入居契約

重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅

けやきの郷

〒400-0831　山梨県甲府市上町 1866 番地 3
TEL:055-241-6060　FAX：055-241-6061

別紙様式 3	記入年月日	令和　　年　　月　　日
	記入者名	米山　陽子
	所属・職名	管理者

１．事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　にちいちょうざい 株式会社　日医調剤	
主たる事務所の所在地	〒409-3845　山梨県中央市山之神流通団地 1－6－2	
連絡先	電話番号	055－288-8511
	FAX 番号	055－288-8502
	ホームページアドレス	http://www.nichiiko-yamanashi.co.jp
代表者	氏名	淡路　啓二
	職名	代表取締役社長
設立年月日	平成 7 年 6 月 6 日	
主な実施事業	※別添１（別に実施する介護サービス一覧表）	

２．サービス付き高齢者向け住宅事業の概要

（住まいの概要）

名称	（ふりがな）けやきのさと けやきの郷	
所在地	〒400-0831 山梨県甲府市上町 1866 番地 3	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 身延線　甲斐住吉駅
	交通手段と所要時間	駅からタクシーで約 5 分
連絡先	電話番号	055－241-6060
	FAX 番号	055－241-6061
	ホームページアドレス	http:// www.nichiiko-yamanashi.co.jp
管理者	氏名	米山　陽子
	職名	管理者
建物の竣工日		平成 30 年 11 月 5 日
有料老人ホーム事業の開始日		令和 3 年 9 月 1 日

（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 [5]　その他（サービス付き高齢者向け住宅）		
１又は２に該当する場合	介護保険事業者番号	K004
	指定した自治体名	甲府市
	事業所の指定日	令和３年８月１０日
	指定の更新日（直近）	年　　月　　日

３．建物概要

土地	敷地面積	984.53 ㎡		
	所有関係	1　事業者が自ら所有する土地		
		[2]　事業者が賃借する土地		
			抵当権の有無	1　あり　[2]　なし
			契約期間	[1]　あり （2021 年 7 月 10 日～2036 年 7 月 9 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		795.65 ㎡
		うち、老人ホーム部分		740.73 ㎡
	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]　事業者が賃借する建物		
			抵当権の設定	1　あり　[2]　なし
			契約期間	[1]　あり （2021 年 7 月 10 日～2036 年 7 月 9 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【表示事項】	1　全室個室				
		2　相部屋あり				
			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	有／無	有／無	19.54 ㎡	19	一般居室個室
	タイプ２	有／無	有／無	21.99 ㎡	2	一般居室個室
	タイプ３	有／無	有／無	㎡		
※「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	１ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	１ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	１ヶ所		
	共用浴室	２ヶ所	個室	２ヶ所		
			大浴場	ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	１ヶ所	チェアー浴	ヶ所		
			リフト浴	１ヶ所		
			ストレッチャー浴	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				
	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				
その他						

４．サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	私たちは、「おもてなしの気持ちと思いやりの心を常に持ち、入居者様が毎日に生きがいを持って、心から楽しく豊かに過ごしていただけるサービス」のご提供を、愛情と誠意と情熱をもって実現します。
サービスの提供内容に関する特色	・デイサービスが併設されています ・訪問介護事業所、訪問看護ステーション、訪問診療、訪問薬剤管理との連携ができています
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

（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（訪問診療医の確保）	
協力医療機関	1	名称	医療法人啓徹会　昭和メディカルクリニック
		住所	中巨摩郡昭和町飯喰 404 番地 2
		診療科目	内科、外科、消化器内科
		協力内容	訪問診療、外来診療、往診、介護認定に必要な診断及び意見書の作成等
	2	名称	医療法人啓徹会　市川メディカルクリニック
		住所	西八代郡市川三郷町高田 518－1
		診療科目	内科、外科、消化器内科
		協力内容	糖尿病専門外来診療等
協力歯科医療機関		名称	カホリ歯科
		住所	中巨摩郡昭和町河西 1483
		協力内容	歯科、歯科口腔外科

