

## 有料老人ホーム重要事項説明書

作成日 2019年10月24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二丁目8番12号 TEL(03)-5548-6461
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	中銀ライフケア梅園台
施設の種類の	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ない。
施設長(施設の管理者)名	小澤 伸一
開設年月日	昭和58年4月
所在地・電話番号	静岡県熱海市相の原町3-1 TEL(0557)83-5122
交通の便	JR熱海駅より相の原団地行バス中銀梅園台前下車 徒歩1分
敷地概要(権利関係)	登記面積 18,871.56㎡ 実測面積 18,877.27㎡ 敷地権持分による区分所有者全員の共有
建物概要(権利関係)	建築延面積 21,945.49㎡ 鉄筋コンクリート造14階建塔屋2階 敷地権持分による区分所有者全員の共有 竣工 昭和58年4月
居室の概要	294室 44.37㎡~ 57.39㎡
共用施設概要	食堂、相談室、健康管理室、大浴場(温泉)、売店、図書室、洗濯室、体操室、ビリヤード室、麻雀室、体操室、茶室
緊急コール等緊急連絡安否確認	専有居室の和室及び洋室・浴室・トイレに緊急コール、リビングルームにインターホンを設置。共用施設各所にもインターホンを設置。食事時に職員による安否確認。 夜間は施設(係)・看護師が対応。

### 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 【運営保証金】600,000円 (メンバー1名追加につき300,000円プラス) 【その他】登記費用(移転登記)、固定資産税(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 (食費・修繕積立金・管理費を含む)		1人入居の場合 2人入居の場合	95,962円 ~ 105,562円 151,262円 ~ 160,862円
内      訳	管理費	1人入居の場合 2人入居の場合	46,900円 ~ 56,500円 70,700円 ~ 80,300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 31,500円(30日)	
	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。	
	光熱水費	水道料金 2,562円 下水道料 ——円 電気別途実費負担	
	修繕積立金	15,000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		人件費, 物価の変動等に基づき、運営委員会等にて審議の上、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、設定しておりません。	
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(定食方式)の提供、食堂内配膳下膳 * 別途食費有り 【保健衛生サービス】 協力医による健康相談(月2回)、看護師による日常の健康相談 【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。従業員の対応範囲を超えて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員を斡旋致します。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	別紙ライフケアデータ参照

## 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	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	分譲型のため、一時介護室、介護居室はありません。 * 中銀ケアホテル(介護専用型)との別途契約により移行可能

## 6. 医療

協力医療機関(または嘱託医)の概要及び協力内容	鈴木医院(静岡県熱海市清水町) ; 月2回の健康相談 所記念病院(静岡県熱海市昭和町) ; 緊急時の入院
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。 費用については、医療保険制度で支給される以外の費用は入居者負担。入退院の手続代行は無料。

## 7. 入居状況等

(2019年7月31日現在)

入居者数	292人											
入居者内訳	性別	男性103人 女性189人										
	介護の要否別	自立 273人 要支援 7人 要介護 計 12人 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr><td rowspan="5" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td><td>要介護Ⅰ</td><td>8人</td></tr> <tr><td>要介護Ⅱ</td><td>3人</td></tr> <tr><td>要介護Ⅲ</td><td>1人</td></tr> <tr><td>要介護Ⅳ</td><td>0人</td></tr> <tr><td>要介護Ⅴ</td><td>0人</td></tr> </table>	}	要介護Ⅰ	8人	要介護Ⅱ	3人	要介護Ⅲ	1人	要介護Ⅳ	0人	要介護Ⅴ
}	要介護Ⅰ	8人										
	要介護Ⅱ	3人										
	要介護Ⅲ	1人										
	要介護Ⅳ	0人										
	要介護Ⅴ	0人										
平均年齢	79.8歳 (男性79.7歳 女性79.8歳)											
運営懇談会の開催状況(開催回数主な議題等)	入居者懇談会(管理組合法人理事会、メンバー役員会等)として毎月開催 主な議題 ; ライフケアサービス提供の状況 収支報告会(区分所有者集会年1回、中間収支報告会年1回) 主な議題 ; 管理費・食費等の収支、その他											

## 8. 職員体制

(2019年7月31日現在)

	職員数	夜勤勤務職員数 (17時～翌8時)	備考
ディレクター(施設長)	1		
施設(係)	4	1	
ナース(直接処遇職員「看護師」)	1	1	
コック(調理師)	3		
ウェイトレス(食堂係)	15		
クリーン(清掃係)	5		
フロント(受付係)	5		
栄養士			管理会社に管理栄養士が勤務

## 9. 入居・退去等

入居者の条件	年齢50歳以上の方(夫婦の場合はどちらか一名が50歳以上)で、健康状態が通常で共同生活ができる方
身元引受人等の条件・義務等	身元引受人を一名定めて頂きます。(3親等内の親族の方で原則として入居者より年下の方) 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、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有ります。
体験入居	原則として、1泊2日の程度で体験入居が可能です。

## 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	静岡銀行 熱海支店(集金代行会社を経由)
口座種別	普通口座 (各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	消防実施計画及び地震防災計画に基づき対応			
近隣との協力関係	熱海市防火協会に加盟し、各種訓練及び研修に参加			
平常時の訓練等	年2回防災訓練を実施			
防災設備	設備名称	個数等	設備名称	個数等
	スプリンクラー	なし	防火扉・シャッター	90
	非常階段	3	屋内消火栓	53
	自動火災報知器	1	非常通報装置	1
	誘導灯	224	漏電火災報知器	なし
	ガス漏れ報知器	厨房にあり	非常用電源	なし

防災計画書等	消防実施計画書, 地震防災計画書
--------	------------------

## 12, その他ご利用の際の留意事項

訪問・面会	ご親族及びご友人等は規制なし。家政婦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管理簿へ記載の上、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
嘱託医師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。入居規則等に従いご利用頂きます。
喫煙・飲酒	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ご自由ですが、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

中銀ライフケア梅園台サービス契約書 第25条 より

<p>第25条(本契約の終了) 本契約はライフケアサービスを受けている乙(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、次の場合に終了します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 乙及び丙が本契約の終了を申し出、甲(中銀インテグレーション(株))がこれを承認したとき。</li> <li>(2) 第17条の規定により転居したとき。</li> <li>(3) 第6条、第7条のライフケア管理費等、第9条の食費など、いずれかを3ヶ月分以上納付しないとき。但し、第19条の規定により取崩し充当する場合を除きます。</li> <li>(4) 乙又は丙が本契約条項に違反し、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。</li> </ol>
---

(5) 甲が管理規約にもと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。

ライフケア梅園台サービス契約書 第17条, 第24条 より

第17条(転居措置) 甲は、乙(所有者)及び丙(ライフケアメンバー)が、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復継続する場合、その他相当な事由があるときは、本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。

第24条(入居承認の取消) 乙(所有者)または丙(ライフケアメンバー)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	・ ご利用方法 電話 0557-81-1545 ・ 受付時間 平日 9:00~17:00 (年末年始・夏季休暇を除く) ・ 相談場所 中銀インテグレーション株式会社 熱海支店 熱海ライフケア運営部 業務課
ホーム外の体制	公益法人 全国有料老人ホーム協会 電話03-3548-1077 毎週月・水・金曜日 10時~17時(祝日、年末年始を除く)

説明年月日

年 月 日

東京都中央区勝どき二丁目8番12号

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

入居者 住所

氏名 \_\_\_\_\_ 印