

重要事項説明書

「有料老人ホーム入居契約 兼 指定特定施設等利用契約」 (兼 東京都消費生活条例による表示)

記入年月日	令和5年 7月 1日
記入者名	稲葉 昭子
所属・職名	管理者

1. 事業主体概要

種類	個人 <u>(法人)</u>	
	※法人の場合、その種類	一般財団法人
名称	(ふりがな) (いっばんざいだんほうじん あんじゅえん) 一般財団法人 安寿苑	
法人番号	8050005010701	
主たる事務所の所在地	〒310-0903 水戸市堀町1444-1	
連絡先	電話番号	029-254-8111
	FAX番号	029-254-8110
	メールアドレス	info@rosevilla-mito.org
	ホームページアドレス	http://www.rosevilla-mito.org
代表者	氏名	照沼 秀也
	職名	理事長
設立年月日	昭和59年6月6日 *平成24年4月1日付にて財団法人より一般財団法人へ名称変更	
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) (ろーずう`いらみと) ローズヴィラ水戸		
所在地	〒310-0903 水戸市堀町1444-1		
市区町村コード	都道府県	茨城県	市区町村 水戸市 082015
主な利用交通手段	最寄駅		JR常磐線 赤塚駅
	交通手段と所要時間 【車のご利用】 <高速道路>		

<p>常磐自動車道水戸 I.C から水戸市内の方向へ最初の信号を左折、2 つ目の信号を右折、常磐道の上を渡り 1.8km 直進、右側</p> <p><一般道 1> 水戸駅北口から「大工町交差点」信号を右折 「茨城大学前」信号經由 1 つ目の信号を左折最初の信号を左折 2 つ目の信号「ながた動物病院」を右折 3 つ目の信号を通過、340m 左側</p> <p><一般道 2> 赤塚駅北口から「茨進グループ」の信号を直進 3 つ目の信号を左折、340m 左側</p> <p>【バスのご利用】 水戸駅北口バス乗り場「7 番乗車口」から茨城交通バス「22 番済生会行」「ローズヴィラ水戸前」下車 *バスは平日運行のみ</p> <p>【バスのご利用（高速バス）】 東京駅八重洲南口「高速バス乗り場」茨城交通・J R 関東・関東鉄道バス「水戸駅南口行（赤塚ルート）」に乗り、水戸 I.C 經由、双葉台団地入口で下車</p>		
連絡先	電話番号	0 2 9 - 2 5 4 - 8 1 1 1
	FAX番号	0 2 9 - 2 5 4 - 8 1 1 0
	メールアドレス	info@rosevilla-mito.org
	ホームページアドレス	http://www.rosevilla - mito.org
管理者	氏名	稲葉 昭子
	職名	常務理事
建物の竣工日		(一般居室棟) 昭和 6 2 年 1 1 月 2 8 日 (介護居室棟) 平成 1 6 年 6 月 1 0 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和 6 2 年 1 2 月 1 日

(類型)【表示事項】

<p>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）</p> <p>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）</p> <p>3 住宅型</p> <p>4 健康型</p>		
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事業所 : 茨城県指定第 0870100732 号 介護予防特定施設入居者生活介護事業所 : 茨城県指定第 0870100732 号
	指定した自治体名	茨城県

	事業所の指定日	特定施設入居者生活介護事業所：平成12年 3月10日 介護予防特定施設入居者生活介護事業所：平成18年 4月 1日
	指定の更新日 (直近)	特定施設入居者生活介護事業所：令和 2年 4月 2日 介護予防特定施設入居者生活介護事業所：平成30年 4月 2日

3. 建物概要

土地	敷地面積	30,493.4㎡ (9,240.4坪)		
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地 一部あり (抵当権あり)		
		② 事業者が賃借する土地		
		賃貸の種別	普通賃貸	
		抵当権の有無	① あり 2 なし	
契約期間		① あり (2015年3月22日～2075年3月22日) 2 なし		
	契約の自動更新	① あり 2 なし		
建物	延床面積 (但し、 実測面積)	全 体	○一般居室棟 鉄筋コンクリート造 5階及び3階建 6,449.52㎡ (1,954.4坪) ○介護居室棟 鉄筋コンクリート造 4階建 4,003.46㎡ (1,213.2坪)	
		うち、老人ホーム部分	同 上	
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 ()		
	構造	① 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 ()		
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 (抵当権あり)		
② 事業者が賃借する建物				
抵当権の設定		1 あり 2 なし		
契約期間		1 あり (年 月 日～ 年 月 日) 2 なし		
	契約の自動更新	1 あり 2 なし		
居室の状況	居室区分	① 全室個室		
		② 相部屋あり		

