

## 介護付有料老人ホーム悠々 重要事項説明書

### 1 事業主体概要

事業主体名	医療法人社団 翔仁会
代表者名	理事長 對馬 伸泰
所在地・電話番号	〒061-1264 北広島市輪厚 558 番地 143 TEL 011-377-1101 FAX 011-377-1501
設立年月日	平成 5 年 1 月 1 日
主要取引金融機関	北洋銀行、北海道銀行
他の主な事業	介護保険指定事業（介護老人保健施設、認知症対応型共同生活介護 居宅支援事業所、居宅療養管理指導、訪問看護）

### 2 施設概要

施設名		介護付有料老人ホーム悠々
施設の類型及び表示事項	施設の類型	介護付有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）
	居住の権利形態	（賃貸方式）入居者の行動が、他の入居者の生命、健康、安全等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これを防止することが出来ない場合には契約を解除することがあります。
	入居時の条件	満 60 歳以上（原則）で「要支援 1」以上
	介護保険サービス種類	特定施設入居者生活介護 及び介護予防特定施設入居者生活介護 （事業所番号 0171300460）
	居室区分	全室個室
	介護に関わる職員体制	3：1 以上 要介護認定を受けている方に対して、現在及び将来にわたって、要介護者 3 人に対して職員 1 人以上の割合（年度ごとの平均値）で介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護サービスの職員配置基準（3:1 以上）を上回る手厚い体制となっております。なお、職員配置基準は、非常勤職員を常勤職員に換算する方式で行います。また、常時要介護者 3 人に職員が 1 人お世話するものではありません。
開設年月日	平成 24 年 1 月 17 日	
施設の管理者名	長坂 公宣	
所在地・電話番号	北広島市輪厚 558 番地 143 TEL 011-377-1101	
敷地概要	権利形態 所有：借地 （借地の場合の契約形態）：通常借地契約 （借地の場合の契約形態） 契約期間 20年 敷地面積 7,353.44㎡	
建物概要	権利形態 所有：借家 建物の構造 軽量鉄骨造 地上 4 階建（耐火・準耐火・その他） 延床面積 3,091.48㎡ 建築年月日 平成 23 年 12 月 20 日 完成 建築確認の用途指定 有料老人ホーム・その他（通所リハビリ）	

介護居室の概要	居室総数 50室 定員 50人 (内訳)			
	介護居室	個室	50室	20.29㎡～
体験居室の概要	体験居室	個室	1室	20.29㎡
施設・設備の概要 (設置箇所、面積、設備の 整備状況等)	ロビー	設置階 1階 (33.12㎡)		
	レストラン	設置階 2階 (132.74㎡)		
	浴室(一般浴槽)	設置階 1階 (40.58㎡)		
	浴室(個浴槽)	設置階 2・3階 (6.94㎡)		
	便所	設置箇所 1～3階 共用、居室		
	洗面設備	設置箇所 1～3階 共用、各居室		
	医務室(健康管理室)	設置階 1階 (13.6㎡)		
	談話室/面談室	設置階 1階相談室 (13.6㎡)		
	娯楽室	設置階 1階 (22.50㎡)		
	事務室	設置階 1階 (31.68㎡)		
	更衣室	設置階 1階 (33.98㎡)		
	洗濯室	設置階 2・3階 (7.01㎡)		
	汚物処理室	設置階 2・3階 (4.99㎡×3)		
	看護・介護職員室	設置階 1階 (36.01㎡)		
		設置階 2・3階 (29.29㎡×2)		
	体験入居室	設置階 3階 (20.29㎡)		
	フィットネスルーム	設置階 3階 (74.56㎡)		
	理美容室	設置階 1階 (9.01㎡)		
	厨房	設置階 1階 (91.93㎡)		
エレベーター	2基 (ストレッチャー搬入 <input checked="" type="checkbox"/> ・否)			
スプリンクラー	設置箇所 全館設置			
緊急通報装置等緊急連絡・ 安否確認	(緊急通報装置等の種類及び設置箇所) 居室及び共用施設(浴室・共用トイレ等)にナースコール (安否確認の方法・頻度等) 要介護の方へ夜間定期的に巡回等			
同一敷地内の併設施設又は 事業所等の概要	輪厚三愛病院、介護老人保健施設エスポワール北広島 グループホーム雪ぼうし、居宅支援相談センターきぼう			
有料老人ホーム事業の提携 先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 輪厚三愛病院</li> <li>・ 介護老人保健施設エスポワール北広島</li> <li>・ グループホーム雪ぼうし</li> </ul>			

