重 要 事 項 説 明 書（エレガーノ甲南一般居室）

記入年月日	令和 6 年 1 月 1 日
記入者名	後 藤　忠
所属・職名	エレガーノ甲南 館長

１．事業者の概要

種類	個人 ／ 法人	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	（ふりがな）すみりんけあらいふかぶしきかいしゃ スミリンケアライフ株式会社		
主たる事務所の所在地	〒651-0073	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通一丁目 5 番 1 号 国際健康開発センター3 階	
	〒657-0855	兵庫県神戸市灘区摩耶海岸通一丁目 3 番 10 号 （登記簿上の本店所在地）	
連絡先	電話番号	078-261-6665	
	ＦＡＸ番号	078-261-6662	
	ホームページアドレス	https://www.s-carelife.co.jp	
代表者	氏名	町野　良治	
	職名	代表取締役	
設立年月日	平成 3 年 1 月 31 日		
主な実施事業	有料老人ホーム事業、介護保険事業 詳細は添付1「事業者が神戸市内で実施する他の介護サービス」のとおりです。		

２．有料老人ホーム事業の概要

名　称	（ふりがな）えれがーのこうなん エレガーノ甲南	
所在地	〒658-0015	兵庫県神戸市東灘区本山南町三丁目3番1号
主な利用交通手段	最寄駅	阪神電鉄本線　青木駅 JR神戸線　摂津本山駅
	最寄駅からの交通手段と所要時間	青木駅より約650m（徒歩約9分） 摂津本山駅より約1000m（徒歩約13分）
連絡先	電話番号	078-411-9600
	ＦＡＸ番号	078-411-9674
	ホームページアドレス	https://www.s-carelife.co.jp
管理者	氏名	後藤　忠
	職名	館長
建物の竣工日		平成 18 年 4 月 15 日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 18 年 6 月 14 日
同一建物で有料老人ホーム事業を行っていた場合、当初開始日		同上

（類型）【表示事項】

1　介護付（一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合） 2　介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合） 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	特定施設入居者生活介護事業所 介護予防特定施設入居者生活介護事業所 第2870101579号
	指定した自治体名	兵庫県
	事業所の指定日	平成 18 年 6 月 1 日 （介護予防特定施設 平成 18 年 6 月 1 日）
	指定の更新日（直近）	平成 30 年 6 月 1 日 （介護予防特定施設 平成 30 年 6 月 1 日）

３．建物概要

土地	敷地面積	7,889.47 ㎡(約 2,386.6 坪)（公簿・実測）	
	所有関係	1　事業者が自ら全てを所有する土地 2　事業者が一部を所有・一部を賃借する土地 3　事業者が賃借する土地	
		※１又は２に該当する場合	
		抵当権の有無	有 ／ 無
		※２又は３に該当する場合	
		契約期間	有(平成 16 年 11 月 9 日～平成 46 年 11 月 8 日)／ 無
		契約の自動更新	有 ／ 無
建物	規模	14 階建　1 棟	
		延床面積　全体	19,061.55 ㎡
		延床面積　うち、有料老人ホーム部分	18,894.76 ㎡
	構造	1　鉄筋コンクリート造 2　鉄骨造 3　木造 4　その他（　　）	
	耐火構造	1　耐火建築物 2　準耐火建築物 3　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	
		※１に該当する場合	
		抵当権等の有無	有 ／ 無
		※２に該当する場合	
		契約期間	有(　　年　　月　　日～　　年　　月　　日）／ 無
		契約の自動更新	有 ／ 無

居室の状況	居室区分【表示事項】	[1] 全室個室 2 相部屋あり ※2に該当する場合 最小 人部屋 最大 人部屋					
		便所	浴室	台所	面積	室数・戸数	区分※
	N１	[有]／無	[有]／無	[有]／無	42.83 ㎡	6 室	一般居室個室
	N２	[有]／無	[有]／無	[有]／無	42.90 ㎡	6 室	一般居室個室
	D	[有]／無	[有]／無	[有]／無	46.03 ㎡	9 室	一般居室個室
	B１	[有]／無	[有]／無	[有]／無	51.03 ㎡	8 室	一般居室個室
	F	[有]／無	[有]／無	[有]／無	51.12 ㎡	12 室	一般居室個室
	B３	[有]／無	[有]／無	[有]／無	57.71 ㎡	1 室	一般居室個室
	G１	[有]／無	[有]／無	[有]／無	60.94 ㎡	10 室	一般居室個室
	E１、E２	[有]／無	[有]／無	[有]／無	61.90 ㎡	20 室	一般居室個室
	G２	[有]／無	[有]／無	[有]／無	65.18 ㎡	2 室	一般居室個室
	B２	[有]／無	[有]／無	[有]／無	67.90 ㎡	1 室	一般居室個室
	A	[有]／無	[有]／無	[有]／無	69.32 ㎡	9 室	一般居室個室
	J２	[有]／無	[有]／無	[有]／無	77.13 ㎡	1 室	一般居室個室
	C	[有]／無	[有]／無	[有]／無	77.40 ㎡	9 室	一般居室個室
	J１	[有]／無	[有]／無	[有]／無	85.30 ㎡	2 室	一般居室個室
	H	[有]／無	[有]／無	[有]／無	87.26 ㎡	4 室	一般居室個室
	I	[有]／無	[有]／無	[有]／無	96.18 ㎡	2 室	一般居室個室
	K	[有]／無	[有]／無	[有]／無	110.63 ㎡	1 室	一般居室個室
	M	[有]／無	[有]／無	[有]／無	119.14 ㎡	1 室	一般居室個室
	L	[有]／無	[有]／無	[有]／無	125.86 ㎡	1 室	一般居室個室
	２１㎡	[有]／無	有／[無]	有／[無]	21 ㎡	82 室	介護居室個室
	２３㎡	[有]／無	有／[無]	有／[無]	23 ㎡	9 室	介護居室個室
	３２㎡	[有]／無	有／[無]	[有]／無	32 ㎡	10 室	介護居室個室
	一時介護室	[有]／無	有／[無]	有／[無]	21 ㎡	5 室	一時介護室

共用施設	共用便所における便房	23 か所	うち男女別の対応が可能な便房	10 か所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	10 か所
	共用浴室	9 か所	個室	2 か所
			大浴場(複数の浴槽がある場合)	7 か所
	共用浴室に設置された介助浴槽	12 か所	チェアー浴	0 か所
			リフト浴	5 か所
			ストレッチャー浴	3 か所
			その他（　個浴等　）	4 か所
	食堂			[有] ／ 無
	入居者や家族が利用できる調理設備			有 ／ [無]
	エレベーター	[1] あり（車椅子対応） 1 基 [2] あり（ストレッチャー対応） 3 基 3 あり（上記１・２に該当しない） 基 4 なし		

消防用設備等	消火器		有 ／ 無
	自動火災報知設備		有 ／ 無
	火災通報設備		有 ／ 無
	スプリンクラー		有 ／ 無
	防火管理者		有 ／ 無
	防災計画		有 ／ 無
その他	※下線部の施設は、別途利用料が必要です。 〔一般居室・介護居室共用部〕 共同廊下、共用階段、エントランスホール、フロント、アトリウムラウンジ（吹き抜けラウンジ）、ホワイエ（ホール前室）、多目的ホール、ビューティーサロン、歯科診療室、ビジネスルーム、エレベーター、大浴場、マッサージルーム、リラクゼーションルーム、プレイルーム、ビリヤードルーム、ミュージックサロン、ライブラリー、サロン、ラウンジ、中庭、プライベートダイニング、メールコーナー、売店、特別応接室、自動販売機コーナー、ＡＶルーム、囲碁・将棋室、アトリエ、サークルルーム、ゲストルーム、健康管理室、来客用駐車場、リハビリルーム、リハビリガーデン（プライベートガーデン）、デイルーム、公衆電話、駐輪場 〔一般居室共用部〕 メインダイニング、大浴場、一時介護室、機械式駐車場 〔介護居室共用部〕 介護居室ダイニング、介護浴室 ※１　下線部の利用料等の詳細は管理規程にてご確認ください。 ※２　ダイニングルームにおける食費、ビューティーサロン、マッサージルーム、リラクゼーションルームにおける理美容技術料、施術料は有料です。詳細は管理規程に記載しております。		

４　サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	老人福祉法、介護保険法等の関係法令等を遵守し、自らの企業理念のもとで、ホームを適正に運営するための、人員、管理運営事項を定め、ホームのスタッフが入居者に対して安心・安全で自主・自立した生活を営めるよう支援することを目的とします。ホームのスタッフは、入居者の心身の特性を踏まえて、入居者がその有する能力に応じて自主・自立した日常生活を営むことができるように配慮して、入浴・排泄・食事の介護その他生活全般にわたる援助を行います。
サービスの提供内容に関する特色	当ホームは、入居者がいつまでもエレガーノ甲南でお暮らしいただけるように支援しています。一人ひとりの個別性を重視したサービス計画のもと、入居者に寄り添って家庭的な雰囲気を大事にしながら、自主・自立の生活が続けられるようにサポートを行います。
入浴、排せつ又は食事の介護	1　サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2　サービスの提供あり（委託） 3　サービスの提供なし
食事の提供	1　サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2　サービスの提供あり（委託） 3　サービスの提供なし

洗濯、掃除等の家事の供与	[1] サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2 サービスの提供あり（委託） 3 サービスの提供なし
健康管理の供与	[1] サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2 サービスの提供あり（委託） 3 サービスの提供なし
安否確認又は状況把握サービス	[1] サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2 サービスの提供あり（委託） 3 サービスの提供なし
生活相談サービス	[1] サービスの提供あり（事業者が自ら実施） 2 サービスの提供あり（委託） 3 サービスの提供なし

