

有料老人ホーム重要事項説明書

作成日 2020年11月1日

1. 管理受託会社概要

管理受託会社名(管理会社)	中銀インテグレーション株式会社	
代表者名	渡辺 蔵人	
所在地及び電話番号	東京都中央区勝どき 2-8-12	TEL(03)5548-6451
設立年月日	昭和 47 年 2 月 8 日	
基本財産・資本金	資本金 5,000 万円	
主な出損者・出資者とその金額	中銀ホールディング株式会社	1,925 万円
他の主な事業	介護保険の指定居宅サービス ○居宅介護支援事業 ○訪問介護事業	

2. 施設概要

施設名	中銀ライフケア横浜〔港北〕	
施設の種類	厚生労働省で定める有料老人ホームの分類に於ける類似施設。 (分譲方式)従って老人福祉法に基づく届出施設ではありません。	
施設長(施設の管理者)名	立石 英隆	
開設年月日	昭和 63 年 3 月 28 日	
所在地・電話番号	神奈川県横浜市都筑区新栄町 14 番 1	TEL(045)592-5550
交通の便	横浜市営地下鉄線「仲町台」駅下車 徒歩 10 分(800m)	
敷地概要(権利関係)	登記面積 20,108.75 m ² 持分割合による所有権の共有	
建物概要(権利関係)	建築延面積 32,351.78 m ² 鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地上 14 階建塔屋 1 階 寄せ棟屋根 1 棟他、鉄筋コンクリート造平屋建方形屋根 1 棟 竣工 昭和 63 年 3 月 15 日	
居室の概要	居室総戸数 443 室 43.10 m ² /1LK(7 戸)~58.69 m ² /2LK(54 戸) 最多専有面積 43.56 m ² /1LK(89 戸)	
共用施設概要	管理事務所、CATV 室、共用トイレ、健康管理室、倉庫、宿直室、従業員控室、迎賓室、大浴場、小浴室、洗濯室、茶室、ライフケアホール、予備室(集会室、麻雀室)、ゴミ置場、和室、サークルルーム(囲碁・将棋室)、図書室兼会議室、オーディオルーム、ゲートルーム、ホビー室(役員事務室)、食堂・厨房、従業員ロッカー室、冷蔵冷凍室、食品庫、従業員食堂、従業員住戸、陶芸室	
緊急コール等緊急連絡安否確認	専有居室の和室・浴室・トイレに緊急コール、洋室にインターホンを設置。○緊急コールの発報:フロント職員→直ちに専有居室連絡→状況判断→看護職員(ケアナース)専有居室訪問→健康管理室内の処置か救急車の必要があるか決定→対応準備。また、専有居室内の廊下にチェックセンサーを設置しており、一定時間以上生活動作がない場合には異常を感知し、同様の対応をいたします。○インターホンを洋室に設置→フロント、火災感知器を和室・洋室・押入・洗面所に設置→フロント、共用施設各所にナースコールあるいはインターホンを設置→フロント。 食事時に職員による安否確認。	

3. 利用料

費用の納入方式		(分譲価格+諸費用) +月額利用料		
(分譲価格+諸費用)		専有居室【分譲価格】分譲型(仲介)のため時価 入居時【ライフケア運営保証金】500,000円 (メンバー1名追加につき300,000円追加) ※売却時無利息返還 【ライフケア登録料】300,000円(税別) (メンバー1名追加につき150,000円(税別)加算) ※中銀インテグレーション株式会社へ支払い。無返還。 【その他】登記費用(移転登記)、固定資産税・都市計 画税(入居年月度のみ日割精算)の精算、及び入居後不 動産取得税が課税されます。		
	用途	専有居室の区分所有権及び共用施設、敷地の専有面積割合による所有権の共有を取得するための費用です。		
	解約時の返還金	分譲方式のため、一般の不動産同様、実勢価格にて売却。死亡の場合には相続し、新たなメンバー登録によりそのまま継続使用出来ます。ライフケア運営保証金は売却時に返還します。		
介護費用の一時金		なし		
月額使用料 (管理費・食費・修繕積立金)		1人入居の場合	117,550円 ~ 131,740円	
		2人入居の場合	142,310円 ~ 156,500円(食事1名分の場合) 196,600円 ~ 210,790円(食事2名分の場合)	
内 訳	管理費	1人入居の場合	51,960円 ~ 62,050円	
		2人入居の場合	76,720円 ~ 86,810円	
		用途	共用施設等の維持管理費、事務費、生活サービス等に係る人件費他	
	食費	お1人 54,290円/月(1日3食での上限料金、食事数により請求)		
	介護費用	介護が必要となった場合、直接の介護は出来ませんが有料派遣ヘルパー・家政婦等の介護人を別途実費負担して頂くことにより、自室でのご生活は可能です。		
	上下水道料(2ヶ月毎)	① 本料金 ※使用の有無に関らず負担 0㎡: 2,000円 1㎡~16㎡: 3,000円-㊦ ② 従量料金 1㎡~16㎡: 基本料金㊦のみ 17㎡以上: 1㎡当り188円		
	給湯料(1ヶ月毎)	① 基本料金 ※使用の有無に関らず負担 0㎡: 420円 ② 従量料金 1㎡当り630円		
	電気料	別途実費負担		
	修繕積立金	11,300円 ~ 15,400円/月		
	家賃相当額	分譲のため不要です。		
その他	電話代等は別途実費負担して頂きます。			
改定ルール		ライフケア運営委員会での協議、または管理組合理事会等にて審議の上、原則として区分所有者集会にて決定致します。		
一時金の返還金の保全処置		所有権分譲のため、所有権の移転登記をします。		

