

第2号様式(第6条第1項)

有料老人ホーム重要事項説明書

作成日 2022年10月1日

1 事業主体概要

事業主体名	株式会社 ハーフ・センチュリー・モア
代表者名	代表取締役社長 金澤 王生
所在地	東京都港区赤坂1丁目12番32号 アーク森ビル30階
電話番号／FAX番号	03-3505-6688／03-3505-6198
ホームページアドレス	http://www.hcm-suncity.jp
設立年月日	昭和54年 5月 25日
直近の事業収支決算額 ※1	(収益)27,689,612千円 (費用)26,444,269千円 (損益)1,245,343千円 (2021年5月1日～2022年4月30日 金額は千円未満切捨てて表示)
会計監査人との契約	無 ・ (有) (新日本有限責任監査法人)
他の主な事業	—

※1 原則として、収益は売上高＋営業外収益、費用は売上原価＋販売費及び一般管理費＋営業外費用、損益は経常利益とする。

2 施設概要

施設名	サンシティ横浜	
施設の類型 及び表示事項	類型	① 介護付 (一般型・外部サービス利用型) 2 住宅型 3 健康型
	居住の権利形態	① 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式
	入居時の要件	① 自立 2 要介護 3 要支援・要介護 4 自立・要支援・要介護
	介護保険	① 横浜市指定介護保険特定施設 (番号1470600923、指定年月日 平成17年10月1日) 介護専用型・混合型・混合型 (外部サービス利用型) ・地域密着型・介護予防・介護予防 (外部サービス利用型) 2 介護保険在宅サービス利用可
	居室区分	① 全室個室 (夫婦等居室含む) 2 相部屋あり
	介護に関わる職員体制	1.5 : 1 以上
	提携ホームの利用等	1 提携ホーム利用可 (—) 2 提携ホーム移行型 (—)
開設年月日	平成17年 10月 20日	
施設の管理者氏名	中戸 将満	
所在地	神奈川県横浜市保土ケ谷区仏向町1625-1	
電話番号／FAX番号	045-338-7800 / (FAX) 045-338-7801	
メールアドレス	yokohama-sekinin@hcm-suncity.jp	
交通の便 ※3	JR 横須賀線「東戸塚」駅下車、車で約10分(5.3Km) または、相鉄本線「和田町」駅下車、車で約7分(2.4Km) JR横須賀線、東海道線「横浜」駅下車、車で約15分(6.4Km)	
ホームページアドレス	http://www.hcm-suncity.jp	

敷地概要 ※ 4	権利形態 (所有) ・ 借地 (借地の場合の契約形態) 通常借地契約・定期借地契約 (借地の場合の契約期間) 年 月 日～ 年 月 日 (通常借地契約における自動更新条項の有無) 無・有 敷地面積 84,350㎡		
建物概要	権利形態 (所有) ・ 借家 (借家の場合の契約形態) 通常借家契約・定期借家契約 (借家の場合の契約期間) 年 月 日～ 年 月 日 (通常借家契約における自動更新条項の有無) 無・有 建物の構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上6階建(耐火・準耐火・その他) 延床面積 59,329㎡ (うち有料老人ホーム59,161㎡) 建築年月日 平成17年 9月 30日建築 改築年月日 年 月 日改築 建築確認の用途指定 (有料老人ホーム・その他())		
居室、一時介護室の概要	居室総数 656室 定員 840人(一時介護室を除く) (内訳)		
		居室定員	室数
	居室	個室	656室
		うち2人定員	184室
		2人部屋(相部屋)	室
		人部屋(相部屋)	室
	一時介護室	個室	室
		2人部屋(相部屋)	室
		人部屋(相部屋)	室
	※656室の内480室が居室、176室が介護居室 なお、介護居室の面積は19.51㎡～27.9㎡		
共用施設・設備の概要(設置箇所、面積、設備の整備状況等)	食堂		設置階 ウェスト館1階、イースト館1階(計1,489㎡) ロイヤル館3階、4階、5階、6階(計525.79㎡)
	浴室	一般浴槽	設置階 ウェスト館3階・イースト3階、ロイヤル館3階 (計396.87㎡)
	浴室	リフト浴	設置階 4階、5階、6階(計147.18㎡)
		ストレッチャー浴	設置階 4階、5階、6階(計108.52㎡)
	便所		設置箇所 各居室 ウェスト館1階、3階 イースト館1階、3階、地下1階に共用 ロイヤル館3階、4階、5階、6階に共用
	洗面設備		設置箇所 各居室、 ウェスト館3階・イースト館3階に共用 ロイヤル館3階、4階、5階、6階に共用
	医務室(健康管理室)		設置階 イースト1階 (58.80㎡)
	談話室		設置階 ウェスト館1階、イースト館1階 (計333㎡) ロイヤル館3階、4階、5階、6階(計189.9㎡)
	面談室		設置階 ウェスト館1階 2カ所、ロイヤル館3階 (計54.75㎡)
	事務室		設置階 ウェスト館1階、イースト館1階、ロイヤル館3階
	洗濯室		設置階 ロイヤル館3階、4階、5階、6階 (計79.6㎡)
	汚物処理室		設置階 ロイヤル館3階、4階、5階、6階
	看護・介護職員室		設置階 ロイヤル館3階、4階、5階、6階

	機能訓練室	設置階 ロイヤル76階 (78.21㎡) 他の共用施設との兼用 (無)・有 ()
	健康・生きがい施設	設置階 AVルーム ウェスト館 1 階 (104 ㎡) イースト館地下 1 階 (21 ㎡) 和室 ウェスト館 1 階 (60 ㎡) サンシティホール ウェスト館 1 階 (330 ㎡) ホール ウェスト館 1 階 (36 ㎡) アトリエ ウェスト館 1 階 (80 ㎡) 麻雀室 ウェスト館 1 階、イースト館 1 階 (計 75 ㎡) ライブラリー ウェスト館 1 階 (151 ㎡) イースト館 1 階 (67 ㎡) ビリヤードコーナー イースト館 1 階 (99 ㎡) クラフトルーム ウェスト 1 階、イースト館 1 階 (計 85 ㎡) 温水プール イースト館地下 1 階 (120 ㎡) フィットネスルーム イースト館地下 1 階 (117 ㎡) マシンルーム イースト館地下 1 階 (54 ㎡) ヘアサロン ウェスト館 2 階、イースト館地下 1 階 (計 55㎡)
	エレベーター ※5	9 基(うちストレッチャー搬入可 9 基)
	スプリンクラー	設置箇所 全館設置(各居室・設備・廊下)
	居室のある区域の廊下幅	両手すり設置後の有効幅員 (1.5 m～2.4 m)
消防用設備等	消火器	無・(有)
	自動火災報知設備	無・(有)
	火災通報設備	無・(有)
	スプリンクラー	無・(有)
	防火管理者	無・(有)
	防災計画(水害・土砂災害を含む)	無・(有)
緊急通報装置等緊急連絡・安否確認	緊急通報装置等の種類及び設置箇所 (ウェスト館、イースト館) 居室内に生活安全センサーを設置してありますので、一定時間(基本 12 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。 また、居室、男女大浴場、共用トイレ、居室内トイレ・浴室に緊急コールを設置してあります(居室のみ会話可能)。 (ロイヤル76) 居室各ベッドサイドに通話可能な緊急コール、居室内トイレ、共用部分 各浴室及びトイレに緊急コールを設置してあります。 安否確認の方法・頻度等 昼夜を問わずに常時最寄りの事務所にて応答します。 緊急コールに対しては常時最寄のケアステーションまたはスタッフ(介護及び看護職員)の持つ PHS にて対応します。また、昼夜を問わずスタッフが必要に応じて居室への巡回サービスを行います。 また、必要に応じ協力医療機関に相談し対応いたします。	
	危険区域の指定状況	(無)・有(指定されている危険区域 1 水害 2 土砂災害 3 その他())
	同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要 ※6	横浜メディカルクリニック (168.1㎡)
	有料老人ホーム事業の提携ホーム及び提携内容	—