### 3 賃料及び利用料

費用の支払い方法	毎月の請求による月払い（銀行引落）	
敷金	85,000円～95,000円（部屋別）	
用途	原状回復義務を担保するもの	
月額料金	<p>㊦ 197,000円～207,000円（介護費用、電話料金、NHK受信料等別途）</p> <p>㊧ 207,000円～217,000円（介護費用、電話料金、NHK受信料等別途）</p>	
内訳	管理費	35,000円
	用途	本物件の敷地内及び建物共有部分の掃除・営繕作業費用、共用施設等の維持管理費（娯楽室内設備、ランドリー内設備）、警備等にかかる費用等
	家賃	85,000円～95,000円（部屋別）
	食費	<p>食費は30日喫食として54,000円（1日1,800円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 朝食430円・昼食640円・夕食730円（治療食は別途負担）</li> <li>* 欠食は2日前の午前中までの申出により精算します。</li> <li>* 欠食の計算は朝食430円・昼食640円・夕食730円で計算し、精算の結果、運営の必要最低費用22,050円を下回った場合は、22,050円を最低保証金額としてお支払い頂きます。</li> </ul>
	介護費用	介護保険負担割合証の割合に応じた額の支払いを受けるとします
	共益費	23,000円（※夫婦・親子等で入居する場合には2人目から半額）
	用途	本物件の敷地内及び建物内部（個人・共用部分）の光熱費及び上下水道使用料、保守点検費用等（電気・水道・空調・受水槽・自家発電装置・エレベータ等）
	暖房費	10,000円
	その他	消費税（上記の介護保険、家賃以外の金額に消費税がかかります）
	改定ルール（勘案する要素及び改定手続等）	北広島市消費者物価指数等を基準に算定し、運営懇談会に提案、そこで得られた意見を理事会で検討し決定します
月額利用料に含まれない実費負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 個別の外出介助に伴う費用（500円～1,500円）、契約外の費用（500円～1,500円）※別に消費税がかかります。</li> <li>* 電話料金、NHK等の放送受信料、医療費、介護用品費、有料イベント参加費・材料費、特別食、理美容サービス等</li> </ul>	
※入居中に自立となった入居者の料金	介護保険サービスは停止し介護保険負担金はかかりません。なお、生活相談・助言・安否確認サービスは継続して無料で提供されます	

介護保険に係る利用料

特定施設入居者生活介護

- 個別機能訓練加算（有・無）
- 夜間看護体制加算Ⅱ（有・無）
- 協力医療機関連携加算Ⅰ（有・無）
- サービス提供体制強化加算Ⅰ（有・無）
- 退院・退所時連携加算（有・無）
- 生活機能向上連携加算Ⅰ（有・無）
- 若年性認知症入居者受入加算（有・無）
- 看取り加算（有・無）
- 科学的介護推進体制加算（有・無）
- 介護職員処遇改善加算（有・無）
- 生産性向上推進体制加算Ⅱ（有・無）
- 高齢者施設等感染対策向上加算Ⅱ（有・無）
- 退去時情報提供加算（有・無）
- 口腔・栄養スクリーニング加算（有・無）
- 認知症専門ケア加算（有・無）
- 入居継続支援加算Ⅱ（有・無）
- ADL維持等加算（有・無）
- 振興感染等施設療養費（有・無）

