

有料老人ホーム重要事項説明書（イリス南郷通）

		記入年月日	2024 年 1 月 1 日
記入者名	加藤 彰	所属・職名	イリス南郷通・施設長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成23年10月 7 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙 4 の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の 1 から 3 まで及び 6 の内容については、別紙 4 の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	1 個人	2 法人	
	※法人の場合、その種類 消費生活協同組合		
名称	(ふりがな) さっぽろこうれいしゃふくしせいかつきょうどうくみあい さっぽろ高齢者福祉生活協同組合		
法人番号	法人番号の有無	1 あり	2 なし
	法人番号	9430005004408	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒 065-0005		
	札幌市東区北 5 条東 8 丁目 4 番 1 号		
連絡先	電話番号	011-299-2315	
	FAX番号	011-299-2316	
	メールアドレス	info@hukushiseikyou.or.jp	
	ホームページアドレス	https://www.hukushiseikyou.or.jp	
代表者	氏名	小松 徹人	
	職名	代表理事	
設立年月日	2006 年	1 月	12 日
主な実施事業	※別添 1（別に実施する介護サービス一覧表）		

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) いりすなんごうどおり イリス南郷通			
所在地	〒 003-0023			
建物名等	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10			
市区町村コード	都道府県	北海道	市区町村	札幌市
主な利用交通手段	最寄駅	地下鉄南郷7丁目 駅		
	交通手段と所要時間	①地下鉄東西線「南郷7丁目」下車 1番出口より徒歩約3分(約200m) ②中央バス「南郷通6丁目」下車 徒歩約2分(約150m)		
連絡先	電話番号	011-865-0077		
	FAX番号	011-865-0078		
	メールアドレス	info@hukushiseikyou.or.jp		
	ホームページアドレス	https://www.hukushiseikyou.or.jp		
管理者	氏名	加藤 彰		
	職名	施設長		
建物の竣工日		2012 年	11 月	16 日
有料老人ホーム事業の開始日		2012 年	11 月	21 日

(類型) 【表示事項】

類型	1 介護付 (一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合) 2 介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合) 3 住宅型 4 健康型 ⑤ サービス付き高齢者向け住宅			
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号			
	指定した自治体名			
	事業所の指定日	年	月	日
	指定の更新日 (直近)	年	月	日

3. 建物概要

土地	敷地面積	3,511.51 m ²	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地 2 事業者が貸借する土地 2 事業者が貸借する土地の場合	
		貸借の種別	1 普通貸借 2 定期貸借
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり 2 なし
			開始
			年 月 日
			終了
		年 月 日	
	契約の自動更新	1 あり 2 なし	
建物	延床面積	全体	8,100.29 m ²
		うち、老人ホーム部分	m ²
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 3 その他の場合	
	構造	① 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 4 その他の場合	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 2 事業者が貸借する建物 2 事業者が貸借する建物の場合	
		貸借の種別	1 普通貸借 2 定期貸借
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
契約期間		1 あり 2 なし	
		開始	
		年 月 日	
		終了	
年 月 日			
契約の自動更新	1 あり 2 なし		

居室の 状況	居室区分 【表示事項】		① 全室個室（縁故者個室含む）					
			2 相部屋あり					
			最少				人部屋	
			最大				人部屋	
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※		
	タイプ1	有 無	有 無	27.6 m ²	9	一般居室個室		
	タイプ2	有 無	有 無	27.9 m ²	20	一般居室個室		
	タイプ3	有 無	有 無	27.1 m ²	9	一般居室個室		
	タイプ4	有 無	有 無	27.3 m ²	18	一般居室個室		
	タイプ5	有 無	有 無	34.7 m ²	20	一般居室個室		
	タイプ6	有 無	有 無	33.8 m ²	18	一般居室個室		
	タイプ7	有 無	有 無	39.7 m ²	19	一般居室個室		
	タイプ8	有 無	有 無	39 m ²	18	一般居室個室		
	タイプ9	有 無	有 無	18	13	介護居室個室		
	タイプ10	有 無	有 無	18.2	2	介護居室個室		
タイプ11	有 無	有 無	18.3	19	介護居室個室			
タイプ12	有 無	有 無	18.5	1	介護居室個室			
タイプ13	有 無	有 無	18.6 m ²	3	介護居室個室			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入								
共用施設	共用便所における便房	8	か所	うち男女別の対応が可能な便房		6	か所	
				うち車椅子等の対応が可能な便房		2	か所	
	共用浴室	3	か所	個室		0	か所	
				大浴場		3	か所	
	共用浴室における介護浴槽	3	か所	チェアー浴		0	か所	
				リフト浴		2	か所	
				ストレッチャー浴		1	か所	
				その他			か所	
	食堂	①	あり	2	なし			
	入居者や家族が利用できる調理設備	①	あり	2	なし			
エレベーター	①	あり（車椅子対応）						
	②	あり（ストレッチャー対応）						
	3	あり（上記1・2に該当しない）						
	4	なし						

