

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) リーふびら しょうなんだい					
	リーフヴィラ湘南台					
所在地	〒	252	-	0823		
	神奈川県藤沢市菖蒲沢 1 2 2 5					
所在地 (建物名等)						
市区町村コード	都道府県	神奈川県	市区町村	142051 藤沢市		
主な利用交通手段	最寄駅	湘南台 駅				
	交通手段と所要時間	湘南台駅より 2. 5 k m 湘南台駅西口D出口より 4 番乗り場 神奈中湘 2 吉岡工業団地行バス 7 分 「公民館前」下車徒歩 7 分				
連絡先	電話番号	0466	-	48	-	1110
	FAX番号	0466	-	48	-	1116
	メールアドレス	info @ leaf-villa. co. jp				
	ホームページ有無	1 有				
	ホームページアドレス	https://	www. leaf-villa. co. jp			
管理者	氏名	島田 力弥				
	職名	施設長				
建物の竣工日		2008	年	7	月	1 日
有料老人ホーム事業の開始日		2013	年	9	月	1 日

(類型) 【表示事項】

類型	3 住宅型				
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		年	月	日
	指定の更新日 (直近)		年	月	日

3 建物概要

土地	敷地面積	1596	m ²					
	所有関係	2 事業者が賃借する土地						
		2 事業者が賃借する土地の場合						
		賃貸の種別	1 普通賃借					
		抵当権の有無	2 なし					
		契約期間	1 あり					
			開始					
			2008	年	7	月	1	日
			終了					
	2028	年	6	月	30	日		
契約の自動更新	1 あり							
建物	延床面積	全体	3175.14	m ²				
		うち、老人ホーム部分	3134.52	m ²				
	耐火構造	1 耐火建築物						
		3 その他の場合						
	構造							
		1 鉄筋コンクリート造						
		4 その他の場合						

	所有関係	2 事業者が賃借する建物							
		2 事業者が賃借する建物の場合							
		賃貸の種別		1 普通貸借					
		抵当権の有無		2 なし					
		契約期間		1 あり					
				開始					
				2008	年	7	月	1	日
				終了					
				2028	年	6	月	30	日
		契約の自動更新		1 あり					
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 相部屋ありの場合							
		最少		人部屋					
		最大		人部屋					
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分			
	タイプ1	1 有	1 有	24.71 m ²	5	1 一般居室個室			
	タイプ2	1 有	1 有	28.96 m ²	4	1 一般居室個室			
	タイプ3	1 有	1 有	30.53 m ²	5	1 一般居室個室			
	タイプ4	1 有	1 有	31.49 m ²	12	1 一般居室個室			
	タイプ5	1 有	1 有	32.82 m ²	4	1 一般居室個室			
	タイプ6	1 有	1 有	32 m ²	4	1 一般居室個室			
	タイプ7	1 有	1 有	31.55 m ²	7	1 一般居室個室			
	タイプ8	1 有	1 有	45.58 m ²	5	1 一般居室個室			
	タイプ9	1 有	1 有	60.98 m ²	2	1 一般居室個室			
	タイプ10	1 有	1 有	57 m ²	1	1 一般居室個室			

共用施設	共用便所における 便房	5	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0	ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	5	ヶ所
	共用浴室	2	ヶ所	個室		ヶ所
				大浴場	2	ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	0	ヶ所	チェアー浴		ヶ所
				リフト浴		ヶ所
				ストレッチャー浴		ヶ所
				その他		ヶ所
	食堂	1	あり			
	入居者や家族が利用 できる調理設備	1	あり			
	エレベーター	2	あり（ストレッチャー対応）			
消防用設備 等	消火器	1	あり			
	自動火災報知設備	1	あり			
	火災通報設備	2	なし			
	スプリンクラー	1	あり			
	防火管理者	1	あり			
	防災計画	1	あり			
緊急通報装 置等	居室	1	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	1	全ての浴室あり			
	その他					
その他						

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	家族のようなこころよいつながりを大切に。毎日のうれしいこと、楽しいことを共有しながら過ごしていただき最期のときをリーフヴィラ湘南台に住んでよかったと思っただけの場所をめざします。
サービスの提供内容に関する特色	併設の訪問介護事業所を利用も可能。 地域の事業所と連携してサービスの利用も可能。
入浴、排せつ又は食事の介護	2 委託
食事の提供	2 委託
洗濯・掃除等の家事の供与	2 委託
健康管理の供与	1 自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施
生活相談サービス	1 自ら実施

(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

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	
	生活機能向上連携加算	
	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	若年性認知症入居者受入加算	
	医療機関連携加算	
	口腔衛生管理体制加算	
	栄養スクリーニング加算	
	退院・退所時連携加算	
	看取り介護加算	
	認知症専門ケア加 算	(Ⅰ)
		(Ⅱ)
	サービス提供体制 強化加算	(Ⅰ)イ
		(Ⅰ)ロ
		(Ⅱ)
		(Ⅲ)