損害賠償額の予定の定めの有無及び内容	所有権分譲のため、設定していません。
消費税	分譲価格の建物については消費税を含みます。月額使用料については、管理組合方式のため消費税はかかりません。

4. サービスの内容

分譲価格に含まれるサービス 月額管理費に含まれるサービス	【施設所有及び共有】 専有居室の区分所有権、及び共用施設・敷地の専有面積割合による所有権の共有を取得するための費用であり、サービスに要する費用は含まれません。
月額使用料(介護費用を除く)に含まれるサービス	【食事サービス】 1日3食、栄養的に均整のとれた食事を食堂において提供、食堂内配膳下膳 *別途食費必要 【保健衛生サービス】 ケア・ナース、ケア・ヘルパーによる協力医療機関との連絡(受診予約、緊急往診等)及び健康相談等健康管理のお手伝い。 【ライフケア施設利用サービス】 各種施設を快適に利用して頂くための維持、並びに運営 【余暇活動サービス】 各種余暇活動の企画運営の助言等 【その他のサービス】 郵便物、荷物の受渡し、外来受付等のフロントサービス等
ホームが提供する介護サービスの内容、頻度及び費用負担	【この施設は老人福祉法による届出施設ではありません】 分譲方式の有料老人ホーム類似施設です。介護が必要となった場合は、別途有料派遣ヘルパー等の介護人を斡旋致します。その場合でも、専有居室の権利は所有権であり、存続しますので、そのまま自室での生活が出来ます。
上記以外の別途費用負担の必要なサービスとその利用料	

5. 介護を行う場所等

要介護時(痴呆を含む)に介護を行う場所	専有居室の権利は所有権であり存続しますので、自室での介護が可能です。
入居後に居室または施設を移る場合	分譲方式のため、一時介護室、介護居室はありません。

6. 医療

協力医療機関の概要及び協力内容	協力医療機関:田崎医院 神奈川県横浜市都筑区新栄町14番1中銀ライフケア横浜[港北]内
入居者が医療を要する場合の対応	ライフケアの協力医療機関、周辺医療機関または入居者が選択する医療機関において治療を受ける。 費用に付いては、医療保険制度で支給される以外の費用は入居者負担。

7. 入居状況等

(2020年9月30日現在)

入居者数	421人	
入居者内訳	性別	男性 128人 女性 293人

	自立 279人 要支援 81人 要介護 61人	要介護Ⅰ 14人 要介護Ⅱ 17人 要介護Ⅲ 14人 要介護Ⅳ 9人 要介護Ⅴ 7人
平均年齢	81.82歳（男性80.35歳 女性82.47歳）	
管理組合理事会等の開催状況（開催回数主な議題等）	合同役員会（管理組合理事会・ライフケア運営委員会）として毎月開催 主な議題：ライフケアの管理運営に関する件、ライフケアサービス提供の状況 管理組合通常総会（年1回） 主な議題：管理費等の収支決算・予算、食費等の収支、その他	

8. 職員体制

（2020年9月30日現在）

	職員数	夜勤勤務職員数 （19:00～8:30）	備考
ケアディレクター（施設長）	1		
総務（事務職員）	8		
夜間フロント（夜勤者）	5	1～2	
ケアナース（看護職員）	7	1	
ケアヘルパー（介護職員）	2		
調理係	26		
配膳係	24		
栄養士	2		
施設係	3		
清掃係	6		

9. 入居・退去等

入居者の条件	年齢55歳以上の方（夫婦の場合はどちらかが55歳以上）で、健康状態が通常で共同生活が出来る方
身元引受人等の条件・義務等	身元引受人を1名以上定めて頂きます。 管理費等の支払いについて、入居者と連帯して責任を負うこととなります。入居者の健康生活上の連絡窓口（相談先）になって頂き、引取等の責任を負うこととなります。
契約の解除	分譲型ですので、契約の解除は有りません。但し、ライフケアサービス契約に基づき、ライフケアメンバーが伝染病、精神病、その他これに類似する疾病により、他のライフケアメンバーの生活に重大な影響を及ぼす場合には、医師の判断により、他の施設に転居を求めることがあります。また、他の入居者の生活や健康の維持に重大な影響を及ぼす行為を反復継続する場合、転居を求めることがあります。