（介護サービスの内容）

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	（Ⅰ）	[有] ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ [無]
	生活機能向上連携加算	（Ⅰ）	有 ／ [無]
		（Ⅱ）	有 ／ [無]
	個別機能訓練加算	（Ⅰ）	[有] ／ 無
		（Ⅱ）	[有] ／ 無
	ＡＤＬ維持等加算	（Ⅰ）	有 ／ [無]
		（Ⅱ）	[有] ／ 無
	夜間看護体制加算		[有] ／ 無
	若年性認知症入居者受入加算		[有] ／ 無
	医療機関連携加算		[有] ／ 無
	口腔衛生管理体制加算		[有] ／ 無
	口腔・栄養スクリーニング加算		[有] ／ 無
	科学的介護推進体制加算		[有] ／ 無
	退院・退所時連携加算		[有] ／ 無
	看取り介護加算	（Ⅰ）	有 ／ [無]
		（Ⅱ）	[有] ／ 無
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	有 ／ [無]
		（Ⅱ）	有 ／ [無]
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	[有] ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ [無]
		（Ⅲ）	有 ／ [無]
	介護職員処遇改善加算	（Ⅰ）	[有] ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ [無]
		（Ⅲ）	有 ／ [無]
		（Ⅳ）	有 ／ [無]
		（Ⅴ）	有 ／ [無]

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	介護職員等特定処遇改善加算	（Ⅰ）	有 ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ 無
	介護職員等ベースアップ等支援加算		有 ／ 無
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			有 ／ 無
	※有の場合、介護・看護職員の配置率		1.5 ： 1 以上

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可	1 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 4 その他（訪問診療医の確保等）		
協力医療機関	1	名称	エレガーノ甲南クリニック(同一建物内)
		住所	兵庫県神戸市東灘区本山南町三丁目3番1号
		診療科目	内科、消化器科
		協力内容	初期医療対応、慢性疾患管理、健康相談、健康診査、他医療機関への紹介等
	2	名称	神鋼記念病院 （ホームからの直線距離 6.5km）
		住所	兵庫県神戸市中央区脇浜町一丁目 4 番 47 号
		診療科目	内科、血液内科、腫瘍内科、糖尿病代謝内科、呼吸器内科、消化器内科、循環器内科、精神科、外科、整形外科、形成外科、脳神経外科、皮膚科、泌尿器科、婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、放射線診断科、放射線治療科、麻酔科、呼吸器外科、救急科、リウマチ科、脳神経内科、消化器外科、乳腺外科、病理診断科 緊急時の対応（夜間・土日祝日は、内科系・外科系の医師が 24 時間常駐）、エレガーノ甲南クリニック医師の要請に基づく代替医師の派遣、並びに人間ドックの実施等 人間ドックについても、院内の総合健康管理センターで実施しています。 ※協力医療機関だからといって、優先的に治療が受けられたり、入院ができたりするわけではありません。
協力歯科医療機関		名称	みやま歯科クリニック （ホームからの直線距離 4.5km）
		住所	兵庫県神戸市灘区森後町三丁目 5 番 41 号 FTK BLD 2F
		協力内容	心身状態により通院困難な入居者に訪問診療（週1回指定日）並びに緊急時の往診をホームにて対応していただけます。 （但し、往診については適時に応じられない場合があります。）

（要介護時に介護を行う場所）

介護を行う場所	一般居室、一時介護室、介護居室のいずれかにおいて介護を行います。エレガーノ甲南介護サービス基準に基づき、事業者が生活・介護サービスを行います。入居者が要支援・要介護の状態となり、介護認定された場合は、介護保険にて提供可能なサービスを含めたケアプランを作成し、それに基づきホームとしてサービスを提供します(介護保険利用契約書を締結して頂きます)。詳細は、エレガーノ甲南介護サービス基準を参照ください。

（入居後に居室を住み替える場合）

入居後に居室を住み替える場合(1)		[1] 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 3 その他（　　）
判断基準の内容		・事業者は、入居者に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合には、本契約に基づくサービスの提供の場所を目的施設内において変更する場合があります。(以下、「介護場所の変更」といいます) 介護場所の変更にあたっては、以下の5つを主な判断基準とします。 1. 突発的な体調不良等により、様子観察が必要と判断される場合 2. 医師から一時介護利用が必要との指示が出た場合 3. 病院から退院後、即座に一般居室で生活することに不安があると判断される場合 4. 入院前処置(検査基準)で利用が必要な場合 5. 同居している生活介助者等が病院入院等により介護ができなくなった場合
手続きの内容		・事業者は、一時介護室において介護等を行う場合は、次の各号に掲げるすべての手続きをとるものとします。尚、一号及び三号の手続きは書面にて確認し、二号の手続きは入居者又は事業者が作成する書面にて確認します。 一 事業者の指定する医師の意見を聴くこと 二 入居者の意思を確認し、同意を得ること 三 入居者の身元引受人等の意見を聴くこと
追加的費用の有無		有 ／ [無]
居室利用権の取扱い		有 ／ [無] 一時的に利用する共用施設であり、居室の利用権に変更はありません。居室は従来どおりいつでも利用が可能となるので、住み替えではありません。
前払金※償却の調整の有無		有 ／[無]
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	[有] ／無
	便所の変更	[有] ／無
	浴室の変更	[有] ／無
	洗面所の変更	[有] ／無
	台所の変更	[有] ／無

	その他の変更	有 ／無	
		※有の場合、変更内容	室内全体の仕様が異なります。

（入居後に居室を住み替える場合）

入居後に居室を住み替える場合(2)	1　一時介護室へ移る場合 2　介護居室へ移る場合 3　その他（　　）
判断基準の内容	入居者が継続して介護を受ける状態となり、事業者がより適切な介護を提供するために必要と判断する場合には、介護居室に住替えていただく場合があります。
手続きの内容	住替え判断に際しては、以下のすべての手続きをとるものとします。手続きは住替えに伴う入居契約変更確認書を締結して確認します。 ・事業者の指定する医師の意見を聴きます ・入居者又は身元引受人等の同意を得ます ・緊急やむを得ない場合を除いて、概ね 3 か月間の観察期間を設けます ・事業者が設ける「住替判定会議」を開催し、入居者の介護の必要性の程度に基づいた住替え判定を行います 住替えにより、入居者の権利や利用料金等に関し本契約に重大な変更が生じる場合は、上記に加えて入居者本人又は入居契約書第42条(身元引受人)で定める身元引受人、第43条(法定代理人の選任)に定める法定代理人が選任されている場合には法定代理人の代理権の範囲内で、同意を得るものとします。
追加的費用の有無	有 ／ 無
居室利用権の取扱い	有 ／ 無 入居者は、1人入居の場合、又は2人入居の場合で2名とも介護居室住替え後 1 か月以内に一般居室を明け渡すものとします。この場合、入居者及び事業者は、住替えに伴う変更契約を締結し、一般居室の利用権を消滅させ、介護居室の利用権を設定します。 尚、2人入居で1名のみ住替えされた場合は、引き続き一般居室で生活される方の一般居室利用権は継続します。
「6. 利用料金」の前払金 ※償却の調整の有無	有／ 無 （その内容） ①入居一時金について ・新たに入居一時金の追加負担の必要はありません。 ・2 人入居のうち、1 名だけが介護居室に住替えられた場合は、一般居室、介護居室双方を利用することが可能です。 ・1 人入居の場合又は 2 人入居で 2 名とも介護居室に住替えられた場合、 以下の算式に基づき、一般居室入居一時金未償却残額のうち、介護居室住替えに必要な入居一時金を除く金額(調整金)が、返還される場合があります。 ●**調整返還金**(入居契約書第 38 条) ・未償却残額＝

<table>
<tr><td colspan="2">「6. 利用料金」の前払金
※償却の調整の有無</td><td colspan="2">入居一時金の返還対象分の額÷償却期間の日数×（償却期間の日数－償却起算日から介護居室住替え日までの実日数）
・調整返還金＝
明け渡した居室の入居一時金の未償却残額－事業者所定の介護居室入居一時金
尚、事業者所定の介護居室入居一時金は、事業者標準介護居室（約 21 ㎡）の介護居室入居一時金を表題部（6）記載の介護居室償却期間で割り戻したものに応じて算出するものとし、事業者標準の介護居室入居一時金を超えることはありませんが、介護居室への住替え時の実年齢が標準介護居室入居時年齢を下回る場合は、この限りではありません。この場合、事業者標準の介護居室入居一時金及び介護居室償却期間については、いずれも本契約締結時点のものとします。
但し、未償却残額が本契約締結時の事業者所定の介護居室入居一時金を下回る場合は、調整返還金の支払いはなく、事業者標準介護居室へ住替える場合は、未償却残額全額が介護居室入居一時金となります。
・2 人入居で 1 人が介護居室に住替え、残る一方が一般居室の入居を継続する場合は、追加入居一時金未償却残額が介護居室入居一時金となり、一般居室の入居一時金は調整しないものとします。また、この場合にその後、残された一般居室入居者が契約の一部終了した場合は、一般居室退居日をもって介護居室へ住替えの入居者に対して、その退居者に対する返還金より、住替え者の介護居室入居一時金を追加調整するものとします。
<u>②生活・介護支援サービス一時金について</u>
・生活・介護支援サービス一時金（以下、「生活・介護費」といいます）未償却残額が介護居室の生活・介護費となります。
<u>③月払いの利用料について</u>
・管理費については、一般居室と同額です。
・食費は変更ありません。（介護居室入居者は、原則として毎日 3 食ケアセンターのダイニングルームにて食事をしていただきます）
・介護居室の光熱水費は管理費に含みます。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の変更</td><td colspan="2">有 ／無</td></tr>
<tr><td>※有の場合、変更内容</td><td>一般居室から介護居室への住替えの場合、居室面積及び居室全体の仕様が異なります。</td></tr>
</table>