※3 最寄りの交通機関からの距離を徒歩で示す場合は、1分を 80m以下の距離で換算すること。

※4 借地契約を締結していない場合は、敷地面積のみ記入する。

※5 ここでいうストレッチャーは標準仕様のものとする。

※6 同一建物内の施設は全て、営業主体と面積とともに記入する。併設施設又は事業所等が、介護保険法により居宅サービス事業者として指定されている場合（指定居宅介護支援を含む）は、その種類と番号を記載すること。

3 利用料 ※7

（1）利用料の支払い方式

支払い方式 ※8		前払い方式	月払い方式	選択方式
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い		① 減額なし	2 日割り計算で減額	3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	管理費・食費については、人件費、物価の変動、提供するサービス形態の変更、コストの見直し等により改訂します。		
	手続方法	運営懇談会の意見も聞いた上で改定するものとします。		

（2）前払い方式

費用の支払方法 ※9		・入居一時金 入居申込時に 50 万円、入居契約時に 20%から 50 万円を引いたもの、入居日前日までに残りの 80%を事業者指定の銀行へお振込みいただきます。 ・健康管理費 入居契約時に 20%、入居日前日までに残りの 80%を事業者指定の銀行へお振込みいただきます。 ・月額利用料、その他 毎月の請求による月払い(口座引き落とし)。	
敷 金		②・有（ 円、家賃相当額の か月分）	
前払金 （介護費用の前払金を除く）		老人福祉法第29条第6項に規定される前払金	3,470 万円 ～10,930 万円(一人入居) 二人入居の場合は、追加入居一時金 1,000 万円が加算されます。
想定居住期間又は償却期間		15年（180ヶ月）の実日数	
算定の基礎(内訳)		算定根拠：入居一時金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡（平成30年4月2日付）で示された算式などに基つき、想定居住期間などを勘案し算定します(具体的な算定方法は別紙で示します)。	

解約時の返還金 (算定方法等)	入居一時金及び追加入居一時金の85%を15年間（180ヶ月の実日数）で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還します。期間終了後、返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 (一人入居の場合) 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数× 契約終了日から償却期間満了日までの実日数 (二人入居の一人目の場合) 追加入居一時金×0.85÷追加入居一時金償却期間の日数× 二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数 (二人入居の二人目の場合) 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数× 契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※1 居室の入居日の翌日に 15%を償却するとともに、1 日ごとに 180 ヶ月（15 年）で償却します。 ※2 返還金精算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3 償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4 追加入居一時金の償却期間も 15 年（180 ヶ月）とします。 ※5 返還金は、契約終了日の翌日から起算して 90 日以内に返還します。 ●入居一時金（5,400 万円の場合）の返還金一覧表（単位：万円）																																												
	<table><tr><td>入居経過年数</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td></tr><tr><td>返還金額</td><td>4,284</td><td>3,978</td><td>3,672</td><td>3,366</td><td>3,060</td><td>2,754</td><td>2,448</td><td>2,142</td></tr><tr><td>入居経過年数</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td></td></tr><tr><td>返還金額</td><td>1,836</td><td>1,530</td><td>1,224</td><td>918</td><td>612</td><td>306</td><td>0</td><td></td></tr></table>									入居経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	返還金額	4,284	3,978	3,672	3,366	3,060	2,754	2,448	2,142	入居経過年数	9	10	11	12	13	14	15		返還金額	1,836	1,530	1,224	918	612	306	0	
	入居経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8																																				
	返還金額	4,284	3,978	3,672	3,366	3,060	2,754	2,448	2,142																																				
	入居経過年数	9	10	11	12	13	14	15																																					
	返還金額	1,836	1,530	1,224	918	612	306	0																																					
	●償却開始日から 3 月以内に退去の場合 老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後 3 月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応します。 (入居一時金の返還金計算式) 入居一時金返還金＝入居一時金－（1 日当たり利用料×入居期間） ※1 日当たり利用料は、入居一時金のうち初期償却相当額を除いた部分を 1 月を 30 日として償却月数で割り返した額です（小数点以下切り捨て）。 なお、非返還対象部分については上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※入居者が 2 名の場合で、そのうち 1 名が解約した場合又は死亡による契約終了の場合は、追加入居一時金を対象とします。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。 ※月払い利用料については日割精算を行います。 ※必要な原状回復費用があれば受領します。																																												
	返還の対象とならない額の有無																																												
	初期償却の開始日																																												
	介護費用の前払金																																												
健康管理費 550 万円(税込)/1 人																																													

算定の基礎(内訳)	●当該金額は、費用設定時の長期推計額です。内訳は、 - 健康相談、健康診断(年2回まで)の費用として：550千円(税込) - 入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに特定施設入居者生活介護等のサービスの為、看護・介護職員を手厚く配置した場合及びその準備に要する費用として：4,950千円(税込) - 上記2の看護・介護職員を手厚く配置した場合の費用は、費用設定時において、人員配置して提供する介護サービスのうち、介護給付(利用者負担分を含む)による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な算定根拠に基づいて算出されています(要介護者等1.5人に対し、週40時間換算で看護・介護職員1人以上)。 ●健康管理費は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定根拠は別紙で示します。当該金額は、老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。
解約時の返還金 (算定方法等)	健康管理費の85%を15年間(180ヶ月の実日数)で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還します。期間終了後返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 $\text{健康管理費} \times 0.85 \times \frac{\text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}}{\text{健康管理費償却期間の日数}}$ ※1 居室の入居日の翌日に15%を償却するとともに、1日ごとに180ヶ月(15年)で償却します。 ※2 返還金精算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3 償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4 返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還します。 ●償却開始日から3月以内に退去の場合 老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応します。 (健康管理費の返還金計算式) $\text{健康管理費返還金} = \text{健康管理費} - (1日当たりの金額 \times \text{入居期間})$ ※1日当たりの金額は、健康管理費のうち返還対象部分を1月を30日として償却月数で割り返した額です。(小数点以下切り捨て) なお非返還対象部分については、上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。
返還の対象とならない額の有無	無 ・ ☒ (有) (825,000円)
初期償却の開始日	入居した翌日
月額利用料	1人 151,800円 ～198,800円 (食費の基本料金22,000円を含む) 2人 303,600円 ～397,600円 (食費の基本料金44,000円を含む)
年齢に応じた金額設定	☒ (無) ・ 有
要介護状態に応じた金額設定	☒ (無) ・ 有

