

重要事項説明書

記入年月日	令和3年7月1日
記入者名	長本 詩子
所属・職名	SJR別院 支配人

1. 事業主体概要

種類	個人 / <u>法人</u>	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) じえいあーるきゅうしゅうしにあらいふさぼーとかぶしきかいしゃ J R九州シニアライフサポート株式会社	
主たる事務所の所在地	〒813-0041 福岡市東区水谷二丁目50番1号	
連絡先	電話番号	092-410-1255
	FAX番号	092-410-1164
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://www.sjr-jr.co.jp
代表者	氏 名	古後 彰史
	職 名	代表取締役社長
設立年月日	平成 25年 6月 27日	
主な実施事業	※別紙1 (別の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) えすじえいあーるべついん SJR別院	
所在地	〒 800-0036 北九州市門司区柳原町11番30号	
主な利用交通手段	最寄駅	門司 駅
	交通手段と所要時間	・JR鹿児島本線「門司駅」よりバスで約5分、「別院通り」下車300m(徒歩5分)
連絡先	電話番号	093-382-0170
	FAX番号	093-382-0171
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://www.sjr-jr.co.jp
管理者	氏名	長本 詩子
	職名	支配人
建物の竣工日		平成18年 3月 1日
有料老人ホーム事業の開始日		平成18年 4月 1日

(類型) 【表示事項】

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		
1又は2に 該当する場合	介護保険事業者番号	第4070102399
	指定した自治体名	北九州市
	事業所の指定日	平成18年4月1日
	指定の更新日(直近)	令和2年4月1日

3. 建物概要

土地	敷地面積	4,088㎡				
	所有関係	1 事業者が自ら貸借する土地				
		② 事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無	1 あり ② なし			
		契約期間	① あり (2006年4月1日～2036年3月31日) 2 なし			
	契約の自動更新	① あり 2 なし				
建物	延床面積	全体	3,190㎡			
		うち、老人ホーム部分	1,288㎡			
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 ()				
	構造	① 鉄筋コンクリート 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 ()				
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物				
		② 事業者が賃借する建物				
		抵当権の設定	1 あり ② なし			
契約期間		① あり (2006年4月1日～2036年3月31日) 2 なし				
	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				
		2 相部屋あり				
		最小	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	① 有/無	有/① 無	18㎡	60	介護居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	㎡		
	タイプ3	有/無	有/無	㎡		
	タイプ4	有/無	有/無	㎡		
	タイプ5	有/無	有/無	㎡		
	タイプ6	有/無	有/無	㎡		
	タイプ7	有/無	有/無	㎡		
	タイプ8	有/無	有/無	㎡		
	タイプ9	有/無	有/無	㎡		
タイプ10	有/無	有/無	㎡			

※「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」「一次介護室」の別を記入。

共用施設	共用便所における 便房	6ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	6ヶ所
	共用浴室	7ヶ所	個室	7ヶ所
			大浴場	ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	7ヶ所	チェアー浴	1ヶ所
			リフト浴	3ヶ所
			ストレッチャー浴	1ヶ所
			その他（個浴	2ヶ所
	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		
その他				

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	1. ホームは、利用者に対して、食事、入浴、排泄等の介護その他日常生活上の世話、機能訓練および、療養上の世話を行う事により利用者がその有する能力に応じ可能な限り自立した日常生活を営むことが出来るように支援します。 2. ホームが提供する特定施設入居者生活介護は、介護保険法令及び厚生労働省通知の内容に沿ったものとします。 3. 利用者の人格を尊重し、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努力し、利用者が必要とする適切なサービスを提供します。 4. サービスの提供は、個別の特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画に基づき、漫然かつ画一的なものとならないよう配慮します。 5. 利用者または他の利用者等の生命または身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他利用者の行動を制限する行為は行いません。 6. 利用者の個人情報の取扱いについては、その利用目的を示し本人のあらかじめの同意を得て取り扱うものとし、個人情報保護法に基づき個人情報の管理等に努めます。		
サービスの提供内容に関する特色	入居者の人格を尊重し、能力に応じて可能な限り自立した日常生活を営むことができるよう支援します。		
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、掃除等の家事に供与	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