（入居に関する要件）

入居対象となる者 【表示事項】 ※複数選択可	1 自立している者 2 要支援の者 3 要介護の者	
留意事項	・ 原則満 70 歳以上で入居時に身の回りのことが自分でできる方 ・ 夫婦の場合も同様に原則双方満 70 歳以上の方 ・ 夫婦以外で入居される場合、2 人の関係が三親等以内の血族又は一親等の姻族で入居時に 2 人とも満 70 歳以上の方 ・ エレガーノ甲南の運営についてご理解いただいた方で、エレガーノ甲南が認めた方 ・ エレガーノ甲南健康診査基準に合致した方 ・ 健康保険、介護保険に加入されている方 ・ 身元引受人を立てることのできる方 ・ 自傷他害の恐れのない方	
契約の解除の内容	1. 入居者が死亡したとき（入居者が 2 名の場合は、2 名共死亡したとき） 2. 事業者が入居契約書第 32 条(事業者からの契約解除)に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき 3. 入居者が入居契約書第 33 条(入居者からの解約又は契約解除)に基づき解約を行ったとき	
事業者から解除を求める場合	解除条項	●入居契約書第 32 条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、且つ、そのことにより本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、第 2 項及び第 3 項に規定する条件の下に、本契約を解除することがあります。 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 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、3 か月以上遅滞したとき 三 第 3 条(目的施設の終身利用契約)第 4 項又は第 5 項の規定に違反したとき 四 第 22 条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき 五 入居者の言動が、他の入居者又は事業者職員等の生命、身体、健康若しくは財産(事業者の財産を含みます)に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき。但し、入居者の行動が特定の病因等に基づくものであると事業者の指定する医師により診断され、入居者が医療機関において通院・入院による治療を受けている場合等についてはこの限りではありません 2 身元引受人や返還金受取人の言動、又は入居者若しくは身元引受人の家族や関係者等が、入居者自身、事業者の役職員又は他の入居者等に対してハラスメント他社会通念上許容できない言動等の行為により、事業者や他の入居者との信頼関係が著しく害されたと事業者が判断したとき、又は他の入居者へのサービス提供に著しく悪影響を及ぼすときに、本契約を解除することがあります

事業者から解除を求める場合	解除条項	3 前二項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きをとるものとします。 一 契約解除の通告について90日間の予告期間をおきます 尚、この間においても、解除事由に応じ、入居者の権利制限等の必要な措置をとることがあります 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設けます 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引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力します 4 第 1 項第五号によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の各号に掲げる手続きを行います。 一 医師の意見を聴くこと 二 一定の観察期間をおくこと 5 事業者は、入居者又は身元引受人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、前項までの定めにかかわらず、催告することなく、本契約を解除することができます。 一 第54条(反社会的勢力の排除の確認)の各号の確約に反する事実が判明したとき 二 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき 三 第22条(禁止又は制限される行為)第1項第九号から第十一号に掲げる行為を行ったとき 6 事業者は、前項において入居者以外の各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな身元引受人等の指定を求め、入居者がこれに応じない場合は本契約を解除することができます。 7 第1項、第2項及び第5項による契約解除において、2人入居の場合、第1項第五号の解除事由に限り、どちらか一方だけを契約解除することがあります。 ●入居契約書第22条(禁止又は制限される行為) 入居者は、目的施設の利用に当たり、目的施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。 九 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること 十 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民若しくは通行人、又は事業者職員等に不安を与えること 十一 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
事業者からの解除予告期間		90日

入居者から解約を求められた場合	解約条項	●入居契約書第33条 入居者は、事業者に対して、少なくとも 60 日前までに解約の申し入れを事業者が定める解約届を提出することにより、本契約を解約することができます。 2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退居した場合には、事業者が入居者の退居の事実を知った日の翌日から起算して60日目をもって、本契約は解約されたものとみなします。 3 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前二項の規定にかかわらず、催告することなく、直ちに本契約を解除することができます。 一 第 54 条(反社会的勢力の排除の確認)の各号の確約に反する事実が判明したとき 二 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
入居者からの解約予告期間		60 日
その他主な禁止条項		●入居契約書第22条(禁止又は制限される行為) 入居者は、目的施設の利用に当たり、目的施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。 二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること 四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること 六 指定場所以外で喫煙すること 七 ろうそく、線香、石油ストーブ等の裸火を使用すること 八 館内で電動車椅子を使用すること
体験入居		有 ／ 無 内容:通常は 1 泊 2 日とします。それ以上の期間になる場合は、別途ご相談させていただきます。 1 泊 4,400 円(税込)、お 1 人追加 2,200 円(税込)追加、食事等実費は別途いただきます。
入居定員		総定員:231 名 一般居室:105 室 介護居室:101 室
その他		**●入居契約書第4条(転室)** 入居者が居室の転室を希望した場合には、事業者は空室状況等を勘案し、入居者と協議のうえ、原則として入居者が利用している居室の入居一時金と同額以下の入居一時金である居室への転室を認める場合があります。但し、転室可能期間は、契約締結日より起算し原則として 6 年未満とし、1 回限りとします。 入居者が居室を転室するときは、明け渡す当初の居室(以下、「当初の居室」といいます)から新たに入居する居室(以下、「新居室」といいます)へ入居契約を変更します。この場合の新居室にかかわる契約の始期は当初の居室の償却起算日とし、当初の居室と新居室の入居一時金の非返還分の差額及び未償却残額の差額分を調整し、事業者は入居者

その他	に返還します。 尚、当初の居室の原状回復費用及び引越費用は、入居者の負担とします。 **●入居契約書第8条(入居者の権利と不利益な取り扱いの禁止)** 入居者は、本契約に基づいて目的施設に入居し、当該施設において提供されるすべてのサービスに対して、次の各号に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使すること等により、事業者から不利益な取り扱いを受け、あるいは差別的待遇を受けることはありません。 一 入居者は、個人情報保護に関する法律に基づき、個人情報が保護されます 二 入居者は、サービスを受けるに当たり、そのプライバシーは可能な限り尊重されます 三 入居者は希望すれば自己に関する健康や介護の記録(但し、医師が管理する診療記録は除く)を閲覧することができます。入居者以外の者がその閲覧を要求しても入居者の書面による同意がない限り閲覧させることはありません。 四 入居者の写真及び身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、入居者の意思に反して外部に公開又は公表されることはありません 五 入居者は、自らの意思と選択に基づき、介護保険給付サービスを受けることができます 六 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができます。但し、その費用は入居者が負担するものとします 七 入居者が目的施設内で日常使用する金銭の管理を事業者に委託する場合には、その管理方法、定期的報告等について、事業者と予め協議して委託するものとします。入居者又は身元引受人等は、定期的報告の他に必要に応じてその管理状況の報告を事業者に求めることができます 八 入居者は、緊急やむを得ない場合を除き、本人又は身元引受人等の書面による同意なくして身体的拘束その他行動の自由を制限されることはありません 九 入居者は、入居者個人の衣服や家具備品等個人の財産を居室内に持ち込むことができます。但し、目的施設の運営に支障がある場合を除きます **●入居契約書第42条(身元引受人)** 入居者は身元引受人を定めるものとします。但し身元引受人を定めることが出来ない相当の理由が認められる場合は、事業者と協議とし、これを定めます。 〇<u>身元引受人の責務</u> ・身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について入居者と連帯して履行の責を負うと共に、事業者が管理規程に定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き

その他	取るものとします。上記身元引受人の負担は、表題部(3)に記載する連帯保証極度額を限度とします。 ・身元引受人は、入居者の日常生活及び治療、入院、手術等の医療に関する事項等について、事業者からの相談に応じるものとします。 ・身元引受人は、入居者本人の遺志に基づいて入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うこととします。 **●入居契約書第44条(事業者に通知を必要とする事項)** 入居者又は身元引受人は、次の各号に掲げる事項につき事業者に通知する必要が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者に通知するものとします。 **一 入居者若しくは身元引受人の氏名又は住所を変更したとき** **二 身元引受人又は第43条(返還金受取人)に定める返還金受取人が死亡したとき** **三 入居者若しくは身元引受人について、法令等に基づく成年後見制度による後見人・保佐人・補助人の審判があったとき** **四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき** **五 本人、家族、又は任意後見人受任者等が任意後見監督人の選任を申請したとき** **六 入居者若しくは身元引受人が破産の申し立て(自己申し立てを含む)、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生法等の手続き開始の申し立てを受け、若しくは申し立てをしたとき**

5　職員体制（令和６年１月１日現在）

（職種別の職員数）　（単位：人）

	職員数（実人数）			常勤換算人数
	合計			
		常勤	非常勤	
管理者	1	1		1.0
生活相談員	4	4		2.8 （内、自立者対応1.0）
直接処遇職員	100	67	33	83.7
うち介護職員	87	54	33	71.1 （内、一般居室 自立者対応1.4、個別選択サービス対応1.8）
うち看護職員	13	13		12.6 （内、自立者対応1.0）
機能訓練指導員	2	2		2.0
計画作成担当者	10	10		2.0 （介護・看護職員が兼務）
栄養士	3	3		0.8（管理栄養士） 委託（2.0）
調理員	3	3		委託（3.0）
事務員	14	7	7	10.0
その他職員	2	2		2.0
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				38.75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。

（資格を有している介護職員の人数）　（単位：人）

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	0		
介護福祉士	60	50	10
実務者研修の修了者	1	0	1
初任者研修の修了者	14	3	11
介護支援専門員	7	7	0

（資格を有している機能訓練指導員の人数）　（単位：人）

	合計		
		常勤	非常勤
看護職員	0		
理学療法士	1	1	0
作業療法士	1	1	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）　（単位：人）

夜勤帯の設定時間		17時　～　9時30分
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)
看護職員	2	1
介護職員	8	4

（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	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	①　1．5：1以上 2　　2：1以上 3　2．5：1以上 4　　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)	1．2:1