	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
		(Ⅳ)	
		(Ⅴ)	
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			
	1 ありの場合		
	(介護・看護職員の配置率)		: 1

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	☐	救急車の手配	
	☐	入退院の付き添い	
	☐	通院介助	
	☐	その他	
1	名称	医療法人誠翔会 中沢内科医院	
	住所	藤沢市湘南台 2 - 1 8 - 3	
	診療科目	内科・消化器科・小児科・循環器科・放射線科	
	協力科目	内科・消化器科・循環器科・放射線科	
	協力内容	希望者に対して定期訪問診療 2回／月健康相談 随時 定期健康診断 2回／年	

協力医療機関	2	名称	医療法人誠翔会 セントジョージクリニック
		住所	藤沢市遠藤 6 2 1 5
		診療科目	内科・消化器科・小児科・循環器科・ 放射線科・呼吸器科
		協力科目	内科・消化器科・循環器科・放射線科・呼吸器科
		協力内容	希望者に対して定期訪問診療 2回／月健康相談 随時 定期健康診断 2回／年
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

(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	一時介護室はなし。在宅サービスを利用しながら各居室で生活していただくことができます。ただし従前の居室での対応が困難な場合別タイプへの居室移動する場合があります。
判断基準の内容	病状・介護の状態により身体的な介護が必要な場合。従前の居室での対応が困難な場合。		
手続きの内容	判断基準により、本人・家族と相談。意志を確認した上で実施します。		
追加的費用の有無	2 なし		
居室利用権の取扱い	従前の居室から住み替え居室へ利用権を移行します。 二人入居からの住み替えの場合 追加居室の利用権が追加発生します。 (上記追加的費用の有無 この際のみ 1 あり となります)		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	1 あり	
	便所の変更	2 なし	
	浴室の変更	2 なし	
	洗面所の変更	2 なし	
	台所の変更	2 なし	
	その他の変更	1 あり	
		1 ありの場合	
		(変更内容)	専有居室面積

(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	
	要支援の者	1 あり	
	要介護の者	1 あり	
留意事項	自立または介護保険適応にて在宅での介護が可能な方 自傷・他者への危害がない方		
契約解除の内容	①事業者からの契約解除 ②入居者からの契約解除		
事業主体から解約を求め る場合	解約条項	入居申し込み虚偽記載 費用の連続遅滞 他者への危害	
	解約予告期間	3	ヶ月
入居者からの解約予告期間	1		ヶ月
体験入居の内容	1 あり		
	1 ありの場合		
	(内容)	体験入居用居室利用 1泊3食付き 7, 160円／日	
入居定員	56		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		
生活相談員	1	1		
直接処遇職員				
介護職員	11	2	9	
看護職員	2	1	1	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1		1	
調理員	5		5	
事務員	1		1	
その他職員	3		3	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				160 時間
※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。				
※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			
介護福祉士	6	1	5
実務者研修の修了者	5	1	4
初任者研修の修了者			
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	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	2	1		1	
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					
はり師					
きゅう師					

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間	（ 18 時 0 分 ～ 7 時 0 分 ）					
	平均人数			最少時人数（休憩者等を除く）		
	平均人数	人		最少時人数	人	
看護職員		人			人	
介護職員	2	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】	
	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
※ 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					
		業務に係る 資格等	1 あり								
			1 ありの場合								
			資格等の名称				相談員				
		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				1							
前年度1年間の退職者数				2	2						
応業務に 従事した 職員の 人数 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				2						
	5 年以上 10 年未満				4						
	10 年以上	1	1	2	3						
従業者の健康診断の実施状況			1 あり								

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	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		4 選択方式	
		4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		☐	全額前払い方式
		☐	一部前払い・一部月払い方式
年齢に応じた金額設定		☐	月払い方式
要介護状態に応じた金額設定		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		3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
		3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合	
		不在期間が 30 日以上	
利用料金の改定	条件	月払い利用料、都度支払い費用の金額は物価上昇の状況により入居者懇談会にて説明の上、意見を聞き同意を得て改定します。	
	手続き	入居者懇談会にて説明。個別承諾全入居者半数以上同意の上改定実施	

管理費	①施設運営のための人件費②共用施設の水光熱費③居室水道代④施設の維持管理費⑤施設管理に必要な費用⑥施設用備品・消耗品費 そのほか施設運営に要する費用
食費	業者委託費用に基づく費用 朝 5 6 0 円 昼 7 0 0 円 夕 9 0 0 円 喫食数に応じて計算
光熱水費	水道代は管理費合算 電気代・ガス代は個別メーター検針により個別契約
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	①駐車場 1 区画 6, 0 0 0 円／月 専用利用の場合