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	1 あり	② なし	
	生活機能向上連携加算	1 あり	② なし	
	個別機能訓練加算	1 あり	② なし	
	夜間看護体制加算	① あり	2 なし	
	若年性認知症入居者受入加算	1 あり	② なし	
	科学的介護推進体制加算	1 あり	② なし	
	医療機関連携加算	① あり	2 なし	
	口腔衛生管理体制加算	① あり	2 なし	
	栄養スクリーニング加算	① あり	2 なし	
	看取り介護加算	① あり	2 なし	
	認知症専門ケア加算	1 加算Ⅰ	2 加算Ⅱ	③ なし
	サービス提供体制強化加算	① 加算Ⅰ	2 加算Ⅱ	3 加算Ⅲ 4 なし
	介護職員処遇改善加算(Ⅰ)	① 加算Ⅰ	2 加算Ⅱ	3 加算Ⅲ 4 なし
	特定処遇改善加算(Ⅰ)	① 加算Ⅰ 5 加算Ⅴ	2 加算Ⅱ 6 なし	3 加算Ⅲ 4 加算Ⅳ
	退院・退所時連携加算	① あり	2 なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	① あり	(介護・看護職員の配置率)		
	2 なし	2 : 1		

(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 ()	
協力医療機関	1	名称	医療法人若葉会 九州鉄道記念病院
		住所	北九州市門司区高田 2-1-1
		診療科目	内科、循環器内科、消化器内科、神経内科、リウマチ科、外科、整形外科、眼科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、麻酔科、放射線科、その他、リハビリテーション、人間ドック
		協力科目	内科、循環器内科、消化器内科、外科、整形外科、眼科
		協力内容	嘱託医(内科)派遣、日常の健康管理、医療相談、スタッフに対する指導、検査、必要な入院の助言
	2	名称	医療法人真秋会 あきたけ医院
		住所	北九州市門司区東門司 2-4-18
		診療科目	内科、小児科、ペインクリニック
		協力科目	内科
		協力内容	受診、往診、医療相談及び訪問診療
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	中村歯科クリニック
		住所	北九州市小倉南区中曽根 3-10-20
		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		入居者の状態の変化に伴い、介護居室を変更していただく場合がございます。 介護居室の変更の判断に際して ①嘱託医の意見を聴いたうえで、一定の観察期間をおく。		
手続きの内容		①居室変更後の居室及び介護の内容、権利の変動、費用負担の増減等について説明を行う。 ②入居者または契約者・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無		1 あり ☒ 2 なし		
居室利用権の取扱い		介護居室の変更を行った場合、従来の居室の利用権は消滅し、新たな介護居室の利用権が発生します。		
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		
	その他の変更	☒ 1 あり	(変更内容) 方位、階数の変更があり得ます	
		2 なし		

(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	・身体機能の低下または認知症等により常時介護を必要とし、原則65歳以上である。 ・常時医療機関において治療をする必要がない。 ・他の入居者に伝染する疾患がない。 ・自傷他害の恐れがない。 ・健康保険に加入している。 ・身元引受人を立てることができる。 ・入居契約書に定めることを承認し、設置者の運営方針に賛同できる。	
契約の解除の内容	〔入居契約者による解約〕 契約者は、設置者に対して、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。解約の申し入れは設置者の定める解約届を設置者に届け出るものとします。 この場合、設置者は入居者の意思を確認します。 〔設置者による解約〕 以下の場合には、90日の予告期間において契約を解除することができます。 ①入居契約に基づく金銭債務の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞し文書で通知後も改善されない場合。 ②入居契約の条項その他に正当な理由なく重大な違反をし、文書で通知後も改善されない場合。 ③提出書類に重大な不実記載があった場合、その他不正な手段により入居がなされた場合。 ④入居者に自傷他害の恐れがあり、他の入居者の生命または健康に重大な影響をおよぼす恐れがあり、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と設置者が判断した場合。 (この場合は、嘱託医の意見を聴いた上で一定の観察期間を設ける) ⑤入居者が本契約第41条の各号の確約に反する事実が判明したとき。 (その他は入居契約書参照)	
設置主体から解約を求める場合		入居契約書第26条(設置者からの契約解除)
	解約予告期間	90 日
入居者からの解約予告期間	30	日
体験入居の内容	(1) あり (内容: 利用料13,200円/日 ※10:00~翌日10:00) ※1日3回の食事と1回のおやつ料金を含みます。 ※入居者と同じ様に対応します。	
	2 なし	
入居定員	60	人
その他		なし

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	1.00人	1.00人		1.00人
生活相談員	2.00人	2.00人		1.00人
直接処遇職員	30.50人	19.50人	11.00人	25.92人
介護職員	27.50人	17.50人	10.00人	23.42人
看護職員	3.00人	2.00人	1.00人	2.50人
機能訓練指導員	1.00人		1.00人	0.50人
計画作成担当者	1.50人	1.50人	0.00人	1.50人
栄養士	0.00人			
調理員	0.00人			
事務員	4.00人	4.00人	0.00人	
その他職員	7.00人	3.00人	4.00人	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				40時間
※1 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。				
※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。				