消防用設備等	消火器	(1) あり	2 なし	
	自動火災報知設備	(1) あり	2 なし	
	火災通報設備	(1) あり	2 なし	
	スプリンクラー	(1) あり	2 なし	
	防火管理者	(1) あり	2 なし	
	防災計画	(1) あり	2 なし	
緊急通報装置等	居室	(1) 全居室あり	2 一部居室あり	3 なし
	便所	(1) 全便所あり	2 一部便所あり	3 なし
	浴室	(1) 全浴室あり	2 一部浴室あり	3 なし
	その他			
		1 あり	2 一部あり	3 なし
その他	シャワー室 2か所			

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	・イリス南郷通は、ご入居者が生涯現役を目指し、自立して、生き生きと暮らすためのホームにします。 ・ひとつ屋根の下で、年輪を重ねたご入居者が、互いに理解し合える友として、生活を支え合えるホームにします。 ・職員の都合を優先して、いたづらに決まりを作り、ご入居者を管理するようなホームにはしません。			
サービスの提供内容に関する特色	・介護が必要になった場合も、ご入居者・ご家族の思いに添いながら、医療・介護が連携して、最期まで暮らせるように支援します。 ・長期間入院した場合でも、いつでも戻れます。 ・介護が必要な状態によっては、介護保険サービスやホームの有料サービスを利用することができます。 ・食事は外注せず、ホームの厨房スタッフが調理します。 ・温かい食事を召し上がっていただくために、食事の注文後に調理を開始します。			
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施	2 委託	(3) なし	
食事の提供	(1) 自ら実施	2 委託	3 なし	
洗濯・掃除等の家事の供与	(1) 自ら実施	2 委託	3 なし	
健康管理の供与	(1) 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) 自ら実施	2 委託	3 なし	
生活相談サービス	(1) 自ら実施	2 委託	3 なし	

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		☐	救急車の手配
		☐	入退院の付き添い
		☐	通院介助
			その他
	1	名称	札幌ライラック病院
		住所	札幌市豊平区豊平6条8丁目2-18
		診療科目	内科/消化器内科/内視鏡内科/糖尿病・代謝内科 神経内科/リハビリテーション科/整形外科・麻酔科
		協力科目	内科/消化器内科/内視鏡内科/糖尿病・代謝内科 神経内科/リハビリテーション科/整形外科・麻酔科
		協力内容	緊急時の受け入れ、在宅総合診療
	2	名称	新幌クリニック
		住所	札幌市白石区平和通4丁目南1-7
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	緊急時の受け入れ、在宅総合診療
	3	名称	北野病院 (旧札幌緑愛病院)
		住所	札幌市清田区北野1条1丁目6-30
		診療科目	内科/消化器内科/肝臓内科/循環器内科/外科 消化器外科/肝臓外科/形成外科/整形外科 リハビリテーション科/心臓リハビリテーション科
		協力科目	内科/消化器内科/肝臓内科/循環器内科/外科 消化器外科/肝臓外科/形成外科/整形外科 リハビリテーション科/心臓リハビリテーション科
		協力内容	緊急時の受け入れ、健康診断の実施
	4	名称	緑愛クリニック
		住所	札幌市白石区南郷通6丁目北3-24
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	訪問診療、往診、健康診断の実施
	5	名称	札幌朗愛会病院 (旧札幌明和病院)
		住所	札幌市豊平区月寒西1条10丁目3-30
		診療科目	内科/消化器内科/循環器内科/心療内科/神経内科 リハビリテーション科/人工透析
		協力科目	内科/消化器内科/循環器内科/心療内科/神経内科 リハビリテーション科/人工透析
		協力内容	緊急時の受け入れ
	6	名称	札幌ライラック病院 在宅診療部
		住所	札幌市豊平区豊平6条8丁目2-18
		診療科目	内科
		協力科目	内科

		協力内容	緊急時の受け入れ
--	--	------	----------

	7	名称	月寒東内科クリニック
		住所	札幌市白石区南郷通21丁目南5-39
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	緊急時の受け入れ、在宅総合診療
協力歯科 医療機関	1	名称	あさひ歯科クリニック
		住所	札幌市白石区南郷通3丁目南8-25
		協力内容	訪問歯科診療

