

サンカルナ二日市

重要事項説明書
(一般居室)

☐事業主体 西日本鉄道株式会社

☐運営主体 西鉄ケアサービス株式会社

重要事項説明書

記入年月日	2023年4月1日
記入者名	富永 浩祥
所属・職名	支配人

1. 事業主体概要

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) にしにつぼんてつどうかぶしきがいしゃ 西日本鉄道株式会社		
主たる事務所の所在地	〒812-0011	福岡市博多区博多駅前3丁目5番7号	
連絡先	電話番号	092-734-1307	
	FAX番号	092-734-1422	
	ホームページアドレス	http://www.nishitetsu.co.jp	
代表者	氏名	林田 浩一	
	職名	代表取締役社長執行役員	
設立年月日	1908年12月17日		
主な実施事業	運輸業、不動産業、流通業、物流業、レジャー・サービス業 他 ※別添1 (別に実施する介護サービス一覧表)		

2. 運営主体概要

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) にしてつけあさーびすかぶしきがいしゃ 西鉄ケアサービス株式会社			
主たる事務所の所在地	〒812-0011	福岡市博多区博多駅前3丁目5番7号		
連絡先	電話番号	092-235-3990		
	FAX番号	092-235-3992		
	ホームページアドレス	http://www.nishitetsu-care.co.jp/		
代表者	氏名	鵜野 剛		
	職名	代表取締役社長		
設立年月日	2005年3月23日			
主な実施事業	有料老人ホームの経営、有料老人ホームの運営管理受託事業、 介護保険法に基づく訪問介護事業、介護予防訪問介護事業、介護予防・ 日常生活支援総合事業および夜間対応型訪問介護事業 他			

3. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) さんかるなふつかいち サンカルナ二日市		
所在地	〒818-0061	筑紫野市紫二丁目4番1号	
主な利用交通手段	最寄駅	西鉄天神大牟田線「紫」駅・JR鹿児島本線「二日市」駅	
	最寄駅からの交通手段と所要時間	西鉄天神大牟田線「紫」駅より徒歩1分 JR鹿児島線「二日市」駅より徒歩6分	
連絡先	電話番号	092-918-5711 (フリーダイヤル0120-242-668)	
	FAX番号	092-918-5722	
	ホームページアドレス	http://www.nishitetsu.co.jp/suncarna/futukaichi/	
	メールアドレス	—	
管理者	氏名	富永 浩祥	
	職名	支配人	
建物の竣工日		昭和 / 平成	23年 7月 25日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和 / 平成	23年 8月 25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		昭和 / 平成	年 月 日

(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	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	平成 年 月 日

4. 建物概要

土地	敷地面積	6,938.89 m ²	
	所有関係	☒ 1 事業者が自ら全てを所有する土地 2 事業者が自ら一部を所有・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 (年 月 日 ~ 年 月 日) / 無
		契約の自動更新 有 / 無	

	H-3・H-4・ H-5・H-6	有	有	有	71.41 m ²	各 1	一般居室個室
	H-7	有	有	有	71.41 m ²	2	一般居室個室
	I	有	有	有	74.23 m ²	1	一般居室個室
	J	有	有	有	79.07 m ²	1	一般居室個室
	介護専用居室	有	無	無	19.32 m ²	22	介護居室個室
	一時介護室	有	無	無	19.32 m ²	1	一時介護室
	一時介護室	有	無	無	21.08 m ²	1	一時介護室
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」のいずれかを記入。							
共用施設	共用便所における 便房	13 か所	うち男女別の対応が可能な便房		9 か所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房		4 か所		
	共用浴室	3 か所	個室		1 か所		
			大浴場		2 か所		
	共用浴室に設置された介助 浴槽	1 か所	チェアー浴		1 か所		
			リフト浴		0 か所		
			ストレッチャー浴		0 か所		
			その他 ()		0 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 ※複数選択可	☒ 1	あり (車椅子対応)					
	☒ 2	あり (ストレッチャー対応)					
	3	あり (上記 1・2 に該当しない)					
	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							

5. サービスの内容
(全体の方針)

運営の方針	『基本理念』 「豊かなシニアライフをサポートする」事業を通して、お客様に“あんしん”と“かいてき”と“ときめき”を提供します。 『行動理念』 お客様の笑顔が、私たちの喜びです。笑顔と真心でお客様に接します。 『行動ルール』 1 お客様の思いに寄り添い共に過ごす時間（とき）を大切にします。 2 美しく、爽やかに、心を込めてサービスを提供します。 3 スタッフの連携を深め、サービスの質を追求します。
サービスの提供内容に関する特色	生活支援・フロント・緊急対応・健康管理等の各種サービスを提供。 (要介護時に生活支援サービスを行う場所) 一般居室、一時介護室、介護専用居室のいずれかで生活支援サービスを行う。なお、各居室で訪問介護等の介護保険対象の在宅サービスを利用することができる。
入浴、排せつ又は食事の介護	① サービスの提供あり（事業者が実施） 2 サービスの提供あり（事業者以外が実施） 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（事業者が実施） ② サービスの提供あり（事業者以外が実施） 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（事業者が実施） 2 サービスの提供あり（事業者以外が実施） 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（事業者が実施） 2 サービスの提供あり（事業者以外が実施） 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（事業者が実施） 2 サービスの提供あり（事業者以外が実施） 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（事業者が実施） 2 サービスの提供あり（事業者以外が実施） 3 サービスの提供なし