（資格を有している介護職員の人数）

	合 計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	2.00人	2.00人	
介護福祉士	20.00人	13.00人	7.00人
実務者研修の修了者	5.00人	5.00人	
初任者研修の修了者	4.00人	2.00人	2.00人
介護支援専門員	4.00人	2.00人	2.00人

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

		合 計	
		常 勤	非 常 勤
看護師又は准看護師	0.00人		
理学療法士	0.00人		
作業療法士	1.00人		1.00人
言語聴覚士	0.00人		
柔道整復士	0.00人		
あん摩マッサージ指圧師	0.00人		

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (15時45分～翌 9時45分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	3人	2人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1以上 ① b 2 : 1以上 c 2.5 : 1以上 d 3 : 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)	1.77 : 1以上
※公告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者		他の職務との兼務				1 あり		② なし			
		業務に係る資格等				① あり					
						資格等の名称		看護師・介護支援専門員			
						2 なし					
		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
前年度1年間の採用者数		0	1	1	4	1	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数		1	0	8	0	0	0	0	0	0	0
業務に 応じた 従事した 職員の 経験年数	1年未満		1	4	2	1	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	1	0	2	3	0	0	0	0	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0
	5年以上 10年未満	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0
	10年以上	1	0	10	4	0	0	0	0	0	0
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	
利用料金の支払方式 【表示事項】	3 終身建物賃貸借方式	
	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	
年齢に応じた金額設定	④ 選択方式 ※該当する方式を 全て選択	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
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）の取扱い	1 減額なし	② 日割り計算で減額（食費：事前に欠食の申し出があった場合、一部返金）
	② 日割り計算で減額（食費：事前に欠食の申し出があった場合、一部返金）	3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額
利用料金の 改定	条件	1. S J R別院入居契約書（以下、本契約という。）第22条に定める一時金を除き、物価等の変動により月額利用料（本契約第23条）及び個別サービス費用（本契約第24条）の料金を改定することがあります 2. 前項の費用の改定にあたっては、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及び人件費等を勘案し、運営懇談会（本契約第7条）の意見を聴いたうえで改定するものとします。 3. 介護保険法令等に基づき、介護保険報酬（本契約第23条）が改定された場合は、その料金を改定するものとします。
	手続き	1. 運営懇談会の意見を聴く。 2. 本条に定める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。

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

			プランA	プランC
入居者の状況	要介護度		要支援・要介護	要支援・要介護
	年齢		6 5 歳以上	6 5 歳以上
居室の状況	床面積		1 8 ㎡	1 8 ㎡
	便所		① 有 2 無	① 有 2 無
	浴室		① 有 2 無	① 有 2 無
	台所		① 有 2 無	① 有 2 無
入居時点で 必要な費用	前払金		9, 800, 000円	0円
	敷金		0円	600, 000円
月額費用の合計			161, 684円	325, 684円
家賃			0円	164, 000円
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用 ※1		0円	0円
	介護保険外※2	食費	55, 614円	55, 614円
		管理費	73, 070円	73, 070円
		介護費用	33, 000円	33, 000円
		光熱水費	0円	0円
		その他	0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関わる介護費用は、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）

(利用料金の算定根拠)

