根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の個別的な希望によるサービス *利用料 1,100 円(税込) (30 分毎/対応スタッフ1人の場合) *内容 ・協力医療機関へのホーム指定日時以外の通院付添い ・週 1 回のホーム指定日以外または指定店以外の買い物代行または付添い ・月 1 回のホーム指定日以外の役所等への代行または付添い ・ホームより 30 分または 5kmを超える医療機関への入退院時の付添い ならびに入院中の訪問および代行 ・週2回以上の入院中の訪問および代行 ・ホームが定期的実施する清掃以外の居室清掃 ・その他外出時の付添い ・介護居室内の電話料金、新聞代、テレビ受信料等は各個別契約のうえ各自負担となります。 ・おむつや個人の消耗品、備品については、別途実費となります。 ・特別食や外食の費用、専門業者に取り次ぐクリーニング料金、整髪料金、個人使用の介護機器、クラブ活動及びアクティビティ(イベント、趣味等の活動)の材料費等の実費は、別途個人負担となります。 ・医療費及び入院時に必要な費用は、自己負担となります。 ・来訪者のゲストルーム利用料、食費等は、別途費用となります。 ・通院等の付き添い時の交通費は、別途実費負担となります。 	
料金改定の手続き		
<p>費用の改定にあたっては、目的施設が所在する目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数および人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。</p> <p>また、料金の価格改定にあたっては、契約者または身元引受人へ事前に通知します。</p>		

6. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
管理規程	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
事業収支計画書	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の要旨	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の原本	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="radio"/> 3 公開していない

7. その他

運営懇談会	<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし	(開催頻度) 年 2回
	<input type="radio"/> 1 代替措置あり <input type="radio"/> 2 代替措置なし	(内容)
提携ホームへの移行 【表示事項】	<input type="radio"/> 1 あり (提携ホーム名 :) <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出	<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし <input type="radio"/> 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6.既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	<input type="radio"/> 1 適合している (代替措置) <input type="radio"/> 2 適合している (将来の改善計画) <input type="radio"/> 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
不適合事項がある場合の内容		

※ 添付書類 : 「介護サービス等の一覧表」

様

説明年月日 年 月 日

上記内容について、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（1999 年厚生省令第 37 号）」の規程等に基づき、利用者に説明を行いました。

事業主体名 大阪府枚方市楠葉花園町 14 番 10 号
かんでんライフサポート株式会社
取締役社長 松本 秀樹 印

説明者署名 _____ 印

上記内容について、事業者より確かに説明を受け、同意し交付を受けました。

* 契約者署名 _____ 印

* 利用者署名 _____ 印

* 立会人署名 _____ 印
(入居者との関係：)

* 立会人署名 _____ 印
(入居者との関係：)

* 契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。