

入居契約重要事項説明書

1. 事業主体概要

名 称	フリガナ	シヤカイフクシホウジン ナケカイ
	社会福祉法人 七恵会	
所在地	〒435-0856	浜松市東区中田町584
連絡先	電話番号	053-411-0011
	FAX 番号	053-467-5700
	ホームページ	http://www.nanakeikai.jp
代表者名	理事長	増田公基
設立年月日	平成9年7月1日	
主な実施事業	別添1 別々に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

名 称	フリガナ	ケアガーデンナカエ
	ケアガーデン長上苑	
住宅の所在地	〒430-0856	浜松市中区中島二丁目7番8号
主な利用交通手段	最寄り駅	J R 浜松駅
	交通手段と 所要時間	①バス利用の場合 ・遠鉄バス「大塚方面」乗車10分 「永代橋」停留所下車、徒歩5分 ②自動車利用の場合 ・J R 浜松駅より東方面へ乗車10分
連絡先	電話番号	053-467-5550
	FAX 番号	053-467-5551
	ホームページ	http://www.care-garden.jp
管理者	施設長	増田公基
建物竣工日	平成27年2月28日	
事業開始日	平成27年4月1日	
居住の契約方式	普通賃貸借契約	

(類型) 【表示事項】

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）
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）
③ 住宅型

4 健康型

3. 建物概要

土地	敷地面積	7, 941. 76 m ²				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地				
		2 事業者が賃貸する土地				
		抵当権の有無	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		
建物	延床面積	全体	3, 673. 74 m ²			
		うち、老人ホーム部分	1, 979. 82 m ²			
	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				
		2 事業者が賃貸する建物				
		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						
居室の状況	居室区分	① 全室個室				
		2 相部屋あり				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	※区分
	タイプ1	有り	無し	20.03 m ²	39室	一般居室個室
	タイプ2	有り	無し	21.01 m ²	6室	一般居室個室
タイプ3	有り	無し	21.91 m ²	2室	一般居室個室	
※区分「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護個室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						

共用施設	共用便所における便房	3ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	3ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所
	共用浴室	6ヶ所	個室	5ヶ所
			大浴場	0ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	1ヶ所
			リフト浴	0ヶ所
			ストレッチャー浴	0ヶ所
			その他（ ）	0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		
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には該当しない） 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		
その他	面談室、談話室			

4. 入居に関する要件

入居対象となる者【表示事項】 満60歳以上の方・要支援、要介護 の認定を受けている方	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		
契約解除の内容	入居契約書第10条・11条に記載	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第10条による
	解約予告期間	入居契約書第10条による
入居者からの解約予告期間	30日間	
体験入居の内容	① あり（内容：一泊二日にて体験 1,500円） 二泊目以降は、別途料金設定あり 2 なし	

入居定員	47人
------	-----

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
	合計	常勤	非常勤	※1
管理者	1人	1人		0.1
生活相談員	1人	1人		1.0
介護職員	8人	7人	1人	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員	1人	1人		1.0
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延べ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という。 ※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人	1人	
介護福祉士	6人	5人	1人
実務者研修の修了者	1人	1人	
初任者研修の修了者	2人	2人	
介護支援専門員			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (22時～翌8時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1人	1人

(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 社会福祉士								
		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											
前年度1年間の退職者数											
員の人数 業務に従事した経験年数に応じた職	1年未満					1人					
	1年以上										
	3年未満			2人							
	3年以上										
	5年未満			1人							
	5年以上										
	10年未満			5人			1人				
10年以上											
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	物価の上昇等があった場合、協議を経て利用料金の改定を行う。 ※値下げの場合は、この限りではない。
	手続き	入居者との協議を要する

7. 利用料金の算定根拠

費目	算定根拠
家賃	周辺地域の相場に拠る
敷金	家賃の3ヶ月分
共益費	共用部分の光熱費、上下水道料、清掃費等
光熱水費	共益費に含む※ただし、各居室の電気料金は使用量に応じて各自が支払う

8. 入居者の状況

(入居者の人数)

※平成29年9月30日現在

性別	男性	14人	女性	29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	12人	85歳以上	31人
要介護度別	自立	7人	要支援1	0人
	要支援2	7人	要介護1	20人
	要介護2	5人	要介護3	2人
	要介護4	1人	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	4人	6か月以上1年未満	16人
	1年以上5年未満	23人	5年以上10年未満	0人