		月額利用料	内 訳					
			管理費	介護費用	食費	光熱水費	家賃相当額	その他
料金プラン ※10		① 198,800円	129,800円	—	69,000円	実費負担	入居一時金に含む	—
		② 397,600円	259,600円	—	138,000円	実費負担	入居一時金に含む	—
		※①一人入居の場合の月額利用料 ②二人入居の場合の月額利用料						
算定根拠 ※11		管理費	共用部分等の光熱水費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人件費、生活サービス部門の人件費					
		介護費用	不要（介護保険に係る利用料は別途負担）					
		食費	朝食：540円、昼食：770円、夕食：990円(税込)/1人当たり ※1日3食30日召し上がった場合。 ※但し、喫食の有無に関わらず、基本料金（厨房管理運営費）として、20,000円/人・月(税として1,600円～2,000円)をご負担いただきます。欠食の場合、特に事前のお申し出などは必要ありません。また、欠食分の食費をいただく事はありません。（基本料金の22,000円(税込)は除く） ※朝食、640円以下のアラカルトメニュー、アルコールを除く飲料には、軽減税率が適用されます。食費の累計がお一人1日当たり1,920円に達するまでが適用対象となります。なお、ゲストには軽減税率は適用されません。					
		光熱水費	居室内の光熱水費、電話代などは別途実費負担（電気、水道、電話の各料金については「サンシティ横浜」からの請求となります。）					
		家賃相当額	終身にわたる入居一時金を前払として受領しているため月払いの家賃相当額の支払いは不要です。					
		その他	—					
		月額利用料に含まれない実費負担等 ※12	光熱水費、電話料金（内外線基本：1,650円（税込）/月）NHK等の放送受信料、介護用品費、駐車場料金（地上：11,000円(税込)/月、地下：16,500円(税込)/月）、一部のトランクルーム利用料（3,300円～5,760円(税込)/月）、温水プール、フィットネスルームの一部有料プログラム、参加任意のイベント参加料・アラカルトサービス利用料、退去時の居室の補修費用等、医療機関で診療を受けた費用のうち、公費又は健康保険で給付される以外の費用等。（別表 管理規定参照）					
消費税の対象外とする利用料等	—							

	各種加算の状況		
	身体拘束廃止取組の有無	(減算型・ <u>基準型</u>)	
	生活機能向上連携加算	無・有	I
			II
	個別機能訓練加算	無・有	I
			II
	若年性認知症入居者受入加算	無・有	
	科学的介護推進体制加算	無・有	
	医療機関連携加算	無・有	
	口腔衛生管理体制加算	無・有	
	口腔・栄養スクリーニング加算	無・有	
	認知症専門ケア加算	無・有	I
			II
	サービス提供体制強化加算	無・有	I
			II
			III
	介護職員処遇改善加算	無・有	I
			II
			III
			IV
			V
	介護職員等特定処遇改善加算	無・有	I
			II
	介護職員等ベースアップ等支援加算	無・有	

(3) 月払い方式

費用の支払方法 ※9		前月末日に当月分を毎月振込による支払い						
敷金		無・有 (2,284,416円〔1人〕～7,853,916円〔2人〕家賃相当額の6か月分)						
月額利用料		639,883円～1,458,410円(1人)、1,008,752円～1,827,280円(2人)						
年齢に応じた金額設定		無・有						
要介護状態に応じた金額設定		無・有						
	料金プラン ※10	月額利用料	内 訳					
			管理費	介護費用	食費	光熱水費	家賃相当額	その他
		(一人入居) 639,883円～ 1,458,410円	129,800円	—	69,000円	実費負担	380,736円～ 1,199,263円	60,347円
		(二人入居) 1,008,752円～ 1,827,280円	259,600円	—	138,000円	実費負担	490,458円～ 1,308,986円	120,694円

算定根拠 ※11	管理費	共用部分等の光熱水費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人件費、生活サービス部門の人件費					
	介護費用	不要（介護保険に係る利用料は別途負担）					
	食費	朝食：540 円、昼食：770 円、夕食：990 円(税込)/1 人あたり ※1 日 3 食 30 日召し上がった場合。 ※但し、喫食の有無に関わらず、基本料金（厨房管理運営費）として、20,000 円/人・月(税として 1,600 円～2,000 円)をご負担いただきます。欠食の場合、特に事前のお申し出などは必要ありません。また、欠食分の食費をいただく事はありません。（基本料金の 22,000 円(税込)は除く） ※朝食、640円以下のアラカルトメニュー、アルコールを除く飲料には、軽減税率が適用されます。食費の累計がお一人1日当たり1,920円に達するまでが適用対象となります。なお、ゲストには軽減税率は適用されません。					
	光熱水費	居室内の光熱水費、電話代などは別途実費負担（電気、水道、電話の各料金については「サンシティ横浜」からの請求となります。）					
	家賃相当額	施設の開発費、土地及び建物の修繕費、管理事務費等を含む総費用を平均的な余命等を勘案して、1室あたりの月額費用を算出					
	その他	●当該金額は、費用設定時の長期推計額です。内訳は 1. 健康相談、健康診断(年 2 回まで)の費用。 2. 入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用並びに特定施設入居者生活介護等のサービスの為、看護・介護職員を手厚く配置した場合及びその準備に要する費用。お一人合計 60,347 円（税込）/月として合理的な根拠に基づいて算定しております。 3. 上記 2 の看護・介護職員を手厚く配置した場合の費用は、費用設定時において、人員配置して提供する介護サービスのうち、介護給付（利用者負担分を含む）による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な算定根拠に基づいて算出されています（要介護者等 1.5 人に対し、週 40 時間換算で看護・介護職員 1 人以上）。 ●健康管理費は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定根拠は別紙で示します。 ●当該金額は、老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。					

月額利用料に含まれない実費負担等 ※12	光熱水費、電話料金（内外線基本：1,650円（税込）/月）NHK等の放送受信料、介護用品費、駐車場料金（地上：11,000円(税込)/月、地下：16,500円(税込)/月）、一部のトランクルーム利用料（3,300円～5,760円(税込)/月）、温水プール、フィットネスルームの一部有料プログラム、参加任意のイベント参加料・アラカルトサービス利用料、退去時の居室の補修費用等、医療機関で診療を受けた費用のうち、公費又は健康保険で給付される以外の費用等（別表 管理規定参照）。
消費税の対象外とする利用料等	—

