

有料老人ホーム重要事項説明書

		記入年月日	2023 年 12 月 15 日
記入者名	高橋 直樹	所属・職名	光ハイツ・ヴェラス琴似・支配人

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成23年10月7日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	1 個人	2 法人	
	※法人の場合、その種類 営利法人		
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ ひかりはいつ・うゝえらす 株式会社 光ハイツ・ヴェラス		
法人番号	法人番号の有無	1 あり	2 なし
	法人番号		
事業主体の主たる事務所の所在地	〒 064-0919		
	北海道札幌市中央区南19条西11丁目1-15		
連絡先	電話番号	011-520-8668	
	FAX番号	011-520-3018	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://www.varus.co.jp	
代表者	氏名	森 千恵香	
	職名	代表取締役社長	
設立年月日	1987 年	4 月	21 日
主な実施事業	※別添1（別実施する介護サービス一覧表）		

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) ひかりはいつ・うゝえらす ことに 光ハイツ・ヴェラス琴似
----	--

所在地	〒 063-0804			
	北海道札幌市西区二十四軒4条1丁目3-1			
建物名等				
市区町村コード	都道府県	北海道	市区町村	札幌市
主な利用交通手段	最寄駅		JR北海道 琴似 駅	
	交通手段と所要時間		JR北海道「琴似駅」より約450m 約6分 札幌市市営地下鉄 琴似駅より約1km 約15分	
連絡先	電話番号	011-611-8080		
	FAX番号	011-611-8083		
	メールアドレス	kotoni@varus.co.jp		
	ホームページアドレス	http://www.varus.co.jp		
管理者	氏名	高橋 直樹		
	職名	支配人		
建物の竣工日		2003年	6月	1日
有料老人ホーム事業の開始日		2015年	6月	15日

(類型) 【表示事項】

類型	<input checked="" type="radio"/> 1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合） <input type="radio"/> 2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合） <input type="radio"/> 3 住宅型 <input type="radio"/> 4 健康型			
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号	特定施設入居者生活介護 0170400816号 防特定施設入居者生活介護 0170400816号	第 介護予 第	
	指定した自治体名	札幌市		
	事業所の指定日	2003年	6月	1日
	指定の更新日（直近）	2021年	5月	30日

3. 建物概要

土地	敷地面積	11,033.59 m ²		
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地 <input checked="" type="radio"/> 2 事業者が貸借する土地		
		2 事業者が貸借する土地の場合		
		貸借の種別	<input checked="" type="radio"/> 1 普通貸借	2 定期貸借
		抵当権の有無	<input checked="" type="radio"/> 1 あり	2 なし
			<input checked="" type="radio"/> 1 あり	2 なし
	開始			

			契約期間	2013	年	4	月		日
				終了					
				2043	年	4	月		日
			契約の自動更新	① あり		2 なし			
建物	延床面積	全体		20,332.55	㎡				
		うち、老人ホーム部分		20,227.23	㎡				
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他							
		3 その他の場合 							
	構造	① 鉄筋コンクリート造 ② 鉄骨造 3 木造 4 その他							
		4 その他の場合 							
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物 ② 事業者が貸借する建物							
		2 事業者が貸借する建物の場合							
			貸借の種別	① 普通貸借		2 定期貸借			
			抵当権の有無	① あり		2 なし			
			① あり		2 なし				
		契約期間	開始	2013	年	4	月		日
		終了	2043	年	4	月		日	
		契約の自動更新	① あり		2 なし				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室（縁故者個室含む） ② 相部屋あり							
			最少			1	人部屋		
			最大			2	人部屋		
			トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※		
	タイプA	①有 ②無	①有 ②無	35.5 ㎡	82	一般居室			
	タイプB	①有 ②無	①有 ②無	48.8 ㎡	52	一般居室			
	タイプC	①有 ②無	①有 ②無	48.8 ㎡	20	一般居室			
	タイプD	①有 ②無	①有 ②無	58.5 ㎡	26	一般居室			
タイプE	①有 ②無	①有 ②無	58.5 ㎡	26	一般居室				

タイプK	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	66.6 m ²	20	一般居室
タイプF	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	28 m ²	22	介護居室
タイプG	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	30.5 m ²	28	介護居室
タイプH	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	32 m ²	4	介護居室
タイプJ	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	37.7 m ²	8	介護居室
一時介護室	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	37.5	1	一時介護室
共用介護室	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	<input checked="" type="radio"/> 無	36.2 ～ 56.2 4 m ²	5	介護居室