【表示事項】	最少		人部屋		
	最大		人部屋		
	トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
一般居室棟 Cタイプ	有/無	有/無	32.25 m ²	13	一般居室棟 個室
一般居室棟 Aタイプ	有/無	有/無	40.34~ 40.53 m ²	53	一般居室棟 個室
一般居室棟 Bタイプ	有/無	有/無	45.70 m ²	7	一般居室棟 個室
一般居室棟 B2タイプ	有/無	有/無	56.22~ 56.34 m ²	8	一般居室棟 個室
介護居室棟	有/無	有/無	22.2~ 26.46 m ²	42	介護居室棟 個室
一般居室棟 一時介護室	有/無	有/無	32.25 m ²	1	一般居室棟 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	26ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	7ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	17ヶ所	
	共用浴室	4ヶ所	個室	ヶ所	
			大浴場	(一般居室棟)	2ヶ所
				(介護居室棟)	2か所
	共用浴室における 介護浴槽	3ヶ所	チェアー浴 (一般居室棟)	1ヶ所	
			リフト浴 (介護居室棟)	1ヶ所	
			ストレッチャー浴 (介護居室棟)	1ヶ所	
			その他 ()	ヶ所	
	食堂	1 あり 2 なし			
入居者や家族が利 用できる調理設備	1 あり 2 なし (一般居室棟のみ)				
エレベーター	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	1 あり 2 なし			
	自動火災報知設備	1 あり 2 なし			
	火災通報設備	1 あり 2 なし			
	スプリンクラー	1 あり 2 なし			

	防火管理者	① あり	2 なし
	防災計画	① あり	2 なし
緊急通報装置等	居室	① 全ての居室あり	2 なし
	便所	① 全ての便所あり	2 なし
	浴室	① 全ての浴室あり	2 なし

その他	<p>○一般居室棟 エントランス、ダイニングルーム：170㎡（51.5坪）、多目的ホール（機能訓練室と共用）：230.87㎡（70.0坪）、コインランドリー（実費負担）、大浴場（男女別、車椅子専用介護浴槽）、健康管理室、一時介護室（1室・2床）、エレベーター（2基）、ばら園・菜園・花壇・多目的広場・散歩道、専用駐車場（月額2,200円、3,300円、5,500円）</p> <p>○介護居室棟 理美容室（実費負担）、食堂、多目的ホール：（視聴覚コーナー（映画、音楽）、喫茶コーナー（自己負担）、談話コーナー、和室コーナー）、浴室（一般浴槽・特浴槽）、応接室、機能回復訓練室、健康管理室、健康相談コーナー、霊安室（有料）、エレベーター（1基）</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. サービスの内容

（全体の方針）

【運営に関する方針】				
<p>ローズヴィラ水戸では自立したお元気な方から、介護を要する方までご入居することができます。ローズヴィラ水戸ではご入居者が必要とする生活サービス、介護、看護をご提供いたします。ローズヴィラ水戸では“おもてなしの心”をもって、ご入居者に接します。ローズヴィラ水戸ではご入居者のお気持ちを尊重し、ターミナルケア（看取り）を行います。ローズヴィラ水戸では法令等を遵守いたします。</p>				
【サービスの提供内容に関する特色】				
<p>入居者の皆様を家族同様の大切なお客様と思い、生活の質を高めて、医・食・住一体の活力あるコミュニティを提供いたします。</p> <p>人生の集大成となるシーンを大切に、何よりも快適にお過ごしいただけるよう、継続性のあるケアで皆様に安心をお届けいたします。</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等の提供を行っていない場合は省略可能

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	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	
	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	
	看取り介護加算	(1) あり 2 なし	
	退院・退所時連携加算	(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
	介護職員等ベースアップ等支援加算	(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)	1 あり (2) なし
(II)		(1) あり 2 なし	
(III)		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	(介護・看護職員の配置率) 1.8 : 1	
	2 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	水戸済生会総合病院
		住所	水戸市双葉台3-3-10
		診療科目 協力科目	循環器センター、消化器センター、呼吸器内科、血液内科、腎臓内科、神経内科、膠原病内科、緩和ケア内科、小児科、整形外科、形成外科、脳神経外科、産婦人科、