(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 ()		
協力医療機関	1	名称	社会福祉法人恩賜財団済生会 済生会二日市病院
		住所	筑紫野市湯町3丁目13番1号
		診療科目	内科、外科、呼吸器科、神経内科、循環器内科、脳神経外科、整形外科、泌尿器科、呼吸器内科、形成外科、美容外科、皮膚科、放射線科、美容皮膚科、救急部、透析センター
		協力内容	休日・夜間を含め、入居者の緊急時の受診及びこれに伴う治療。入院受入に協力する。 (医療費等は、入居者の自己負担)
	2	名称	医療法人徳洲会 二日市徳洲会病院
		住所	筑紫野市二日市中央4-8-25
		診療科目	内科、呼吸器科、心療内科、神経内科、消化器科、リウマチ科、循環器科、リハビリテーション科
		協力内容	休日・夜間を含め、入居者の緊急時の受診及びこれに伴う治療。入院受入に協力する。 (医療費等は、入居者の自己負担)
	3	名称	医療法人文杏会 杉病院
		住所	筑紫野市二日市中央1-3-2
		診療科目	内科、循環器科、リハビリテーション科
		協力内容	定期的な健康診断、日常の健康相談、通常診療などに協力する。 (医療費等は、入居者の自己負担)
	4	名称	クリニック仁
		住所	筑紫野市紫2丁目4-1
		診療科目	内科
		協力内容	定期的な健康診断、日常の健康相談、通常診療などに協力する。 (医療費等は、入居者の自己負担)
協力歯科医療機関	名称	筒井歯科	
	住所	太宰府市梅香苑1丁目1-21	
	協力内容	歯科診療における通院治療及び訪問治療に協力する。 (医療費等は、入居者の自己負担)	

※診療科目は医療機関側の都合により変更になる場合がある。その場合は、当該情報を入手次第、掲示にて通知する。

(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 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		1 一時介護室へ移る場合 ① 事業者の指定する医師の意見を聴く。 ② 入居者の意思を確認する。 ③ 身元引受人等の意見を聴く。 2 介護専用居室へ移る場合 ① 事業者の指定する医師の意見を聴く。 ② 緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設ける。 ③ 変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担等について入居者及び身元引受人等に説明を行う。 ④ 身元引受人等の意見を聴く。 ⑤ 入居者本人又は身元引受人等の同意を得る。	
手続きの内容		1 一時介護室へ移る場合 変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担について入居者及び身元引受人等に説明を行う。 2 介護専用居室へ移る場合 ① 変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担について入居者及び身元引受人等に説明を行う。 ② 入居者本人又は身元引受人等の同意を得る。	
追加的費用の有無		1 一時介護室へ移る場合 有 / ☒ 無 2 介護専用室へ移る場合 ☒ 有 / 無	
居室利用権の取扱い		1 一時介護室へ移る場合 一時的な利用であり一般居室の利用権は継続する。 2 介護専用居室へ移る場合 一般居室の利用権は介護専用居室の利用権に移行する。	
前払金償却の調整の有無		1 一時介護室へ移る場合 有 / ☒ 無 2 介護専用室へ移る場合 ☒ 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	
		1 一時介護室へ移る場合 一般居室から全体の仕様が変更となる。 2 介護専用居室へ移る場合	

			一般居室からの住み替えの場合、全体の仕様が変更となる。
--	--	--	-----------------------------

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	1 自立している者 2 要支援の者 3 要介護の者	
留意事項	[一般居室入居要件] ○ご本人に入居の意思があり、入居時に自分の身の回りのことができる程度に健康な方 ○健康保険・介護保険に加入されている方 ○確実な身元引受人及び連帯保証人並びに緊急連絡先を立てられる方 ○原則として入居時年齢が満65歳以上である方 ○ご夫婦で入居の場合、原則として夫婦ともに満65歳以上である方 ○ご夫婦以外の場合、原則として2親等以内の血族または1親等以内の姻族の関係にある方 ○他の入居者に伝染する疾患をお持ちでない方 ○暴力団およびその他の反社会的組織の構成員、親交者、関係者ではない方 ○その他、事業者が入居を認めた方	
契約の解除の内容	① 入居者が死亡したとき (入居者が2名の場合は死亡した入居者の契約のみ終了する) ② 事業者が契約の解除を通告し、予告期間が満了したとき ③ 入居者が契約の解除をおこなったとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	[事業主体からの解除] 次のいずれかに該当し、かつ社会通念上、将来にわたって入居契約を維持することが困難と認められる場合には、90日間の予告期間をおいて、契約を解除する場合がある。 ①集団生活を営むうえで、他の入居者に不利益を及ぼす恐れがあると認められる時 ②入居申込書等に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居した時 ③月額利用料・その他費用の支払いを正当な理由なくしばしば遅滞する時