※「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」の別を記入

共用施設	共用便所における便房	25	か所	うち男女別の対応が可能な便房	25	か所	
				うち車椅子等の対応が可能な便房	22	か所	
	共用浴室	5	か所	個室	2	か所	
				大浴場	3	か所	
	共用浴室における介護浴槽	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	1	か所	
				その他		か所	
食堂	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし			
入居者や家族が利用できる調理設備	<input type="radio"/> 1	あり	<input checked="" type="radio"/> 2	なし			
エレベーター	<input checked="" type="radio"/> 1	あり (車椅子対応)	<input checked="" type="radio"/> 2	あり (ストレッチャー対応)	<input type="radio"/> 3	あり (上記1・2に該当しない)	
	<input type="radio"/> 4	なし					
消防用設備等	消火器	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
	自動火災報知設備	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
	火災通報設備	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
	スプリンクラー	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
	防火管理者	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
	防災計画	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	なし		
緊急通報装置等	居室	<input checked="" type="radio"/> 1	全居室あり	<input type="radio"/> 2	一部居室あり	<input type="radio"/> 3	なし
	便所	<input checked="" type="radio"/> 1	全便所あり	<input type="radio"/> 2	一部便所あり	<input type="radio"/> 3	なし
	浴室	<input checked="" type="radio"/> 1	全浴室あり	<input type="radio"/> 2	一部浴室あり	<input type="radio"/> 3	なし
	その他						
		<input type="radio"/> 1	あり	<input type="radio"/> 2	一部あり	<input type="radio"/> 3	なし

その他	ロビー・レストラン・多目的室・和室・アトリエ・カラオケルーム・娯楽室・機能訓練室・スカイラウンジ・アスレチックルーム・ケアセンター・男女大浴場・小浴場・一時介護室・共用介護室・喫煙コーナー・売店・ <u>体験入居室・ゲストルーム・理容室・美容室・駐車場・クリニック（テナント）</u> ※下線部の施設は使用料が必要。
-----	--

4. サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	光ハイツ・ヴェラスは永年にわたり、それぞれの地域社会に貢献され、人生を闊達に歩んでこられた皆様を「尊敬と慈愛」の心でお迎えできるような、施設運営に心がけております。ご入居者の円熟した英知とプライバシーを尊重し、コミュニティーとして共に“生きがい”を持ち、共に“ふれあい”を享受できる施設を目指します。
サービスの提供内容に関する特色	<p>1. 自律可能な方々には「あくまでも自分らしく暮らせる環境」を、介護が必要な方々には「尊厳をもって暮らせる環境」をご提供し、そしてすべての方に安心と安全に包まれた暮らしを実現して参ります。</p> <p>2. 常にご入居されている方々に思いをよせ、より良い生活パートナー、アドバイザーとして接することができるよう、不断に専門的スキルとコミュニケーション能力の向上に努めます。</p> <p>3. 終の棲家であり続けるために、盤石な経営基盤を持続させ、より上質な施設とサービスの提供に努めます。</p> <p>4. ご入居されている方々の人権とプライバシーを守るため、常に順法精神を忘れず、公平で公正な開かれた施設運営に努めます。</p>
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

（介護サービスの内容） ※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

入居継続支援加算	1 あり ② なし
生活機能向上連携加算	1 あり ② なし
個別機能訓練加算	① あり 2 なし
夜間看護体制加算	① あり 2 なし
若年性認知症入居者受入加算	1 あり ② なし
医療機関連携加算	① あり 2 なし

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	口腔衛生管理体制加算	1 あり	② なし	
	栄養スクリーニング加算	① あり	2 なし	
	退院・退所時連携加算	① あり	2 なし	
	看取り介護加算	① あり	2 なし	
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ) イ	1 あり	② なし
		(Ⅰ) ロ	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
		(Ⅲ)	① あり	2 なし
	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	① あり	2 なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
		(Ⅲ)	1 あり	② なし
介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	① あり	2 なし	
	(Ⅱ)	1 あり	② なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	① あり 2 なし			
	1 ありの場合 (介護・看護職員の配置率)		2.5 : 1	