	各種加算の状況		
	身体拘束廃止取組の有無	(減算型・ <u>基準型</u>)	
	生活機能向上連携加算	(無)・有	I
			II
	個別機能訓練加算	無・(有)	(I)
			(II)
	若年性認知症入居者受入加算	(無)・有	
	科学的介護推進体制加算	無・(有)	
	医療機関連携加算	無・(有)	
	口腔衛生管理体制加算	無・(有)	
	口腔・栄養スクリーニング加算	(無)・有	
	認知症専門ケア加算	(無)・有	I
			II
	サービス提供体制強化加算	無・(有)	I
			II
			(III)
	介護職員処遇改善加算	無・(有)	(I)
			II
			III
			IV
			V
	介護職員等特定処遇改善加算	無・(有)	I
			(II)
	介護職員等ベースアップ等支援加算	無・(有)	

(4) 共通事項

前払金の返還金の保全措置	無・(有)	保全措置の内容((公社)全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度に加入) 無の場合の理由()
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無・(有)	有の場合の保険名((公社)全国有料老人ホーム協会「有料老人ホーム損害賠償責任保険」に加入)
短期利用の設定(短期利用特定施設入居者生活介護の届出がある)	(無)・有	有の場合は 別添短期利用のサービス等の概要 参照

※7 消費税を含む総額表示とすること。

※8 前払い方式と月払い方式の併用の場合は選択方式とする。

※9 前払金や月額利用料の請求時期や支払い方法等を記入する。

※10 複数の料金プランがあるときはそれぞれのプランの金額を示す。多様なプランがあるときは別紙による明記でも可能だが、その場合でも、最低額、最高額、標準的な額のプランは記載すること。

※11 介護費用は介護保険に係る利用料を除く。

食費が1日単位の場合は、1か月30日の場合の費用を記入するとともに、その旨記入する。

光熱水費は当該費用に含まない部分(居室等)の負担がある場合は、その旨記入する。

※12 見込まれる総ての項目名を列記すること。

※13 個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、医療機関連携加算、認知症専門ケア加算、サービス提供体制強化加算及び介護職員処遇改善加算を含めて記入する。

4 サービスの内容

(1) サービスの提供方法

入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

(2) サービス等の内容

月額利用料（介護費用、光熱水費、家賃相当額を除く）に含まれるサービスの内容・頻度等	管理費	食事・健康面・趣味・人間関係等の生活相談は職員が実施 財産管理や運用等に関しては専門家を紹介 業者の紹介サービス、サークル活動支援サービス、イベント企画、共用スペースの維持・管理・清掃など
	食費	1日3食の提供、医師の指示による治療食の提供、食堂での配下膳。
	その他	—
(介護予防)特定施設入居者生活介護による保険給付及び介護費用によりホームが提供する介護サービスの内容・頻度等	別添 介護サービス等の一覧表による	
月額利用料に含まれない実費負担の必要なサービスとその利用料	別添 介護サービス等の一覧表及び管理規程による	
一部又は全部の業務を委託する場合は委託先及び委託内容 ※14	1. 厨房運営とレストラン内の配下膳サービス：(株)オリンピア ロイヤルケアでの食堂内配下膳及び食事介助は当社直接処遇職員が行います。 2. 館内共用部の清掃及び介護居室の清掃：(株)ミスター・クリーン 3. 介護棟リネン製品リース及びクリーニング：(株)フランスベッド	
苦情解決の体制（相談窓口、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等） ※15	施設及び本社 【施設担当者：中戸 将満】 電話番号 045-338-7800 【(株)ハーフ・センチュリー・モア コールセンター】 電話番号 0120-630-950 施設及び本社での解決が難しい場合は、次の第三者機関や行政に相談することができます。 【公益社団法人 全国有料老人ホーム協会】 電話番号 03-3548-1077（毎週月・水・金） 【横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課】	

	電話番号 045-671-4117 【神奈川県国民健康保険団体連合会】 電話番号 0570-02-2110		
事故発生時の対応（医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等）	事故対応マニュアルに基づいて、応急処置、協力医療機関への搬送若しくは119番通報による他の医療機関への搬送を行うとともに、家族への連絡を行います。また、事故について関係機関に報告するとともに、事故についての検証、今後の防止策を講じます。		
事故発生の防止のための指針	無 ・ 有		
損害賠償（対応方針及び損害保険契約の概要等）	(公社)全国有料老人ホーム協会「有料老人ホーム損害賠償責任保険」に加入 介護サービス等の提供にあたり、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、地震・津波等の天災、戦争・暴動等入居者の故意によるもの等を除いて速やかに損害を賠償します。但し入居者に重大な過失がある場合には、賠償を減ずることがあります。		
公益社団法人全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者基金制度への加入状況	協会への加入 無 ・ 有		
	入居者基金への加入 無 ・ 有		
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	有	実施日	常時
		実施内容	意見箱の設置
	無		
	備考		
第三者による評価の実施状況	有	実施日	2016年
		実施内容	第三者評価
	無		
	備考 公益社団法人 全国有料老人ホーム協会		
運営懇談会の開催状況 （開催回数、設置者の役職員を除く参加者数、主な議題等）	月1回の運営懇談会の他、原則として定期総会を年1回開催いたします。但し、施設側と入居者委員（6名）の双方が必要と認めた場合は、臨時懇談会を開催いたします。 【定期総会開催状況】※資料全戸配布・質問受付の対応 2022年10月 2021年度決算報告、会社の取組みについて 【運営懇談会開催状況】 第184回 2022年5月 ・介護棟見守りシステム「眠りスキャン」導入について 第185回 2022年6月 ・4回目ワクチン接種について 第186回 2022年7月 ・各課茶話会、説明会について 第187回 2022年8月 ・電気料金について 第188回 2022年9月 ・シャトルバス運行管理について		

※14 施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務は除く。

※15 施設の体制と併せて、神奈川県国民健康保険団体連合会や公益社団法人全国有料老人ホーム協会など、入居者が利用可能な第三者機関及び行政の担当部署の名称及び連絡先を記入

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	介護を要する状態になった場合は、心身の状態に応じ、居室又はロイヤルケアの介護居室で介護が受けられます。
入を居住後に替居え室又場は合施設	居室から一時介護室へ移る場合(判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等) 入居契約及び管理運営規程で、居室で受けられる介護の範囲を定め(「介護サービス等の一覧表」参照)、介護支援委員会(処遇委員会)がそれを超えた介護が必要と判定した場合は、本人の意思を確認し、身元引受人の意見を聴いた上で、ロイヤルケアの介護居室で介護させていただきます。この場合、居室の利用権は存続します。また、月額利用料は変わりませんが、おやつ代として1日108円(税込)が食費に加算されます。 介護居室では、一人あたりの専有面積は、当初入居した居室に比して減少します。
	・居室から介護居室への住み替え ロイヤルケアの介護居室での介護が通算6か月以上に及ぶか、もしくは将来にわたり居室に戻る事が困難と判断された場合、医師の意見と介護支援委員会(処遇委員会)の判定に基づいて、ご本人の意思を確認し、身元引受人の意見を聴いた上で、原則として介護居室に住み替えていただきます。 介護居室では、一人あたりの専有面積は当初入居した居室に比して減少します。月額利用料の変更はありませんが、おやつ代として1日108円(税込)が食費に加算されます。 また、介護場所の変更(住替え)を行う場合は、介護居室への利用権変更に伴い調整返還金が発生する場合があります。計算式は下記の通りです。一人入居で住替えた場合及び二人入居で二人ともが住替えた場合は、一般居室の利用権は消滅し、新たに介護居室の利用権が生じます。但し、未償却残額が介護居室の入居一時金額に不足する場合でも、新たな入居一時金の費用負担はありません。 〔調整返還金〕 ○一人入居の場合(介護居室の入居一時金を2,400万円とする) 入居一時金未償却残額-2,400万円 ○二人入居の場合(介護居室の入居一時金を4,800万円とする) 入居一時金の未償却残額-4,800万円 〈月払い方式〉 ロイヤルケアへの住み替えの場合は、ロイヤルケアでの家賃相当額が月あたり600,000円/人となります。尚、月途中での住み替えの場合は、1日あたりの家賃は、家賃相当額を該当月の日数で除した額となります(1円未満は切り捨て)。尚、移り住んだ日までは一般居室での家賃、移り住んだ翌日からロイヤルケアでの家賃相当額となります。