費 用	算定根拠
家賃	居室及び共用施設の維持管理費、事務管理部門の人件費及び事務費 入居一時金との併用方式をとっているため、月払いの家賃相当額の支払いが必要です。当該月払い家賃相当額は、入居一時金の償却期間後も期限に定めなく支払いが必要です。(Aプラン以外)
敷金	家賃の4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。 介護保険の基準よりも手厚い人員配置のための費用の一部 ・「SJR別院」では、要介護者等2人に対し介護・看護職員1人以上(※)の割合で介護を行う。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1.5倍以上の人数となる。 ※介護・看護職員数は週40時間の常勤換算にて算出 ・介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するもので、合理的積算根拠に基づく。
管理費	・施設の運営維持のための費用 (管理人件費、光熱水費、共用施設等の維持管理費、事務費、消耗品費)
食費	食材費(1日3回の食事と1回のおやつ) 朝食248円 昼食259円 おやつ 65円 夕食 302円(軽減税率適用) ※但し、事前に欠食の申し出があった場合は返金いたします。 ※注文食および外食の場合は、実費負担となります。 食事委託会社への委託費、設備、什器備品(調理器具・食器等)
光熱水費	管理費に含む
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	介護保険サービスの自己負担額は含まない。
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乗せサービス)	介護保険の基準よりも手厚い人員配置のための費用の一部 ・「SJR別院」では、要介護者等2人に対し介護・看護職員1人以上(※)の割合で介護を行う。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1.5倍以上の人数となる。 ※介護・看護職員数は週40時間の常勤換算にて算出 ・介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するもので、合理的積算根拠に基づく。
※介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠		入居一時金は、目的施設（居室及び共用施設）の終身にわたる利用に関して、終身にわたって受領すべき家賃相当額に充当します。 ・入居一時金を構成する費用：当該施設の開発費、土地代又は地代、建設費・整備費用、又は家賃、大規模修繕等修繕費、物価変動費、借入利息、管理事務費等を含む当該施設の開発等に関わる総費用で、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又は対価性のない金品に該当しません。 ・入居一時金の算定根拠及び算定方法：入居一時金の算定にあたっては、北九州市有料老人ホーム設置運営指導指針及び厚生労働省の事務連絡（平成24年3月16日発）（以下、指針及び事務連絡という。）で示された算式に基づき算定します。その算定方法は別紙で示します。
想定居住期間（償却年月数）		60ヵ月
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）		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 ＜料金プラン＞ A 入居一時金 1,960,000円 B 入居一時金 1,300,000円 ※上記金額は入居期間にかかわらず返還されません。
初期償却率		20.00%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	入居日の翌日から3月以内に、契約者の解約申し出がなされた場合または入居者の死亡により契約が終了した場合には、次のように定めます。 一 事業者は、契約者に、受領済みの入居一時金ならびに受領済みの月払いの利用料を全額無利息で返還する。 二 契約者は、事業者により、入居日から起算して契約が解約された日までの日数の次の目的施設の利用料を事業者に支払うものとします。 ア. 契約終了日までについて1日あたりの目的施設の利用料及び月額利用料 イ. 契約終了後居室明け渡し日までの管理費相当額 ウ. 入居者の利用日数に応じて、介護保険の利用者負担額 エ. 原状回復費用 三 事業者は、契約者による前号の費用支払及び介護居室の明け渡しを受けた後90日以内に、本項1号の金銭の返還を行う。
	入居後3月を超えた契約終了	・入居一時金×80%（想定居住期間の償却率）÷（入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数）×（契約終了日から償却期間満了日までの実日数）
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	② 信託契約を行う信託会社等の名称	（保全先） 老人福祉法第29条第7項で定める前払金の返還債務の保全措置として、三井住友信託銀行株式会社による銀行保証を利用します
	3 保証保険を行う保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他（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)

※人数は単位の記入不要

性別	男性	8人
	女性	43人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	44人
要介護度別	自立	0人
	要支援 1	6人
	要支援 2	5人
	要介護 1	13人
	要介護 2	5人
	要介護 3	8人
	要介護 4	7人
	要介護 5	7人
入居期間別	6ヶ月未満	4人
	6ヶ月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	25人
	5年以上10年未満	17人
	10年以上15年未満	4人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

※単位の記入不要

平均年齢	90.7歳
入居者数の合計	51人
入居率※	85.0%

※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)

※人数は単位の記入不要

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	11人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例) なし
	入居者側の申し出	(解約事由の例) なし

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)

※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

1	窓口の名称		S J R別院	
	電話番号		0 9 3 - 3 8 2 - 0 1 7 0	
	対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0	
		土曜	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0	
		日曜・祝日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0	
定休日		なし		
2	窓口の名称		① J R九州シニアライフサポート株式会社 ②福岡県国民健康保険団体連合会（福岡市博多区吉塚本町13番47号） ③北九州市各区役所高齢者・障害者相談コーナー（介護保険担当）	
	電話番号		① 0 9 2 - 4 1 0 - 1 2 5 5 ② 0 9 2 - 6 4 2 - 7 8 5 9 ③門司区 093-331-1894 小倉北区093-582-3433 小倉南区093-951-4127 若松区 093-761-4046 八幡東区093-671-6885 八幡西区093-642-1446 戸畑区 093-871-4527	
	対応している時間	平日	① 9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0 ② 8 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0 ③ 8 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0	
		土曜	①②③共休み	
		日曜・祝日	①②③共休み	
	定休日		土曜・祝日（年末年始）	