			眼科、耳鼻咽喉科、皮膚科、泌尿器科、ペインクリニック・麻酔科、歯科・口腔外科、救急科、放射線科、血管内治療グループ、リハビリテーション科、病理診断科
		協力内容	健康管理室に月2回内科医を派遣し、健康相談を行いません。(管理費で充当、実費負担なし)
	2	名称	いばらき診療所みと
		住所	水戸市五軒町1-3-34
		診療科目 協力科目	内科
		協力内容	健康管理室に月2回の訪問診療があります。(診療費は医療保険対応) 緊急の時にも、訪問診療を受けられます。
	3	名称	医療法人社団 内田病院
		住所	高萩市大和町2-16
		診療科目 協力科目	内科、心療内科
		協力内容	健康管理室に月1回の訪問診療があります。(診療費は医療保険対応)
協力歯科医療機関	名称	常陽歯科	
	住所	水戸市堀町1026-3	
	協力内容	必要時の訪問診療 (診療費は医療保険対応)	

(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	① 一時介護室へ移る場合 ② 介護居室へ移る場合 (介護居室棟内) 3 その他 ()
判断基準の内容	【一時介護室 (一般居室棟) へ移る場合】 医師の意見を踏まえ、入居者の意思を確認し、身元引受人等の意見を聴いたうえで行いません。 【介護居室棟へ移る場合】 緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設けます。 医師の意見を踏まえ、入居者の意思を確認し、身元引受人等の意見を聴いたうえで行いません。
手続きの内容	【一時介護室 (一般居室棟) へ移る場合】 事務所に利用届を提出いただきます。電気、水道代が別途必要となります。(定額制) 【介護居室棟へ移る場合】

		住替え後の居室及び介護等の内容、住替え後の権利の内容、占有面積の変更に伴う費用負担の増減等について入居者及び身元引受人等に説明を行い、同意を得たうえ、運営懇談会で協議された事項に則り住替えができます。居室の占有面積の減少による入居一時金の調整は行いません。一般居室棟の明け渡しの際、原状回復が必要です。
追加的費用の有無		<p>① あり 2 なし（但し、一時介護室へ移る場合はなし）</p> <p>【介護居室棟へ移る場合】</p> <p>原則、新たな追加費用はありませんが、一般居室棟にお二人でご入居し、そのお一人が介護居室棟にお移りになる場合には、追加金 680 万円が必要になります。</p> <p>なお、月払いの契約を希望の場合は、毎月 172,000 円（支払期間 42 カ月）をお収めいただきます。</p>
居室利用権の取扱い		<p>【一時介護室（一般居室棟）へ移る場合】</p> <p>一時的に利用する共用施設です。契約居室の利用権の変更はありません。体調が回復したならば、契約居室にお戻り下さい。</p> <p>【介護居室棟へ移る場合】</p> <p>一般居室棟にお一人でご入居の場合は、介護居室棟の居室利用権を得ると同時に一般居室棟の居室利用権はなくなります。一般居室棟にお二人でご入居し、そのお一人が介護居室棟にお移りになる場合は、一般居室棟と介護居室棟の両方に居室利用料や管理費等が発生します。</p>
前払金償却の調整の有無		1 あり ② なし
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	① あり 2 なし
	便所の変更	① あり 2 なし
	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	<p>① あり</p> <p>(変更内容)</p> <p>クローゼット・電気温水器・電話・リズムセンサーなし（一時介護室（一般居室棟）、介護居室棟）</p> <p>介護用電動ベッド・収納家具・床暖房・居室壁珪藻土仕上げあり（介護居室棟のみ）</p>
	2 なし	

(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	<p>○一般居室棟 満 60 歳以上の方で健康な方及び日常生活で介護の必要な方。お二人の場合（ご夫妻、兄弟姉妹）は、どちらかが 60 歳以上。</p> <p>○介護居室棟 原則として 60 歳以上で介護認定を受けている方。 (身の回りのお世話が必要な方、または身の回りのお世話を望む方)</p>	
契約の解除の内容	<p>○ 入居契約について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入居者が退去したとき（入居者が 2 名の場合は両者とも退去したとき） 2. 入居者からの契約解除 入居者が契約を解約しようとするときには、30 日以上の予告期間が必要です。 <p>○ 特定施設利用契約 以下の場合には 90 日の予告期間をおいて、事業者から契約を解除することがあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 契約における信頼関係を著しく害する行為がある場合。 2. 介護保険利用料（自己負担分）の支払をしばしば遅滞した場合。 <p>* 介護予防特定施設入居者生活介護利用者及び特定施設入居者生活介護利用者の方は、7 日前までの通知により、いつでも利用契約を解約することができます。</p> <p>○ 居室の明け渡し及び原状回復 入居者は居室明け渡しをする場合、入居契約書第 31 条の規定に基づき、居室を原状回復することとします。</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>事業者からの契約解除 以下の場合には 90 日の予告期間をおいて、事業者から契約を解除することがあります。</p> <p>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。</p>