	提携ホームへ住み替える場合（同上）	—
--	-------------------	---

6 医療

協力医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	横浜メディカルクリニック
	診療科目	内科
	所在地	同一建物内診療所
	距離及び所要時間	同一建物内
	協力内容	ご入居者の日常の健康管理や診察
	名 称	聖マリアンナ医科大学 横浜市西部病院
	診療科目	循環器内科、神経内科、呼吸器内科、消化器内科、脳神経外科・心臓血管外科、整形外科、神経精神科、腎臓・高血圧内科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、皮膚科 他
	所在地	横浜市旭区矢指町 1197-1
	距離及び所要時間	車で約 20 分（10 k m）
	協力内容	高度医療を必要とする場合の入院、治療
	名 称	横浜保土ヶ谷中央病院
	診療科目	内科（循環器科、呼吸器科、消化器科）、神経内科、精神科、外科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、歯科口腔外科 他
	所在地	横浜市保土ヶ谷区釜台町 43-1
	距離及び所要時間	車で約 10 分（3.4 k m）
	協力内容	高度医療を必要とする場合の入院、治療
	名 称	東戸塚記念病院
	診療科目	内科、循環器科、外科、整形外科、形成外科、眼科、皮膚科、泌尿器科、脳神経外科
	所在地	横浜市戸塚区品濃町 548-7
	距離及び所要時間	車で約 15 分（5.4 k m）
	協力内容	高度医療を必要とする場合の入院、治療
協力歯科医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	—
	所在地	—

	距離及び所要時間	—
	協力内容	—
入居者が医療を要する場合の対応（入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等）	・病気や怪我の治療は、医療機関で受けていただきます。医療費は健康保険の適用を受けて下さい。健康保険が適用されない場合は、ご入居者の負担となります。 ・医療を必要とする場合は、協力医療機関への通院・入院により必要な治療を受けられます。 ・協力医療機関への入院の場合、週 1 回程度の割合で職員がお見舞いに伺い、ご用を承ります。 ・入院が長期にわたった場合でも、契約は存続しますので、退院後は入院前の居室に戻ることができます。 ・入院期間中も食費を除き、月額利用料をお支払いいただきます。	

7 入居状況等

（ 2022 年 10 月 1 日現在 ）

入居者数及び定員	584 人（定員 840 人）		
入居者の状況	男 性 195 人、女 性 389 人		
	自 立 324 人		
	要支援 74 人	(内訳)	要支援 1 27 人 要支援 2 47 人
	要介護 186 人	(内訳)	要介護 1 36 人 要介護 2 53 人 要介護 3 46 人 要介護 4 23 人 要介護 5 28 人
平均年齢	85.8 歳（男性 85.7 歳、女性 85.8 歳）		

注）介護の要否別及び平均年齢については、入居者数が少ない等の状況により、個人が特定される場合には、プライバシー保護の観点から記入する必要はない。

8 職員体制

（１）職種別の職員数等

（ 2022 年 10 月 1 日現在）

		職 員 数	常勤換算後の		夜間勤務職員数 (17時～翌0時半) (最少人数)	備 考 (資格・委託等)
			人数	うち自立対応		
1従業員の内訳	管理者	2 (0)				
	生活相談員	29 (5)				
	直接処遇職員	62 (26)	54.0		7	
	介護職員	52 (23)	44.9		6	
	看護職員	10 (3)	9.1		1	
	機能訓練指導員	2 (0)				
	理学療法士	1 (0)				
	作業療法士	1 (0)				
	その他	0 (0)				

計画作成担当者	3 (1)				介護支援専門員資格保有者
医師	— ()				
栄養士	5 (0)				外部委託
調理員	58 (44)				外部委託(調理補助を含む)
事務職員	9 (0)				
その他職員	78 (53)				外部委託(清掃、設備、食堂等)
合 計	248 (129)				

注1) 職員数欄の()内は、非常勤職員数で内数

- 2) 直接処遇職員は、要介護者及び要支援者に対して介護サービスを提供する職員と自立者に対して一時的な介護その他日常生活上必要な援助を行う職員を合わせた数とし、また、常勤換算後の人数において、自立者対応の人数を内数で記入
- 3) 機能訓練指導員及び計画作成担当者が他の職務を兼務している場合は、職員数の人数に※印をつけるとともに、兼務している職名を備考欄に記入
- 4) 備考欄には、直接処遇職員や調理員等の委託、看護職員等の機能訓練指導員兼務、計画作成担当者の介護支援専門員資格等を記入

(2) 職員の状況

管理者		他の職務との兼務				1 あり ② なし					
		兼務に係る 資格等		1 あり							
				資格等の名称							
				② なし							
		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 採用者数		0	0	4	1	4	1	0	0	0	1
前年度1年間の 退職者数		3	1	6	4	3	0	0	0	0	0
業務に従事した職員の 経験年数に 応じた人数	1年未満	0	0	5	0	4	1	0	0	0	1
	1年以上 3年未満	3	1	5	6	6	1	1	0	0	0
	3年以上 5年未満	2	0	6	7	6	1	0	0	1	0
	5年以上 10年未満	1	1	6	4	4	0	1	0	0	0
	10年以上	1	1	7	6	4	2	0	0	1	0
従業者の健康診断の実施状況					① あり 2 なし						

○要介護者・要支援者に対する直接処遇職員体制

(特定施設入居者生活介護事業者(介護予防特定施設入居者生活介護を含む)の指定を受けた施設のみ記入。利用者数の「前年度の平均値」及び職員数の「常勤換算方法」等については、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準(平成11年3月31日厚生省令第37号)等の

規定によること)