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	<input type="checkbox"/>	救急車の手配		
	<input type="checkbox"/>	入退院の付き添い		
	<input type="checkbox"/>	通院介助		
	<input type="checkbox"/>	その他	服薬管理	
	1	名称	真駒内クリニック	
		住所	札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1	
		診療科目	内科・皮膚科	
		協力科目	内科・皮膚科	
		協力内容	訪問診療・往診 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
	2	名称	札幌外科記念病院	
		住所	札幌市中央区南23条西15丁目	
		診療科目	内科・外科・消化器科・小児科・麻酔科・整形外科・直腸肛門科・放射線科・理学療法科	
		協力科目	内科・外科・消化器科・麻酔科・整形外科・直腸肛門科・放射線科・理学療法科	
		協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力	

協力医療機関			(医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	3	名称	札幌外科記念付属琴似サテライトクリニック
		住所	札幌市西区二十四軒4条1丁目3-1
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	往診 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	4	名称	太田病院
		住所	札幌市西区山の手5条5丁目1-1
		診療科目	内科・心療内科・神経内科・放射線科・眼科・消化器科
		協力科目	内科・心療内科・神経内科・放射線科・眼科・消化器科
		協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	5	名称	イムス札幌消化器中央総合病院
		住所	札幌市西区八軒2条西1丁目
		診療科目	内科・消化器科・循環器科・呼吸器科・糖尿科・人間ドック
		協力科目	内科・消化器科・循環器科・呼吸器科・糖尿科
		協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	5	名称	札幌第一病院
		住所	札幌市西区二十四軒4条3丁目4-26
		診療科目	内科・整形外科・耳鼻咽喉科・麻酔科・放射線科
		協力科目	内科・整形外科・耳鼻咽喉科・麻酔科・放射線科
協力内容		健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
5	名称	清和記念病院	
	住所	札幌市西区八軒5条5丁目1-1	
	診療科目	内科・神経内科・外科・脳神経外科・整形外科・耳鼻科	
	協力科目	内科・神経内科・外科・脳神経外科・整形外科・耳鼻科	

		協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
6	名称	北海道リュウマチ科病院	
	住所	札幌市西区琴似1条3丁目1-45	
	診療科目	内科・リュウマチ科・消化器科	
	協力科目	内科・リュウマチ科・消化器科	
	協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
7	名称	宮の沢泌尿器科クリニック	
	住所	札幌市西区宮の沢1条1丁目1-30 宮の沢ターミナルビル2F	
	診療科目	泌尿器科・人工透析	
	協力科目	泌尿器科・人工透析	
	協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
8	名称	宮の森記念病院	
	住所	札幌市中央区宮の森3条7丁目5-25	
	診療科目	脳神経外科・心臓血管外科・腎臓内科・透析科・皮膚科・血管外科・循環器科	
	協力科目	脳神経外科・心臓血管外科・腎臓内科・透析科・皮膚科・血管外科・循環器科	
	協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
9	名称	土田病院	
	住所	札幌市中央区南21条西9丁目2-11	
	診療科目	外科・内科・消化器科・呼吸器内科・整形外科・肛門外科・循環器科・リハビリテーション科・	
	協力科目	外科・内科・消化器科・呼吸器内科・整形外科・肛門外科・循環器科・リハビリテーション科	
	協力内容	健康管理に役立つセミナーの実施 緊急時受け入れ協力 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
協力歯科医療機関	1	名称	デンタルクス札幌桜愛歯科
		住所	札幌市西区発寒4条1丁目5-1
		協力内容	訪問歯科診療・口腔ケア