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		一時介護室へ移る場合	
	○	介護居室へ移る場合	
		その他	
判断基準の内容	事業者の指定する医師の意見、入居者の意思、入居者の成年後見人および身元引受人等の意見を考慮し、入居者と合意の上による		
手続きの内容	入居契約書の取り直し		
追加的費用の有無	1 あり	2 なし	
居室利用権の取扱い	移転前の住戸の賃借権は消滅する。		
前払金償却の調整の有無	1 あり	2 なし	
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	1 あり	2 なし
	便所の変更	1 あり	2 なし
	浴室の変更	1 あり	2 なし
	洗面所の変更	1 あり	2 なし
	台所の変更	1 あり	2 なし
		1 あり	2 なし
	その他の変更	1 ありの場合 (変更内容) 室内全体の仕様が異なる。	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	① あり	2 なし
	要支援の者	① あり	2 なし
	要介護の者	① あり	2 なし
留意事項	入居できる方 ・満60歳以上の方 ・ご入居者の配偶者（60歳未満でも同居可能）または60歳以上の親族 ・介護住戸は要介護認定を受けている方 身元引受人の条件と義務 ・遠方の方でも身元引受人になります。 ・身元引受人の役割は、ご入居者が認知症などになられた場合に、代わりにホームにご意見をいただいたり、お支払いについての連帯責任などです。		
契約解除の内容	①入居者が死亡したとき（入居者が2人の場合は、両者とも死亡したとき） ②入居者から解約したとき ③事業者から解除したとき		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	・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 ・月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、3ヶ月遅滞したとき ・入居契約書の禁止行為の規定に違反したとき	
	解約予告期間	90 日	
入居者から解約予告期間	30 日		
体験入居の内容	① あり 2 なし		
	1 ありの場合		
	(内容)	1泊2日 4,400円（税込）	
入居定員	169 人		
その他	全169室		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	4	3	1	
直接処遇職員	0			
介護職員	0			
看護職員	1	1		
機能訓練指導員	0			
計画作成担当者	0			
栄養士	1	1		
調理員	15	5	10	
事務員	0			
その他職員	5	2	3	
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数※2				時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要				

（職員の状況）

管理者	他の職務との兼務		1 あり (2) なし	
	業務にかかわる資格等	(1) あり		2 なし
		1 ありの場合		
	看護職員	資格等の名称		社会福祉士、介護福祉士
	看護職員		介護職員	
	生活相談員		機能訓練指導人	
	計画作成担当者			
前年度1年間の採用者数				
前年度1年間の退職者数				
業に 応じた 仕事 した 職員の 経験 年数	1年未満			
	1年以上 3年未満	1		1
	3年以上 5年未満			1 1
	5年以上 10年未満			1
	10年以上			

従業者の健康診断の実施状況	(1) あり	2 なし
---------------	--------	------

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

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		
利用料金の支払い方法 【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・月払い方式 3 月払い方式 ☒ 4 選択方式		
	4 選択方式の場合、該当する方式をすべて選択		
	☐	全額前払い方式	
	☐	一部前払い・一部月払い方式	
年齢・性別に応じた金額設定	☒ 1 あり	☐ 2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	☐ 1 あり	☒ 2 なし	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い	1 減額なし 2 日割り計算で減額 ☒ 3 暦月間（1日から末日まで）不在の場合、管理費・共益費を10%減額		
利用料金の改定	条件	札幌市が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案する	
	手続き	運営懇談会で意見を聴いたうえで改定する	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

			プラン1 (Aタイプ)	プラン2 (介護)
入居者の状況	要介護度		自立	要介護1以上
	年齢・性別		80歳・女性	80歳・女性
居室の状況	床面積		27.9 m ²	18.3 m ²
	便所		☒ 1 あり ☐ 2 なし	☒ 1 あり ☐ 2 なし
	浴室		☐ 1 あり ☒ 2 なし	☐ 1 あり ☒ 2 なし
	台所		☒ 1 あり ☐ 2 なし	☐ 1 あり ☒ 2 なし
入居時点で必要な費用	前払金		18,762,000 円	0 円
	敷金		0 円	212,000 円
月額費用の合計			123,030 円	222,530 円
サービス費用	家賃		0 円	106,000 円
	介護保険外※2	特定施設入居者生活介護※1の費用	該当なし 円	該当なし 円
		食費（1日3食30日の場合）	41,730 円	41,730 円
		管理費	57,200 円	49,500 円
		共益費	23,100 円	25,300 円
		光熱水費	0 円	0 円
		その他（電話料金）	1,000 円	0 円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※2 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに係る介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）