（職員の状況）　　（単位:人）

管理者	他の職務との兼務				有 ／ 無						
	業務に係る資格等	有 ／ 無									
		※有の場合、資格等の名称									
区分		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年間の採用数				7	8						
前年度１年間の退職者数				6	7						
業務に従事		13	0	54	33	3	0	2	0	10	0
した経験	１年未満			1	2					1	
年数に	１年以上３年未満			0	5					1	
応じた	３年以上５年未満			3	1					3	
職員の	５年以上10年未満			7	11	1				3	
人数	10年以上	13		43	14	2		2		2	
従業者の健康診断の実施状況		有 ／ 無									

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
	※４の場合 複数選択可	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		有 ／ 無
要介護状態に応じた金額設定		有 ／ 無
入院等による不在等における利用料金（月払い）の取扱い		1　減額なし　　2　日割り計算で減額 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	**●入居契約書第 30 条** **事業者は、第 27 条（月払いの利用料）、第 28 条（食費）及び第 25 条(駐車場等の利用)の費用並びに第 29 条(その他の費用)第 1 項第二、三号の入居者が支払うべきその他の費用の額を改定することがあります。** **2 事業者は、前項の費用の改定に当たっては、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、第 9 条(運営懇談会)に定める運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。** **3 消費税率が変更になった場合は、その変更に応じて金額が変更になります。**
	手続き	**入居契約書第 30 条第 1 項の改定に当たっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。**

（利用料金のプラン）

			プラン１	プラン２	プラン３	プラン４	プラン５
入居者の状況	要介護度		自立	自立	要介護1	自立・自立	自立・要介護1
	年齢		70 歳以上	70 歳以上	70 歳以上	70 歳以上	70 歳以上
居室の状況			N1	M	N1	N1	N1
床面積			42.83 ㎡	125.86 ㎡	42.83 ㎡	42.83 ㎡	42.83 ㎡
便所			有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無
浴室			有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無
台所			有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無
入居時点で必要な費用	前払金（入居金）※1		36,700,000 円	115,200,000 円	36,700,000 円	52,100,000 円	52,100,000 円
		入居一時金（非課税）	32,300,000 円	110,800,000 円	32,300,000 円	32,300,000 円	32,300,000 円
		追加入居一時金（非課税）	0 円	0 円	0 円	11,000,000 円	11,000,000 円
		生活・介護費（税込）	4,400,000 円	4,400,000 円	4,400,000 円	8,800,000 円	8,800,000 円
	敷金		— 円	— 円	— 円	— 円	— 円
月額費用の合計			191,770 円	191,770 円	212,767 円	341,540 円	362,537 円
家賃（非課税）			— 円	— 円	— 円	— 円	— 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護等費用※2		0 円	0 円	20,997 円	0 円	20,997 円
	介護保険外	食費（税込）※3	73,980 円	73,980 円	73,980 円	147,960 円	147,960 円
		管理費１（非課税）	42,000 円	42,000 円	42,000 円	42,000 円	42,000 円
		管理費２（税込）	58,300 円	58,300 円	58,300 円	116,600 円	116,600 円
		月額生活・介護費（税込）	17,490 円	17,490 円	17,490 円	34,980 円	34,980 円
		光熱水費（税込）	実 費				
		その他（税込）	実 費				
都度払いとなるサービス			有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無	有 ／ 無

※1 前払金は、入居一時金及び生活・介護支援サービス一時金（以下、「生活・介護費」といいます。）の合計額で、以下、「入居金」といいます。2 人入居の場合の追加入居一時金と生活・介護費も同様です。

※2 特定施設入居者生活介護費用については、要介護 1 の基本報酬と入居継続支援加算、個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、医療機関連携加算、口腔衛生管理体制加算、ADL 維持等加算、科学的介護推進体制加算に介護職員処遇改善加算、介護職員等特定処遇改善加算、介護職員等ベースアップ等支援加算を加えたものの 1 割負担額を記入しています。

※3 食費は1か月 30 日として、1 日 3 食喫食された場合を記入しています。

（月払いの利用料金の算定根拠）

費　　目		算　定　根　拠
家賃		入居一時金に含まれるため、費用負担はありません。 尚、敷金も不要です。
介護費用 （月額生活・介護費）		※介護保険サービスの自己負担額は含みません。 ・要介護者等への介護・看護職員等を手厚く配置した際の人員過配置サービス費の一部:　12,100 円(税込)／人 介護・看護職員を介護保険の基準以上に配置して提供するサービスのうち、介護保険給付（利用者負担分を含む）による収入でカバーできない額に生活・介護費の一部と共に充当するものであり、合理的な算定根拠に基づきます。 ・自立者の生活支援サービス費の一部:　3,190 円(税込)／人 自立者の生活支援サービス費として生活・介護費の一部と共に充当します。 ・要介護者等の個別的な選択による外出支援等のサービス費: 2,200 円(税込)／人
管理費	管理費１	共用施設等の光熱水費、維持管理費（清掃費、設備管理費等）及び フロントサービスにかかわる人件費、夜間警備に要する費用 詳細は添付２「月払い費用及び利用料一覧表」のとおりです。
	管理費２	事務費、日常運営等にかかわる人件費、健康管理費（外部の医療機関により行われる検査・健康診断等は除きます。） 詳細は添付２「月払い費用及び利用料一覧表」のとおりです。
食費		食事を１日３食、１か月間（30 日）喫食した場合の費用であり、食材費、厨房維持費、栄養管理費用に基づきます。なお、喫食の有無に係わらず各入居者一律で毎月支払う食事基本料（14, 300 円（税込））も含まれています。詳細は添付 2「月払い費用及び利用料一覧表」のとおりです。
光熱水費		個別契約により実費をご負担いただきます。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料		添付6「生活・介護支援サービス一時金等の算定根拠について」のとおりです。
その他のサービス利用料		添付2「月払い費用及び利用料金一覧表」に記載のとおりです。

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

費　　目	算　定　根　拠
特定施設入居者生活介護等に対する自己負担	基本報酬及び各種加算分を合算した介護保険給付額の 1 割から 3 割の利用者負担分です。
特定施設入居者生活介護等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）	介護費用の欄に記載しています。

（前払金の受領）

入居金（前払金）の概要と算定根拠 （入居契約書第 26 条に記載のとおり、表題部(6)の「入居金」を前払いにてお支払いいただきます）	※詳細については、別紙にてご説明します。 【入居一時金】 地代、建設費等当該施設の開発等に関わる総費用を基礎として、近隣ホームの家賃額を参考に、且つ平均余命等を勘案した想定居住期間の家賃、及び想定居住期間を超えて入居契約が継続

入居金（前払金）の概要と算定根拠 （入居契約書第 26 条に記載のとおり、表題部(6)の「入居金」を前払いにてお支払いいただきます）		する場合に備えて受領する費用 【生活・介護費】 ・要介護者等への介護・看護職員等を手厚く配置した際の人員過配置サービス費の一部: 3,850,000 円(税込)／人 人員を介護保険の基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付(利用者負担分を含む)による収入でカバーできない額に月額生活・介護費の一部と共に充当するものとして合理的な算定根拠に基づきます。 ・自立者の生活支援サービス費の一部: 550,000 円(税込)／人 要介護者等以外の入居者（以下、「自立者」といいます）の緊急、臨時的、又は一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の支援又は世話、機能訓練及び療養上の世話に要する生活支援サービス費として月額生活・介護費の一部と共に充当します。
想定居住期間（償却年月数）		144 か月
償却の開始日		入居日／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）		5,505,000～19,590,000 円 ※1人入居最低～2人入居最高で記載
初期償却率		15 %
返還金の算定方法	入居後 3 か月以内の契約終了	入居日の翌日から 3 か月以内に契約が解約された場合又は死亡による契約終了の場合は、受領済みの入居金（非返還対象分を含む）を返還します。但し、利用期間にかかわる利用料等を下記算定方法に基づき受領します。 ・1 人入居、又は 2 人入居で残る 1 人の場合 〔入居金の返還対象分の額÷償却期間月数÷30 日〕（1日当たりの利用料、円単位四捨五入）×入居日から契約終了日までの実日数 ・2 人入居で最初の 1 人目の場合 〔追加入居金の返還対象分の額÷償却期間月数÷30 日〕（1日当たりの利用料、円単位四捨五入）×入居日から契約終了日までの実日数 ・月払い利用料は当該月の暦日数にて日割り計算します。 ・原状回復費用、健康診査費用や入居者の希望による居室改造費用、事業者において発生した費用の実費等をいただきます。
	入居後 3 か月を超えた契約終了	一般居室入居期間中に契約が終了した場合の返還金（入居契約書第 37 条） ＜入居金償却期間内の場合＞ 【退居返還金】 入居金償却期間内の場合、以下の算式で返還金

返還金の算定方法	入居後3か月を超えた契約終了	が支払われます。 1）1人入居者又は2人入居者で残る1人が一般居室入居期間中に契約終了した場合 返還金＝入居金の返還対象分の額÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 2）2人入居で最初の1人が一般居室入居期間中に契約が一部終了した場合 返還金＝追加入居金の返還対象分の額÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ＜入居金償却期間を超える場合＞ 返還金はなく、また新たな入居金の追加請求は行いません。 一般居室から介護居室へ住替え後、退居した場合の返還金　（入居契約書第41条） ＜1人入居者の場合、又は2人入居者の1人が退居した後に2人目が退居した場合＞ 1)住替え者の一般居室入居期間が84か月の実日数以下の場合の返還金算式 返還金＝介護居室入居一時金 －(住替後介護居室入居一時金償却期間 －介護居室入居日数) ×(事業者標準の介護居室入居一時金 ÷事業者標準の介護居室償却期間) ＋住替え時の生活・介護費未償却残額 ×(60か月の実日数－介護居室入居日数) ÷60か月の実日数 2)住替え者の一般居室入居期間が84か月の実日数を超える場合の返還金算式 返還金＝介護居室入居一時金 －(住替後介護居室入居一時金償却期間 －介護居室入居日数) ×(事業者標準の介護居室入居一時金 ÷事業者標準の介護居室償却期間) ＋住替え時の生活・介護費未償却残額 ×(住替後介護居室償却日数－介護居室入居日数)÷住替後介護居室償却日数 ・介護居室入居日数が60か月の実日数を超える場合や住替後介護居室償却日数を超える場合、返還金はなく、また新たな入居金の追加請求もありません。
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	
	3保証保険を行う保険会社の名称	