		四ノ戸	(医療費その他の費用は入居者の自己負担)
--	--	-----	----------------------

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	○	一時介護室へ移る場合	
	○	介護居室へ移る場合	
		その他	
判断基準の内容	長期にわたり頻繁に、または不規則に介護職員が一般居室に訪問しなければ、入居者の生活に支障が生じると思われる場合。		
手続きの内容	1. 主治医またはホームの指定医師の意見を聞く。 2. 共用介護室で静養後、介護棟移転の相談開始から3か月程度の観察期間を置く。 3. 本人・同居人・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無	1 あり	② なし	
居室利用権の取扱い	1. 一時介護室へ移る場合 共用施設の利用であり居室の利用権は存続する。 2. 介護居室へ移る場合 介護棟で契約の更新をします。一般居室の利用権は消滅し介護居室に利用権が設定されます。 3. 1人入居の方が、介護棟に住み替える場合 ①一般棟の返還金を介護棟の入居一時金とするため追加費用はありません。(返還金が残っていない場合は介護棟の入居一時金は不要となります) ②償却期間は、一般棟の入居契約書に記載する償却期間とし(一般棟の入居金償却起算日から通算)期間内に契約が終了した場合は返還金をお返しします。 4. 2人入居で、どちらかお一人が介護棟に住み替える場合 ①上記1. ①同様。※この場合の返還金は加算入居一時金とします。 ②償却は、居室タイプより異なる月次償却金額※で償却し、残金が残っている間に契約が終了した場合は、返還金をお返しします。 ●介護等一時金の精算は行わずそのまま移行する為、介護棟により発生する月額介護費用のご負担はありません。 ●介護等一時金の償却期間は、住み替え後の入居一時金の償却期間に合わせます。		
前払金償却の調整の有無	1 あり	② なし	
	面積の増減	① あり	2 なし
	便所の変更	① あり	2 なし

従前の居室との仕様の 変更	浴室の変更	① あり	2 なし	
	洗面所の変更	① あり	2 なし	
	台所の変更	① あり	2 なし	
	その他の変更	1 ありの場合 (変更内容) 室内全体の使用が異なる。		

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	① あり	2 なし
	要支援の者	① あり	2 なし
	要介護の者	① あり	2 なし
留意事項	一般棟：満60歳以上（2人入居の場合は一方が58歳以上） 介護棟：満58歳以上で概ね要介護1以上の方 株光ハイツ・ヴェラスの設立、運営趣旨に賛同し、ご協力いただける方。		
	追加入居の扱い	1. 追加入居は現在の入居者が契約した当時に遡及し、その時点（入居金償却期間の起算日）で入居年齢（満58歳以上）を満たすこととします。 2. 追加入居者はご夫婦、親子、兄弟姉妹とします。 3. 追加入居の費用は、遡った当時の費用ではなく、現在の費用を基とし、基本入居一時金の20%をお支払いいただきます。 4. 追加入居契約時現在の追加入居の介護等一時金をお支払いいただきます。 5. 追加入居金及び介護等一時金の返還金計算は、追加入居時から計算します。 6. 当初の契約が年齢 7. 追加契約は1度のみとし、1居室の入居期間中の定員は2名までとします 8. 入居時に要介護者と限定しません。	
契約解除の内容	①入居者が逝去した場合（2名の場合はどちらとも逝去した場合） ②入居者が解約した場合（30日の予告期間が必要） ③事業者が解約した場合（90日の予告期間が必要）		
		1. 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とき。 2. 管理費等諸費用の支払をしばしば遅滞するとき。 3. 入居者の行動が他の入居者の又は従業員に生命に危害及ぼし、又はその危害	

事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき。ただし、その行動が特定の病因等にもとづき、入院または治療が必要な場合は除く。</p> <p>4. 設置者の許可を得ないで、付き添いや介護等以外の目的で、契約当事者以外の第三者を同居させたとき。</p> <p>5. 建物、付属設備、敷地を重大な過失により汚損、破壊または滅失したとき。</p> <p>6. 居室を転貸したとき。</p>	
	解約予告期間	3 か月	
入居者から解約予告期間	1 か月		
体験入居の内容	① あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	(内容)	<p>1泊2日 朝・夕食付4,500円（税別） 昼食は、別途500円（税別）最長2週間 ※体験入居は一般棟・ゲストルームのみ</p>	
入居定員	364 人		
その他			

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員	2	2		2
直接処遇職員	59	35	24	41.7
介護職員	47	29	18	33.2
看護職員	12	6	6	8.5
機能訓練指導員	2	2		2
計画作成担当者	2	2		2
栄養士	0			委託
調理員	0			委託

事務員	6	3	3	2.6
その他職員	6	4	2	3.3
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数※2			35時間	
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士	1	1	
介護福祉士	16	11	5
実務者研修の修了者	2	2	
初任者研修の修了者	12	6	6
介護支援専門員	1	1	

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	常勤	非常勤	
看護師又は准看護師	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復士	1	1	
あん摩マッサージ指圧師	1	1	
はり師	0		
きゅう師	0		