注) 居室に設置するテレビのNHK受信料は、ご入居者の負担です。(NHKの受信契約や受信料の免除手続きなどは「NHK受信料の窓口」(ホームページ)をご確認ください。)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	住戸の賃料
敷金	家賃の 2 ヶ月分
介護費用※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	なし
管理費	管理規程で定めるサービス提供（状況把握、生活相談、フロントサービス、その他短時間で行う軽微な日常支援サービス等）に関わる職員の人件費
共益費	共用部分の水道、電気、ガス（暖房・給湯）料金 共用施設の維持管理費、事務費、備品・消耗品費 一般住戸の水道、ガス（暖房・給湯）料金 介護住戸の水道、ガス（暖房・給湯）、電気料金
食費	食材費、食事に関わる消耗品費、水道光熱費
利用者の個別的な選択によるサービスの利用料	別添 2（サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス一覧表）
その他のサービス利用料	なし

(前払金の受領)

算定根拠	別添 3（前払家賃一覧表） 別添 4（前払家賃の算定の基礎）
想定居住期間（償却年月数）	年齢・性別に基づき決定します。 【例】 75歳・男性 151ヶ月 85歳・女性 102ヶ月
償却の開始日	入居日の翌日
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（初期償却額）	年齢・性別に基づき決定します。 【例】 75歳・男性 33ヶ月 85歳・女性 26ヶ月
初期償却率	前払家賃の 9～31 %
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了 入居契約書第 46 条に基づき、次の計算式により算定し、返金する。 (前払家賃) - (1ヶ月分の家賃額) ÷ 30 × (入居日から起算して契約が解除等された日までの日数)
	入居後 3 月を超えた契約終了 入居契約書第 36 条に基づき、次の計算式により算定し、返金する。 1ヶ月分の家賃 × (想定居住期間月数 - 現に経過した月数) ただし、入居日と契約終了日の属する月は 1 月を 30 日とした日割り計算とする。
前払金の保全先	① 全国有料老人ホーム協会
	2 連帯保証を行う銀行等
	3 信託契約を行う信託会社等
	4 保証保険を行う保険会社
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合

		名称	
--	--	----	--

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	71 人
	女性	125 人
年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	22 人
	75歳以上85歳未満	74 人
	85歳以上	100 人
要介護度別	自立	109 人
	要支援 1	14 人
	要支援 2	12 人
	要介護 1	18 人
	要介護 2	14 人
	要介護 3	12 人
	要介護 4	12 人
	要介護 5	5 人
入居期間別	6 か月未満	7 人
	6 か月以上 1 年未満	10 人
	1 年以上 5 年未満	60 人
	5 年以上10年未満	119 人
	10年以上15年未満	0 人
	15年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	85.7 歳
入居者数の合計	196 人
入居率※	居室数169室に対する入居率98.8 %
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	3 人
	死亡	13 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	3 人
		(解約事由の例) 医療機関への移転

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数ある場合は欄を増やして記入すること。

窓口 1			
窓口の名称		イリス南郷通 生活相談員	
電話番号		011-865-0077	
対応している 時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	9:00~18:00	
	日曜・祝日	9:00~18:00	
定休日		なし	
窓口 2			
窓口の名称		公益社団法人全国有料老人ホーム協会	
電話番号		03-3272-3781	
対応している 時間	平日	10:00~16:00	
	土曜	なし	
	日曜・祝日	なし	
定休日		土・日・祝日	
窓口 3			
窓口の名称		札幌市保健福祉局高齢保健福祉部介護保険課	
電話番号		011-211-2972	
対応している 時間	平日	8:45~17:15	
	土曜	なし	
	日曜・祝日	なし	
定休日		土・日・祝日	

(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	(1) あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	その内容	(公社) 全国有料老人ホーム協会の「有料老人ホーム賠償責任保険」	
介護サービス提供により賠償すべき事故が発生した時の対応	(1) あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	その内容	事故対応マニュアルによる	
事故対応及びその予防のための指針	(1) あり	2 なし	

(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	(1) あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	実施日	令和3年3月	
	結果の開示	あり	
第三者による評価の実施状況	(1) あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	実施日	2018年1月20日	
	評価機関名称	公益社団法人全国有料老人ホーム協会	

		結果の開示	あり
--	--	-------	----

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛型	☒ 1 入居希望者に公開 ☒ 2 入居希望者に交付 ☐ 3 公開していない
管理規定	☒ 1 入居希望者に公開 ☒ 2 入居希望者に交付 ☐ 3 公開していない
事業収支計画書	☒ 1 入居希望者に公開 ☒ 2 入居希望者に交付 ☐ 3 公開していない
財務諸表の要旨	☒ 1 入居希望者に公開 ☒ 2 入居希望者に交付 ☐ 3 公開していない
財務諸表の原本	☒ 1 入居希望者に公開 ☐ 2 入居希望者に交付 ☐ 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	☒ 1 あり 2 なし	
	1 ありの場合	
	(開催頻度) 年 8 回	
	2 なしの場合	
	1 代替措置あり 2 代替措置なし 1 代替措置ありの場合 (内容)	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり ☒ 2 なし	
	1 ありの場合 提携ホーム名	
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	☒ 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	☒ 1 あり 2 なし	