	前々年度の平均値	前年度の平均値	今年度の平均値 ※18
要支援者の人数	1	1	1
要介護者の人数	90.4	92.1	86.0
指定基準上の直接処遇職員の人 数 ※16	30.1	30.7	28.5
配置している直接処遇職員の人 数 ※17	61.3	60.4	51.3
要支援者・要介護者の合计数人 に対する配置直接処遇職員の人 数の割合	1.5 : 1	1.5 : 1	1.5 : 1
常勤換算方法の考え方	常勤職員の週勤務時間 40 時間で除して算出		
従業者の勤務体制の概要	介護職員 早番 7 : 00 ~ 16 : 00 8 : 00 ~ 17 : 00 日勤 8 : 45 ~ 17 : 45 遅番 11 : 00 ~ 20 : 00 夜勤 17 : 00 ~ 翌10 : 00		
	看護職員 早番 : ~ : 日勤 8 : 45 ~ 17 : 45 遅番 : ~ : 夜勤 17 : 00 ~ 翌10 : 00		

※16 常勤換算後の人数

※17 常勤換算後の人数。自立者対応の人数を除く。

※18 今年度の平均値は、作成日の前月までの平均値とすること。

○介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	0 人 (0人)	介護職員実務者研修修了者	2人 (0人)
介護福祉士	29 人 (19 人)	介護職員初任者研修修了者	19人 (0人)
介護支援専門員	3 人 (1人)	資格なし	4人 (0人)

注 1) 資格を複数持っている職員がいる場合は、社会福祉士、介護福祉士の順に優先して記入する。他の資格を持っている職員を () に外数で記入する。

注 2) 介護職員基礎研修及び各ホームヘルパー研修修了者は、介護職員初任者研修に含めて記入する。

9 入居・退居等

入居者の条件 (年齢、心身の状況(自立・要支援・要介護)等)	・満 70 歳以上で (二人入居の場合はお二人とも満 70 歳以上)、二人入居の場合は、原則としてご夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族または一親等以内の姻族であること。 ・日常生活を自立して営むことのできる健康状態であること。介護保険の利用、または認知症の症状がある場合はご入居いただけません。
--------------------------------	---

身元引受人等の条件及び義務等	・入居者は身元引受人（兼連帯保証人）を原則 1 名定めていただきます。 ・入居者の身元引受人（兼連帯保証人）は、法定相続人が就任するものとしませんが、法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、事業者の承諾を得て他の方が就任する事が出来ます。 ・入居契約に基づく入居者の事業者に対する債務について連帯保証し、入居者と連帯して履行の責を負うものとしします。 ・入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を定期的にご連絡させていただきます。 ・入居契約が解除された場合、入居者を引き取ることになります。また、入居者が亡くなられた場合には、遺体及び遺留品を引き取るものとしします。 ・身元引受人(兼連帯保証人)の負担は、入居一時金合計額にかかる想定居住期間の 1 年分（360 日）を限度としします。 ●極度額計算式 計算式 $\frac{\text{入居一時金合計額}-\text{初期償却金額}}{\text{入居一時金償却期間（日数）}} \times 360 \text{ 日} + \frac{\text{追加入居一時金合計額}-\text{初期償却金額}}{\text{追加入居一時金償却期間（日数）}} \times 360 \text{ 日}$ * $\frac{\text{追加入居一時金合計額}-\text{初期償却金額}}{\text{追加入居一時金償却期間（日数）}} \times 360 \text{ 日の計算は 2 人入居時に適用され、1 人入居時には適用されません。}$ ※2020 年 4 月 1 日施行の民法改正により、連帯保証人について極度額を設定する必要があります。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとしします。ただし事業者は、当該確定前であっても、債務支払いを求めることができます。 - 一 入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき - 二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき ・連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対し遅滞なく管理費等の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、入居者の全ての債務に関する情報を提供しなければなりません。 ・連帯保証人は、本契約を締結するにあたり、入居者から民法第 465 条の 10 第 1 項に定める次の各号の情報提供を受けたことを表明します。 - 一 入居者の財産及び収支の状況 - 二 入居者が本件債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況 - 三 入居者が本債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容 ・入居者は、連帯保証人に対して提供した上記各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。
生活保護受給者の受入れ対応	Ⓐ ・ 可
施設又は入居者が入居契約を解除する場合の事由及び手続等 ※19	＜事業者からの契約の解除＞（入居契約書第 29 条より） 一．事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。 1. 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき

	2. 月額利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき 3. 以下に定める(禁止又は制限される行為)規定に違反したとき ①入居者は施設の利用にあたり、施設またはその敷地内において次の各号に掲げる行為を行う事はできません。 イ. 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する ロ. 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける ハ. 排水管その他を腐食するおそれのある液体等を流す ニ. テレビ・音響機器等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与える ホ. 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を栽培・飼育する ヘ. 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する ト. 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与える チ. 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる ② 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。 イ. 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動植物以外の犬、猫等の動物や植物を目的施設またはその敷地内で栽培・飼育する ロ. 居室及びあらかじめ管理運営規程等に定められた場所以外の共用部分又は敷地内に物品を置く ハ. 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売宣伝・公告等の活動を行う ニ. 目的施設の増築・改築・移転・改造・模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置する ホ. 管理運営規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う 4. 入居者・身元引受人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望等が、入居者自身又は他の入居者あるいは従業員の心身又は生命に危害を及ぼすおそれがあるとき又は他の入居者に対する有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれを防止することができないとき 5. 入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者の運営に支障を及ぼしたとき又は重大な支障を及ぼすおそれが合理的に認められるとき 6. 入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者又はその従業員あるいは他の入居者に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき又は背信行為を行うと合理的に認められるとき 7. 高齢者虐待防止法に基づき、入居者の人権の尊重、身体拘束に伴
--	--

		う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、入居者に対し、身体拘束を行わないという事業者の方針に反して、入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を希望されるとき 8. 上記 3～7 については、入居者自身、他の入居者あるいは事業者の従業員の心身または他の入居者への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすとき 二. 前項の規定に基づく契約の解除は、事業者は次の手続きによって行います。 1. 契約解除の通告について 90 日の予告期間をおく 2. 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人（兼連帯保証人）に弁明の機会を設ける 3. 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人（兼連帯保証人）、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する 三. 本条第一項 4 号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加え、次の各号の手続きを行います。 1. 医師の意見を聴く 2. 一定の観察期間をおく <入居者からの契約の解除> 一. 入居者は、事業者に対して、退去予定日の少なくとも 30 日前に契約の解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。契約解約の申し入れは事業者の定める契約解約届を事業者に届け出るものとします。 二. 入居者が前項の契約解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して 30 日目をもって、本契約は解約されたものとみなします。 三. 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、上記二項の規定に関わらず、催促することなく本契約を解約することができます。 1. 入居契約書第48条（反社会勢力の排除の確認）の各号の確約に反する事実が判明したとき 2. 契約締結後に自ら又は役員が反社会勢力に該当したとき <入居一時金の返還について> 「3 利用料 解約時の返還金」に基づき計算し、契約終了日の翌日から起算して 90 日以内に返還します。	
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	1人
		医療機関	1人
		死亡者	45人
		その他	1人
	生前解約の状況	施設側の申出	0人

			(解約事由の例)
		入居者側の申出	4人
			(解約事由の例) ・ ご家族の事情により退去
体験入居の期間及び費用負担等	原則、2泊3日以内の日程で、体験入居が可能です。 (1泊2日 2食付 6,270円(税込))		