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	(16時 30分 ~ 9時 30分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)	
看護職員	1人	0人	
介護職員	4人	2人	

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看	契約上職員配置比率※ 【表示事項】	a	1.5 : 1以上
		b	2 : 1以上
		c	2.5 : 1以上

介護・介護職員の割合 (一般形特定施設以外の場 合、本欄は省略可能)		d	3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換 算職員数)		2.4 : 1

※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設 である有料老人ホームの介護 サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外 の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数		人
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり (2) なし								
	業務にかか る資格等	(1) あり		2 なし							
		1 ありの場合									
		資格等の名称		初任者研修・衛生管理者							
		看護職員	介護職員	生活相談員	機能訓練指導人	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		2		1	1						
前年度 1 年間の退職者数		1	1	1	4						
業 務 に 応 じ た 事 職 員 の 経 験 年 数	1 年未満	1	1	4							
	1 年以上 3 年未満	2	1	4	5						
	3 年以上 5 年未満	1	1	3	5	1		1		1	
	5 年以上 10 年未満	2	3	9	1	1				1	
	10 年以上			9	7			1			
従業者の健康診断の実施状況		(1) あり		2 なし							

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】	(1) 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式
利用料金の支払い方法	1 全額前払い方式 2 一部前払い・月払い方式 3 月払い方式 (4) 選択方式

【表示事項】		4 選択方式の場合、該当する方式をすべて選択	
		<input type="radio"/>	全額前払い方式
		<input type="radio"/>	一部前払い・一部月払い方式
		<input type="radio"/>	月払い方式
年齢に応じた金額設定	<input checked="" type="radio"/> 1	あり	2 なし
要介護状態に応じた金額設定	1	あり	<input checked="" type="radio"/> 2 なし
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	
	<input checked="" type="radio"/> 3	不在期間が 30 日以上の場合、管理費の 20%減額	
利用料金の改定	条件	ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案する。	
	手続き	運営懇談会において意見を聴く。	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	自立～要介護5	要介護1～要介護5	
	年齢	60～79 歳	58～87 歳	
居室の状況	床面積	35.52～66.60 m ²	28.04～37.70 m ²	
	便所	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし	
	浴室	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
	台所	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし	
入居時点で必要な費用	入居一時金	1360万～2980万 円	1080万～1490万 円	
	介護棟一時金	200万（税別） 円	なし 円	
月額費用の合計		99,500円～ 114,500 円	132,500円～ 142,500 円	
サービス費用	家賃	なし 円	なし 円	
	介護保険外※2	特定施設入居者生活介護※1の費用	6,223円～ 27,778 円	18,371円～ 27,778 円
			要支援1～要介護5	要支援1～要介護5
		食費	49,500 円 税別・3食30日で計算	49,500 円 税別・3食30日で計算
		管理費	50,000～65,000 円 税別・2人入居の場合 25,000円（税別）加算	50,000～60,000 円 税別・2人入居の場合 25,000円（税別）加算
		介護費用	円	33000（税別） 円
		光熱水費	実費（個別契約） 円	実費（電話代） 円
		その他	円	円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※2 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係る介護費用

利用者がサービスとして受領する費用（訪問介護をはじめ介護保険サービスに係る介護員料）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ない

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	入居一時金の一部を月額で受領するもので、算定根拠は入居一時金に準ずる。
敷金	家賃の なし ヶ月分
介護費用※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	長期推計に基づき、要介護者2.5人に対し週36時間換算で介護・看護職員を1以上配置するための費用として、介護保険給付及び利用者負担によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づく。
管理費	事務管理費、生活サービスの人件費、共用施設の維持管理費。 2人入居の場合は25,000円(税別)加算。 ※実費で提供するサービスは、介護サービス等の一覧表参照。
食費	人件費等の諸経費、食材費に基づく費用。 ※上記49,500円(税別)は、お1人が3食30日召し上がった場合の費用。
光熱水費	個別の外部契約による実費負担。
利用者の個別的な選択によるサービスの利用料	別添2
その他のサービス利用料	