		② 月払いの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 禁止又は制限される行為に違反したとき。 ④ 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害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。
	解約予告期間	3ヶ月(90日)
入居者からの解約予告期間		1ヶ月(30日)
体験入居の内容	① あり(内容:下記参照) 2 なし ○一般居室棟 (1) お元気な方 1人 2泊3日まで 1泊 3,300円 延長(30日まで) 1泊 5,500円 (2) 要支援1・2 要介護1・2の方 1人 1週間まで 1泊 5,500円 延長(30日まで) 1泊 8,800円 (3) 要介護3~5の方 1人 2泊3日まで 1泊 11,000円 食費は別途料金 一日合計:2,479円 (朝食:1食 568円、昼食:1食 726円、夕食:1食 1,185円) 但し、消費税を含みます。 *公益社団法人全国有料老人ホーム協会の友の会に入会されている方は特別割引のサービスが受けられます。	
入居定員		142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)但し、兼務人数含む。人数別途記入		常勤換算人数 ※1※2※3
	合計		
	常勤	非常勤	

管理者	1	1		1
生活相談員	3	3		1.3 (内、兼務3人)
直接処遇職員	61	44	17	-
介護職員	54	37	17	37.8 (内、兼務12人) (内、自立者対応 0.2人)
看護職員	7	7		4.3 (内、兼務7人) (内、自立者対応 0.1人)
機能訓練指導員	2	2		0.4 (内、兼務2人)
計画作成担当者	6	5	1	1.8 (内、兼務5人)
栄養士	2	1	1	1.5
調理員	17	10	7	14.5
事務員	7	5	2	5.1 (内、兼務2人)
その他職員	9		9	5.0
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ^{※2}				40時間
<p>※1 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。</p> <p>※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。</p> <p>※3 兼務体制 生活相談員と介護職、事務職兼務（2名） 生活相談員と介護職、ケアマネ兼務（1名） 看護職と介護職兼務（3名） 看護職と介護職、ケアマネ兼務（2名） 看護職と介護職、機能訓練指導員兼務（2名） 介護職とケアマネ兼務（2名）</p>				

(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	3	3	
介護福祉士	33	26	7

実務者研修の修了者	9	9	
初任者研修の修了者	38	22	16
介護支援専門員	5	5	

(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	2	2	
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 (17時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人 (一般、介護居室棟を含め宿直者1名)	0人
介護職員	一般居室棟2人 介護居室棟3人	一般居室棟1人 介護居室棟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護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率* 【表示事項】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 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)	1.8 : 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	ホームの職員数	人

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)	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		2		2	2						
前年度1年間の退職者数		2	1	2	2						
応じた職員の数	業務に従事した経験年数に	1年未満									
	1年以上	1		1							
	3年未満										
	3年以上			1				1			
	5年未満										
	5年以上			1	0		1				3
	10年未満										
	10年以上	6		2	5	1	7	2		1	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式 【表示事項】	(1) 全額前払い方式	
	2 一部前払い・一部月払い方式	
	3 月払い方式	
	4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式

年齢に応じた金額設定	① あり 2 なし
要介護状態に応じた金額設定	1 あり 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 水戸市の消費者物価指数など物価の変動に基づく。 手続き 運営懇談会の意見を聴取し協議する。