（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	住宅賃貸借契約書による	
契約の解除の内容	住宅賃貸借契約書による	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	住宅賃貸借契約書第 11 条
	解約予告期間	6 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（内容：空室がある場合、1 泊 3 食付 5,500 円（消費税別）　最長 6 泊 7 日まで可能） 2　なし	
入居定員	21 人　※一部屋 2 名も入居可	
其の他	身元引受人が設定できないときにはご相談ください。	

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	7	4	3	
看護職員	1			
機能訓練指導員		1		
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員				

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	4	4	1
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
ホームヘルパー2 級	1	1	
介護支援専門員			

（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	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～6 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	介護福祉士
		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											
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満										
	１年以上３年未満										
	３年以上５年未満										
	５年以上10年未満										
	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（食費等オプションサービスは除く） 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	消費者物価指数及び人件費等を勘案し改定する場合がある
	手続き	協議の上、変更する

（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		要介護１	要介護３
	年齢		83 歳	89 歳
居室の状況	床面積		19.54 ㎡	19.54 ㎡
	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		円	円
	敷金		55,000 円	55,000 円
月額費用の合計			141,000 円	134,000 円
家賃			55,000 円	55,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		円	円
	介護保険外※2	食費	45,000 円	45,000 円
		共益費（光熱費含む）	17,000 円	17,000 円
		介護費用（オプション支援料）	14,000 円	7,000 円
		光熱水費（共益費）	17,000 円	17,000 円
		その他（基本支援料）	10,000 円	10,000 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）

（利用料金の請求及び支払い方法）

請求方法

	毎月 20 日に請求書を発行し、入居者様に送付します
支払方法	
	家賃・共益費・基本支援料については翌月分利用料を、また、食費・オプション生活支援料については前月分利用料を請求当月の 25 日に口座自動振替及び現金にてお支払いいただきます。 ※口座自動振替の場合、金融機関が土曜日・日曜日・祝日の場合は、翌営業日とします。

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	住宅の開発費、土地代又は地代、 建設費、修繕費、管理事務費等を含む総費用を勘案し、１室あたりの月額費用を算出
敷金	家賃の１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。
共益費	電気料・水道料・ガス料（共用部）・管理に必要な消耗品・ごみ処理量、一室当たりの月額費用を算出
食費	人件費等の諸経費、食材費に基づき算出
基本生活支援料	状況把握（安否確認）、生活相談等の人件費等を勘案し算出
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	基本支援費：10,000 円/月 タイム支援：500 円/15 分 月額支援：3,000 円～23,000 円/月 アクティブ支援：6,000 円/月 金銭管理支援：5,000 円/月 駐車場代：3,300 円/月　＊人件費等を勘案し算出

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	5 人
	女性	14 人
年齢別	65 歳未満	人
	65 歳以上 75 歳未満	2 人
	75 歳以上 85 歳未満	6 人
	85 歳以上	11 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援１	人
	要支援２	2 人

	要介護１	６人
	要介護２	５人
	要介護３	３人
	要介護４	２人
	要介護５	人

入居期間別	６ヶ月未満	４人
	６ヶ月以上１年未満	７人
	１年以上５年未満	８人
	５年以上 10 年未満	人
	10 年以上 15 年未満	人
	15 年以上	人

（入居者の属性）

平均年齢	86.4 歳
入居者数の合計	19 人
入居率※	%
※ 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	９人
	医療機関	４人
	死亡者	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） １人暮らしをしたい

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	電話番号	対応している時間			定休日
		平日	土曜	日・祝	

けやきの郷 管理者	055-241-6060	9：00～18：00	－	－	土日祝祭日
山梨県国民健康保険団体連合会	055-233-2111	9：00～16：00	同左	同左	水曜日
甲府市福祉総合相談窓口高齢者支援係	055-237-5613	9：00～17：00	－	－	土日祝祭日

（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	一般社団法人日本損害保険協会
	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	一般社団法人日本損害保険協会
	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	受付に意見箱を設置し通年で対応
		結果の開示	1　あり（掲示にて報告）　2　なし
	2　なし		
第三者による評価の実施状況	1　あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1　あり　　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
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	公共交通機関へのアクセス等の立地について
不適合事項がある場合の内容	当該箇所は、甲府市立地適正化計画で定める居住誘導区域外であることから、生活利便性の確保が困難なエリアである。また、駅徒歩圏（800m 圏）外やバス利用圏（最寄りバス停まで 300m 圏）外でもあることから、高齢者が公共交通機関を利用しやすい立地とは言えない。