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	要介護度に応じて介護費用の1割～3割を徴収する。 要支援1：6,745円、要支援2：11,037円 要介護1：18,925円、要介護2：21,122円 要介護3：23,451円、要介護4：25,581円 要介護5：27,877円 ※金額は1割の場合 ※札幌市地域単価による1ヶ月30日の計算。 ※個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、協力医療機関連携加算、介護職員処遇改善加算、サービス提供体制強化加算を含む。
特定施設入居者生活介護※における人員配置が	介護保険給付及び利用者負担によって賄えないサービスに充当する人件費を積算根拠とす

手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	サービスにルコリるハ付具を預昇依地コリる。
※介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（前払金の受領） ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	建設費、借入利息等を基礎とし、平均余命等を勘案した想定移住期間の家賃相当額、及び想定居住期間を越えて入居契約が継続する場合に備えて受領する費用。
想定居住期間（償却年月数）	<p>一般棟（自立・要支援・要介護）</p> <p>基本プラン：～79歳：156か月</p> <p>年齢別プラン：80・81歳：144月</p> <p>82・83歳：132月</p> <p>84・85歳：120月</p> <p>86・87歳：108月</p> <p>88～90歳：96月</p> <p>91歳以上：84月</p> <p>介護棟（要介護）</p> <p>基本プラン：～87歳：60月</p> <p>年齢別プラン88～91歳：48月</p> <p>92歳以上：36月</p> <p style="text-align: right;">ヶ月</p>
償却の開始日	入居日の翌日
想定居住期間を越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）	入居一時金毎に異なる。円
初期償却率	15%
返還金の算定方法	<p>入居日の翌日※より3月目の応答日の前日までの間に、入居契約書第28条により契約を終了された場合（死亡による契約の終了も含む）は、受領済みの入居一時金・介護等一時金から入居日数分の利用料（入居一時金及び介護等一時金の15%を除いた額から想定居住期間月数で割り更に30で割った額）及び原状回復費用（発生した場合のみ）並びに月払い利用料（管理費・水光熱費・食費・その他サービスの対価）の日割り分を控除し、残りを返還します。</p> <p>※入居日とは、入居契約締結時に決定する入居契約書表題部（1）の入居日をいい、原則入居申込み日から1ヶ月以内に設定されます。</p> <p>※想定居住期間を越えて契約が継続する場合に備えて受領する費用は、全額返金します。</p> <p>・入居日数分の利用料算定方法</p>

		一時金×0.85÷想定居住期間月数÷30× (入居日から契約終了日までの実日数) ※月払利用料については日割精算を行います。
	入居後3月を超えた契約終了	想定居住期間内に契約終了した場合、以下の算式に基づく額を返還します。 返還金＝一時金×0.85(想定居住期間償却率15%)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)×(契約終了日から償却期間満了日までの実日数) ※入居一時金返還金計算例：13年(4,745日)償却で、10年(3,650日)居住した場合 13,600,000万円×0.85÷(4,745日)×(3,650日)＝2,667,692円 ※その他、月払利用料については日割り計算を行う。
前払金の保全先	① 全国有料老人ホーム協会	
	2 連帯保証を行う銀行等	
	3 信託契約を行う信託会社等	
	4 保証保険を行う保険会社	
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合	名称 (保全先) 入居者生活保証制度 ※当社が基金に個別入居者の拠出金を支払うことにより、万一倒産等に至り、入居者のすべてが退去せざるを得なくなり、かつ入居者から入居契約が解除された場合に、償却期間終了後でも損害賠償の予定額としてお一人500万円までが支払われる。

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	69人
	女性	213人
年齢別	65歳未満	5人
	65歳以上75歳未満	23人
	75歳以上85歳未満	84人
	85歳以上	170人
要介護度別	自立	135人
	要支援1	46人
	要支援2	19人
	要介護1	36人
	要介護2	9人
	要介護3	10人
	要介護4	21人

	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	8人
	6か月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	69人
	5年以上10年未満	47人
	10年以上15年未満	32人
	15年以上	119人

(入居者の属性)

平均年齢	85.1歳
入居者数の合計	282人
入居率※	77.4%
※ 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	0人
	医療機関	1人
	死亡	28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	1人
		(解約事由の例) 自宅で暮らしたい。

8. 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) ※複数ある場合は欄を増やして記入すること。

窓口1		
窓口の名称	ホーム内フロント：生活相談員が担当者として申し出をお受けいたします。また苦情を申し立てることによりホームから不利益な取扱いを受けることはありません。	
電話番号	011-611-8080	
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	9：00～17：00
	日曜・祝日	9：00～17：00