(設置者の責めに帰すべき事由により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	(その内容) (公社)全国有料老人ホーム協会、日本興亜損害保険(株)の「損害賠償責任保険」に加入しており、サービスの提供上で事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、施設側の故意または過失による損害については施設が賠償責任を負います。
	2 なし	
設置者の責めに帰すべき事由により賠償すべき事故が発生したときの対応	① あり	(その内容) 利用者に対する介護の提供により事故が発生した場合は、市町村、当該利用者の家族に連絡を行うとともに、必要な措置を講じます。 前項の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録します。利用者に対する介護の提供により賠償すべき事故が発生した場合は、損害賠償を速やかに行います。
	2 なし	
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	実施日	2006年4月1日よりご意見箱設置
		結果の開示	① あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	① あり	実施日	2013年1月23日
		評価機関名称	指定非営利活動法人福祉経営ネットワーク
		結果の開示	① あり 2 なし
	2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	☒ 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
管理規程	☒ 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	(開催頻度) 年 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:)	
	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	1 あり 2 なし	
	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「5. 規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり 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	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		
不適合事項がある場合の内容		

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 (個別選択による介護サービス一覧表)

様

説明年月日 令和 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 事業主体が北九州市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類		設置の状況	事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞				
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接	
訪問看護	あり	なし	併設・隣接	SJR別院訪問看護ステーション
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接	北九州市門司区柳原町11-30
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接	
通所介護	あり	なし	併設・隣接	
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接	
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接	
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接	
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接	
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接	
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接	
＜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	併設・隣接	
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接	
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接	
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接	
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接	
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接	
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接	
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接	
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接	
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接	SJR別院訪問看護ステーション
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接	北九州市門司区柳原町11-30
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接	
介護予防通所介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接	
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接	
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接	
＜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	併設・隣接	
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接	
介護予防支援				
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接	
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接	
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接	
介護医療院	あり	なし	併設・隣接	
＜介護予防・日常生活総合事業＞				
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接	
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接	
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接	

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										なし	あり
	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	なし	あり	なし	あり	○						
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり	○						
おむつ代									実費		
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり	○				原則週3回		
特浴介助	なし	あり	なし	あり	○						
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	○						
機能訓練	なし	あり	なし	あり	○						
通院介助	なし	あり	なし	あり	○						
							550円/30分			協力医療機関外：30分毎550円、交通費は別途実費	
生活サービス											
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○				原則週3回		
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○				原則週1回		
目常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○				下着・寝衣：隔日、館内で洗濯できない衣類は実費		
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○				身体状況に応じ居室まで配膳・下膳		
入居者の嗜好に応じた特別な食事									注文食や外食の費用は実費		
おやつ									注文食や外食の費用は実費		
理美容師による理美容サービス									月1回の整髪以外は実費		
買い物代行	なし	あり	なし	あり	○				週1回指定した日における指定店舗以外は30分毎550円		
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	○				月1回ホームが指定した日における代行以外は30分毎550円		
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり	○				必用に応じて		
健康管理サービス											
定期健康診断									年1回		
健康相談	なし	あり	なし	あり	○				週1回（月4回）		
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	○				ホーム看護師の個別対応（必要に応じて		
服薬支援	なし	あり	なし	あり	○						
生活のリズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	○						
入退院時・入院中のサービス											
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり	○				協力医療機関以外は、30分毎550円		
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	○				協力医療機関以外は、30分毎550円		
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり	○				協力医療機関以外は、30分毎550円		

※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、月額の利用料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あって、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。

有料老人ホームの類型

類 型	類 型	説 明
介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護)		介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。(介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。特定入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。)
介護付有料老人ホーム (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護)		介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。(有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。)
住宅型有料老人ホーム(注)		生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等のサービスを利用しながら当該有料老人ホームでの生活を継続することが可能です。
健康型有料老人ホーム(注)		食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退居しなければなりません。

注) 特定施設入居者生活介護の指定を受けていないホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」、「ケア付き」等の表示を行ってはいけません。

有料老人ホームの表示事項

表 示 事 項	表 示 事 項 の 説 明
居住の権利形態(右のいずれかを表示)	建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービスの部分が一体となっているものです。
	賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービスの契約が別々になっているものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効になりません。
	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効です。
利用料の支払方式 (注1・注2)	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の全部を前払金として一括して受領する方式
	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の一部を前払いとして一括受領し、その他は月払いする方式
	前払い金を受領せず、家賃又はサービス費用を月払いする方式
	入居者により全額前払い方式、一部前払い・一部月払い方式、月払い方式のいずれかを選択できます。どの方式を選択できるのかを併せて明示する必要があります。
	入居時において自立である方が対象です。
入居時の要件(右のいずれかを表示)	入居時において要介護認定を受けている方(要支援認定を受けている方を除く)が対象です。
	入居時において要支援認定又は要介護認定を受けている方が対象です。
	自立である方も要支援・要介護認定を受けている方も入居できます。