（利用料金のプラン【代表的なプランを2例】）

		プラン1 (一般居室棟)	プラン2 (介護居室棟)	
入居者の状 況	要介護度	自立	要介護	
	年齢	75歳	75歳	
居室の状況	床面積	40.53㎡	22.80㎡	
	便所	① 有 2 無	① 有 2 無	
	浴室	① 有 2 無	1 有 ② 無	
	台所	① 有 2 無	1 有 ② 無	
入居時点で 必要な費用	前払金（入居一時金）	22,800,000円	12,800,000円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		151,850円	189,415円	
家賃		(前払金)円	(前払金)円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用 (30日、1割負担の場合の目安)	0円	(要介護3の場合) 23,815円	
	介護保険外 ^{※2}	食費 ^{※3}	60,000円	60,000円
		管理費	91,850円	105,600円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	実費	実費
その他		都度払いサービス有	都度払いサービス有	
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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ない）</p> <p>※3 軽減税率（8%）の対象となる飲食料品の提供は、「朝食（正月料理除く）・昼食」の食材費です。それ以外の飲食料品の提供は、軽減税率の対象外とします。</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	前払金に含む
敷金	該当ありません。
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。 要介護者等の場合、介護保険給付の自己負担額を個別にお支払下さい。
管理費	事務管理費、人件費、教養娯楽費の費用の合計から、建築面積や定員、稼働率を元に割り出し、一般的な低層集合住宅との一部の建築費用比率や近隣有料老人ホームの管理費を参考に算出致しました。
食費	人件費、光熱水費、賄材料費、厨房用品費等の費用の合計から、喫食率や定員、作業時間を元に算出致しました。
光熱水費	個別の外部契約による実費負担
NHK受信料	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	基本報酬及び6頁に記載する加算
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乘せサービス)	なし
※ 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	<p>地代、建築費、修繕費、設備費などその際の延床面積から割り出した㎡単価、及び近隣低層集合住宅の家賃や近隣有料老人ホームの入居一時金から鑑み算出致しました。想定居住期間は一般居室棟が10年、介護居室棟が5年と致しました。これは平成24年3月の厚生労働省の事務連絡に従い算出致しました。</p> <p>入居一時金は、目的施設(居室及び共用施設)を終身にわたって利用するための家賃相当額に充当します。老人福祉法第29条第8項において受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません。</p>
想定居住期間(償却年月数)	<p>一般居室棟</p> <p>10年方式: 120ヶ月</p> <p>5年方式: 60ヶ月</p> <p>1年方式: 12ヶ月</p>

		介護居室棟 5年方式： 60ヶ月 3年方式： 36ヶ月 1年方式： 12ヶ月
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）		なし
初期償却率		0%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	入居一時金の償却起算日後3ヶ月以内に、解約の申し出があった場合及び死亡による契約終了の場合は、入居契約書第45条に基づき受領済み入居一時金及び月額利用料等の全額を返還します。ただし、入居期間に係る家賃相当額及び管理費・食費・その他のサービス費用の実費及び原状回復費を除きます。 *契約書第45条に規定する目的施設の1日当たりの利用料の算定方法 入居一時金÷（償却期間年×365日）
	入居後3月を超えた契約終了	(入居者が1人の場合であって契約が終了した場合) ・基本入居金分÷償却期間日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 (入居者が2人の場合であってその一方が死亡又は退去した場合) ・加算入居金分÷償却期間日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 いずれも期間内に契約が終了した場合には、預かり金残額を上記の返還金算定方法に従い返還いたします。いずれの入居契約方式でも、入居一時金償却期間を超える場合、返還金はありません。入居金の追加徴収は行ないません。(契約解約条件については第4項を参照してください。)
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	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	

称	
④ 全国有料老人ホーム協会 (保全先)(公益社団法人全国有料老人ホーム協会取扱いによる有料老人ホーム入居者生活保障制度) 入居者生活保障制度は、当社倒産等により施設全入居者が退去せざるを得なくなり、入居契約が解除された場合、保証の対象となります。倒産等が入居中の場合は「前払金額に応じて予め定められた保証金額」が、倒産等が入居契約終了後から6か月間の場合は「前払金未償却残高（保証金額を限度）」が、入居契約者へ支払われます。保証に登録する際に必要となる搬出金は、当社が全て負担。	
5 その他（名称：	）

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	27人
	女性	85人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	15人
	85歳以上	93人
要介護度別	自立	27人
	要支援1	6人
	要支援2	7人
	要介護1	22人
	要介護2	18人
	要介護3	7人
	要介護4	15人
	要介護5	10人
入居期間別	6ヶ月未満	4人
	6ヶ月以上1年未満	5人
	1年以上5年未満	36人
	5年以上10年未満	30人
	10年以上15年未満	28人
	15年以上	9人

(入居者の属性)

平均年齢	89.6歳
入居者数の合計	112人
入居率*	78.9%
※ 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	人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	人
	死亡者	10人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	1人
		(解約事由の例) 別施設へ移るため

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) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称	安寿苑苦情処理委員会 (責任者 常務理事 稲葉昭子)	
電話番号	029-254-8111	
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~18:00
	日曜・祝日	9:00~18:00
定休日	なし	

(上記以外の苦情に対する主な窓口等)

窓口の名称	(公社) 全国有料老人ホーム協会	茨城県 長寿福祉課 介護保険指導・監査	茨城県 国民健康保険 団体連合会	水戸市 介護保険課 管理係
電話番号	03-3548-1077	029-301-3343	029-301-1565	029-297-1018
対応している時間	平日 10:00~17:00 (月・水・金曜日)	8:30~17:15	9:00~17:00	8:30~17:15