定休日	特に定めておりません。	
窓口 2		
窓口の名称	札幌市保健福祉局介護保険課	
電話番号	011-211-2972	
対応している時間	平日	8：45～17：15
	土曜	無
	日曜・祝日	無
定休日	土日・祝日・年末年始	
窓口 2		
窓口の名称	北海道国民健康保険団体連合会	
電話番号	011-231-5161	
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	無
	日曜・祝日	無
定休日	土日・祝日・年末年始	
窓口 2		
窓口の名称	公益社団法人全国有料老人ホーム協会	
電話番号	03-3548-1077	
対応している時間	平日	10：00～17：00
	土曜	無
	日曜・祝日	無
定休日	土日・祝日・年末年始	

(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 あり 2 なし	
	1 ありの場合	
	その内容	三井住友海上火災保険㈱「福祉事業者総合賠償責任保険」
介護サービス提供により賠償すべき事故が発生した時の対応	① あり 2 なし	
	1 ありの場合	
	その内容	施設リスクマネジメントマニュアルに基づく
事故対応及びその予防のための指針	① あり 2 なし	

(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	① あり 2 なし	
	1 ありの場合	

意見等を把握する取組の状況	実施日	ご意見箱常設	
	結果の開示	あり	
第三者による評価の実施状況	① あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	実施日	平成24年2月24日	
	評価機関名称	全国有料老人ホーム協会 有料老人ホームサービス評価プログラム 機関名：(株)川原経営総合センター	
	結果の開示	あり	

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛型	① 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
管理規定	① 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
事業収支計画書	① 入居希望者に公開 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) ② 入居希望者に交付 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) 3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) ② 入居希望者に交付 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) 3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) ② 入居希望者に交付 (公表済の決算短信又は有価証券報告書に限る) 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	① あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	(開催頻度) 年		6 回
	2 なしの場合		
1 代替措置あり		2 代替措置なし	

		1 代替措置ありの場合 (内容)
提携ホームへの移行 【表示事項】	① あり 2 なし	
	1 ありの場合 提携ホーム名	
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 あり 2 なし	
	3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	1 あり ② なし	
有料老人ホーム設置運営 指導指針「第6 規模及び 構造設備」に合致しない 事項	1 あり ② なし	
	1 ありの場合	
	合致しない事項がある場合の内容	
	「第7 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	1 適合している（代替措置） 2 適合している（将来の改善計画） 3 適合していない
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項	なし	
不適合事項がある場合の内容		

備考

--

添付書類： 別添1（別の実施する介護サービス一覧表）

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

※ _____ 様

説明年月日 年 月 日

説明者署名 _____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添1

事業主体が札幌市内で実施する他の介護サービス等

介護サービスの種類	有無	事業所の名称	所在地	併設	隣接
<居宅サービス>					
訪問介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
訪問入浴介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
訪問看護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
訪問リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
居宅療養管理指導	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
通所介護	<input checked="" type="radio"/> なし <input type="radio"/>	さっぽろ南デイサービスセンター	札幌市南区南32条西10丁目1		
通所リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
短期入所生活介護	<input checked="" type="radio"/> なし <input type="radio"/>	光ハイツ・ヴェラス石山	札幌市南区石山1-3-3-33		
		光ハイツ・ヴェラス月寒	札幌市豊平区美園9-8-5-1		
		光ハイツ・ヴェラス藤野	札幌市南区藤野3-11-10-1		
短期入所療養介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
特定施設入居者生活介護	<input checked="" type="radio"/> なし <input type="radio"/>	光ハイツ・ヴェラス石山	札幌市南区石山1-3-3-33		
		光ハイツ・ヴェラス月寒公園	札幌市豊平区美園9-8-5-1		
		光ハイツ・ヴェラス藤野	札幌市南区藤野3-11-10-1		
		光ハイツ・ヴェラス琴似	札幌市西区二十四軒4-1-3-1		
		光ハイツ・ヴェラス真駒内公園	札幌市南区真駒内緑町1-1-1		
		ヴェラス・クオーレ山の手	札幌市西区山の手6-2-1-1		
		ヴェラス・クオーレ小樽	小樽市花園町1丁目1-9		
福祉用具貸与	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				
特定福祉用具販売	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>				