前払金の保全先	4　全国有料老人ホーム協会 **当社は前払金の保全措置として、上記協会の入居者生活保証制度に加入しています。** **入居(契約)者等の責めに帰さない当社の破産等の事由で入居契約が終了した場合、保証の対象となります。** **破産や民事再生等の手続きの開始決定の日の前6か月から、終了した時点の3か月後までの入居契約終了が対象となります。** **事業者が入居者に返還すべき前払金の金額で未返還の金額(最大500万円)が有老協から直接、入居契約者へ支払われます。** **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。**
	5　その他（　　）

7．入居者の状況（令和6年1月1日現在）

（入居者の人数）　　（単位：人）

項目	種別	一般	介護	計	種別	一般	介護	計
性別	男性	25	21	46	女性	90	69	159
年齢別	65歳未満	0	0	0	65歳以上75歳未満	9	2	11
	75歳以上85歳未満	35	10	45	85歳以上	71	78	149
要介護度別	自立	69	0	69	要支援1	20	2	22
	要支援2	13	2	15	要介護1	12	8	20
	要介護2	0	16	16	要介護3	1	15	16
	要介護4	0	30	30	要介護5	0	17	17
入居期間別	6カ月未満	12	3	15	6カ月以上1年未満	5	8	13
	1年以上5年未満	32	33	65	5年以上10年未満	24	31	55
	10年以上15年未満	12	5	17	15年以上	30	10	40

（入居者の属性）

項目	一般居室	介護居室	ホーム全体
平均年齢（歳）	85	90	88
入居者数の合計（人）	115	90	205
入居率※（%）	88	89	89

※入居者数の合計を入居定員数で除して得られる割合。

なお、一時的に不在となっている者も入居者に含みます。

（前年度における退居者の状況）　　（単位：人）

退居先別の人数	自宅等		社会福祉施設	
	医療機関	1	死亡者	15
	その他			
生前解約の状況	施設側の申し出			
		（解約事由の例）		
	入居者側の申し出	2		
		（解約事由の例）	ご家族の都合による転居　他	

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）

ホーム内の体制			窓口名称:エレガーノ甲南フロント 電話番号:078-411-9600 対応時間 :9:00～17:00 定休日　:なし
ホーム外の窓口の名称			① 神戸市福祉局 監査指導部 法人・施設指導担当 ② 兵庫県国民健康保険団体連合会 介護サービス苦情相談窓口 ③ (公社)全国有料老人ホーム協会 ④ 神戸市消費生活センター(契約についてのご相談)
	電話番号		① 078-322-6242 ② 078-332-5617 ③ 03-3548-1077 ④ 078-371-1221
	対応している時間	平日	① 8:45～12:00、13:00～17:30 ② 8:45～17:15 ③ 10:00～17:00(月水金のみ) ④ 9:00～17:00
		土曜	―
		日曜・祝日	―
	定休日		土日・祝日・年末年始等

（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　加入済み 2　未加入		
	※1の場合	加入する保険会社の名称	損害保険ジャパン日本興亜株式会社
		加入する保険の名称	有料老人ホーム賠償責任保険
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	1　対応あり（事故対応及びその予防のための指針あり） 2　対応あり（事故対応及びその予防のための指針なし） 3　対応なし		

（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、意見箱等の利用者の意見等を把握する取組の状況	[1] 取組あり　2 取組なし		
	※１の場合	実施日・開始日	**毎日実施**
		結果の開示	[1] あり（**運営懇談会にて** 2 なし　**報告並びに配布**）
第三者による評価の実施状況	[1] 実施済み　2 未実施		
	※１の場合	実施日	**令和元年 11 月 29 日**
		評価機関名称	**（公社）全国有料老人ホーム協会 有料老人ホームサービス第三者評価事業**
		結果の開示	[1] あり（**HPにて公表**） 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] 設置済み 2 未設置（代替措置あり）　3 未設置（代替措置なし）	
	※１の場合、開催頻度	年 **4** 回
	※２の場合、代替措置の内容	**運営懇談会の他に別途毎年、運営状況説明会において、財務諸表による経営状況を報告しています。**
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 移行あり（提携ホーム名：　　） [2] 移行なし	
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] 届出あり 2 届出なし 3 届出なし（サービス付き高齢者向け住宅の登録済み）	
有料老人ホーム設置運営指導指針「第５章　規模及び構造設備」への適合状況 ※複数選択可	1 不適合事項あり（代替措置を実施済み） 2 不適合事項あり（将来の改善計画策定済み） 3 不適合事項あり（１又は２以外） [4] 不適合事項なし 5 有料老人ホーム以外の制度に基づく構造設備	
※　１、２又は３の場合、不適合事項の内容	□居室が個室ではない（□ 全室　・　□ 居室の一部） □一般居室の１人当たり床面積が18㎡未満	

※　該当する項目にチェック	（□ 全室　・　□ 居室の一部） □廊下の幅員が基準を満たさない（具体的に） □消防法等に定める設備等の設置なし （□ 自動火災報知設備・□ 通報装置・□ スプリンクラー） □その他（具体的に）
※　１の場合、代替措置の概要	
※　２の場合、改善計画の概要	
※　５の場合、構造設備の基準となる制度の名称	１　サービス付き高齢者向け住宅登録制度（登録済み） ２　高齢者専用賃貸住宅登録制度（登録済み）
有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導の有無　※複数選択可	１　指導事項あり（過去１年以内に指導） ２　指導事項あり（未改善のまま、指導から１年経過） 3　指導事項なし
※　１又は２の場合、指導内容	

添付書類：添付１　事業者が神戸市内で実施する他の介護サービス
添付２　月払い費用及び利用料一覧表
添付３　重度化した場合における対応に係る指針
添付４　看取りに関する指針
添付５　入居一時金の算定根拠について
添付６　生活・介護支援サービス一時金（生活・介護費）等の算定根拠について
添付７　有料老人ホームが提供するサービスの一覧表

― 重要事項説明に関する確認欄 ―

令和　　年　　月　　日

時　　分

入居契約に関して、

エレガーノ甲南（　　）、その他（　　）にて、

本書面（及び添付書類）に基づいて重要事項の説明を行いました。

事業者	法人名 代表者名	スミリンケアライフ株式会社 代表取締役　　町野　良治　　印
	対象ホーム名	エレガーノ甲南
	説明者氏名	印
		印

私は本書面により、事業者から重要事項の説明を受けました。

入居者	住所	
	氏名	印
後見人等	種別	成年後見人 ・ 保佐人 ・ 補助人 ・ 任意後見人
	住所	
	氏名	印

入居者は、身体の状況により署名ができないため、入居者本人の意思を確認の上、私が入居者に代わって、その署名を代筆いたします。

署名代筆者	住所	
	氏名	印 （入居者との関係：　　）

添付１　事業者が神戸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	有／無	スミリンケアライフ株式会社垂水ステーション（他４か所）	垂水区五色山一丁目4番6号リヴァージュ垂水五色山1階A号室
訪問入浴介護	有／無		
訪問看護	有／無	スミリンケアライフ株式会社訪問看護ステーションてとて六甲（他　3か所）	灘区山田町三丁目１番15号六甲アトリエハウス4階
訪問リハビリテーション	有／無		
居宅療養管理指導	有／無		
通所介護	有／無		
通所リハビリテーション	有／無		
短期入所生活介護	有／無		
短期入所療養介護	有／無		
特定施設入居者生活介護	有／無	ドマーニ神戸（他　1　か所）	垂水区本多聞三丁目1番37号
福祉用具貸与	有／無	スミリンケアライフ株式会社介護ショップてとて	兵庫区荒田町一丁目12番15号湊川サンクレバー
特定福祉用具販売	有／無	スミリンケアライフ株式会社介護ショップてとて	兵庫区荒田町一丁目12番15号湊川サンクレバー
＜地域密着型サービス＞			
地域密着型通所介護	有／無	スミリンケアライフ株式会社リハ倶楽部エレガーノ本山中町	東灘区本山中町四丁目９番３号本山中町カチフラット
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有／無		
夜間対応型訪問介護	有／無		
認知症対応型通所介護	有／無		
小規模多機能型居宅介護	有／無		
認知症対応型共同生活介護	有／無		
地域密着型特定施設入居者生活介護	有／無		
看護小規模多機能型居宅介護	有／無		
居宅介護支援	有／無	スミリンケアライフ株式会社垂水ステーション(他5か所	垂水区五色山一丁目4番6号リヴァージュ垂水五色山1階A号室
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	有／無		
介護予防訪問看護	有／無	スミリンケアライフ株式会社	灘区山田町三丁目1番15号六甲アトリエハウス4階

	訪問看護ステーションてとて六甲（他 3か所）	
介護予防訪問リハビリテーション	有／無		
介護予防居宅療養管理指導	有／無		
介護予防通所リハビリテーション	有／無		
介護予防短期入所生活介護	有／無		
介護予防短期入所療養介護	有／無		
介護予防特定施設入居者生活介護}	有／無	ドマーニ神戸他1か所	垂水区本多聞三丁目1番37号
介護予防福祉用具貸与	有／無	スミリンケアライフ株式会社介護ショップてとて	兵庫区荒田町一丁目12番15号湊川サンクレバー
特定介護予防福祉用具販売	有／無	スミリンケアライフ株式会社介護ショップてとて	兵庫区荒田町一丁目12番15号湊川サンクレバー
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞			
介護予防訪問サービス	有／無	スミリンケアライフ株式会社垂水ステーション（他 4 か所）	垂水区五色山一丁目4番6号リヴァージュ垂水五色山1階A号室
生活支援訪問サービス	有／無		
介護予防通所サービス	有／無	スミリンケアライフ株式会社リハ倶楽部エレガーノ本山中町	東灘区本山中町四丁目9番3号本山中町カチフラット
＜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	有／無		
介護予防小規模多機能型居宅介護	有／無		
介護予防認知症対応型共同生活介護	有／無		
介護予防支援	有／無		
＜介護福祉施設＞			
介護老人福祉施設	有／無		
介護老人保健施設	有／無		
介護療養型医療施設	有／無		