※19 入居契約の条項に沿って、解除の事由及び手続、予告期間、前払金の返還時期等を正確に記入

10 情報開示

入居希望者等への情報開示 ※20	重要事項説明書の公開	1 公開 (閲覧 ・ <u>写し交付</u>)	2 非公開
	入居契約書の公開	1 公開 (閲覧 ・ <u>写し交付</u>)	2 非公開
	管理規程の公開	1 公開 (閲覧 ・ <u>写し交付</u>)	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開 (<u>閲覧</u> ・ 写し交付)	2 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開 (<u>閲覧</u> ・ 写し交付)	2 非公開

※20 市指針上、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程は写し交付、その他は少なくとも閲覧であることに留意すること。

添付書類：別添1「介護サービス等の一覧表」

別添2「短期利用のサービス等の概要」(設定がある場合のみ)

別添3「横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

説明年月日 年 月 日 説明場所 _____

説明者署名 _____

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

入居者 1 年 月 日 署 名 _____

入居者 2 年 月 日 署 名 _____

身元引受人(兼連帯保証人) 年 月 日 署 名 _____

横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	☐ 個室ではない(相部屋がある)。 ☐ 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 ☐ 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	☐ 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) ☐ 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	
4	便所	有	不適合	☒ 常夜灯がない。 ☐ 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) ☐ 居室の近くにない。 ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	居室内常夜灯設置、洗面便所照明はスイッチ
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	有			
7	面談室	有	適合	☐ プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	有			
9	看護・介護職員室	有			
10	機能訓練室	有			
11	談話室	有			
12	洗濯室	有			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい施設	有			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) ☐ 居室 ☐ 一時介護室 ☐ 浴室 ☐ 脱衣室 ☐ 便所	
17	廊下		適合	☐ 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	
18	居室等の出入口		適合	☐ 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他（上記項目以外の主な指針不適合事項）

例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。

特定施設入居者生活介護(介護予防を含む)の指定（・無）

介護度	自立①		自立②・要支援Ⅰ・Ⅱ 要介護Ⅰ		要介護Ⅱ・Ⅲ		要介護Ⅳ・Ⅴ	
介護を行う場所	居室		居室（場合によっては介護居室）		介護居室（場合によっては居室）		原則、介護居室	
介護サービス内容	一時金及び月額 利用料に含むサ ービス	その都度徴収 するサ ー ビ ス （消費税抜き）	介護保険（※） 給付、 一時金及び月額利用 料に含むサービス	その都度徴収する サービス（消費税 抜き）	介護保険（※） 給付、 一時金及び月額利用 料に含むサービス	その都度徴収する サービス（消費税抜 き）	介護保険（※） 給付、 一時金及び月額利用 料に含むサービス	その都度徴収する サービス（消費税 抜き）
(1)介護サービス								
○ 巡回サービス ①昼間 9:00～17:00 ②夜間 17:00～9:00	無	無	①必要に応じて ②必要に応じて	無	①必要に応じて ②必要に応じて	無	①必要に応じて ②必要に応じて	無
○ 食事介助 （※ロイヤルケアのダイ ニングにて提供）	無	無	必要に応じて食事介 助実施	無	必要に応じて食事介 助実施	無	必要に応じて食事介 助実施	無
○ 排泄 ・ 排泄介助 ・ おむつ交換 ・ おむつ代 （※介護居室にて提供）	無	無	必要に応じて排泄介 助	オムツが必要な場 合実費負担	必要に応じて排泄介 助	オムツが必要な場 合実費負担	必要に応じて排泄介 助	オムツが必要な場 合実費負担
○ 入浴等 ・ 清拭 ・ 一般浴介助 ・ 特殊浴介助 （※入浴介助は原則、介護居 室の浴室にて提供。）	無	無	状態に応じて入浴可 能な場合は入浴介助、 あるいは清拭を週に 3回まで実施	週 3 回を越えて入 浴または清拭を希 望する場合 入浴：1,650 円／回 （30 分）ただし清 拭は 1,100 円／回 （20 分）	状態に応じて入浴可 能な場合は入浴介助、 あるいは清拭を週 3 回 まで実施	週 3 回を越えて入 浴または清拭を希 望する場合 入浴：1,650 円／回 （30 分）ただし清 拭は 1,100 円／回 （20 分）	状態に応じて入浴可 能な 場 合 は 入 浴 介 助、あるいは清拭を 週に 3 回まで実施	週 3 回を越えて入 浴または清拭を希 望する場合 入浴：1,650 円／回 （30 分）ただし清 拭は 1,100 円／回 （20 分）
○ 身辺介助 ①体位変換 ②居室からの移動 ③衣類の着脱 ④身だしなみ介助 （※①は原則、介護居室にて 提供。）	無	無	①②③④ 必要に応じ生活全般 に渡り、1 日延べ 1 時 間以内の範囲で介助 全般実施。	①②③④ご利用者 の特別な希望により 行われる個別的 な身辺介助サービ スについては別途 相談（有料）	①必要に応じ実施 ②必要に応じ付添 を実施 ③起床時、就寝前、 及び汚れた時に 随時介助実施 ④必要に応じ実施	①②③④ご利用者 の特別な希望により 行われる個別的 な身辺介助サービ スについては別途 相談（有料）	①必要に応じ実施 ②必要に応じ付添 を実施 ③起床時、就寝前、 及び汚れた時に 随時介助実施 ④必要に応じ実施	①②③④ご利用者 の特別な希望により 行われる個別的 な身辺介助サービ スについては別途 相談（有料）
○ 機能訓練	無	無	必要に応じて実施	無	必要に応じて実施	無	必要に応じて実施	無
○ 通院の介助 （※指定医療機関への通院介 助） ①付添い、受診手続 ②送迎	無	無	①必要に応じて 実施 ②必要に応じて 実施	協力医療機関以外 ご希望の場合別途 相談（要日程相談、 付添者 1 名につき 1,650 円／30 分＋ 交通費等実費）	①必要に応じて実 施 ②必要に応じて実 施	協力医療機関以外 ご希望の場合別途 相談（要日程相談、 付添者 1 名につき 1,650 円／30 分＋ 交通費等実費）	①必要に応じて実 施 ②必要に応じて実 施	協力医療機関以外 ご希望の場合別途 相談（要日程相談、 付添者 1 名につき 1,650 円／30 分＋ 交通費等実費）
○ 緊急時対応・ ナース（緊急）コール	都度対応	無	都度対応	無	都度対応	無	都度対応	無
(2)生活サービス								
○家事 ①清掃 ②洗濯 ○介護居室内の家事 ③環境整備 ④洗濯サービス ⑤ペット・メーキング （⑤は汚れた場合は 随時交換あり）	無	①実費負担 ② 全ての洗濯 サービス（含む クリーニング）は実 費負担	①週 1 回 30 分程度実 施 ②週 1 回まで 下着、寝間着、靴下 等色落ちしない水 洗可能なもの ③原則毎日実施 ④週 3 回まで 下着、寝間着、靴下 等色落ちしない水 洗可能なもの ⑤週 1 回	①週 1 回を超える 場合は 60 分 3,300 円～ ②④規定を越える 洗濯サービス、及び上 着、外出着等のク リーニングは実費負担 ⑤ご希望により週 2 回を超える場 合 1 回 1,650 円 実費負担	①週 1 回 30 分程度実 施 ②週 1 回まで 下着、寝間着、靴下 等色落ちしない水洗 可能なもの ③原則毎日実施 ④週 3 回まで 下着、寝間着、靴下 等色落ちしない水洗 可能なもの ⑤週 1 回	①週 1 回を超える 場合は 60 分 3,300 円～ ②④規定を越える 洗濯サービス、及び上 着、外出着等のク リーニングは実費負担 ⑤ご希望により週 2 回を超える場 合 1 回 1,650 円 実費負担	①週 1 回 30 分程度 実施 ②週 1 回まで 下着、寝間着、靴 下等色落ちしない 水洗可能なもの ③原則毎日実施 ④週 3 回まで 下着、寝間着、靴 下等色落ちしない 水洗可能なもの ⑤週 1 回	①週 1 回を超える 場合は 60 分 3,300 円～ ②④規定を越える 洗濯サービス、及び上 着、外出着等のク リーニングは実費負担 ⑤ご希望により週 1 回を超える場 合 1 回 1,650 円 実費負担
○居室配膳・下膳 ①ロイヤルケアのリビングダイ ニングでの配膳下膳 ②居室への配膳下膳 （看護師の判断により必要に 応じて実施）	無	ご本人希 望 に よる場合 1 回 770 円	①必要に応じ毎食時 配膳・下膳実施 ②必要に応じて 配膳・下膳実施	ご本人希望による 場合 1 回 770 円	①必要に応じ毎食時 配膳・下膳実施 ②必要に応じて 配膳・下膳実施	ご本人希望による 場合 1 回 770 円	①必要に応じ毎食時 配膳・下膳実施 ②必要に応じて 配膳・下膳実施	ご本人希望による 場合 1 回 770 円
○ 理美容	無	実費負担	無	実費負担	無	実費負担	無	実費負担
○ 代行 ①所定店舗への買物 ②所定の役所手続き	無	①施設周辺 30 分 1,650 円 施 設 の 指 定 日に実施 ② 1 回 1,650 円	①週 2 回まで施設の 指定日に実施	①指定日以外に代 行を希望する場 合又は個別の銘 柄の買い物を希 望する場合施設 周辺 30 分 1,650 円 ② 1 回 1,650 円	①週 2 回まで施設の指 定日に実施	①指定日以外に代 行を希望する場 合又は個別の銘 柄の買い物を希 望する場合施設 周辺 30 分 1,650 円 ② 1 回 1,650 円	①週 2 回まで施設の 指定日に実施	①指定日以外に代 行を希望する場 合又は個別の銘 柄の買い物を希 望する場合施設 周辺 30 分 1,650 円 ② 1 回 1,650 円
(3)健康管理サービス								
①健康診断 ②健康相談 ③生活指導 ④医師の往診	①健康診断年 1 回、人間ドッ ク年 1 回実施 ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 1 回、人間ドック 年 1 回実施（介護居 室に住替えた場合は 健康診断年 2 回） ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 1 回、人間ドック 年 1 回実施（介護居 室に住替えた場合は 健康診断年 2 回） ②随時実施 ③随時実施	④保険診療	①健康診断年 1 回、人間ドック 年 1 回実施（介護 居室に住替えた場合 は健康診断年 2 回） ②随時実施 ③随時実施	④保険診療
(4)入退院時、入院中の サービス								
	（※指定医療機関への入退院時、入院中のサービス）							
①医療費 ②移送サービス	無	①保険診療	②必要に応じて実施	①保険診療	②必要に応じて実施	①保険診療	②必要に応じて実施	①保険診療
その他サービス ○ レクリエーション ○ クラブ活動	日常レク（含む 外出レク・買物 レク）他、地域 連携活動、コン サート、講演会 等	材料費などは 実費負担	日常レク（含む外出 レク・買物レク）他、地 域連携活動、コンサ ート、講演会等	材料費などは実費 負担	日常レク（含む外出 レク・買物レク）他、地 域連携活動、コンサ ート、講演会等	材料費などは実費 負担	日常レク（含む外出 レク・買物レク）他、 地域連携活動、コン サート、講演会等	材料費などは実費 負担