(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	(その内容) (公益社団法人全国有料老人ホーム協会取扱いによる有料老人ホーム賠償責任保険) 事業者は、万一事故が発生し入居者の生命、身体、財産に損害が発生した場合は、
---------------	------	-------------------------------------------------------------------------------------------

		不可抗力を除き速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。
	2	なし
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	あり (その内容) 上記記載に沿った対応
	2	なし
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、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	①	あり	実施日	・令和5年3月25日 (アンケート調査を実施) ・館内3か所に意見箱を設置し毎月1~2回確認
			結果の開示	① あり 2 なし 開示方法：掲示板3か所の掲示、希望者への配布
	2	なし		
第三者による評価の実施状況	①	あり	実施日	平成23年3月3日
			評価機関名称	社) ぎょうせい総合研究所
			結果の開示	① あり (HPへ掲載) 2 なし
	2	なし		

9. 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 ② 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	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 2 入居希望者に交付 ③ 公開していない
財務諸表の要旨	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
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 ③ 公開していない

10. その他

運営懇談会	① あり (開催頻度) 年 2回 最近の運営懇談会開催日：令和4年3月25日
	2 なし
	1 代替措置あり (内容)
	2 代替措置なし
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名：) ② 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 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「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり ② なし
合致しない事項がある場合の内容	
「6.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	1 あり ② なし
不適合事項がある場合の内容	
介護サービス費用 (特定施設入居者生活介護の費用 (介護予防含む))	要介護者等の場合、介護保険給付の自己負担額 (下記表示は1割負担の場合です) を支払う。 介護保険給付費の目安 (1ヶ月30日) 1単位：10.45円

区分	基本単位 (単位/日)	夜間看護 (単位/日)	医療連携 (単位/月)	サービス 提供体制 (単位/日)	介護職員 処遇改善	介護職員等 特定処遇改善	介護職員等 ベースアップ等 支援	介護給付金 (月/円)	保険請求額 (月/円)	自己負担 (月/円)
要支援1	182	-	80	18	6.0%	1.8%	1.5%	¥89,440	¥62,496	¥6,944
要支援2	311							¥113,643	¥102,278	¥11,365
要介護1	538	10	80	18	6.0%	1.8%	1.5%	¥194,861	¥175,374	¥19,487
要介護2	604							¥217,474	¥195,726	¥21,748
要介護3	674							¥241,457	¥217,311	¥24,146
要介護4	738							¥263,392	¥237,052	¥26,340
要介護5	807							¥287,030	¥258,327	¥28,703

その他、看取り介護加算、退院・退所時連携加算、身体拘束廃止未実施減算については、算定要件によって生じます。

平成30年8月1日より、所得によっては自己負担額が2割または3割になる場合もあります。詳細は、各市町村より連絡がごさいます。

添付書類：別添1（別を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 令和 _____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 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市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	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
< 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		
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 >				
介護予防訪問介護	あり	なし		
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		
介護予防通所介護	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		
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		

	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス		別途利用料を徴収した上で、実施するサービス		備考
介護サービス					
食事介助	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎
治療食の提供	なし	あり	なし	あり	110 円/1 食当たりの追加
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり	排泄の介助(自立者)：1,100 円/1 日
おむつ代	なし	あり	なし	あり	実費負担
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり	一般介助浴(自立者) 825 円/1 回 居室介助浴(自立者) 1,100 円/1 回 シャワー浴(自立者) 825 円/1 回 部分浴(自立者) 550 円/1 回 全身清拭(自立者) 1,100 円/1 回 部分清拭(自立者) 550 円/1 回
特浴介助	なし	あり	なし	あり	(自立者)1,760 円/1 回
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	体位交換(自立者) 330 円/1 日 車椅子等移動の介助(自立者) 330 円/1 日 ひげそり(自立者) 275 円/1 回 口腔ケア(自立者) 275 円/1 回 衣服の着脱(自立者) 550 円/1 回
機能訓練（個別・看護師）	なし	あり	なし	あり	(自立者)1,650 円/30 分毎
通院介助（指定医療機関）	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎
通院介助（指定医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎＋交通費実費
生活サービス					
居室清掃	なし	あり	なし	あり	(自立者)2 回目以降 550 円/30 分毎・1 人(月 1 回・1 人 1 時間 は管理運営費に含む)
シーツ交換	なし	あり	なし	あり	(自立者)220 円/1 回
シーツ交換、 ふとん干し・取り込み	なし	あり	なし	あり	(自立者)330 円/1 回
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/1 回 洗剤、コインランドリー代 乾燥機使用の場合は実費 (要支援者・要介護者)440 円/1 回 洗剤、コインランドリー代含む 乾燥機使用の場合は実費
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	(自立者)165 円/1 食
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	なし	あり	実費負担
おやつ	なし	あり	なし	あり	実費負担
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし	あり	実費負担