添付２　月払い費用及び利用料一覧表

	内　　容		料　　金	
月払い	管　理　費 （入居者）		・１人入居　　100,300円/月（税込） ・２人入居　　158,600円/月（税込） ※介護居室住替え後も同額。不在の場合も、管理費を請求します。	
	内訳	管理費１	・１人入居　　42,000円/月（非課税） ・２人入居　　42,000円/月（非課税）	
			使　途	共用施設等の光熱水費、維持管理費（清掃費、設備管理費等） 及びフロントサービスにかかわる人件費や夜間警備に要する費用
		管理費２	・１人入居　　58,300円/月（税込） ・２人入居　　116,600円/月（税込）	
			使　途	事務費、日常運営等にかかわる人件費、健康管理費 （外部の医療機関により行われる検査・健康診断等は除きます）
	割増管理費 （生活介助者）		1,650円/日（税込）	
			使　途	共用施設等の利用料
	月額生活・介護費（税込）		・１人入居　　17,490円/月 ・２人入居　　34,980円/月	
			使　途	1.要介護者・要支援者に対して、特定施設入居者生活介護等のサービスを提供するため、介護・看護職員等を手厚く配置した場合の人員過配置サービスの一部：12,100円／人 本費用は、人員を基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付（利用者負担分を含む）による収入でカバーできない額に生活・介護支援サービス一時金の一部と共に充当するものとして合理的な算定根拠に基づいて算出しています。（人員過配置は、介護保険の基準を超える要介護者・要支援者1.5人に対して38.75時間換算で介護・看護職員１人以上で配置しております） 2.自立者の生活支援サービス費の一部：3,190円／人 自立者の生活支援サービス費として生活・介護支援サービス一時金の一部と共に充当します。 3.要介護者等の個別的な選択による外出支援等のサービス費：2,200円／人
	食　費（税込）		入居者	・通常食：73,980円/月・人（（注）1日3食30日喫食の場合） １日あたり　2,466円（（注）1日3食喫食の場合） 朝食　　453円/食 昼食　　770円/食 夕食　　1,243円/食 ・治療食：（肝臓食・減塩食・糖尿病・カロリー制限食等） 上記通常食の金額に朝食108円、昼夕食110円/食が加算されます。 （注）軽減税率の適用は一定の要件を満たした入居者の1食当たり640円以下かつ1日当たりの累計額1,920円以下の食事が対象です。 アラカルトメニューの選択により、適用税率が異なることがあります。 ・一般居室への食事配膳費用：440円/食 1回に2食以上配膳する場合、2食目からは110円/食加算されます。 但し、医師や看護師の指示がある場合は無料です。 ・ご自身で居室持ち帰り：110円/食 容器代 ・食事基本料14,300円/月は喫食の有無に係わらず、各入居者一律に毎月お支払いただきます。なお、食事基本料については軽減税率の対象にはなりません。 ・食事基本料相当額までの食事費用はいただきません。食事基本料相当額を超える食事費用につきましては、喫食実績に基づいて食費をお支払いただきます。 ※1か月分の喫食数を合計し、翌月請求します。

	内　　容	料　　金	
月払い	食　費（税込）	生活介助者及びゲスト	・通常食：１日あたり　2,805円 朝食　572円 昼食　880円 夕食　1,353円
		その他	・特別食：　実費　　・オーダー食：実費
	駐輪場利用料（税込）	契約者のみ 自転車　　110円/月・台 バイク　1,100円/月・台	
	駐車場利用料（税込）	契約者のみ 機械式駐車場（中・下段）　13,200円/月・台 機械式駐車場（　上段　）　16,500円/月・台	
	プライベートガーデン(税込)	契約者のみ 550円/区画	
	公共料金等	光熱水費、電話料金、NHK受信料及びこれに類する公共料金については、これらを供給する事業体の料金規定及び支払い方法によります。各戸でお支払いください。	
都度払い	ゲストルーム利用料（宿泊）	（　1人目　）　：4,400円/泊（税込） （2人目以降）同室に宿泊する場合：2,200円/泊・人（税込）	
	代行サービス	・買い物 ・書類作成（お手伝い含む） ・手続き（役所、銀行、郵便局等）	・891円/30分毎・職員1名（税込） 交通費を必要とする場合は、別途実費。 ・役所手続きについては、原則として住民票・印鑑証明の取得手続等の代行をする程度とします。 ※要介護者等は、当ホームの介護サービス基準に定めるサービスは支払い不要です。
	生活支援サービス	・洗濯 ・入居者の希望による居室清掃	
	寝具貸し出し	1,870円/日・組（税込）　2日目以降は、110円/日・組（税込）	
	コピー代	（紙の大きさに関係なく）モノクロ11円/枚（税込） カラー　51円/枚（税込）ただし、A3用紙まで	
	ＦＡＸ送信	国内に限る。A4用紙まで　11円/枚（税込）	
	パソコンからのデータの出力	（紙の大きさに関係なく）モノクロ11円/枚（税込） カラー　51円/枚（税込）ただし、A3用紙まで	

喫茶ラウンジ「渚」	喫茶をご利用いただけます。メニュー・価格についてはご確認ください。 ご利用時間：14時～17時
歯科診療室	心身状態により通院困難な入居者が利用できます。 料金は、所定の医療費をお支払いください。
ビューティーサロン	散髪、パーマ等、理美容師の定めた料金表によりますのでご確認ください。 また料金は直接、理美容師にお支払いください。
マッサージルーム	マッサージ代の料金は施術師にご確認ください。 また料金は直接、施術師にお支払いください。

※ 今後消費税法等の改正により、税込金額の表示が変更となる場合がございます

添付３

重度化した場合における対応に係る指針

１．上記対応を行う事業所
スミリンケアライフ株式会社（介護予防）特定施設入居者生活介護事業所
（事業所番号２８７０１０１５７９）
エレガーノ甲南（以下、「当ホーム」といいます）

２．重度化した場合における医師や医療機関との連携体制
入居者が急性期および慢性疾患等で状態が重症化した場合には、以下の医師および医療機関との連携体制により対応致します。
一般居室のケアライフセンサーは一定時間、人の動きがない時に反応し、健康管理室に知らせます。一般居室に設置した緊急コール（ナースコール）は健康管理室に、ケアセンターは各ステーションの介護職員に直結し、24 時間体制で看護師・介護職員が健康管理や生活支援を行っております。また、緊急時には、看護師と介護職員が即座に対処できるようにしております。
看護師を複数名配置し、医療機関との連携窓口として、緊急性が高い場合は、看護師が緊急搬送に付き添い、協力医療機関等に受診や入院ができる体制をとっております。
「医療協力に関する協定書」を締結した医療機関（以下、「協力医療機関」といいます）と、定期的もしくは必要時に応じ診察が受けられる体制をとっております。

【協力医療機関・協力歯科医療機関】
・エレガーノ甲南クリニック
・神鋼記念病院
・みやま歯科クリニック

３．入院期間中における施設の月額利用料（管理費等）の取扱い

入居金	：	入院等により当ホームに不在であっても、通常の計算式で償却します。（償却期間満了者は除きます）
管理費	：	通常通り月毎に引落されます。
居室・共用施設利用料	：	通常通り月毎に引落されます。（月払い方式契約者のみ）
月額家賃相当額	：	通常通り月毎に引落されます。（家賃月払いプラン契約者のみ）
月額生活・介護費	：	通常通り月毎に引落されます。
食　費	：	当日のキャンセル分を除き、原則不要です。
電話料	：	個別契約のため、基本料金等が必要です。
水道料	：	（一般）ご使用がなくても、基本料金等が必要です。 （ケア）管理費 2 に含まれます。
電気料	：	（一般）個別契約のため、基本料金等が必要です。 （ケア）管理費 2 に含まれます。

添付４

看取りに関する指針

〔エレガーノ甲南における看取り介護の基本理念〕

看取り介護は、ご入居者が医師より医学的に回復の見込みがないと診断を受けた時に、「人生の最終段階における医療・ケアの決定プロセスに関するガイドライン」等の内容に沿った取組みを行いながら、最期に過ごす場所及び治療等についてご本人の意思、ならびにご家族の意向を最大限に尊重して行います。

看取り介護とは、当ホームにおいて看取り介護を希望されるご入居者に対し、ご本人ならびにご家族の意向に沿って最期の時を迎えるまで身体的・精神的苦痛をできるだけ緩和し、安心した生活を営めるよう援助し、安らかに最期の時を迎えられるよう支援を行う事とします。

〔終末期の判断基準〕

・医師による医療対応で回復の見込みがないと診断された時
・健康障害が慢性化状態にあるご入居者に対して、ご本人ならびにご家族よりホームでの看取りの依頼を受け、ホームとしても同意した場合
・食事摂取量の著しい低下、バイタルサインの持続的変化等により、全身状態の低下が著しく観られた場合

１．　看取り介護について

１）　自己決定と尊厳を守る看取り介護の実施

１）　当ホームにおける看取り介護の基本理念を明確にし、定期的にご入居者またはご家族に対し終末期に関する要望の確認を行います。
※『終末期（ターミナル）要望確認書』を使用します。

２）　看取り介護の導入については、医師より医学的に回復の見込みがないと診断がなされ、ご本人またはご家族に充分な説明と同意を得たことを前提とします。

３）　看取り介護の開始にあたり、ご本人またはご家族に対し、看取り介護の方針、内容、体制について充分な説明を行います。当ホームで最期を迎えたいというご本人もしくはご家族の同意を得るものとします。