自立①の定義：自立した生活のできる入居者
自立②の定義：風邪などの比較的軽い一時的な疾病のある方、術後の療養の必要な方、急病の方の他、介護保険認定は受けていないが加齢等により一時的に日常生活に援助が必要
な状態となり入居者処遇委員会において介護サービスが必要と判定された入居者
（※）（介護予防）特定施設入居者生活介護による保険給付を指す。有料老人ホームが提供しない訪問介護サービス等は含まない。

健康管理費の「算定根拠」について

サンシティ横浜では健康相談、疾病時の一時的な介護・看護の費用、介護認定を受け、「特定施設入居者生活介護」締結後、介護保険でカバーされないサービスの費用等についてご入居時に健康管理費としてお預かりしており、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\text{健康管理費} = \text{算定根拠に基づく費用} \\ + \text{（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額）}$$

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「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」（以下、「想定居住期間等」といいます。）の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（H24.3.16）で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 健康管理費の設定 】

◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～80 歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。

◎この算出結果に前払金の保全措置を講ずべき額、事業費の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15 年 】

【想定居住期間を超える費用の健康管理費総額に対する割合 15%】

サンシティ横浜ではこの結果に基づき、健康管理費について、以下の設定を行っています。

○健康管理費の額 550 万円

（内訳）

・ 非返還額 総額の 15%・・・82.5 万円

（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）

・ 返還対象額 総額の 85%・・・437.5 万円

（想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。）

○なお、健康管理費には、対価性のない権利金等は含まれていません。

入居一時金の「算定根拠」について

サンシティ横浜では家賃相当額について入居一時金方式（全額前払い方式）を採用しております。この入居一時金は、厚生労働省が老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に定める「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部または一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\begin{aligned} \text{入居一時金} = & \text{1 ヶ月の家賃相当額} \times \text{想定居住期間（月数）} \\ & + \text{（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額）} \end{aligned}$$

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「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」（以下、「想定居住期間等」といいます。）の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（H24.3.16）で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね 50% となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 入居一時金の設定 】

- ◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～80 歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。
- ◎この算出結果に家賃の前払金の保全措置を講ずべき額、事業費、土地・建物の賃借料の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15 年 】

【想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 15%】

サンシティ横浜ではこの結果に基づき、例えば 1 ヶ月当たりの家賃相当額 20 万円（最多価格帯）について、以下の設定を行っています。

○入居一時金の額 5,400 万円

（内訳）

・ 非返還額 総額の 15%・・・810 万円
（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）

・ 返還対象額 総額の 85%・・・4,590 万円

（想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。）

○1 ヶ月当たりの家賃相当額は、開業前経費や建物賃料、管理事務費等を基礎として算定しています。

○なお、入居一時金には、対価性のない権利金等は含まれていません。