区分	介護給付費の単位	30日分の目安	自己負担額
要介護1	542 単位/日	162,600 円	16,260 円 (1割)
要介護2	609 単位/日	182,700 円	18,270 円 (1割)
要介護3	679 単位/日	203,700 円	20,370 円 (1割)
要介護4	744 単位/日	223,200 円	22,320 円 (1割)
要介護5	813 単位/日	243,900 円	24,390 円 (1割)
夜間看護体制加算Ⅱ	9 単位/日	2,700 円	270 円 (1割)
協力医療機関連携加算Ⅰ	100 単位/月	1,000 円	100 円 (1割)
サービス提供体制強化加算Ⅰ	22 単位/日	6,600 円	660 円 (1割)
退院・退所時連携加算	30 単位/日 ※入居から 30 日以内に限る		
生活機能向上連携加算Ⅰ	100 単位/月		
若年性認知症入居者受入加算	120 単位/日		
看取り加算	最大 30,108 単位/45 日限度		
科学的介護推進体制加算	40 単位/月		
退去時情報提供加算	250 単位/回		
生産性向上推進体制加算Ⅱ	10 単位/月		
入居継続支援加算Ⅱ	22 単位/日		
新興感染等施設診療費	240 単位/日 (1 月 1 回、連続する 5 日を限度)		

介護職員処遇改善加算として

介護報酬所定総単位数×128/1000（小数点以下四捨五入）が加算されます

※介護保険負担割合証の割合に応じて介護保険負担分の割合が変わります

介護予防特定施設入居者生活介護

- 個別機能訓練加算（有・無）
- 協力医療機関連携加算Ⅰ（有・無）
- サービス提供体制強化加算（Ⅰ）（有・無）
- 生活機能向上連携加算Ⅰ（有・無）
- 若年性認知症入居者受入加算（有・無）
- 科学的介護推進体制加算（有・無）
- 介護職員処遇改善加算（有・無）
- 生産性向上推進体制加算Ⅱ（有・無）
- 高齢者施設等感染対策向上加算Ⅱ（有・無）
- 退去時情報提供加算（有・無）
- 口腔・栄養スクリーニング加算（有・無）
- 認知症専門ケア加算（有・無）
- 入居継続支援加算Ⅱ（有・無）
- ADL維持等加算（有・無）
- 振興感染等施設療養費（有・無）

区分	介護給付費の単位	30日分の目安	自己負担額
要支援1	183 単位/日	54,900 円	5,490 円（1割）
要支援2	313 単位/日	93,900 円	9,330 円（1割）
協力医療機関連携加算Ⅰ	100 単位/月	1,000 円	100 円（1割）
サービス提供体制強化加算（Ⅰ）	22 単位/日	6,600 円	660 円（1割）
生活機能向上連携加算Ⅰ	100 単位/月		
若年性認知症入居者受入加算	120 単位/日		
科学的介護推進体制加算	40 単位/月		
退去時情報提供加算	250 単位/回		
生産性向上推進体制加算Ⅱ	10 単位/月		
入居継続支援加算Ⅱ	22 単位/日		
介護職員処遇改善加算として 介護報酬所定総単位数 × 128/1000（小数点以下四捨五入）が加算されます			

※介護保険負担割合証の割合に応じて介護保険負担分の割合が変わります

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	<input checked="" type="radio"/> 有 ・ 無 有の場合の保険名（福祉事業者総合賠償責任保険 三井住友海上火災保険株式会社 代理店（有）さくら保険オフィス、火災保険 日本興亜損害保険株式会社）
（社）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	（社）全国有料老人ホーム協会会員加入は未加入。同協会の入居基金制度へは未加入
消費税の対象外	介護保険費の自己負担金、家賃（上記以外の費用は消費税の対象となります）