４）　看取り介護においては、管理者、医師、看護師、介護職員、介護支援専門員、管理栄養士、生活相談員等ケアに携わる職員が協同して、看取り介護に関するケアプランを作成し、ご本人またはご家族に説明を行い、同意を得た上で介護を行います。尚、定期的に関係職種によるカンファレンスを実施し、必要に応じて適宜、ケアプランを見直し、変更します。

２）　看取り介護にあたっての医療連携体制

１）　医療機関との連携

①　看取り介護実施にあたって、ご入居者の指定する医師と情報共有による協力体制を築くようにします。

②　当ホームの看護師は、医師の指示を受けご入居者の心身状態の把握に努め、疼痛緩和等安らかな状態を保てるようにします。

２）　関係医療機関の内容

①　エレガーノ甲南クリニック
同一建物内に隣接（テナント）。
医師は平日 9：00～17：00 に勤務。夜間等急変時にも連絡が可能。

② 神鋼記念病院

緊急時に搬送し受診や入院の対応を依頼します。

急変時または医療による回復が見込まれる場合、ご入居者またはご家族の意向により救急搬送をする場合があります。

③ 往診医

・心療内科

・他、歯科、耳鼻科、皮膚科等

・必要に応じ緩和ケア医との連携

3） 看取り介護の環境整備

1） 尊厳ある安らかな最期を迎えるため、その人らしい人生を全うするための環境整備に努めます。

2） ご入居者にきめ細やかな看取り介護を提供できるよう、ご本人またはご家族の同意を得て一時介護室の利用や居室の移動を行います。

3） ご家族の面会や付き添い等のための環境を整備し、終末期をご家族と共に過ごせるように支援します。

4） 看取り介護の実施とその内容

1） 看取り時にたどる経過（時期、プロセスごと）とそれに応じた介護の考え方

経過		介護の考え方
開始		協力医療機関医師により，一般に認められている医学的知見に基づき回復の見込みがないと診断され，ご本人の理解と同意が得られた時点から看取り介護を開始します。
前期	・病状の変化が月単位と考える時期 ・苦痛が緩和していれば日常生活はかなり安定している時期	・今後の予測されるＡＤＬ（activities of daily living:日常生活動作）の変化に備え身辺整理・看取りの場の確認を行います。 ・多職種による打合せを行います。 ・蘇生術，看取りの場，死亡時の緊急連絡先の再確認を行います。
中期	・病状の変化が週単位と考える時期 ・日常生活の自立度が急速に低下することが多い時期	・状態悪化による精神的苦痛，またご家族へは予期的悲嘆への精神的配慮が必要です。
後期（死亡直前期）	・病状が日にち単位・時間単位で変化する時期 ・意識状態は清明とは言えないことが多くなる	・臥床する時間が長くなり症状の緩和と安楽な体位への工夫が優先されます。 ・ご本人，ご家族等にとってかけがえのない豊かな時間となるよう配慮します。

2）看取り介護に関する記録等

① 看取り介護についての同意書

② 医師の指示

③ 看取り介護に関するケアプラン

④ 経過観察記録(日常生活記録)

⑤ ケアカンファレンスの記録

⑥ 臨終時の記録

3）看取り介護実施における職種ごとの役割

【管理者】

① 看取り介護の統括責任

② 看取り介護に生じる諸課題の責任統括

【医師】
① 看取り介護導入時期（終末期）の診断
② ご入居者、ご家族（身元引受人）への説明
③ 日中並びに緊急時や夜間帯の対応と指示
④ 苦痛緩和の医学的な指示
⑤ 協力病院との連絡、調整
⑥ 死亡確認、死亡診断書等関係記録の記載

【看護職員】
① 医師または協力病院との連携
② ご家族の要望の確認
③ 看取り介護に携わる全スタッフへの看取り介護に関する指導とスタッフからの相談機能
④ ご入居者の心身状態、バイタルサインの観察、病状に応じたケアの準備と対応
⑤ 苦痛緩和のためのケアの実践
⑥ 緊急時のスタッフへの指示、対応
⑦ ご家族への説明と、その不安への対応
⑧ ケアカンファレンスへの参加
⑨ 危篤時のケアの実践
⑩ 死後のケアの実践

【介護職員】
① ご入居者の心身状態に合わせた食事、排泄、清潔保持等の提供
② 身体的、精神的緩和ケアと安心できる生活への援助
③ ご入居者やご家族とのコミュニケーション
④ ケアプランの作成、検討
⑤ ケアカンファレンスへの参加
⑥ 看取り介護の状態観察と日常生活記録の記載
⑦ 環境整備

【介護支援専門員】
① ケアプランの作成、検討、確認
② ケアカンファレンスの実施

【生活相談員】
① 看取り介護にあたり多職種協同によるチームケアの調整
② ケアカンファレンスへの参加
③ 継続的な家族支援（連絡、説明、相談、調整）
④ 死後のケアとしてのご家族支援、諸手続きの支援
⑤ 葬儀の相談

【管理栄養士】
① ご入居者の心身状態と嗜好に応じた食事の提供
② 食事、水分摂取量の把握
③ ケアカンファレンスへの参加

4）看取り介護の実施内容

① 栄養と水分
看取り介護にあたっては多職種と協力し、ご入居者の食事・水分摂取量、浮腫、尿量、排便量等の確認を行うと共に、ご入居者の身体状況に応じた食事、栄養強化食やお好みの食事などの提供に努めます。

② 清潔
ご入居者の身体状況に応じ、可能な限り入浴や清拭を行い、清潔保持と感染症の予防に努めます。

③　苦痛の緩和

【身体面】

・心身状況に応じた安楽な体位の工夫と援助を行います。
・苦痛緩和等の適切な処置を行います。
・医師の指示による緩和ケア及び日常的ケアによる緩和ケアを実施します。

【精神面】

・身体的苦痛への配慮を行います。
・コミュニケーションを重視します。(スキンシップ等も含む)
・プライバシーへの配慮を行います。
・すべてを受容し、ニーズに合う態度で接します。

④　家族支援

身体状況の変化や介護内容については、医師、看護職員、介護職員が適時説明を行います。

また、ご家族の精神的援助（現状説明、連絡、相談）等についても可能な限り支援いたします。

⑤　死亡時の援助

医師による死亡確認後、死後のケアを施行し、ご家族と看取り介護に携わった職員でお別れを行います。

死後の援助として必要に応じてご家族支援（葬儀の連絡、調整、遺留金品引渡し、荷物整理に関する支援、相談対応等）を行います。

２．看取り介護に関する職員教育

１）看取り介護に関する職員教育の目的

より質の高いケアを提供するために、当ホームの看取り介護の基本理念、目的を明確にし、死生観教育と理解の確立を図ります。

①　看取り介護の理念の理解と周知
②　死生観教育、死へのアプローチ
③　看取り期に起こりうる機能的・精神的変化の対応
④　夜間・緊急時の対応
⑤　看取り介護実施にあたりチームケアの充実
⑥　家族への援助方法
⑦　看取り介護についての検討会

２）研修実施、参加

知識と技術の習得、研鑽の為、施設内研修会、勉強会を実施します。

・定期的な教育、研修の実施
・事例検討会の実施
・外部研修会への参加

添付５

平成 29 年 7 月

エレガーノ甲南　入居一時金の算定根拠について

当ホームは家賃について入居一時金（前払金）方式を採用しています。これは神戸市有料老人ホーム設置運営指導指針に定めるとおり、「終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式」で、その算定の基礎についても同指導指針に定める次の考え方に従っています。

入居一時金（前払金）＝「1 か月分の家賃」×「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受領する額」

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「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」の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（平成 24 年 3 月 16 日）で示した試算モデル等によります。

※算定に当たって、「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経過率をもとに、全体の居住経過率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定する。

以下、エレガーノ甲南一般居室（入居時自立・要支援）入居一時金（前払金）の算定根拠をお示しします。

＜エレガーノ甲南 入居一時金（前払金） 設定＞

〇まず、当ホーム入居者の入居時平均年齢 78 歳を前提に、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）を使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。

〇この算出結果に男女比率 4:6、入居時年齢 78 歳の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間　12 年】
【想定居住期間を超えて居住する入居者費用（家賃）の入居一時金総額に対する割合　15%】

〇当ホームではこの結果に基づき、例えば 1 か月当りの家賃 282,745 円（居室タイプ：E-206　61.9 ㎡）の居室の入居一時金（前払金）について、以下の設定を行なっています。

【入居一時金の内訳】
・返還対象額　　総額の 85%部分
⇒ 282,745 円 × 12 か月 × 12 年 ＝40,715 千円　…①
・非返還額　　総額の 15%部分（※入居日の翌日から起算して 3 月を超えた場合は返還しない）
⇒40,715 千円 ÷ 85% × 15% ＝7,185 千円　…②
【入居一時金の総額（①＋②）】
⇒40,715 千円 ＋ 7,185 千円 ＝ 47,900 千円　… E-206 居室の入居一時金

〇1 か月当りの家賃は、同指導指針に基づき、開業前経費や地代、建物建設費、大規模修繕費等を基礎として、近隣ホームの家賃額を参考に設定しています。

〇尚、入居一時金（前払金）には、対価性のない権利金等は含まれていません。

以上

添付６

平成 29 年 7 月

エレガーノ甲南　生活・介護支援サービス一時金 等の算定根拠について

当ホームは介護保険対象外の介護費用について「一部前払い＋一部月払い方式」を採用しています。これは神戸市有料老人ホーム設置運営指導指針に定めるとおり、「終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式」で、「想定居住期間、開設後の要介護発生率、介護必要期間、職員配置」等を勘案し、その算定の基礎についても同指導指針に定める次の考え方に従っています。

入居一時金（前払金）＝「1 か月分の家賃」×「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受領する額」

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「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」の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（平成 24 年 3 月 16 日）で示した試算モデル等によります。