有料老人ホーム設置運営 指導指針「第6 規模及び 構造設備」に合致しない 事項	1 あり (2) なし	
	1 ありの場合	
	合致しない事項があ る場合の内容	
	「第7 既存建築物 等の活用の場合等の 特例」への適合性	1 適合している（代替措置） 2 適合している（将来の改善計画） 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	なし	
不適合事項がある 場合の内容		

備考

添付書類： 別添1（別に実施する介護サービス一覧表）
 別添2（個別選択による提供サービス一覧表）
 別添3（前払家賃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）

※ _____ 様

説明年月日 年 月 日

説明者署名 _____

※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。

別添1 事業主体が札幌市内で実施する他の介護サービス等（イリス南郷通）

介護サービスの種類	有無	事業所の名称	所在地	併設	隣接
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	福祉生協 東ヘルパーステーション	札幌市東区北8条東8丁目3-15		
		福祉生協 白石ヘルパーステーション	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10	○	
訪問入浴介護	あり	なし			
訪問看護	あり	福祉生協 白石ナースステーション	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10	○	
		福祉生協 東ナースステーション	札幌市東区北10条東7丁目1-30		
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	イリスもとまち		
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・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	福祉生協 ラウンド24	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10	○	
			福祉生協 東ラウンド24	札幌市東区北10条東7丁目1-30		
夜間対応型訪問介護	あり	なし				
地域密着型通所介護	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	福祉生協イリス ケアプランセン ター	札幌市東区北5条東8丁目4-1		

＜居宅介護予防サービス＞

介護予防訪問介護	あり	なし	福祉生協 東ヘルパーステーション	札幌市東区北8条東8丁目3-15		
			福祉生協 白石ヘルパーステーション	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10		
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	福祉生協 白石ナースステーション	札幌市白石区南郷通6丁目北2-10	○	
			福祉生協 東ナースステーション	札幌市東区北10条東7丁目1-30		

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	イリスもとまち	札幌市東区北21条東22丁目5-1		
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	福祉生協イリス ケアプランセンター	札幌市東区北5条東8丁目4-1		
<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				

＜介護予防・日常生活支援総合事業＞					
訪問型サービス	あり	なし			
通所型サービス	あり	なし			
その他生活支援サービス	あり	なし			

別添 2

サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス一覧表（イリス南郷通）

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無										あり	なし
	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス （利用者一部負担※ 1）		個別の利用料で実施するサービス （利用者が全額負担）		包含※ 2	都度※ 2	料金※ 3		備 考		
介護サービス											
食事介助	あり	なし	あり	なし							
排泄介助・おむつ交換	あり	なし	あり	なし							
おむつ代			あり	なし							
入浴（一般浴）介助・清拭	あり	なし	あり	なし							
特浴介助	あり	なし	あり	なし							
身辺介助（移動・着替え等）	あり	なし	あり	なし							
機能訓練	あり	なし	あり	なし							
通院介助	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算	札幌市内に限る。利用対象者は管理規程に定めあり。			
生活サービス											
居室清掃	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
リネン交換	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
日常の洗濯	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
居室配膳・下膳	あり	なし	あり	なし		○	配膳・下膳合わせて1回につき550円	体調不良のときのみ実施			
入居者の嗜好に応じた特別な食事			あり	なし							
おやつ			あり	なし							
理美容師による理美容サービス			あり	なし		○	実費負担				
買い物代行	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算	体調不良などでご自身で買物に行けない方が対象で2週に1回程度実施（概ね半径500mまで）			
役所手続き代行	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
金銭・貯金管理			あり	なし							
健康管理サービス											
定期健康診断			あり	なし		○	実費負担	年2回機会を設ける			
健康相談	あり	なし	あり	なし	○						
生活指導・栄養指導	あり	なし	あり	なし	○						
服薬支援	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
入退院時・入院中のサービス											
入退院時の同行	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算	札幌市内に限る			
入院中の洗濯物交換・買い物	あり	なし	あり	なし		○	職員1人に付き 550円/10分以内、10分を超えるごとに550円加算				
入院中の見舞い訪問	あり	なし	あり	なし							

※ 1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※ 2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用サービス費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※ 3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

前払家賃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(イリス南郷通)

2024.01.01

イリス南郷通の前払家賃は、平成23年11月22日付厚生労働省老健局高齢者支援課並びに国土交通省住宅局安心居住推進課事務連絡(以下「事務連絡」という。))に基づく方法により以下のとおり算定しました。