添付書類：別添１（別に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　　事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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			市川訪問介護ステーション	別紙参照
訪問入浴介護				
訪問看護			昭和訪問看護ステーション	別紙参照
訪問リハビリテーション				
居宅療養管理指導			甲府昭和薬局	別紙参照
通所介護				
通所リハビリテーション				
短期入所生活介護			りんどうの里	別紙参照
短期入所療養介護				
特定施設入居者生活介護				
福祉用具貸与				
特定福祉用具販売				
＜地域密着型サービス＞				
地域密着型通所介護			デイサービスけやきの郷	別紙参照
定期巡回・随時対応型訪問介護看護				
夜間対応型訪問介護				
認知症対応型通所介護				
小規模多機能型居宅介護				
認知症対応型共同生活介護				
地域密着型特定施設入居者生活介護				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			うぐいすの森（市川三郷町）	別紙参照
看護小規模多機能型居宅介護				
居宅介護支援			別紙参照	
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問入浴介護				
介護予防訪問看護			昭和メディカルクリニック	別紙参照
介護予防訪問リハビリテーション				
介護予防居宅療養管理指導				
介護予防通所リハビリテーション				
介護予防短期入所生活介護				
介護予防短期入所療養介護				
介護予防特定施設入居者生活介護				
介護予防福祉用具貸与				
特定介護予防福祉用具販売				
＜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				
介護予防小規模多機能型居宅介護				
介護予防認知症対応型共同生活介護				
介護予防支援				
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設			りんどうの里	別紙参照
介護老人保健施設				
介護療養型医療施設				
介護医療院				

別添２

入居者の個別選択によ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	なし	あり							
	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	備　　考						
（利用者が全額負担）	包含※2	都度※2							
料金※3									
介護サービス									
	食事介助		なし	あり	なし	あり	○	○	※
	排泄介助・おむつ交換		なし	あり	なし	あり	○	○	※
	おむつ代				なし	あり		○	実費
	入浴（一般浴）介助・清拭		なし	あり	なし	あり	○	○	※
	特浴介助		なし	あり	なし	あり	○	○	※
	身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	機能訓練	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	通院介助	なし	あり	なし	あり		○		
生活サービス									
	居室清掃	なし	あり	なし	あり	○	○	※	※については、利用者本人の希望により選択が可能なオプション支援で、「包括」の場合最大 29,000 円の月額契約が必要になり、「都度」の場合は１５分につき 500 円の料金が必要となります。詳しくは別紙「詳しくはサービ
	リネン交換	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	居室配膳・下膳	なし	あり	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		○	2,000 円～	
	買い物代行	なし	あり	なし	あり	○		※	
	役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	○		※	

	金銭・貯金管理			なし	あり	○		5,000 円	ス付き高齢者向け住宅けやきの郷オプション支援料金案内をご参照ください。
健康管理サービス									
	定期健康診断			なし	あり				※回数（年○回など）を明記すること
	健康相談	なし	あり	なし	あり	○	○		
	生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	服薬支援	なし	あり	なし	あり	○	○	※	
	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		○		基本的に 16 ㎞以内
	入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		○		※付添いができる範囲を明確化すること
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり		○		
	入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり		○		

※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包含される場合と、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。

別紙　事業者が運営する介護サービス事業所住所

窓口の名称	事業所名称	住所
訪問介護	市川訪問介護ステーション	山梨県西八代郡市川三郷町高田 518-1
訪問看護	昭和訪問看護ステーション	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰 404-2
居宅療養管理指導	甲府昭和薬局	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰 404-2

短期入所生活介護	りんどうの里	山梨県西八代郡市川三郷町高田 3043
地域密着型通所介護	デイサービスけやきの郷（甲府市）	山梨県甲府市上町 1866-3
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	うぐいすの森（市川三郷町）	山梨県西八代郡市川三郷町下大鳥居 2131
介護予防訪問看護	昭和訪問看護ステーション	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰 404-2
介護老人福祉施設	りんどうの里	山梨県西八代郡市川三郷町高田 3043