		④建物・付帯設備・敷地等を故意または重大な過失により汚損・破損または滅失した時 ⑤入居契約の内容(禁止または制限される行為)に違反した時 ⑥入居者の行動が、他の入居者及び職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができない時 ⑦職員に対する脅迫的な言動または暴力や、偽計・威力業務妨害、信用毀損行為、ハラスメント行為等をした時
	解約予告期間	90日
入居者からの解約予告期間		30日
体験入居	☒ 有 / 無	
	※有の場合 (内容)	一般居室利用料 1泊2日 5,500円/人(税込) ※食費代は別途実費
入居定員	302人(一般居室280人、介護専用居室22人)	
その他		

6. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載する。(同一法人が運営する他の事業所と有料老人ホームを兼業する職員も記載することがある。)

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数※
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	—
生活相談員	0	0	0	—
直接処遇職員	23	1	21	—
うち介護職員	19	1	18	—
うち看護職員	4	0	4	—
機能訓練指導員	0	0	0	—
計画作成担当者	0	0	0	—
栄養士（外部委託）	1	0	(1)	—
調理員（外部委託）	17	(7)	(10)	—
事務員	8	7	1	—
その他職員	4	0	(4)	—
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				—
※ 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。				

(介護職員が有している資格の総数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	17	1	16
実務者研修の修了者	2	0	2
初任者研修の修了者	0	0	0
介護支援専門員	3	0	3

(機能訓練指導員が有している資格の総数)

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師		—	—
理学療法士		—	—
作業療法士		—	—
言語聴覚士		—	—
柔道整復士		—	—
あん摩マッサージ指圧師		—	—

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間		1 8 時 4 5 分～翌 7 時 4 5 分
	平均人数	最小時人数（休憩者等を除く）
看護職員	1 人	0 人
介護職員	2 人	1 人

(職員の状況)

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							
		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		-	2	-	6	-	-	-	-	-	-
前年度 1 年間の退職者数		-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	1 年未満	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 年以上 3 年未満	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 年以上 5 年未満	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
	5 年以上 10 年未満	-	2	-	4	-	-	-	-	-	-
	10 年以上	-	2	1	14	-	-	-	-	-	-
	従業者の健康診断の実施状況										有 / 無

(利用料金の支払い方法)

14

(利用料金プラン例①) ※入居時の年齢が79歳で単身入居の際のモデルケース

			一般居室（1 人入居）	
			全額前払い方式	一部前払い・一部月払い方式
入居者の 状況※ 1	要介護度		自立	自立
	年齢※ 1		79 歳	79 歳
居室の 状況※ 1	床面積		35. 86 m ² ～79. 07 m ²	35. 86 m ² ～79. 07 m ²
	便所		☐ 有 / 無	☐ 有 / 無
	浴室		☐ 有 / 無	☐ 有 / 無
	台所		☐ 有 / 無	☐ 有 / 無
入居時点 で必要な 費用	前払 い金 ※ 2	入居 一時金	1, 169 万円～3, 919 万円	1, 169 万円～3, 919 万円
		生活支援 一時金※ 3	385 万円（税込）	—
	敷金 （家賃の 3 か月 分）		—	—
月額費用の合計※ 4			142, 370 円	169, 870 円
家賃（家賃相当額の一部）			—	—
サー ビス 費 用	特定施設入居者 生活介護等の費用		—	—
	介 護 保 険 外	食費(30 日相当) ※ 5	65, 370 円（税込）	65, 370 円（税込）
		管理費	77, 000 円（税込）	77, 000 円（税込）
		生活支援サービス費 ※ 6	—	27, 500 円（税込）
		介護費用※ 7	実費	実費
		光熱水費	実費	実費
		その他	—	—
都度払いとなるサービス			☐ 有 / 無	☐ 有 / 無
※ 1 入居者の状況または、居室の状況に応じて複数のプランを設定している場合は、「全額前払い方式」・「一部前払い・一部月払い方式」とともに最低価格となるプラン、最高価格となるプランを含めて記載しています。				
※ 2 利用料金の支払い方式が選択方式の場合は、前払金の有無以外の条件が同一となる 2 つのプランを含めて記載しています。				
※ 3 入居時のご年齢に応じて生活支援一時金の金額は異なります。				
※ 4 月ごとの利用日数に応じて月額プランを設定している場合は、利用日数を 3 0 日として記載。				
※ 5 1 日 3 食（朝・昼・夕定食）30 日喫食した場合。一部軽減税率の適用があります。				
※ 6 「一部前払い・一部月払い方式」を選択された場合の生活支援サービス費は、入居が継続する限り毎月お支払い頂きます。				
※ 7 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していません。				