1. 前払家賃の算定の基礎

入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間(以下「想定居住期間」という。)と想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて当生協が受領する額(以下「想定居住期間を超える家賃」という)を設定した上で、以下のとおり算定しました。

(1ヵ月分の家賃の額) × (想定居住期間(月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて当生協が受領する額) とします。

- ① 「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定しました。
- ② 一般住戸の居住継続率は、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居時の年齢、性別に応じて、令和2年男女別簡易生命表(厚生労働省発表)による平均的な余命等を勘案しました。
- ③ 介護住戸の居住継続率は、介護付有料老人ホーム「イリスもとまち」及びサービス付き高齢者向け住宅「イリス南郷通の介護住戸」の実績をもとに設定した母集団の居住継続率が、概ね50%となるまでの期間を考慮して算出しました。

※ 一般住戸は自立・要支援・要介護の方が入居でき、介護住戸は要介護1以上の方が入居できます。

2. 月額家賃(1ヶ月分の家賃の額)

タイプ	月額家賃	タイプ	月額家賃	タイプ	月額家賃	タイプ	月額家賃
A・As	106,000円	B・Bs	132,000円	C・Cs	151,000円	介護住戸	106,000円

3. 前払家賃(想定居住期間の家賃と想定居住期間を超える家賃)の算定(一般住戸)

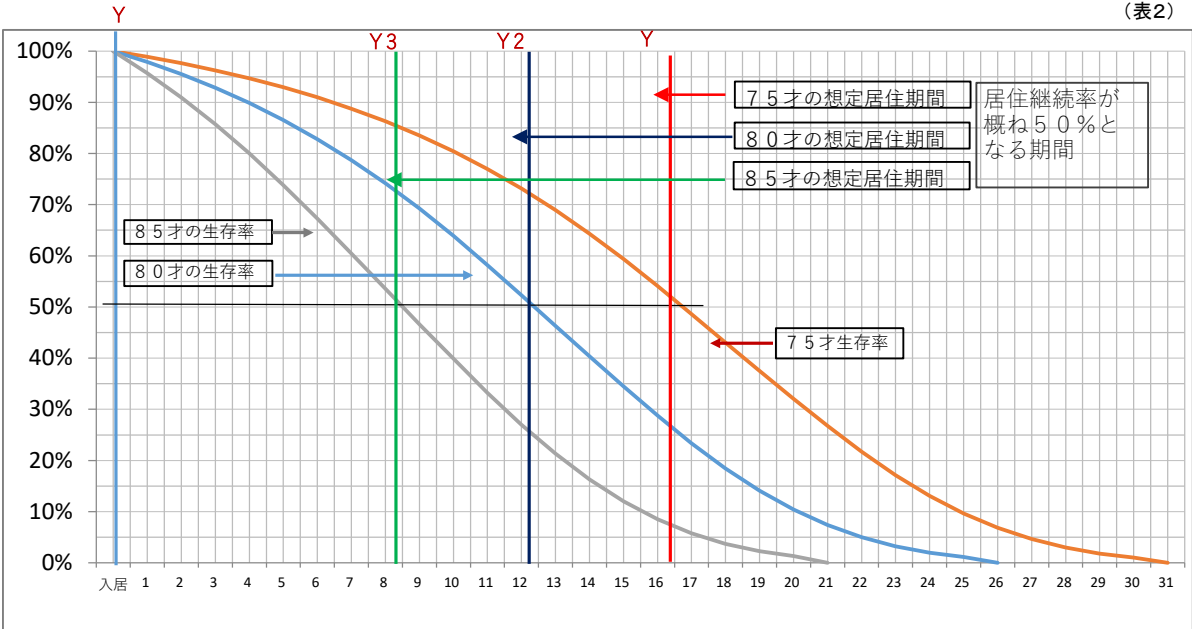
- (1) 入居時年齢が75才・80才・85才女性の場合、令和2年男女別簡易生命表(厚生労働省発表)による平均的な余命を勘案した継続率は次表のとおりとなり、居住継続率が概ね50%となるまでの期間を想定居住期間とします。

(表1)