（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	
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）	
※ 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		借入に伴う家賃・修繕費・借入金利息・募集経費・管理事務費などを基礎として平均余命などを勘案した想定居住期間などにかかる家賃相当額に想定居住期間を超えて継続する場合に備えて受領	
想定居住期間（償却年月数）		120	ヶ月
償却の開始日		入居日	
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）			円
初期償却率		20	%
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了	$\text{入居一時金} - \left(\text{入居一時金} \div 120 \text{ か月} \times 30 \text{ 日} \right) \times \text{入居期間日数}$	
	入居後 3 月を超えた契約終了	$\text{入居一時金} \times 0.8 \times \left(\left(3,653 \text{ 日} - \text{入居日数} \right) \div 3,653 \text{ 日} \right)$	
前払金の保全先	1 全国有料老人ホーム協会		
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合		
		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	3	人
	女性	26	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上75歳未満	0	人
	75歳以上85歳未満	6	人
	85歳以上	23	人
要介護度別	自立	14	人
	要支援 1	2	人
	要支援 2	1	人
	要介護 1	3	人
	要介護 2	2	人
	要介護 3	3	人
	要介護 4	2	人
	要介護 5	2	人
入居期間別	6ヶ月未満	0	人
	6ヶ月以上1年未満	1	人
	1年以上5年未満	13	人
	5年以上10年未満	5	人
	10年以上15年未満	10	人
	15年以上		人

(入居者の属性)

平均年齢	87.6	歳
入居者数の合計	29	人
入居率※	52	%

※ 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)

退居先別の人数	自宅等	1	人
	社会福祉施設	0	人
	医療機関	0	人
	死亡	3	人
	その他		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) コロナ禍で外出制限あり。制限なく自由に外出したい。	

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)

窓口1											
窓口の名称				リーフ苦情相談窓口 担当落合明子							
電話番号				0466	-	48	-	1110			
対応している時間	平日		9	時	0	分	～	18	時	0	分
	土曜			時		分	～		時		分
	日曜・祝日			時		分	～		時		分
定休日				土・日曜日・祝日							

(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	
	1 ありの場合	
	その内容	施設賠償保険基準による 最大一人1億円。 一事故3億円
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	
	1 ありの場合	
	その内容	施設賠償保険基準による 最大一人1億円。 一事故3億円
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	

(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	
	1 ありの場合	
	実施日	アンケート箱設置随時
	結果の開示	1 あり
第三者による評価の実施 状況	1 あり	
	1 ありの場合	
	実施日	2013/3/3
	評価機関名称	福祉経営
	結果の開示	1 あり

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	2 入居希望者に交付
管理規程	2 入居希望者に交付
事業収支計画書	1 入居希望者に公開
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	1 あり	
	1 ありの場合	
	(開催頻度) 年 2 回	
	2 なしの場合	
	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】	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	
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	
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	2 なし	
	1 ありの場合	
	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	
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項		

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等

介護サービスの種類	有無	主な事業所の名称	所在地	併設	隣接
<居宅サービス>					
訪問介護	1 有	リーフステーション	神奈川県藤沢市菖蒲沢 1 2 2 5	○	
訪問入浴介護	2 無				
訪問看護	2 無				
訪問リハビリテーション	2 無				
居宅療養管理指導	2 無				
通所介護	2 無				
通所リハビリテーション	2 無				
短期入所生活介護	2 無				
短期入所療養介護	2 無				
特定施設入居者生活介護	2 無				
福祉用具貸与	2 無				
特定福祉用具販売	2 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	2 無				
夜間対応型訪問介護	2 無				

地域密着型通所介護	2 無				
認知症対応型通所介護	2 無				
小規模多機能型居宅介護	2 無				
認知症対応型共同生活介護	2 無				
地域密着型特定施設入居者生活介護	2 無				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	2 無				
看護小規模多機能型居宅介護	2 無				
居宅介護支援	2 無				
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問入浴介護	2 無				
介護予防訪問看護	2 無				
介護予防訪問リハビリテーション	2 無				
介護予防居宅療養管理指導	2 無				
介護予防通所リハビリテーション	2 無				
介護予防短期入所生活介護	2 無				
介護予防短期入所療養介護	2 無				
介護予防特定施設入居者生活介護	2 無				

介護予防福祉用具貸与	2 無				
特定介護予防福祉用具販売	2 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	2 無				
介護予防小規模多機能型居宅介護	2 無				
介護予防認知症対応型共同生活介護	2 無				
介護予防支援	2 無				
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	2 無				
介護老人保健施設	2 無				
介護療養型医療施設	2 無				
介護医療院	2 無				
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	1 有	リーフステーション	神奈川県藤沢市菖蒲沢 1 2 2 5	○	
通所型サービス	2 無				
その他生活支援サービス	2 無				

入退院時・入院中のサービス						
	入退院時の同行		1 あり		○	緊急対応以外 指定エリア車両 10 分移動程度
	入院中の洗濯物交換・買い物		1 あり	○		指定医療機関
	入院中の見舞い訪問		1 あり	○		指定医療機関

※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、月額サービスの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。