(利用料金プラン例②) ※入居時の年齢が79歳で2人入居の際のモデルケース

			一般居室（2 人入居）	
			全額前払い方式	一部前払い・一部月払い方式
入居者の 状況※ 1	要介護度		自立	自立
	年齢※ 1		79 歳	79 歳
居室の 状況※ 1	床面積		35. 86 m ² ～79. 07 m ²	35. 86 m ² ～79. 07 m ²
	便所		☒ 有 / 無	☒ 有 / 無
	浴室		☒ 有 / 無	☒ 有 / 無
	台所		☒ 有 / 無	☒ 有 / 無
入居時点 で必要 な費用	前払 い金 ※ 2	入居 一時金	1, 543 万円～4, 293 万円	1, 543 万円～4, 293 万円
		生活支援 一時金※ 3	770 万円（税込）	－
	敷金 （家賃の 3 か月分）		－	－
月額費用の合計※ 4			251, 740 円	306, 740 円
家賃（家賃相当額の一部）			－	－
サー ビス 費用	特定施設入居者 生活介護等の費用		－	－
	介護保 険外	食費(30 日相当) ※ 5	130, 740 円（税込）	130, 740 円（税込）
		管理費	121, 000 円（税込）	121, 000 円（税込）
		生活支援サービス費 ※ 6	－	55, 000 円（税込）
		介護費用※ 7	実費	実費
		光熱水費	実費	実費
		その他	－	－
都度払いとなるサービス			☒ 有 / 無	☒ 有 / 無
※ 1 入居者の状況または、居室の状況に応じて複数のプランを設定している場合は、「全額前払い方式」・「一部前払い・一部月払い方式」ともに最低価格となるプラン、最高価格となるプランを含めて記載しています。				
※ 2 利用料金の支払い方式が選択方式の場合は、前払金の有無以外の条件が同一となる 2 つのプランを含めて記載しています。				
※ 3 入居時のご年齢に応じて生活支援一時金の金額は異なります				
※ 4 月ごとの利用日数に応じて月額プランを設定している場合は、利用日数を 3 0 日として記載。				
※ 5 1 日 3 食（朝・昼・夕定食）30 日喫食した場合。一部軽減税率の適用があります。				
※ 6 「一部前払い・一部月払い方式」を選択された場合の生活支援サービス費は、入居が継続する限り毎月お支払い頂きます。				
※ 7 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していません。）				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	—
敷金	—
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない
管理費	共用施設の維持管理費、水道光熱費、運営管理に係わる人件費及び業務委託費、小規模な修繕費、備品、消耗品費。一般居室から介護専用居室へ住替える場合、介護専用居室の管理費に変更となる。
生活支援サービス費	介護保険給付対象外のサービスの提供（サンカルナ二日市生活支援サービス）および、継続且つ、安定して看護および介護スタッフを確保するための費用 ※入居契約時において料金プラン「一部前払い・一部月払い方式」を選択された方のみ適用。 ※入居が継続する限り毎月お支払頂きます。
食費	食材費、人件費、その他経費に基づく費用。 1人あたり：65,370円（税込） 上記金額は、1日3食30日喫食の場合の目安額。 ※喫食実績合計が月額17,611円/人（消費税別）を下回った場合でも、レストラン安定運営のため基本料金として月額17,611円/人（消費税別）の負担が必要。但し、介護専用居室に住替え後は、この基本料金の適用はない。 ※有料老人ホームにおける食費（飲食料品の提供の対価）に係る消費税については、1食640円以下、またその1日累計額が1,920円に達するまでは、軽減税率（8%）の対象となる。本物件では、この軽減税率の対象となる飲食料品の提供を、アルコール飲料を除く飲食料品とする。 なお、喫食実績合計が月額17,611円/人（消費税別）を下回った分は、「朝定食（450円）・昼定食（600円）」に充当されるものとし、軽減税率（8%）の対象となる。 ※治療食、やわらか食等の個別の調理加工を希望する場合は、別途追加料金が必要。
光熱水費	実費負担。介護専用居室に住替え後は管理費に含まれる。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2参照（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）
その他のサービス利用料	○生活支援サービスの実施に伴い必要な消耗品費は別途実費負担 ○駐車場：利用希望者は別途申込が必要 普通乗用車用駐車場：月額11,000円（消費税込） 軽乗用車用駐車場：月額9,900円（消費税込）

(前払金の受領)