75才女性の場合					80才女性の場合					85才女性の場合				
年齢	死亡率	入居後の年数	継続率		年齢	死亡率	入居後の年数	継続率		年齢	死亡率	入居後の年数	継続率	
			年末居住	年央居住				年末居住	年央居住				年末居住	年央居住
75	0.01122	0	98.9%	99.4%	80	0.02117	0	97.9%	98.9%	85	0.04295	0	95.7%	97.9%
76	0.01258	1	97.6%	98.3%	81	0.02424	1	95.5%	96.7%	86	0.04968	1	91.0%	93.3%
77	0.01424	2	96.2%	96.9%	82	0.02786	2	92.8%	94.2%	87	0.05747	2	85.7%	88.3%
78	0.01618	3	94.7%	95.5%	83	0.03213	3	89.9%	91.4%	88	0.06669	3	80.0%	82.9%
79	0.01849	4	92.9%	93.8%	84	0.03713	4	86.5%	88.2%	89	0.07726	4	73.8%	76.9%
80	0.02117	5	91.0%	92.0%	85	0.04295	5	82.8%	84.7%	90	0.08880	5	67.3%	70.5%
81	0.02424	6	88.8%	89.9%	86	0.04968	6	78.7%	80.8%	91	0.10113	6	60.5%	63.9%
82	0.02786	7	86.3%	87.5%	87	0.05747	7	74.2%	76.4%	92	0.11446	7	53.5%	57.0%
83	0.03213	8	83.5%	84.9%	88	0.06669	8	69.2%	71.7%	93	0.12914	8	46.6%	50.1%
84	0.03713	9	80.4%	82.0%	89	0.07726	9	63.9%	66.6%	94	0.14481	9	39.9%	43.3%
85	0.04295	10	77.0%	78.7%	90	0.08880	10	58.2%	61.0%	95	0.16607	10	33.3%	36.6%
86	0.04968	11	73.1%	75.1%	91	0.10113	11	52.3%	55.3%	96	0.18745	11	27.0%	30.1%
87	0.05747	12	68.9%	71.0%	92	0.11446	12	46.3%	49.3%	97	0.21064	12	21.3%	24.2%
88	0.06669	13	64.3%	66.6%	93	0.12914	13	40.3%	43.3%	98	0.23573	13	16.3%	18.8%
89	0.07726	14	59.4%	61.9%	94	0.14481	14	34.5%	37.4%	99	0.26276	14	12.0%	14.2%
90	0.08880	15	54.1%	56.7%	95	0.16607	15	28.8%	31.6%	100	0.29177	15	8.5%	10.3%
91	0.10113	16	48.6%	51.4%	96	0.18745	16	23.4%	26.1%	101	0.32278	16	5.8%	7.1%
92	0.11446	17	43.1%	45.8%	97	0.21064	17	18.5%	20.9%	102	0.35576	17	3.7%	4.7%
93	0.12914	18	37.5%	40.3%	98	0.23573	18	14.1%	16.3%	103	0.39064	18	2.3%	3.0%
94	0.14481	19	32.1%	34.8%	99	0.26276	19	10.4%	12.3%	104	0.42732	19	1.3%	1.8%
95	0.16607	20	26.7%	29.4%	100	0.29177	20	7.4%	8.9%	105	1.00000	20	0.0%	0.6%
96	0.18745	21	21.7%	24.2%	101	0.32278	21	5.0%	6.2%					
97	0.21064	22	17.2%	19.4%	102	0.35576	22	3.2%	4.1%					
98	0.23573	23	13.1%	15.1%	103	0.39064	23	2.0%	2.6%					
99	0.26276	24	9.7%	11.4%	104	0.42732	24	1.1%	1.5%					
100	0.29177	25	6.8%	8.3%	105	1.00000	25	0.0%	0.6%					
101	0.32278	26	4.6%	5.7%										
102	0.35576	27	3.0%	3.8%										
103	0.39064	28	1.8%	2.4%										
104	0.42732	29	1.0%	1.4%										
105	1.00000	30	0.0%	0.5%										

(2) 想定居住期間を超える家賃は、(想定居住期間「Y1・Y2・Y3軸」・生存率曲線・X軸「0%の横軸」)によって囲まれた面積)
 ÷ (入居時(Y軸)・生存率曲線・X軸(0%の横軸)によって囲まれた面積により算出しました。

(表2)



(3) 想定居住期間を超える家賃は、上記(2)の方法で割合を算出し、月額家賃の月数(B)に換算しました。

(表3)