算定に当たって、「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経過率をもとに、全体の居住経過率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定しています。

以下、エレガーノ甲南一般居室（入居時自立・要支援）の生活・介護支援サービス一時金及び月額生活・介護費の算定根拠をお示しします。

＜エレガーノ甲南 生活・介護支援サービス一時金 及び 月額生活・介護費 の設定＞

〇まず、当ホーム入居者の入居時平均年齢 78 歳を前提に、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）を使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。
この算出結果に男女比率 4:6、入居時年齢 78 歳の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間　12 年】 【想定居住期間を超えて居住する入居者費用（家賃）の入居一時金総額に対する割合　15%】

※生活・介護支援サービス一時金及び月額生活・介護費の設定に当たっては、上記算式の「家賃」を「介護保険対象外の介護サービス提供に掛かる介護・看護職員の労務費」に置き換えて算出しました。

〇次に、介護保険対象外サービスの対象となる入居者数について当ホーム開設後 6 年超となる最近の定常時の実態、実績等を勘案して以下の通りに設定しました。

（１） 一般居室入居者 121 人（常時）の内、介護保険特定施設入居者生活介護サービス（以下、「特定施設サービス」といいます。）の利用者数：39 人/月（内訳：要支援…23 人、要介護…16 人）
（２） 当初に一般居室に入居し、その後介護居室（ケアセンター）に住替えてサービス受けている入居者数：37 人（内訳：全員要介護 1 以上）

〇上記に伴い、介護保険対象外のサービスを実施するために必要となる介護・看護職員数（常勤換算）について以下のように設定しました。

（１）介護保険特定施設サービス要員基準を満たすために配置する介護・看護職員数
一般居室入居者向け・介護居室住替え者向け＝計 19.9 人
（２）介護保険特定施設サービス以外のサービス提供のために配置する介護・看護職員数
「過配置サービス向け：23.1 人」＋「自立者向け：2.8 人」＋「個別サービス向け：1.0 人」
＝計 26.9 人

※「過配置サービス」とは手厚い職員体制（当ホームは介護保険基準の 2 倍以上）により提供するサービス、「個別サービス」とは介護保険外の個別的な選択による介護サービスであり、いずれも厚生省労企第 52 号の規定によるものです。また、「自立者向けサービス」とはまだ介護保険の認定を受けていない入居者に対する生活支援サービスをいいます。

〇上記介護保険特定施設対象外サービスのための介護・看護職員計 26.9 人（常勤換算）に掛かる月当り労務費（＝家賃）を個々のサービス実態等をもとに算出した結果、以下の通りとなりました。

・過配置サービス向け労務費　… 5,003,000 円/月
・自立者サービス向け労務費　…　938,000 円/月
・個別サービス向け労務費　…　324,850 円/月

当ホームでは以上の結果に基づき、生活・介護支援サービス一時金及び月額・生活介護費について、以下の設定を行なっています。

（１）人員過配置サービス費の算出 …当該サービスに掛かる労務費を生活・介護支援サービス一時金及び月額生活・介護費の双方から頂戴する。
・人員過配置サービスの労務費から入居者一人当たりの毎月の負担額を算出
5,003,000 円/月÷（一般居室入居者 121 人＋介護居室住替者 37 人）≒31,660 円/人・月…(A)
・(A) の回収方法として、①生活・介護支援サービス一時金と②月額生活・介護費からの回収割合を以下の通りに設定する。
①生活・介護支援サービス一時金からの毎月の回収額（償却額）…　20,660 円/月
②月額生活・介護費からの毎月の回収額　…　11,000 円/月

上記に基づき、生活・介護支援サービス一時金についての以下の設定を行なっています。
【生活・介護支援サービス一時金の内訳】
・返還対象額　総額の 85%部分
⇒ 20,660 円　×　12 か月　×　12 年　≒　2,975,000 円　…　③
・非返還額　総額の 15%部分（※入居日の翌日から起算して 3 月を超えた場合は返還しない）
⇒ 2,975,000 円　÷　85%　×　15%　＝　525,000 円　…　④
【生活・介護支援が―ビスサービス一時金の総額（③＋④）】
⇒ 2,975,000 円　＋　525,000 円　＝　3,500,000 円

（２）自立者向け生活支援サービス費の算出 …当該サービスに掛かる労務費の生活・介護支援サービス一時金及び月額生活・介護費の双方から頂戴する。
・自立者向け生活支援サービスの労務費から入居者一人当たりの毎月の負担額の算出
938,000 円/月÷（一般居室入居者 121 人＋介護居室住替者 37 人）≒5,935 円/人・月…(B)
・(B) の回収方法として、①生活・介護支援サービス一時金と②月額生活・介護費からの回収割合を以下の通りに設定する。
①生活・介護支援サービス一時金からの毎月の回収額（償却額）…　3,035 円/月

②月額生活・介護費からの毎月の回収額　　…　2,900 円/月

上記に基づき、生活・介護支援サービス一時金についての以下の設定を行なっています。

【自立者向け生活支援サービス費の内訳】

・返還対象額　　総額の 85%部分

⇒ 3,035 円 × 12 か月 × 12 年 ≒ 425,000 円　…③

・非返還額　　総額の 15%部分（※入居日の翌日から起算して 3 月を超えた場合は返還しない）

⇒432,000 円÷ 85% × 15% ≒ 75,000 円　…④

【自立者向け生活支援サービス一時金の総額（③＋④）】

⇒ 425,000 ＋ 75,000 ＝ 500,000 円

（３）要介護者等の個別的な選択による個別的なサービス費の算出

…当該サービスに掛かる労務費の全額を月額生活・介護費から頂戴する。

【個別サービス向け月額生活・介護費】

⇒ 324,850 円/月 ÷（一般居室入居者 121 人＋ 介護居室住替者 37 人）≒2,000 円/月。

以上により

＜介護保険対象外サービスのための生活・介護支援サービス一時金及び月額生活・介護費の設定額＞

【生活・介護支援サービス一時金】: 4,000,000 円

（内訳：人員過配置サービス費 3,500,000 円、自立者向け生活支援サービス費 500,000 円）

【月額生活・介護費】: 15,900 円

（内訳：人員過配置サービス費 11,000 円、自立者向け生活支援サービス費 2,900 円、要介護者等の個別的な選択による個別的なサービス費 2,000 円）

〇尚、生活・介護支援サービス一時金には、対価性のない権利金等は含まれていません。

以上

添付7　有料老人ホームが提供するサービスの一覧表

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								有 ／ 無
		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）	個別の利用料で実施するサービス（利用者が全額負担）					備　考 「※」：自立者へ「介護費」および「月額生活介護費」で提供する一時的介護サービス
				包含	都度	料金		
介護サービス								
	食事介助	有 ／ 無	有 ／ 無	○			保険給付+介護費	※
	排泄介助・おむつ交換	有 ／ 無	有 ／ 無	○			保険給付+介護費	※
	おむつ代		有 ／ 無		○	種類により異なる	自己負担	
	入浴（一般浴）介助・清拭	有 ／ 無	有 ／ 無	○			週3回	※
	特浴介助	有 ／ 無	有 ／ 無	○				
	身辺介助（移動・着替え等）	有 ／ 無	有 ／ 無	○				※
	機能訓練	有 ／ 無	有 ／ 無	○			保険給付+介護費+加算給付	
	通院介助（協力医療機関）	有 ／ 無	有 ／ 無	○				※
	通院介助（協力医療機関以外）	有 ／ 無	有 ／ 無		○	1,650円(税込)/30分	交通費別途	※
生活サービス								
	居室清掃	有 ／ 無	有 ／ 無	○				※
	リネン交換	有 ／ 無	有 ／ 無	○				※
	日常の洗濯	有 ／ 無	有 ／ 無	○				※
	居室配膳・下膳	有 ／ 無	有 ／ 無		○	440円（税込）/回		※
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		有 ／ 無					
	おやつ		有 ／ 無		○	110円（税込）/食		
	理美容師による理美容サービス		有 ／ 無		○	種類により異なる	外部からの訪問	
	買い物代行	有 ／ 無	有 ／ 無	○			週1回指定場所のみ	※
	役所手続き代行（東灘区）	有 ／ 無	有 ／ 無	○			指定日に2回/月程度	※
	金銭・貯金管理		有 ／ 無					
健康管理サービス								
	定期健康診断		有 ／ 無	○			年2回	
	健康相談	有 ／ 無	有 ／ 無				適宜	※
	生活指導・栄養指導	有 ／ 無	有 ／ 無	○			適宜	※
	服薬支援	有 ／ 無	有 ／ 無				適宜	※
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	有 ／ 無	有 ／ 無				適宜	※

入退院時・入院中のサービス								
移送サービス			有 ／ 無	有 ／ 無				実施していない
入退院時の同行	（協力医療機関）		有 ／ 無	有 ／ 無	○			※
	（協力医療機関以外）		有 ／ 無	有 ／ 無		○	1,650円（税込）/30分	交通費別途
入院中の洗濯物交換・買い物	（協力医療機関）		有 ／ 無	有 ／ 無	○			週2回 （入院中の見舞い訪問と同時） ※
	（協力医療機関以外）		有 ／ 無	有 ／ 無	○			週1回（灘区・東灘区のみ） （入院中の見舞い訪問と同時） ※
			有 ／ 無	有 ／ 無		○	1,650円（税込）/30分	交通費別途 （入院中の見舞い訪問と同時）
入院中の見舞い訪問	（協力医療機関）		有 ／ 無	有 ／ 無	○			週2回 （入院中の洗濯物交換・買物代行と同時） ※
	（協力医療機関以外）		有 ／ 無	有 ／ 無	○			週1回（灘区・東灘区のみ） （入院中の洗濯物交換・買物代行と同時） ※
			有 ／ 無	有 ／ 無		○	1,650円（税込）/30分	交通費別途 （入院中の洗濯物交換・買物代行と同時）