算定根拠	○入居一時金 建設費、将来的に予測される大規模な修繕費、改修費、設備更新費、租税公課、保険料等を基礎とし、平均余命等を勘案した想定居住期間の家賃相当額、及び想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する費用。 ○生活支援一時金 介護保険給付対象外のサービス費用として、看護及び介護スタッフを確保し生活支援サービスを提供するための費用。 ※入居契約時において料金プラン「全額前払い方式」を選択された方のみ適用。
償却の開始日	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）	入居一時金ごとに異なる
初期償却率	15%
返還金の算定方法	※料金プラン「一部前払い・一部月払い方式」を選択された場合は「生活支援一時金」の返還金はありません。
	入居後3月を超えた契約終了 ○償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、以下の算定に基づき、契約終了日から償却期間満了日までの額を返還する。 (算式計算後、少数点以下切捨て) ○償却期間を超える場合、返還金はないが、一時金の徴収も行わない。 ■入居者が1人の場合 <u>①一般居室入居期間中に契約を終了する場合</u> ○入居一時金返還金 ＝基本入居一時金×返還対象割合（85%）÷一般居室償却期間の日数 ×契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ○生活支援一時金返還金 ＝生活支援一時金×返還対象割合（85%）÷一般居室償却期間の日数 ×契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 <u>②介護専用居室へ住替後に契約を終了する場合</u> ○入居一時金返還金 ＝介護専用居室適用基本入居一時金（※1）÷介護専用居室償却期間（※2）の日数 ×契約終了日から介護専用居室償却期間満了日までの日数 ○生活支援一時金返還金 ＝介護専用居室適用生活支援一時金（※3）÷介護専用居室償却期間の日数 ×契約終了日から介護専用居室償却期間満了日までの日数

返還金の算定方法	■入居者が2人の場合 ① <u>入居者2人が一般居室入居中に契約を終了する場合</u> (イ) 入居者2人が同時に契約を終了する場合 ○入居一時金返還金① = 基本入居一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ○入居一時金返還金② = 加算入居一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ○1人当りの生活支援一時金返還金 = 1人当りの生活支援一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 (ロ) 入居者2人のうち一方が先に契約を終了する場合 ○入居一時金返還金 = 加算入居一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ○生活支援一時金返還金 = 1人当りの生活支援一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 (ハ) 入居者2人のうち一方が契約を終了した後に、もう一方が契約を終了する場合 ○入居一時金返還金 = 基本入居一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ○生活支援一時金返還金 = 1人当りの生活支援一時金 × 返還対象割合 (8 5 %) ÷ 一般居室償却期間の日数 × 契約終了日から一般居室償却期間満了日までの日数 ② <u>入居者2人のうち一方もしくは両方が介護専用居室へ住替え後に契約を終了する場合</u> (イ) 入居者2人のうち、先に介護専用居室へ住替えた者が契約を終了する場合 ○入居一時金返還金 = 介護専用居室適用加算入居一時金 (※4) ÷ 介護専用居室償却期間の日数 × 契約終了日から介護専用居室償却期間満了日までの日数 ○生活支援一時金返還金 = 介護専用居室適用生活支援一時金 (※3) ÷ 介護専用居室償却期間の日数 × 契約終了日から介護専用居室償却期間満了日までの日数
----------	--

返還金の算定方法	入居後3月を超えた契約終了	(ロ) 入居者2人のうち一方が介護専用居室に住替え後に、もう一方が契約を終了する場合 『入居者が1人の場合』の①または②の算式により算出する。 ※1、※3、※4 事項の「介護専用居室に住替える場合の調整」の『介護専用居室に住替え後の入居一時金及び生活支援一時金の額』の①(※1)及び②(※4)、並びに③(※3)にて規定する額。 ※2 事項の「介護専用居室に住替える場合の調整」の『介護専用居室に住替え後の償却期間(介護専用居室償却期間)』にて規定される期間。
介護専用居室に住替える場合の調整		【調整返還金】 ○一般居室利用者が1人(2人入居で、一方が介護専用居室へ住替え後、または退去後の一般居室1人利用を含む)の場合で、介護専用居室へ住替える場合に、下記の算出方法にて入居一時金の一部を返還する。 調整返還金 $= \text{基本入居一時金未償却残額(※5)} - \text{介護専用居室住替え基準額(※6)}$ ※5 基本入居一時金未償却残額 $= \text{基本入居一時金} \times \text{返還対象割合(85\%)} \div \text{一般居室償却期間の日数} \times \text{住替日の翌日から一般居室償却期間満了日までの日数}$ ※6 介護専用居室住替え基準額 $\underline{10,000,000\text{円}}$ ○基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額を下回る場合、調整返還金はない。 【介護専用居室に住替え後の入居一時金及び生活支援一時金の額】 ①介護専用居室適用基本入居一時金 (イ) 基本入居一時金未償却残額(前項の※5)が介護専用居室住替え基準額(前項の※6)と同額又は上回る場合 介護専用居室適用基本入居一時金＝介護専用居室住替え基準額 (ロ) 基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額を下回る場合 介護専用居室適用基本入居一時金＝介護専用居室住替え基準額