	10年以上15年未満	0人	15年以上	0人
--	------------	----	-------	----

(入居者の属性)

平均年齢	87.4歳
入居者数の合計	43人
入居率※	91.5%

※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られる割合。
 なお、一時的に不在となっている者も入居者に含みます。

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人	社会福祉施設	8人
	医療機関	5人	死亡者	7人
	その他	1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	23人		
		(解約事由の例)	特別養護老人ホームへ経済的な事情により転居。	

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

9. その他

運営懇談会	① あり (開催頻度) 年 1 回
	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
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

添付書類：別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)

説明年月日 令和 年 月 日

説明者 _____ 様

入居者 _____ 様

_____ 様

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	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑	東区中田町 584
訪問入浴介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑	東区中田町 584
訪問看護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	訪問看護ステーション 長上苑	中区中島 2-7-8
訪問リハビリテーション	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
居宅療養管理指導	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
通所介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	浜松中央長上苑 長上苑 第二長上苑	中区中島 2-7-1 東区中田町 584 東区中田町 590
通所リハビリテーション	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
短期入所生活介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	浜松中央長上苑 長上苑 第二長上苑	中区中島 2-7-1 東区中田町 584 東区中田町 590
短期入所療養介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
特定施設入居者生活介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
福祉用具貸与	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
特定福祉用具販売	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
＜地域密着型サービス＞				
定期巡回・随時対応型訪問 介護看護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑巡回型 ケアセンター	中区中島 2-7-8
夜間対応型訪問介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
認知症対応型通所介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	第二長上苑 デイサービスセンター	中区中田町 590
小規模多機能型居宅介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
認知症対応型共同生活介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
地域密着型特定施設入居者 生活介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
地域密着型介護老人 福祉施設入所者生活介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	第三長上苑	中区中田町 581
看護小規模多機能型 居宅介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		

居宅介護支援	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑	中区中田町 584
<居宅介護支援>				
介護予防訪問介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑	中区中田町 584
介護予防訪問入浴介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	長上苑	中区中田町 584
介護予防訪問看護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	訪問看護ステーション 長上苑	中区中島 2-7-8
介護予防訪問リハビリテーション	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防居宅療養管理指導	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防通所介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	浜松中央長上苑 長上苑 第二長上苑	中区中島 2-7-1 東区中田町 584 東区中田町 590
介護予防通所リハビリテーション	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防短期入所生活介護	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	浜松中央長上苑 長上苑 第二長上苑	中区中島 2-7-1 東区中田町 584 東区中田町 590
介護予防短期入所療養介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防特定施設入居者生活介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防福祉用具貸与	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
特定介護予防福祉用具販売	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
<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	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	第二長上苑 デイサービスセンター	東区中田町 590
介護予防小規模多機能型居宅介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防認知症対応型共同生活介護	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護予防支援	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	浜松中央長上苑 第二長上苑	中区中島 2-7-1 東区中田町 590
介護老人保健施設	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		
介護療養型医療施設	<input checked="" type="checkbox"/> なし	あり		

別添1 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				
	なし	あり		
サービス単価：5分200円（税別）	個別の利用料で実施するサービス			
	（利用者が全額負担）	包含	都度	
介護サービス				
食事介助	なし	あり		○
排せつ介助・おむつ交換	なし	あり		○
おむつ代	なし	あり		○
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり		○
特浴介助	なし	あり		○
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり		○
機能訓練	なし	あり		
通院介助	なし	あり		○※1
生活サービス				
居室清掃	なし	あり		○
リネン交換	なし	あり		○
日常の洗濯	なし	あり		○
居室配膳・下膳	なし	あり		○
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	○	
おやつ	なし	あり		
理美容師による理美容サービス	なし	あり		○
買い物代行	なし	あり		○※2
役所手続き代行	なし	あり		
金銭・貯金管理	なし	あり		
健康管理サービス				
定期健康診断	なし	あり		○※3
健康相談	なし	あり		○
生活指導・栄養指導	なし	あり		○
服薬支援	なし	あり		○
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	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		
入退院時の同行	なし	あり		

入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり		
入院中の見舞い訪問	なし	あり		

備考)

※1 往復2時間程度の範囲内で対応

※2 往復1時間程度の範囲内で対応

※3 希望者に対し、隣接する特養ホームの実施日に対応（別途実費）