#### 4 サービスの内容

月額利用料（介護費、入所者の光熱水費等を除く）に含まれるサービスの内容等	管理費	施設整備・修繕費、管理事務費等
	食費	朝・昼・夜の食事提供等
	その他	—
介護保険給付及び介護費用によりホームが提供する介護サービスの内容・頻度等	別添 介護サービス等の一覧表による	
月額利用料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 介護サービス等の一覧表及び利用料金一覧表による	
調理の委託先	株式会社 エム・エム・ピー	
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>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設担当者：管理者 長坂 公宣 TEL011-377-1101</li> </ul> <p>施設及び本社での解決が難しい場合は、次の第三者機関や行政に相談することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道国民健康保険団体連合会 TEL011-231-5161</li> <li>・北海道福祉サービス運営適正化委員会 TEL011-204-6310</li> <li>・北広島市役所高齢者支援課 TEL011-372-3311</li> </ul>	
運営懇談会	年2回（3月・9月予定） 施設運営状況、各改定事項、次年度施設運営等について	
緊急時の対応	サービス提供中に入居者の容態に急変があった場合は、主治医に連絡する等必要な処置を講ずるほか、ご家族等必要に応じて緊急連絡先へご連絡いたします。	
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）	事故対応マニュアルに基づいて、応急措置、協力医療機関である輪厚三愛病院への搬入若しくは119番通報による他の医療機関への搬入を行うとともに、管理者等から家族への連絡を行います。また、事故についての検証、今後の防止策を講じます。	
損害賠償（対応方針及び損害保険契約の概要等）	介護サービス等の提供にあたり、事故が発生し入居者の生命、身体、財産に損害が生じた場合は、地震・津波等の天災、戦争・暴動等、入居者の故意によるもの等を除いて速やかに損害を賠償します。ただし、入居者に重大な過失がある場合には、賠償額を減ずることがあります。	
身体拘束について	入居者又は他の入居者等の生命・身体を保護するため緊急やむを得ない場合、入居者や入居者の家族への倫理的配慮、必要なアセスメントの実施、医師の指示、予防的なケアの実施、観察と記録、安全対策上の注意等の指示を行い必要最小限度の範囲で行うものとする。	
防災について	電気コンロ、アイロン等の消し忘れのないよう、火災防止に十分注意してください。	
非常災害時の対応	別途定める「消防計画」により対応します。	

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	入居している居室で介護します	
入替居え後に場居合室又は施設を住み	介護居室から他の介護居室へ住み替える場合(判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等)	入居者の身体的状況等を勘案し、施設での生活に著しく困難がある場合には、本人・家族・身元保証人と協議し本人との合意のうえ対応
	提携ホームへ住み替える場合(判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等)	入居者の身体的状況等を勘案し、施設での生活に著しく困難がある場合には、本人・家族・身元保証人と協議し本人との合意のうえ対応

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	医療法人翔仁会 輪厚三愛病院
	診療科目	内科、消化器科、脳神経内科、循環器内科、歯科、整形外科、皮膚科、リハビリテーション科
	所在地	北広島市輪厚 704 番地 16
	距離及び所要時間	併設型
	協力内容	訪問診察、夜間緊急入院、定期健康診断(年1回)等
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>通院：協力医療機関への通院同行等は、月額利用料に含みます。</p> <p>入院：医師の判断を基本として、入居者及びご家族とお話し合い頂き、協力医療機関又は希望する病院に入院となります。入院期間中は、月額利用料のうち管理費、家賃料金をお支払い下さい。</p> <p>協力医療機関への入退院の移送・同行に係る費用は、月額利用料に含みます。</p> <p>入院に係る費用は入居者の負担となります。</p> <p>入院中も居室の賃借権は存続し、施設の都合で居室を使用することはありません。また、週1回の清掃を行います。</p>	
入居者が医療を要する場合の対応	緊急時等の協力医療機関への通院同行等は、月額利用料に含みます。	

## 7 職員体制

(令和6年4月1日現在)