返還金の算定方法	②介護専用居室適用加算入居一時金 介護専用居室適用加算入居一時金＝加算入居一時金未償却残額（※７） ③介護専用居室適用生活一時金 介護専用居室適用生活一時金＝生活支援一時金未償却残額（※８） ※７ 加算入居一時金未償却残額 ＝加算入居一時金×返還対象分割合（８５％）÷一般居室償却期間の日数 ×住替日の翌日から一般居室償却期間満了日までの日数 ※８ 生活支援一時金未償却残額 ＝１人当りの生活支援入居一時金×返還対象分割合（８５％）÷一般居室償却期間の日数 ×住替日の翌日から一般居室償却期間満了日までの日数 【介護専用居室に住替え後の償却期間（介護専用居室償却）】 ①入居者が１人の場合 （イ）基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額と同額又は上回る場合 介護専用居償却期間＝介護専用居室標準償却期間 （ロ）基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額を下回る場合 i）一般居室未償却期間（※９）が介護専用居室標準償却期間と同じ又は上回る場合 介護専用居償却期間＝介護専用居室標準償却期間 ii）一般居室未償却期間が介護専用居室標準償却期間を下回る場合 介護専用居償却期間＝一般居室未償却期間 ※９ 一般居室未償却期間 ＝住替え日の翌日から一般居室償却期間満了日までの日数 ②入居者が２人の場合で、うち一方が先に住替える場合 （イ）基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額と同額又は上回る場合 介護専用居償却期間＝介護専用居室標準償却期間 （ロ）基本入居一時金未償却残額が介護専用居室住替え基準額を下回る場合 介護専用居償却期間＝一般居室未償却期間 ③入居者が２人の場合で、うち一方が住替えた後に、または契約を終了した後に、もう一方が住替える場合 上記①の『入居者が１人の場合』の規定を適用する。 ○介護専用居室償却期間による償却は、住替え日の翌日から適用する。
----------	---

前 払 金 の 保 全 先	1 連帯保証を行う銀行等の 名称	三井住友信託銀行による銀行保証 事業者が万一倒産に至り、入居者すべてが退去せざるを得 なくなった場合、500万円と入居一時金、生活支援一時 金未償却残高の合計のうち、低い方を保証金として入居者 に支払われる。
	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	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他（	）

8. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

		合計	一般居室	介護専用居室
性別	男性	54人	52人	2人
	女性	112人	100人	12人
年齢別	65歳未満	0人	0人	0人
	65歳以上75歳未満	8人	8人	0人
	75歳以上85歳未満	44人	44人	0人
	85歳以上	116人	100人	16人
要介護度別	自立	92人	92人	0人
	要支援1	22人	22人	0人
	要支援2	13人	13人	0人
	要介護1	16人	13人	3人
	要介護2	12人	10人	2人
	要介護3	3人	1人	2人
	要介護4	4人	1人	3人
	要介護5	4人	0人	4人
入居期間別	6ヶ月未満	7人	6人	1人
	6ヶ月以上1年未満	5人	4人	1人
	1年以上5年未満	24人	20人	4人
	5年以上10年未満	46人	40人	6人
	10年以上15年未満	84人	82人	2人
	15年以上	0人	0人	0人

(入居者の属性)

平均年齢	89.9 歳 一般居室 86.2 歳 介護専用居室 93.6 歳
入居者数の合計	166 人 一般居室 (134 戸／140 戸) 介護専用居室 (14 戸／22 戸)
※入居率	54.9% 一般居室 (戸数ベース 95.7%) 介護専用居室 (戸数ベース 63.6%)
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人	社会福祉施設	2 人
	医療機関	0 人	死亡者	1 1 人
	その他	0 人		
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人		
		(解約事由の例)		
	入居者側の申し出	3 人		
		(解約事由の例) ・提携施設への移り住み		

9. 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)

窓口の名称		サンカルナ二日市	福岡県介護保険課	筑紫野市高齢者支援課
電話番号		0 9 2 - 9 1 8 - 5 7 1 1	0 9 2 - 6 4 3 - 3 3 2 1	0 9 2 - 9 2 3 - 1 1 1 1
FAX		0 9 2 - 9 1 8 - 5 7 2 2	0 9 2 - 6 4 3 - 3 3 0 9	0 9 2 - 9 2 0 - 1 7 8 6
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0	8 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0	8 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0
	土曜		休み	休み
	日・祝日			
定休日		サンカルナ二日市事務所は 年中無休	***	***

(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	損害保険ジャパン株式会社
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	加入する保険の名称	賠償責任保険

(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 利用者の意見等を把握する取組の 状況	☒ 取組あり 2 取組なし		
	※ 1 の 場 合	実施日・開始日	2015年6月13日
		結果の開示	☒ あり（運営懇談会） 2 なし
第三者による評価の実施状況	1 実施済み ☒ 未実施		
	※ 1 の 場 合	実施日	年 月 日
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり（ ） 2 なし

10. 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	☒ 入居希望者に交付	3 公開していない
管理規定	1 入居希望者に公開	☒ 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	☒ 公開していない
財務諸表の要旨	☒ 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	☒ 公開していない

