

有料老人ホーム重要事項説明書

作成日 令和2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)5548-6461
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	中銀ライフケア札幌[あいの里1号館]
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は入りません。 (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	生本 純一
開設年月日	平成16年6月
所在地・電話番号	札幌市北区あいの里2条6丁目3番 TEL(011)778-7324
交通の便	学園都市線「あいの里教育大」駅下車 徒歩6分(450m)
敷地概要(権利関係)	登記面積 40,836.59 m ² 実測面積 40,836.59 m ² 各持分割合 1号館・2号館・3号館・4号館・5号館・6号館の 区分所有者全員の所有権の共有
建物概要	建築延面積 10,348.00 m ² 鉄筋コンクリート造 陸屋根 塔屋3階 地上21階建 竣工 平成16年6月1日
居室の概要	総戸数 114戸 51.50 m ² ・1LDK(19戸)~75.28 m ² ・2LDK(19戸) 最多専有面積 55.59 m ² ・1LDK(19戸)
共用施設概要	食堂、健康相談室、大浴場(男女)、小浴室、ビリヤードコーナー、 麻雀室、囲碁・将棋コーナー、ライフケアホール、相談室、
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等を設置。 ○ 緊急コールの発報→看護師(ナース)ヘルパー、マネージャーが 直ちに専有居室連絡→応答が無い場合→専有居室訪問→状況 判断→健康相談室内の処置か救急車の必要があるか決定→対 応準備(責任者ディレクターに連絡、必要に応じ協力医に連絡) ○ 専有居室内の廊下等にチェックセンサーを設置してありますので 一定時間以上生活動作がない場合には異常を感知いたします。 ○ インターホンをリビングルームに設置→フロント ○ 火災感知器をリビングルーム、和室、洋室、押入、洗面所、廊下 に設置 ○ 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		
(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) 【登録料】300,000円(税別) (メンバー1名追加につき150,000円プラス) 【その他】移転登記費用、固定資産税(入居年度のみ日割精算)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	109,480円～120,720円	
		2人入居の場合	182,180円～193,420円	
内 訳	管理費	1人入居の場合	60,250円～68,110円	
		2人入居の場合	90,950円～98,810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 42,000円(1日3食 一ヶ月)食べた分だけ後精算	
	介護費用		介護が必要となった場合、介護保険の対応となり在宅介護になります。1号館1階に介護事業所「ライブリーケア中銀」を開設しておりますのでご利用できます。 また、介護保険対象外の一時的な介護・介助については、「ケアサービス一覧表」に基づき有償にてサービスいたします。	
	光熱水費		水道・下水道料及び電気料金は別途実費負担	
	修繕積立金		7,230円～10,610円/月	
	暖房費		オール電化ですので、個別メーターによりお支払いいただきます。	
	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	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	<p>【食事サービス】 1日3食(2メニューの選択)の提供、食堂内配膳下膳 * 別途食費有り</p> <p>【健康管理サービス】 協力医による健康相談(月2回)、看護婦による日常の健康相談</p> <p>【生活介助サービス】 ケアサービス一覧表に基づいて対応いたします。(有償)また常時介護が必要となった時は、ご相談いただければ、介護保険申請の手続きをお手伝いいたします。なお1階には介護保険事業所「ライブリーケア中銀あいの里」を開設いたしておりますので利用することができます。</p> <p>【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</p> <p>【余暇活動サービス】 各種余暇活動の企画運営の助言等</p> <p>【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</p>
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	<p>【この施設は老人福祉法による届出施設ではありません】 分譲方式の中高齢者専用マンションです。従って、施設側が直接的な介護はいたしません。介護を受ける場合は、介護保険を利用した上で訪問介護サービスを受けることになり在宅介護となります。但し一時的な介護・介助が必要となった場合は、館内のスタッフが「ケアサービス一覧表」に基づき有償にてサービスをいたします。</p>
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(または嘱託医)の概要及び協力内容	医療法人社団いけだクリニック 札幌市北区あいの里 2-8-4-5; 月2回の健康相談
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有償となる場合があります。

7. 入居状況等

(令和2年8月1日現在)

入居者数	139人	
入居者内訳	性別	男性59人 女性80人

	介護の要否別	自立 107人 要支援 計 12人 要介護 計 20人 要介護Ⅰ 12人 要介護Ⅱ 3人 要介護Ⅲ 4人 要介護Ⅳ 0人 要介護Ⅴ 1人
平均年齢	80.4歳（男性 81.8歳 女性 79.5歳）	
入居者懇談会の開催状況（開催回数主な議題等）	入居者懇談会：年2回，管理組合理事会：月1回・メンバー役員会：月1回開催 主な議題；ライフケアサービス提供の状況 収支報告会（管理組合総会年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

（令和2年8月1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		
サブディレクター（副施設長）	1		
マネージャー（施設係）	2	1	日勤勤務職員は1-2名/日
ナース（直接処遇職員「看護師」）	4	1	日勤勤務職員は1-2名/日
コック（調理師）	2		
ウエイトレス（食堂係）	10		
サービス（清掃係）	4		
フロント（受付係）	3		
管理栄養士	2		

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一名が55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。（原則として親族の方） 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、身元引受人と相談の上転居を求めることが有ります。

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	北洋銀行 あいの里支店
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	全体管理組合の計画により、各種訓練及び研修に参加			
平常時の訓練等	年1回防災訓練を実施			
防災設備 (消火器 45 個)	設備名称	個数等	設備名称	個数等
	スプリンクラー	1・2階	防火扉・シャッター	111
	非常階段	1	屋内消火栓	58
	自動火災報知器	1130	非常通報装置	1
	誘導灯	121	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	あり
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。外来業者の出入りはフロント事務所にある受付へ記載の上、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。（現在はご親族以外を規制中）
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

ライフケアサービス契約書 第26条(本契約の終了) より

第26条(本契約の終了)本契約は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)するものとします。尚、この場合本契約第5条の同居ライフケアメンバーは甲(中銀インテグレーション株式会社)との間において、新規に本契約を締結しない限り、本契約上の利益を享受する資格を当然喪失します。

- (1) 乙(区分所有者)及び丙(ライフケアメンバー)が本契約の解約を申し出、甲が承認したとき。
- (2) 本契約第17条、第18条及び第25条による転居、退去のとき。
- (3) 本契約第7条及び第8条のライフケア管理費等、第10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、本契約第20条により取崩し充当する場合を除きます。
- (4) 本契約第20条の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) 乙また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。

ライフケアサービス契約書 第18条(転居措置)、第25条(入居承認の取消) より

第18条(転居措置) 甲は、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、その他相当な理由がある場合は、ライフケア運営委員会の協議により、乙及び丙に対し転居を求めることができるものとします。

第25条(入居承認の取消) 乙または丙がライフケアメンバー入居資格にかかる不実の申告をなし、また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、ライフケアメンバーに転居を求めることができるものとします。

* 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

施設内の体制	窓口担当者 ディレクター(施設長) ・ご利用方法 電話 011-778-7324 ・相談場所 中銀インテグレーション株式会社 中銀ライフケア札幌「あいの里1号館」
施設外の体制	(社)全国有料老人ホーム協会 電話03-3548-1077

説明年月日 令和 年 月 日

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

入居者住所

氏名 _____ 印