<地域密着型サービス>

定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし				
夜間対応型訪問介護	あり	なし				
地域密着型通所介護	あり	なし				
認知症対応型通所介護	あり	なし				
小規模多機能型居宅介護	あり	なし				
認知症対応型共同生活介護	あり	なし				
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし				
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし				
居宅介護支援	あり	なし				

<居宅介護予防サービス>

介護予防訪問入浴介護	あり	なし				
介護予防訪問看護	あり	なし				
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし				
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし				
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし				
介護予防短期入所生活介護	あり	なし				

介護予防短期入所療養介護	あり	なし					
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	光ハイツ・ヴェラス石山 光ハイツ・ヴェラス月寒公園 光ハイツ・ヴェラス藤野 光ハイツ・ヴェラス琴似 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 ヴェラス・クオーレ山の手 ヴェラス・クオーレ小樽	札幌市南区石山1-3-3-33 札幌市豊平区美園9-8-5-1 札幌市南区藤野3-11-10-1 札幌市西区二十四軒4-1-3-1 札幌市南区真駒内緑町1-1-1 札幌市西区山の手6-2-1-1 小樽市花園町1丁目1-9			
介護予防福祉用具貸与	あり	なし					
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし					
＜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	あり	なし					
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし					
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし					
介護予防支援	あり	なし					
＜介護保険施設＞							
介護老人福祉施設	あり	なし					
介護老人保健施設	あり	なし					
介護療養型医療施設	あり	なし					
介護医療院	あり	なし					
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞							
訪問型サービス	あり	なし					

通所型サービス	あり	<input checked="" type="radio"/> なし				
その他生活支援サービス	あり	<input checked="" type="radio"/> なし				

別添2

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）				備考	
			包含※2	都度※2	料金※3	あり	なし	
						介護等 一時金及び月額介護費用で実施するサービス（1ヶ月目途）は「※」で表示。それ以外注記の通り。		
介護サービス								
食事介助	あり	なし	あり	なし	○			「※」
排泄介助・おむつ交換	あり	なし	あり	なし	○			「※」
おむつ代			あり	なし		○	実費負担	
入浴（一般浴）介助・清拭	あり	なし	あり	なし	○	○	週3回目から1500円/回	「※」 1500円（税別）/回
特浴介助	あり	なし	あり	なし	○	○	週3回目から2000円/回	「※」 2000円（税別）/回
身辺介助（移動・着替え等）	あり	なし	あり	なし	○			「※」
機能訓練	あり	なし	あり	なし				
通院介助	あり	なし	あり	なし				「※」 1000円（税別）/回 札幌市内に限る
生活サービス								
居室清掃	あり	なし	あり	なし	○	○		「※」 週1回1500円（税別）/回
リネン交換	あり	なし	あり	なし	○			「※」
日常の洗濯	あり	なし	あり	なし	○	○		「※」 1回5kgまで600円（税別）
居室配膳・下膳	あり	なし	あり	なし	○	○		「※」 配膳100円（税別）、下膳100円（税別）
入居者の嗜好に応じた特別な食事			あり	なし			医師の指示は提供	医師の指示は提供可
おやつ			あり	なし			実費負担	
理美容師による理美容サービス			あり	なし			実費負担	
買い物代行	あり	なし	あり	なし		○	指定店以外500円/回	「※」 指定店以外は500円（税別）/回
役所手続き代行	あり	なし	あり	なし		○	指定日以外500円/時	「※」 指定日以外は500円（税別）/時
金銭・貯金管理	あり	なし	あり	なし				実施しない
健康管理サービス								
定期健康診断			あり	なし		○	年1回費用は自己負担	年1回 費用は自己負担
健康相談	あり	なし	あり	なし				必要に応じ適宜実施
生活指導・栄養指導	あり	なし	あり	なし				必要に応じ適宜実施
服薬支援	あり	なし	あり	なし				必要に応じ適宜実施
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	なし	あり	なし				必要に応じ適宜実施
入退院時・入院中のサービス								
入退院時の同行	あり	なし	あり	なし	○			適宜実施、札幌市内に限る
入院中の洗濯物交換・買い物	あり	なし	あり	なし	○		月2回以上実施	月に2回以上実施
入院中の見舞い訪問	あり	なし	あり	なし	○		月2回以上実施	月に2回以上実施

※ 1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※ 2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※ 3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。