11. 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 2 回
	※ 2 の場合、代替措置の内容	
提携ホームへの移行【表示事項】	1 移行あり（提携ホーム名：博多の森ケアステージ） 【条件】居住者が移り住みを希望し、サンカルナ博多の森ケアステージの受入れ状態等から事業者が許可した場合にのみ可能。 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（届出義務なし） 3 届出なし（届出義務あり）	
有料老人ホーム設置運営指導指針「6. 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 ※ 該当する項目にチェック	☐ 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 13㎡未満（☐ 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		

1 2. 承認事項

入居者は、目的施設の利用にあたり、目的施設またはその敷地内において、次の各号に掲げる事項を承認した上で入居するものとします。

1. 周辺環境について

- (1) 本契約締結時の周辺環境は、今後建物等の建設に伴って将来変化する場合があること。また、建物等の建設に際し、騒音、振動、粉塵等が発生する場合があること。
- (2) 目的施設に入居する際は、周辺環境並びに交通利便について、現地にて確認すること。
- (3) 目的施設は西鉄大牟田線に近接しているため、電車の通過、駅構内放送等による騒音が発生する場合があること。
- (4) 目的施設は、私立九州産業大学附属九州産業高等学校に隣接しており、体育祭等の学校行事及び、吹奏楽部や運動部等の練習等で大きな音や声が発生する場合があること。

2. 近隣関係について

- (1) 近隣住民への不快行為または迷惑行為をしないこと。
- (2) 目的施設の周辺道路において路上駐車など、近隣住民への迷惑となる行為をしないこと。また、来訪者に対しても、路上駐車等をさせないように指導を行うこと。

3. 住環境の維持について

- (1) バルコニーや共用廊下の手摺に寝具や洗濯物等を干す、下着のままで廊下を出歩くなどの行為は自粛し、住環境と品位の保持に努めること。
- (2) 居室内でピアノ・エレクトーンその他楽器の教室を開き長時間にわたり騒音を発する、学習塾などで多数の子供達を出入りさせるなどの住環境を損なう行為はしないこと。
- (3) ピアノその他の楽器の演奏を、午後8時から翌朝9時までの間に行わないこと。なお、上記時間外であっても、連続して1時間を越える長時間の演奏はできるだけ控えること。
- (4) 楽器を演奏する場合には、窓を閉める等の防音に努め、他の入居者等及び近隣住民に迷惑・不快の念を抱かせたりしないよう十分に注意して演奏すること。また、TV、オーディオ機器等を近隣の迷惑となる音量にて使用しないこと。
- (5) 良好な相関関係を構築する為、近隣住民とのプライバシー生活騒音について配慮すること。

4. 音・振動等について

- (1) 次の場合に騒音・振動・臭気・熱気等が発生すること。
 - ① 給排水ポンプの稼働時
 - ② 建物の排気ダクトのファン稼働時
 - ③ エレベーター稼働時
 - ④ 居室内における換気扇、給湯器、エアコン室外機、洗濯機、給排水設備等の使用時
 - ⑤ 共用部分における換気扇、エアコン室外機、給排水設備等の使用時
 - ⑥ 出入口扉の開閉時
 - ⑦ ゴミ収集車のゴミ回収時
 - ⑧ 屋根、バルコニー、屋上、階段等の点検・清掃・歩行時・利用時
 - ⑨ 管理室・中央監視室における各種警報等作動時
 - ⑩ 防災設備作動時（火災警報設備・非常警報設備・スプリンクラー等）
 - ⑪ 共用部分における風除室、エントランスホールの自動扉の開閉時
 - ⑫ その他上下階段及び近隣住民の日常生活に伴うもの

- (2) 入居後は、騒音等の問題が起きないように各入居者にて配慮すること。日常生活音については、家族構成・生活習慣等により異なり、入居者によって騒音と感ずる度合が異なりますので、万一本件に関しトラブルが発生した場合は、当事者同士の話し合いで解決すること。

5. 居室などについて

- (1) 居室および共用部分の柱の太さ、梁の大きさ、壁厚等については建物の構造上、設計図書とは多少の差異が生じる場合があること。
- (2) 居室内の居間・食事室及び各寝室には電話回線用のモジュージャックが設置されており、全て配線済であるが、電話回線を使用する際にNTTでの所定の手続きが必要となり、その費用は入居者が負担すること。
- (3) 衛星放送（BS、CS）については、目的施設に設置したパラボラアンテナで共同受信可能であるが、視聴に関しては、衛星放送チューナーまたは衛星放送対応のテレビ、ビデオ及び放送業者との手続きが必要なこと。また、その際の費用は入居者が負担すること。さらに、CSについては、視聴可能なチャンネルに制限があること。尚、目的施設には110°CSアンテナを設置していること。
- (4) 目的施設のバルコニー等、共用部分等の手摺等に洗濯物、寝具等をかけないこと。また、これらの外側にフラワーポット等を設けないこと。
- (5) 居室内に重量物を設置する場合は、床の補強が必要であり、補強のための費用は入居者が負担すること。
- (6) バルコニーの通常の使用に伴う維持管理費用等（バルコニー排水ドレン等の清掃を含む）は、入居者の負担とすること。
- (7) 目的施設は断熱材を使用する等の結露対策を施しておりますが、気象条件、利用方法、室内換気状況等により結露が生じる場合があること。日常の通風・換気等については十分に注意すること。
- (8) 各住戸の玄関扉は常閉の防火戸となっており、ドアストッパーを設置することはできないこと。
- (9) 各住戸のクローゼット・ウォークインクローゼット・物入・収納・リネン庫・吊戸棚・下足入等に設置される棚には荷重に制限があること。