	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス		別途利用料を徴収した上で、実施するサービス		備考
買い物代行（通常の利用区域）	なし	あり	なし	あり	(自立者) 月・金 220 円/1 店舗 2 店舗目から 110 円ずつ追加 月・金以外 440 円/1 店舗 2 店舗目から 110 円ずつ追加 (要支援者・要介護者) 月・金以外 220 円/1 店舗 2 店舗目から 110 円ずつ追加
買い物代行（上記以外の区域）	なし	あり	なし	あり	
買い物付添い	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎
買い物運行	なし	あり	なし	あり	(自立者)月・金以外 交通費実費
家族・身元引受人との連絡	なし	あり	なし	あり	電話代実費(ただし 1 回 500 円以上)
おむつ廃棄手数料	なし	あり	なし	あり	実費
貸し出しサービス (寝具、リネン)	なし	あり	なし	あり	2,200 円/1 人分 1 回
公共・金融機関代行	なし	あり	なし	あり	550 円/1 回
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり	
健康管理サービス					
定期健康診断	なし	あり	なし	あり	希望にて実費負担
健康相談	なし	あり	なし	あり	管理運営費内で負担
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	管理運営費内で負担
服薬支援(与薬管理)	なし	あり	なし	あり	(自立者)275 円/月
浣腸や座薬の実施	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/1 回+実費
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし	あり	なし	あり	
入退院時・入院中のサービス					
移送サービス	なし	あり	なし	あり	
入退院時の同行 (指定医療機関)	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎
入退院時の同行 (指定医療機関以外)	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/30 分毎+交通費実費
薬受け取り (指定医療機関)	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/1 回
薬受け取り (指定医療機関以外)	なし	あり	なし	あり	(自立者)550 円/1 回+交通費実費 (要支援者・要介護者)交通費実費
手術の立ち会い	なし	あり	なし	あり	550 円/30 分毎
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	110 円/1 回
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり	
立替金(入院治療費)の管理	なし	あり	なし	あり	50,000 円以上の場合 550 円/月

指定医療機関とは、水戸済生会総合病院、ふたば内科クリニック、くらのクリニックをいいます。

(金額は消費税を含みます)

ローズヴィラ水戸 一般居室棟 入居のご案内

<入居の資格と条件>

- 満60歳以上で健康な方及び日常生活で介護の必要な方。
お二人の場合(ご夫婦、兄弟姉妹)は、どちらかが60歳以上。

<入居時費用>

- 入居一時金 一般居室 81 室(全室個室)
196 万円(Cタイプ、1年方式)～3,200 万円(B2タイプ、10年方式)、
最多金額 2,280 万円(Aタイプ 10年方式の場合)
- 居室:全室個室(32.25m²～56.34m²/最多室 40.53m² 37室) *詳細は「ローズヴィラ水戸入居料金表」をご覧ください。
- 入居一時金のお支払いは、契約時に一括納入になります。契約期間内でご退去については返還金制度がございます。家賃に相当しますので消費税は不要です。5年方式・10年方式では入居一時金を一括納入後、追加金の必要はありません。また、1年方式は1年方式を10年間継続した後には追加入居金は必要ありません。
- お二人でご入居の場合 10年方式で 600 万円、5年方式で 300 万円加算されますが、居室タイプや契約年数によりお二人で入居できないこともあります。詳細は「ローズヴィラ水戸入居料金表」をご覧ください。

<契約の解除について>

- 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害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場合など、事業者は 90 日の予告期間をおいて、契約を解除することがあります。(入居契約書第 29 条 1 項)

<一時介護室のご利用について>

- 一時的に 24 時間の介護が必要となった場合は、医師の意見を踏まえ、本人または身元引受人等の同意を得て、一時介護室で介護いたします。一時介護室で介護を行う場合の費用は、当初の入居一時金及び管理運営費に含まれており、追加費用はありません。ただし、介護用消耗品(おむつ等)については実費負担となります。この場合一般居室の利用権に変更はありません。

<月額利用料金(消費税込み)>

1 人入室		2 人入室		*管理費に含まれないサービス料金は、別紙「ローズヴィラ水戸入居料金表」裏面をご覧ください。
管 理 費	91,850 円	管 理 費	145,750 円	
食 費	60,000 円	食 費	120,000 円	
合 計	151,850 円	合 計	265,750 円	