介護保険 (右の事項を表示)	北九州市指定介護保険特定施設 (一般型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用することができず。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。(注3)
	北九州市指定介護保険特定施設 (外部サービス利用型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用することができず。有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します(注3)
	在宅サービス利用可	介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。
	全室個室	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための一般居室又は介護居室が全て個室である有料老人ホームです。(注5)
居室区分(右のいずれかを表示。※ には1～4の数値を表示)(注4)	相部屋あり(※人部屋～※人部屋)	介護居室はすべてが個室ではなく、相部屋となる場合があるホームをいいます。
	1. 5:1以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員2人(要介護者1.5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数です。
	2:1以上	現在及び将来にわたって要介護者2人に対して職員1人以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の1.5倍以上の人数です。
	2. 5:1以上	現在及び将来にわたって要介護者5人に対して職員2人(要介護者2.5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護で手厚い職員体制であるとして保険外に別途費用を受領できる場合の基準以上の人数です。
一般型特定施設である有料老人 ホームの介護にかかわる職員体制 (右のいずれかを表示)(注6)	3:1以上	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)で職員が介護に当たります。介護保険の特定施設入居者生活介護のサービスを提供するために少なくとも満たさなければならない基準以上の人数です。



2018年版

外部データを用いた入居一時金の試算について

2014年時点の
シミュレーションプログラムは
こちらから

入居一時金の積算根拠を求める際の一つの考え方としては、平成24年3月16日に厚生労働省が発出した事務連絡があります。

本協会では、これに基づき各種外部データを用いた場合の試算を行う場合に、極力簡易的に結果が出るよう、シミュレーションのプログラムを会員向けに公開することとしました。

以下の前提条件にホームの過去実績値等を入力すると、「自立」「要介護」別に各種試算結果が表示されます。

他方で、積算根拠の合理性については地方自治体によって指導方法が異なることに十分ご注意ください。

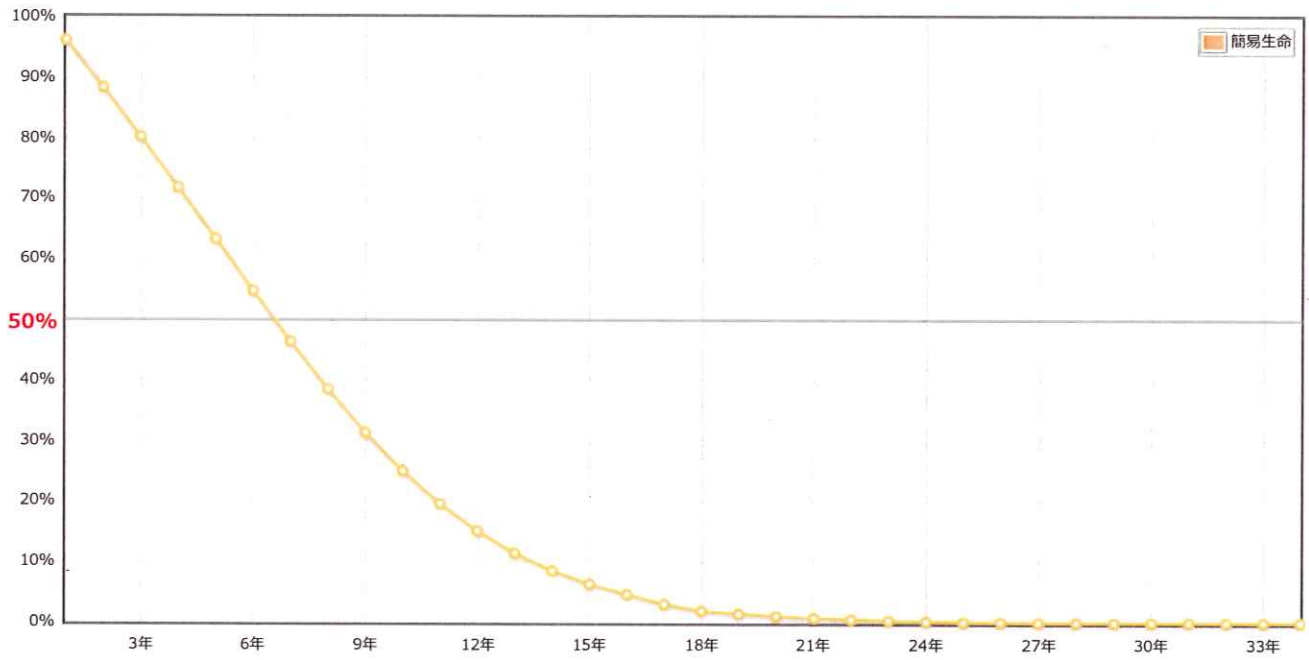
(例：外部試算結果のみを認める、ホームの過去実績と外部試算結果を斟酌する、等。)