職種別の従業者の人数及びその他の勤務形態						
有料老人ホームの従業者の人数及びその勤務形態						
実 人 員	常 勤		非常勤		合計	常勤換算 人数
	専 従	非専従	専 従	非専従		
管理者	1				1	1
生活相談員	1				1	1
看護職員	3		1		4	3.7
介護職員	13		3		16	15.3
機能訓練指導員			1		1	0.3
介護支援専門員	1				1	1
事務員	1	1			2	1.5
その他従事者			1		1	0.3
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						40
※ 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	11			2		
介護職員実務者研修	4			1		
介護職員初任者研修	1					
介護支援専門員	2					
従業者である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		
理学療法士				1		
作業療法士						
言語聴覚士						
看護師	3			1		
准看護師						
柔道整復士						
夜勤を行う看護職員及び介護職員 の人数	最少時の人数（宿直の従事者を除いた人数）				2	
	平均時の人数				2	

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						
実人員	常 勤		非常勤		合計	常勤換算 人数
	専 従	非専従	専 従	非専従		
管理者	1				1	1
生活相談員	1				1	1
看護職員	3		1		4	3.7
介護職員	13		3		16	15.3
機能訓練指導員			1		1	0.3
介護支援専門員	1				1	1
事務員	1	1			2	1.5
その他従事者			1		1	0.3
1週間のうち、常勤の従事者が勤務すべき時間数						40
※ 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	11			2		
介護職員実務者研修	4			1		
介護職員初任者研修	1					
介護支援専門員	2					
従事者である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		
理学療法士			1			
作業療法士						
言語聴覚士						
看護師	3		1			
准看護師						
柔道整復士						
管理者の他の職務との兼務の有無						
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 介護支援専門員	
特定施設入居者生活介護の入居者に対する看護・介護職員の常勤換算方法による人数の割合						3:1以上

## 8 入居・退居等

入居者の条件(年齢、心身の状況(自立・要支援・要介護)等)	年齢:60歳以上(原則) 心身の状況:要支援・要介護、特例として入居中に自立の認定を受けた者
身元保証人等の条件及び義務等	身元保証人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する責務について、入居者と連帯して履行の責を負います。また、必要なときには、入居者の身柄を引き取ります。

<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>(事業者からの契約解除)</p> <p>1 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。</p> <p>一 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>二 月払いの賃料及び利用料その他の支払いを正当な理由がなくしばしば遅滞するとき</p> <p>三 入居契約書第 20 条（施設利用上の留意事項）の規定に違反したとき</p> <p>四 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これを防止することができないとき</p> <p>五 入院または外泊が連続して 2 ヶ月を超えると、または予想されるときで、復帰の目途が立たないとき</p> <p>六 その他、入居契約条項に違反したとき</p> <p>2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続きによって行います。</p> <p>一 契約解除の通告について 60 日の予告期間をおく</p> <p>二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元保証人等との協議のうえ入居者との合意が為されていること</p> <p>三 解除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、入居者や身元保証人等その他の関係者・関係機関と協議し移転先の確保について協力する</p> <p>3 本契約第 29 条 1 項四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。</p> <p>一 医師の意見を聴く</p> <p>二 一定の観察期間をおく</p> <p>(入居者からの契約解除)</p> <p>1 入居者と身元保証人等は、事業者に対して少なくとも 30 日前までに契約解除の申入れを行うことにより、本契約を解除することができます。契約解除の申入れは事業者の定める別添 1-2（契約解除届）を事業者に届けるものとし、予告期間満了日をもって、本契約を解除されるものとしします。</p> <p>2 入居者は、全項の予告期間満了日までに、居室を事業者に明け渡すものとしします。</p> <p>3 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みなします。</p>
<p>体験入居について</p>	<p>1 泊 2 日（2 食）5,000 円（※税別）とし、事前に生活状況等を話し合い、体験入居をしていただきます。介護保険は適用外となります。</p>
<p>施設開放について</p>	<p>娯楽室等の共用施設を地域老人クラブの方等に定期的に使用していただき、地域との交流を深めていきます。</p>

契約の締結に際し、介護付有料老人ホーム悠々の重要事項説明書の説明を受けました

令和 年 月 日

入居者氏名 印

説明者氏名 印