女性				男性			
年齢	A: 想定居住 期間月数	B: 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の月数	前払家賃月数 (A+B)	年齢	A: 想定居住 期間月数	B: 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の月数	前払家賃月数 (A+B)
60才	371月	33月分	404月分	60才	305月	39月分	344月分
61才	359月	33月分	392月分	61才	294月	39月分	333月分
62才	348月	32月分	380月分	62才	283月	38月分	321月分
63才	336月	32月分	368月分	63才	272月	38月分	310月分
64才	324月	33月分	357月分	64才	262月	37月分	299月分
65才	313月	32月分	345月分	65才	251月	37月分	288月分
66才	301月	32月分	333月分	66才	240月	37月分	277月分
67才	290月	32月分	322月分	67才	230月	37月分	267月分
68才	278月	32月分	310月分	68才	219月	36月分	255月分
69才	267月	32月分	299月分	69才	209月	36月分	245月分
70才	256月	31月分	287月分	70才	199月	36月分	235月分
71才	245月	31月分	276月分	71才	189月	35月分	224月分
72才	233月	31月分	264月分	72才	180月	34月分	214月分
73才	222月	31月分	253月分	73才	170月	34月分	204月分
74才	211月	31月分	242月分	74才	161月	33月分	194月分
75才	200月	31月分	231月分	75才	151月	33月分	184月分
76才	190月	30月分	220月分	76才	142月	32月分	174月分
77才	179月	30月分	209月分	77才	133月	32月分	165月分
78才	169月	29月分	198月分	78才	125月	31月分	156月分
79才	158月	29月分	187月分	79才	116月	30月分	146月分
80才	148月	29月分	177月分	80才	108月	30月分	138月分
81才	138月	29月分	167月分	81才	100月	29月分	129月分
82才	129月	28月分	157月分	82才	93月	28月分	121月分
83才	119月	28月分	147月分	83才	85月	27月分	112月分
84才	110月	27月分	137月分	84才	78月	27月分	105月分
85才	102月	26月分	128月分	85才	72月	25月分	97月分
86才	93月	26月分	119月分	86才	66月	25月分	91月分
87才	86月	24月分	110月分	87才	60月	24月分	84月分
88才	78月	24月分	102月分	88才	55月	23月分	78月分
89才	71月	23月分	94月分	89才	51月	21月分	72月分
90才	65月	22月分	87月分	90才	47月	20月分	67月分
91才	59月	21月分	80月分	91才	43月	19月分	62月分
92才	53月	20月分	73月分	92才	39月	18月分	57月分
93才	48月	19月分	67月分	93才	36月	17月分	53月分
94才	43月	18月分	61月分	94才	33月	16月分	49月分
95才	39月	16月分	55月分	95才	30月	15月分	45月分
96才	35月	15月分	50月分	96才	27月	14月分	41月分

97才	31月	14月分	45月分
98才	28月	13月分	41月分
99才	25月	12月分	37月分

97才	25月	13月分	38月分
98才	22月	12月分	34月分
99才	21月	10月分	31月分

女性			
年齢	A: 想定居住 期間月数	B: 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の月数	前払家賃月数
			(A+B)
100才	22月	10月分	32月分
101才	20月	8月分	28月分
102才	18月	6月分	24月分
103才	17月	3月分	20月分
104才	14月	3月分	17月分
105才	6月	1月分	7月分

男性			
年齢	A: 想定居住 期間月数	B: 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の月数	前払家賃月数
			(A+B)
100才	19月	9月分	28月分
101才	17月	8月分	25月分
102才	16月	6月分	22月分
103才	14月	4月分	18月分
104才	12月	3月分	15月分
105才	6月	1月分	7月分

4. 前払家賃（想定居住期間の家賃と想定居住期間を超える家賃）の算定（介護住戸）

要介護1～5の方の入居が想定される介護住戸は、2023年3月までに、介護付き有料老人ホーム「イリスもとまち」に入居した要介護者150人及びサービス付き高齢者向け住宅「イリス南郷通の介護住戸」に入居した要介護者53人の合計203人（母集団）をもとに、居住期間の実績を勘案の上、入居時年齢を10才ごとに区分して、想定居住期間及び想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて当生協が受領する額の月数を算定しました。

ただし、入居時年齢が91才以上の場合は、「前記3. 前払家賃の算定（一般住戸）の（表3）」における男性の入居時年齢別前払家賃月数の方が少ないため、これによるものとします。

（1）想定居住期間（居住継続率が概ね50%となるまでの期間）は、（表4）の入居時年齢区分による（A）の月数となります。

（2）想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて当生協が受領する額の月数は、（表4）の入居時年齢区分による（B）の月数となります。

（表4）

入居時年齢	(A) 想定居住期間	(B) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて当生協が受領する額の月数	(A)+(B) 前払家賃月数
75才未満	59月	53月	112月
75才以上85才未満	52月	30月	82月
85才以上91才未満	43月	20月	63月
91才以上	「前記3. 前払家賃の算定（一般住戸）の（表3）」における男性の入居時年齢別前払家賃月数を適用する。		

5. 前払家賃の返還債務の算定方法

（1）入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、または入居者の死亡により終了した（以下「契約が解除等された」という。）場合

算式

（家賃の前払金の額）－（1ヵ月分の家賃 ÷ *30 × 入居日から起算して契約が解除等された日までの日数）

*30は1月を30日として計算

（2）入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃の額

算式

（「想定居住期間を超える前払い家賃」は非返還対象分とします。）

1ヶ月分の家賃 × （想定居住期間月数－現に経過した月数）

ただし、入居日と契約終了日の属する月は1月を30日とした日割計算とします。