協会会員につきましては、個別に積算根拠設定のコンサルティングを行なっていますのでご利用ください。

前提条件

性 別	男性	女性	
入居時年齢	77歳	89歳	男性及び女性の入居時年齢を選択してください。
男性比率		13.00	小数点以下2桁までの半角数字で入力してください。 男性のみなら100.00%、女性のみなら0.00% と指定してください。
1ヶ月分の家賃のうち 前払金として支払う額（月額家賃）		130666	半角数字で入力してください。 ※「想定居住期間を超える家賃」（いわゆる「初期償却額」は除く）
運用利率		1.00	小数点以下2桁までの数字で入力してください。
保全措置の実施方法	☐ 外部信託 ☒ 入居者生活保証制度		保全措置の実施方法（外部信託／入居者生活保証制度）を選択してください。
前提条件を指定し、試算ボタンをクリックしてください。			試 算

年央居住継続率の推移



表示切替: ☐ 簡易生命 ☐ 企業年金 ☐ 生保年金 ☐ 生保死亡 ☐ 有老協(自立:任意退去除く) ☐ 有老協(自立)
☐ 有老協(要介護:任意退去除く) ☐ 有老協(要介護)

試算結果

自立

	簡易生命	企業年金	生保年金	生保死亡	有老協（自立： 任意退去除く）	有老協 （自立）
想定居住期間（年数）	7年	7年	8年	7年	8年	7年
前払金の合計	13,130,700円	13,439,200円	15,164,300円	13,273,500円	14,193,400円	13,016,800円
想定居住期間の前払家賃額	10,975,944円	10,975,944円	12,543,936円	10,975,944円	12,543,936円	10,975,944円
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	2,154,756円	2,463,256円	2,620,364円	2,297,556円	1,649,464円	2,040,856円
前払金合計に対する割合	16.41%	18.33%	17.28%	17.31%	11.62%	15.68%

要介護

	有老協（要介護 任意退去除く）	有老協 （要介護）
想定居住期間（年数）	6年	5年
前払金の合計	11,368,600円	9,816,000円
想定居住期間の前払家賃額	9,407,952円	7,839,960円
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に備えて 事業者が受領する額	1,960,648円	1,976,040円
前払金合計に対する割合	17.25%	20.13%

※「有老協」：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登録入居者データ

○別表第(5) (Aプラン)
○前提条件(保全是外部預託せず入居者基金(保険))

性 別	男女混合(3:7)
入居時年齢(平均)	88 歳
1ヶ月分の家賃相当額のうち 前払金として支払う額 (月額家賃)	130,666円
運用利率	1.00%
想定居住期間(年数)	5 年
前払金の合計	9,884,300円
想定居住期間の前払家賃額	7,839,960円
想定居住期間を超えて 契約が継続する場合に 備えて事業者が受領する額 前払金合計に対する割合	2,044,340円 20.68%

○算出根拠

①想定居住期間前払家賃額	月額家賃相当額×12ヵ月×想定居住期間
②想定居住期間中に備える額	(家賃充当額累計+返還額累計)－想定居住期間前払家賃額－運用利息累計
③年初残高	1年目: 想定居住期間前払家賃額+想定居住期間中に備える額 * 返還額+家賃充当額+年末残高 2年目: 前年度末残高+前年度運用利息 * 返還額+家賃充当額+年末残高
④家賃充当額	月額家賃×12ヵ月×年央居住継続率 1年目: 月額家賃×12ヵ月×(100%－年央居住継続率)×想定居住期間 2年目～想定居住期間: 月額家賃×12ヵ月×(前年度年央居住継続率－年央居住継続率) ×(想定居住期間－入居後年数+1年)
⑤返還額	想定居住期間以降: 返還額なし
⑥家賃の前払金の保全措置を講ずべき額	1年目: 月額家賃×12ヵ月×年央居住継続率×想定居住期間 2年目～想定居住期間: 月額家賃×12ヵ月×年央居住継続率×(想定居住期間－入居後年数+1年) 想定居住期間以降: 保全措置なし
⑦年末残高	保全すべき額+運用可能額
⑧運用可能額	年初残高－家賃充当額－返還額－保全すべき額 * (次年度年初残高－保全すべき額)÷(運用利率+100%)
⑨運用利息	運用可能額×運用利率 * 次年度年初残高－年末残高