10. 利用料金の支払い方法

料金・費用の請求単位	1ヶ月ごとに計算し、明細を添えて請求（自動引落）
支払い金融機関	横浜銀行 綱島支店
口座種別	普通口座（各区分所有者または入居者口座より自動引落）

11, 非常災害時の対策

非常時の対応	消防計画に基づき対応
近隣との協力関係	横浜市都筑区火災予防協会に加盟
平常時の訓練等	年1回防災訓練を実施
防災設備	消防設備(消火栓、連結送水管、消防用水)火災報知設備、非常用放送設備等
防災計画書等	消防計画書

12, その他ご利用の際の留意事項

訪問・面会	ご親族及びご友人及びヘルパーやクリーニング店等の外来業者の出入りはフロント事務所にある入館名簿へ記載の上、入館頂きます。但し、防犯上夜間は施錠致します。ご来館の際はフロント事務所までお申し出下さい。
外来・外泊	自由(長期不在の場合は、フロントへ連絡)
協力医療機関以外の医療機関への受診	入居者の選択する医療機関への受診は自由です。
居室・設備・器具の使用	【専有居室】専用居室はライフケア生活を目的としてご利用頂きます。 【設備・器具】共用施設内に設置されている設備・器具等は、入居者皆様の財産として管理しております。使用細則等に従いご利用頂きます。
喫煙・飲酒	館内共用部分は全て禁煙 飲酒は、食堂及び共用部分等での規制あり
迷惑行為等	ディレクター等より入居者本人への注意、あるいは身元引受人へご相談申し上げます。但し、他の入居者の生活や健康の維持に重大な影響を及ぼす行為を反復継続する場合ライフケアサービス契約に基づき、転居を求めることがあります。
所持品の管理	入居者の責任において管理して頂きます。
現金等の管理	原則として、入居者個人の現金等を事務所等でお預かり致しません。但し、宅配便やクリーニング代金等の小額の現金をお預かりする際には授受管理簿に記載の上管理致しております。
宗教活動・政治活動	入居者個人の信仰は自由ですが、集団での共同生活を乱すような施設内での活動はご遠慮下さい。
動物飼育	禁止

13, 損害賠償について

民法等法令による

14, 契約の終了について

中銀ライフケア横浜〔港北〕ライフケアサービス契約書 第25条による条項

第26条(本契約の終了)

本契約は乙(区分所有者)又は丙(ライフケアメンバー)の死亡によって終了するほか、次の場合に終了(解除、解約を含む)します。但し、第4号、第5号の場合は甲(中銀インテグレーション株式会社)より解除の意思表示を要します。

- (1) 乙及び丙が本契約の解除を申し出、甲が承認したとき。
- (2) 第16条、第17条、第24条により転居、退去のとき。
- (3) 第6条、第7条の管理費等、第9条の食費などその他諸支払のいずれかを3ヶ月分以上滞納したとき。但し、第19条により取崩し充当する場合を除きます。
- (4) 第19条のライフケア運営保証金の不足分の補填を履行せず、甲が相当の期間を定めて催告し

- たにもかかわらず応じないとき。
- (5) 乙又は丙が本契約に違反し、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その義務を履行しないとき。
- (6) 甲が管理規約に基づく管理受託者の地位を喪失したとき。

* 但し、所有権移転までの間は管理費等諸経費の負担あり。

中銀ライフケア横浜[港北]ライフケアサービス契約書 第17条、第24条による条項

第17条(転居措置)

甲は、ライフケアメンバーが、第20条の禁止事項その他等で、他のライフケアメンバーの生活や健康の維持に重大な影響を及ぼす行為を反覆継続する場合、その他相当な理由があるときは、委員会の同意を得て、乙及び丙に対して、転居を求めることができます。但し、緊急の場合を除き、30日以上の予告期間を置くものとします。

第24条(入居承認の取消)

乙及び丙がライフケアメンバー入居資格に係る不実の申告をなし、又はこれらに関して重要な脱落がある場合、甲はいつでもその入居承認を取消し乙又は丙に転居を求めることができます。

* 但し、所有権移転までの間は管理費等諸経費の負担あり。

(入居者からの中途解約)

分譲方式のため、所有権移転により解約

15. 苦情の受付について

ホーム内の体制	窓口担当者 ディレクター ・ご利用方法 電話 045-592-5550 ・相談場所 中銀ライフケア横浜[港北]
ホーム外の体制	(社)全国有料老人ホーム協会 電話03-3548-1077

説明年月日 2020年 月 日

<入居者>

住所

氏名 _____ 印

東京都中央区勝どき 2-8-12

中銀インテグレーション株式会社

代表取締役 渡辺 蔵人

説明者署名 _____ 印