6. 落下物防止について

- (1) 目的施設は中高層建築物であるため、本物件からの落下物が周囲に重大な損害を及ぼす可能性があること。入居者（来訪者等を含む。）は、落下物による事故を発生させないよう十分に注意すること。なお、落下物等による第三者への損害に関し、事業主、運営者は一切の責を負わないこと。

7. その他

- (1) 目的施設内でのペットの飼育は禁止されていること。
- (2) 目的施設へ入居後は町内会に入会し、管理費とは別途に、町内会費等を負担すること。
- (3) 各住戸には給排水設備、衛生設備、空調設備、換気設備等の点検口、消防用設備が設置される場合があること。そのため、管理会社等の管理関係者が事前に通知したうえで、居室内に立入り、点検作業等を行う場合があること。

(4) 防災防犯

- ① 居住者は互いに事故・火災などの災害や盗難防止に注意して協力体制をとること。

- ② 災害や犯罪が発生したり、その恐れがある時は直ちに警察や消防署へ連絡すると同時に積極的に協力すること。

(5) 防火避難

- ① 防火避難の為に平常から備え付けの消火器具や避難施設の場所を予め確認するとともに、その使用方法も十分理解するように努めること。また、防災防火訓練があるときは進んで参加すること。
- ② 廊下・階段・バルコニー等の共用部分について、消火、避難時に支障となる恐れのある場所には物を置かないこと。特に隣戸との避難隔壁付近、上層階の避難口となる部分（避難ハッチ降下位置）には物を置かないこと。
- ③ 火災発生時には、非常ベルを押して他の居住者に知らせると同時に、119 番に通報すること。
- ④ 火災で避難する時は窓や扉を閉じ延焼の防止に努めること。
- ⑤ 火災や地震などの災害で避難する時は、絶対にエレベーターを使用しないで非常階段を利用すること。
- ⑥ 災害状況で住戸の玄関から避難できない時は、避難隔壁を突破し、隣の住戸に避難すること。または、避難はしごを使って避難すること。

(6) 禁止事項

- ① 違法な危険物を建物内へ搬入すること。
- ② 共用部分や敷地の改造・改築など許可なく原状変更をすること。
- ③ 敷地・共用部分・専用使用部分に看板等を許可なく設置すること。
- ④ 各住戸の玄関扉・窓ガラス部分にプレート・標識等を取付けること。またポスター・ステッカー類を貼付すること。
- ⑤ エレベーターを利用する場合で、エレベーターの重量制限を超える大物重量物を建物内に搬入すること。
- ⑥ 共用廊下・非常階段等に私物を置くこと。
- ⑦ バルコニーに物置その他の工作物を設置したり、落下物や飛散して階下の入居者に迷惑を及ぼす恐れのある物を置くこと。
- ⑧ 他の入居者や近隣住民に迷惑を掛けるような騒音・振動・悪臭を発生させること。
- ⑨ 台所の排水口やトイレに不溶物（廃油・吸い殻・生理用品等）を流すこと。
- ⑩ 共用廊下や非常階段に水を流すこと。また、住戸内において防水処理のされている場所（浴室、防水パン等）以外の場所で水を流すこと。防水されていないバルコニーで多量の水を流すこと。
- ⑪ その他、建物の管理や使用について居住者の共同利益に反する行為をすること。

添付書類：別添 1（別に実施する介護サービス一覧表）

別添 2（サンカルナ二日市生活支援サービス基準表）

説明年月日 年 月 日

様 印

説明者署名 _____ 印

別添1 事業者が福岡県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		
訪問入浴介護	有 / ☐ 無		
訪問看護	有 / ☐ 無		
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	サンカルナ博多の森	糟屋郡志免町別府西2-24-3
		サンカルナ博多の森 ケアステージ	糟屋郡志免町別府西2-23-1
福祉用具貸与	有 / ☐ 無		
特定福祉用具販売	有 / ☐ 無		
<地域密着型サービス>			
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		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	有 / ☐ 無		
介護予防訪問入浴介護	有 / ☐ 無		
介護予防訪問看護	有 / ☐ 無		
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		
介護予防通所介護	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	サンカルナ博多の森	糟屋郡志免町別府西2-24-3
		サンカルナ博多の森 ケアステージ	糟屋郡志免町別府西2-23-1
介護予防福祉用具貸与	有 / ☐ 無		
特定介護予防福祉用具販売	有 / ☐ 無		
<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		