年数	年初居住継続率	年央居住継続率
1年目	100.0%	93.4%
2年目	86.8%	80.5%
3年目	74.2%	68.3%
4年目	62.3%	56.9%
5年目	51.5%	46.6%
6年目	41.7%	37.5%
7年目	33.2%	29.6%
8年目	25.9%	22.9%
9年目	19.8%	17.3%
10年目	14.8%	12.9%
11年目	10.9%	9.3%
12年目	7.8%	6.6%
13年目	5.4%	4.6%
14年目	3.7%	3.1%
15年目	2.5%	2.0%
16年目	1.6%	1.3%
17年目	1.0%	0.8%
18年目	0.6%	0.5%
19年目	0.4%	0.3%
20年目	0.2%	0.2%
21年目	0.1%	0.1%
22年目	0.1%	0.0%
23年目	0.0%	0.0%
24年目	0.0%	0.0%
25年目	0.0%	0.0%
26年目	0.0%	0.0%
27年目	0.0%	0.0%
28年目	0.0%	0.0%
29年目	0.0%	0.0%
30年目	0.0%	0.0%

入居年数	年央居住継続率	①想定期間前払家賃額	②想定期間中に備える額	③年初残高	④家賃充当額	⑤返還額	⑥保全すべき額	⑦年末残高	⑧運用可能額	⑨運用利息
1	93.41%	7,839,960	2,044,359	9,884,319	1,464,592	517,002	0	7,902,725	7,902,725	79,027
2	80.49%			7,981,753	1,262,149	809,771	0	5,909,833	5,909,833	59,098
3	68.25%			5,968,931	1,070,198	575,854	0	4,322,880	4,322,880	43,229
4	56.90%			4,366,109	892,194	356,007	0	3,117,908	3,117,908	31,179
5	46.61%			3,149,087	730,858	161,336	0	2,256,893	2,256,893	22,569
6	37.49%			2,279,462	587,826	0	0	1,691,635	1,691,635	16,916
7	29.58%			1,708,552	463,850	0	0	1,244,701	1,244,701	12,447
8	22.88%			1,257,149	358,828	0	0	898,321	898,321	8,983
9	17.34%			907,304	271,912	0	0	635,392	635,392	6,354
10	12.86%			641,746	201,675	0	0	440,072	440,072	4,401
11	9.33%			444,472	146,282	0	0	298,191	298,191	2,982
12	6.61%			301,172	103,676	0	0	197,497	197,497	1,975
13	4.57%			199,472	71,735	0	0	127,737	127,737	1,277
14	3.09%			129,015	48,412	0	0	80,602	80,602	806
15	2.03%			81,408	31,839	0	0	49,569	49,569	496
16	1.30%			50,065	20,385	0	0	29,680	29,680	297
17	0.81%			29,977	12,693	0	0	17,284	17,284	173
18	0.49%			17,457	7,679	0	0	9,777	9,777	98
19	0.29%			9,875	4,509	0	0	5,366	5,366	54
20	0.16%			5,420	2,567	0	0	2,853	2,853	29
21	0.09%			2,882	1,415	0	0	1,467	1,467	15
22	0.05%			1,482	754	0	0	728	728	7
23	0.02%			735	388	0	0	347	347	3
24	0.01%			350	191	0	0	159	159	2
25	0.01%			160	90	0	0	70	70	1
26	0.00%			71	42	0	0	29	29	0
27	0.00%			29	18	0	0	11	11	0
28	0.00%			11	11	0	0	0	0	0
29	0.00%			0	0	0	0	0	0	0
30	0.00%			0	0	0	0	0	0	0

母集団の前提条件

- ①最初の母集団(クローズ)のみで新規入居は受け付けない設定とした。(算出根拠で使用され一般的)
- ②簡易生命表をもとに色々な年齢の分析をした。(要介護者対象となりますので平均余命計算上で平均要介護度等をどのように加重するかなどを考慮した。)