- 居室内における光熱水費・電話料及び、介護保険利用料・おむつ代・NHK受信料等は別途各自負担となります。
- 管理費の使途:共用設備維持管理費、共用施設光熱水費、健康管理費、事務管理費、人件費、等
- 食費の内訳:1日 2,000 円(朝食:1食 463 円、昼食:1食 594 円、夕食:1食 943 円)
お1人様:1ヶ月 60,000 円(2,000 円×30日*) *1ヶ月を30日として計算しております。

ローズヴィラ水戸 介護居室棟 入居のご案内

<入居の資格と条件>

- 原則として60歳以上で介護認定を受けている方。
(身の回りの世話が必要な方、または身の回りのお世話を望む方)

<入居時費用>

- 入居一時金
一般居室 42 室(全室個室) 282 万円(1 年方式)～1,280 万円(5 年方式)・全室同タイプ
居室:全室個室(22.2m²～26.46m²/最多室 22.8m² 17 室)
- 入居一時金のお支払いは、契約時に一括納入になります。契約期間内でのご退去については返還金制度がございます。家賃に相当しますので消費税は不要です。3 年方式・5 年方式では入居一時金を一括納入後、追加金の必要はありません。また、1 年方式は 1 年方式を 5 年間継続した後には追加入居金は必要ありません。

*詳細は「ローズヴィラ水戸入居料金表」をご覧ください。

<契約の解除について>

- 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害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場合など、事業者は 90 日の予告期間をおいて、契約を解除することがあります。(入居契約書第 29 条 1 項)

<居室の住み替えについて>

- 介護居室棟は、介護専用の居室です。一時的に 24 時間の介護が必要になった場合でも、契約居室で介護を行いません。

<月額利用料金(消費税込み)>

管 理 費	105,600 円	*管理費に含まれないサービス料金は、 別紙「ローズヴィラ水戸入居料金表」裏面を ご覧ください。
食 費	60,000 円	
合 計	165,600 円	

- 居室内における光熱水費は実費負担。介護保険利用料・おむつ代・NHK受信料等は別途各自負担となります。

- 管理費の用途:共用設備維持管理費、共用施設光熱水費、健康管理費、事務管理費、人件費

- 食費の内訳:1 日 2,000 円(朝食:1 食 463 円、昼食:1 食 594 円、夕食:1 食 943 円)

お 1 人様:1ヶ月 60,000 円(2,000 円×30 日)*1ヶ月を 30 日として計算しております。

※利用料の改定については、水戸市の消費者物価指数など物価の変動に基づき、運営懇談会の意見を聴取し協議のうえ決定します。

ローズヴィラ水戸入居料金表

一般居室棟	入居一時金		
	1年方式 (60歳以上 年齢を問わない)	5年方式 (86歳以上)	10年方式 (60歳から 86歳未満)
タイプ 居室面積	償却期間1年 (初期償却なし)	償却期間5年 (初期償却なし)	償却期間10年 (初期償却なし)
C 32.25 m ² (9.8 坪)	入居時 196 万円 毎年 196 万円を 10 年間納めた後は不要	入居時 880 万円	入居時 1,770 万円
A 40.34 m ² (12.2 坪) ∩ 40.53 m ² (12.3 坪)	入居時 250 万円 毎年 250 万円を 10 年間納めた後は不要	入居時 1,080 万円	入居時 2,280 万円
B 45.70 m ² (13.8 坪)	—	入居時 1,280 万円	入居時 2,580 万円
B 2 56.22 m ² (17.0 坪) ∩ 56.34 m ² (17.1 坪)	—	—	入居時 3,200 万円

*お二人入居の場合は、5年方式と10年方式で、Aタイプ・Bタイプ・B2タイプになります。追加入居金は10年方式で600万円、5年方式で300万円になります。5年方式では、年齢の低い方を基準にします。1年方式とB2タイプ5年方式では、お二人のご入居はできません。

*各部屋には4.47 m² (1.4 坪) から15.91 m² (4.8 坪) のバルコニーがあります。

介護居室棟	入居一時金		
	1年方式 (60歳以上 年齢を問わない)	3年方式 (86歳以上)	5年方式 (60歳から 86歳未満)
タイプ 居室面積	償却期間1年 (初期償却なし)	償却期間3年 (初期償却なし)	償却期間5年 (初期償却なし)
ワンルーム 22.20 m ² (6.7 坪) ∩ 26.46 m ² (8.0 坪)	入居時 282 万円 毎年 282 万円を 5 年間納めた後は不要	入居時 760 万円	入居時 1,280 万円

(作成日 平成24年10月 1日)