

## 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[平岸天神山]
施設の種類の	所有権分譲方式のため厚生労働省で定める有料老人ホームには該当しません。
施設長(施設の管理者)名	藤田 聖二
開設年月日	平成20年 6月30日
所在地・電話番号	北海道札幌市豊平区平岸1条18丁目1番1(住居表示) TEL(011)816-7266
交通の便	札幌市営地下鉄南北線「南平岸」駅 徒歩11分(約810m)
敷地概要(権利関係)	登記面積 6,641.79 m <sup>2</sup> 実測面積 6,641.79 m <sup>2</sup> 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 10,386.92 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階 地上5階、棟屋1階建 共有持分は土地持分と同じ。 竣工 平成20年 5月26日
居室の概要	総戸数 107戸(住戸106戸、事務室1戸) 住戸1LDK(41戸)52.42 m <sup>2</sup> ~2LDK(65戸)78.45 m <sup>2</sup>
共用施設概要	ロビー、ラウンジ、食堂、健康相談室、大浴場(男・女)、介助浴室、 多目的室、音楽室、ライフケアホール、図書コーナー、ビリヤード コーナー、ゲストルーム(有料)、中庭他
緊急コール等緊急連絡 安否確認	専有居室内の和室及び洋室・浴室・トイレに緊急コールを設置。共用 施設各所にもフロントインターホンを設置。食事時に職員による安否 確認。 ・緊急コールの発報→ナースもしくはマネージャー→直ちに専有居室 に連絡→応答がない場合→専有居室訪問→状況判断→健康相談 室内の処置か救急車が必要な時は手配の上、協力医に連絡)。また、 専有居室内の廊下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します。 ・フロントインターホンをリビングに設置→フロントに発報 ・火災感知器をリビングルーム、和室、洋室、洗面室、押入れ、納戸 に設置→フロントに発報

3.利用料(分譲型のため利用料はありません。)

費用の納入方式	分譲価格+諸費用		
(分譲価格+諸費用)	<p>専有居室【分譲価格】分譲型(仲介)のため時価</p> <p>【ライフケア運営保証金】600,000円          (メンバー1名追加につき300,000円プラス)          ライフケア運営保証金は、ライフケアメンバー登録入居者のライフケアサービス契約上の諸支払、自己負担の医療費等又は緊急入院時不測の出来事等により、その支払義務者が支払不能になった場合、この保証金額の範囲内で支払を担保するもので、管理運営会社が無利息でお預かりするものです。なお、この保証金(取崩ある場合はその残金)は所有権移転時(追加分の運営保証金は登録抹消承認時)に返金いたします。また、運営保証金には利息は付さないものとします。</p> <p>【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)</p> <p>【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。</p>		
介護費用の一時金	なし		
月額管理費等 (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	53,650円 ~ 71,770円 円 ~ 85,700円	
内 訳	管理費	1人入居の場合 2人入居の場合	
	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	別途実費負担。※消費税含む (朝 630円、昼 430円、夜 950円) 1日3食30日換算でお一人60,300円	
	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となります。介護保険対象外の一時的な生活支援サービスについては「中銀の生活サービス」に基づきサービス(別途有料)の提供をいたします。	
	光熱水費	水道料金 下水道料 ガス料金 電気料金別途実費負担	
	修繕積立金	6,100円 ~ 9,100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。月額管理費については、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	【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。
月額管理費(介護費用を除く)に含まれるサービス	【健康管理サービス】 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 【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】 分譲方式のため有料老人ホームではありません。常時生活支援・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。その場合、施設内の健康相談室にて相談を承り、手続き・申請等をいたします。尚、介護を受ける場合、ライブリーケア中銀又は外部の介護保険事業者を選ぶことができます。介護保険対象外の一時的な生活支援サービスについては「中銀の生活サービス」に基づきサービス(有料)の提供をいたします。
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	【食事サービス】※消費税含む 1日3食30日換算でお一人60,300円 (朝630円、昼430円、夜950円)

#### 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	分譲型のため、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	小笠原医院(札幌市豊平区平岸2条5丁目1番12号) ;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無料。

#### 7. 入居状況等

(令和2年8月1日現在)

入居者数	122人	
入居者内訳	性別	男性49人 女性73人

	介 護 の 要 否 別	自 立 76 人 要 支 援 26 人  要 介 護 計 20 人	要 介 護 I 10 人 要 介 護 II 7 人 要 介 護 III 2 人 要 介 護 IV 1 人 要 介 護 V 0 人
平均年齢	80.1 歳 (男性 78.3 歳 女性 78.0 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(区分所有者集會年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)	0		
マネージャー(施設係)	4	1	
ナース(直接処遇職員「看護師」)	5	1	日勤勤務職員は1名
コック(調理師)	1		
ウェイトレス(食堂係)	9		
サービス(清掃係)	5		
フロント(受付係)	4		
管理栄養士	1		

## 9. 入居・退去等

入居者の条件	年齢60歳以上の方(夫婦の場合はどちらか一名が60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) 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。

## 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 平岸中央支店
口座種別	普通口座（各入居者口座より自動引落）

## 11, 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來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。（現在はコロナ対応により規制中）
外來・外泊	自由
囑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	施設長（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	西棟 1 階のみペット可。ただし、ペットには規制があります。

## 12, 損害賠償について

民法等法令による
----------

## 13, 契約の終了について

中銀ライフケア札幌〔平岸天神山〕サービス契約書 第 26 条（本契約の終了）より

<p>第 26 条（本契約の終了）本契約は次の場合に終了（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 条の同居メンバーは甲（中銀インテグレーション株）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に喪失します。</p> <p>(1) 乙（区分所有者）及び丙（メンバー登録をした入居者）が本契約の解約を申し出、甲が承認したとき。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 本契約第 7 条及び第 8 条のライフケア管理費等、第 10 条の食費その他の諸支払のいずれかを</p>
---

3ヶ月分以上滞納したとき。

- (4) 本契約第 20 条の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。

中銀ライフケア札幌[平岸天神山]サービス契約書 第18条(転居措置)より

第 18 条(転居措置) 甲は、メンバーが他の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、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。

\* 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

#### 14. 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(施設長) ・ご利用方法 電話 011-816-7266 ・相談場所 中銀インテグレーション(株) 中銀ライフケア札幌[平岸天神山]
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 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