

介護付有料老人ホーム

「ケアメゾン山鼻2号館」

重要事項説明書

平成27年4月1日制定

平成30年7月1日改定

平成30年8月1日改定

令和 1年7月1日改定

令和 2年7月1日改定

令和 2年11月1日改定

令和 3年4月1日改定

令和 3年7月1日改定

有料老人ホーム重要事項説明書

記入者名	藤川 範 幸	記入年月日	令和3年7月1日
		所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種 類	個人 <u>(法人)</u>	
	※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 けあめぞん 株式会社 ケアメゾン	
事業主体の主たる 事業所の所在地	〒 064-0921	
	札幌市中央区南21条西12丁目3番3号	
事業主体の連絡先	電話番号	011-520-8533
	FAX番号	011-532-0666
	ホームページアドレス	なし <u>あり</u> : http://www.caremaison.jp
事業主体の代表者の 氏名及び職名	氏 名	新道 喜信
	職 名	代表取締役
事業主体の設立年月日	昭和 ・ <u>平成</u> 27年 2月 5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. 施設概要 (住まいの概要)

名 称	(ふりがな) けあめぞんやまはな2ごうかん ケアメゾン山鼻2号館	
所 在 地	〒064-0924	
	札幌市中央区南24条西15丁目1番9号	
主な交通手段	最寄駅	
	交通手段と所要時間	札幌市電 『電車事業所前』より350m (徒歩約5分)
連 絡 先	電話番号	011-520-0055
	FAX番号	011-520-0057
	ホームページアドレス	なし <u>あり</u> : http://www.caremaison.jp
管 理 者	氏 名	藤川 範幸
	職 名	施設長
建物の竣工日	昭和 ・ <u>平成</u> 19年 4月 27日	
有料老人ホーム事業の開始日	昭和 ・ <u>平成</u> 27年 4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	
1 又は 2 に 咳 当 する 場 合	介護保険事業所番号	0170103642
	指定した自治体名	北海道 / <u>札幌市</u>
	事業所の指定日	昭和 ・ <u>平成</u> 27年 4月 1日
	指定の更新年月日 (直近)	平成 ・ <u>令和</u> 3年 4月 1日

3. 建物概要

土 地	敷地面積	1,105.45 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 (平成27年4月1日～平成57年3月31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	1,694.95 m ²			
		うち、老人ホーム部分	1,694.95 m ²			
	耐火構造	① 耐火建築物				
		2 準耐火建築物				
		3 その他				
		① 鉄筋コンクリート造				
	所有関係	2 鉄骨造				
		3 木造				
		4 その他 ()				
		1 事業者が自ら所有する建物				
② 事業者が賃貸する建物						
抵当権の有無		1 あり ② なし				
契約期間	①あり (平成27年4月1日～平成57年3月31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	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1	①有 / 無	有 / ①無	18.0m ²	33	①
	タイプ2	①有 / 無	有 / ①無	25.8m ²	3	②
	タイプ3	有 / 無	有 / 無	m ²		
	※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「①介護居室個室」「②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	6ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	2ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1ヶ所	
	廊 下 幅	片廊下 中廊下	なし		
			1.6m		
	共用浴室	2ヶ所	個室	1ヶ所	
			大浴場	1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				

共用施設	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
	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	入居者一人ひとりの身体的、精神的なレベルを考えた個別ケアにより、身体的、精神的な機能の維持向上を図っていく。					
サービスの提供内容に関する特色	フロア単位で行うユニットケアに特化し、共有スペースを取り囲む居室配置にて職員の固定化を図り、家庭的な雰囲気の中で介護サービスを提供する。					
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など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	
	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)	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			
	②	なし				

(医療連携の内容)

医療支援	<p>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 ()</p>	
協力医療機関	<p>1 名称：医療法人 讚生会 宮の森記念病院 住所：札幌市中央区宮の森3条7丁目5番25号 (6.0km) 診療科目：脳神経外科・内科(糖尿病内科・循環器内科・腎臓内科)・外科・ 消化器内科・放射線科・リハビリテーション科 協力内容 ・治療の受け入れ、救急医療の対応 ・入院の必要な場合の優先入院、又は入院可能な病院の紹介 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>	
	<p>2 名称：独立行政法人 地域医療機能推進機構 北海道病院 住所：札幌市豊平区中の島1条8丁目3番18号 (2.0km) 診療科目：循環器内科・心臓血管外科・消化器内科・ 呼吸器内科・呼吸器外科・腎臓内科・糖尿病科・ 内分泌内科・整形外科・神経内科/外科・泌尿器科・眼科・皮膚科・ 耳鼻咽喉科・麻酔科・放射線診療科・病理診断科 協力内容 ・治療の受け入れ、救急医療の対応 ・入院の必要な場合の優先入院、又は入院可能な病院の紹介 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>	
	<p>3 名称：医療法人社団 札幌外科記念病院 住所：札幌市中央区南23条西15丁目1-30 (0.3km) 診療科目：内科・消化器科・外科・整形外科・麻酔科・ 直腸/肛門科・放射線科・理学療法科・臨床病理科 協力内容 ・治療の受け入れ、救急医療の対応 ・往診による入居者への健康指導及び診療(診療は医師の判断による) ・定期健康診断の実施(年二回実施、うち一回自己負担) ・入院の必要な場合の優先入院、又は入院可能な病院の紹介 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>	
	<p>4 名称：医療法人社団 土田病院 住所：札幌市中央区南21条西9丁目2-11 (1.2km) 診療科目：外科・内科・消化器外科・消化器内科・整形外科・ 呼吸器内科・救急科・肛門外科・内分泌外科・循環器内科・ 放射線科・リハビリテーション科・麻酔科 協力内容 ・治療の受け入れ、救急医療の対応 ・入院の必要な場合の優先入院、又は入院可能な病院の紹介 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>	
	協力歯科医療機関	<p>名称：片岡歯科クリニック 住所：札幌市中央区南19条西9丁目1番1号 (1.3km) 協力内容：・通院・往診による治療 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>
	協力歯科医療機関	<p>名称：医療法人社団 立靖会 ラビット歯科 住所：札幌市北区北24条西4丁目1-21 協力内容：・往診による治療 ・医療費その他の費用は入居者の自己負担</p>

(入居後に居室を住み替える場合)

入居後に居室を住み替える場合	1 一時介護室へ移る場合 ② 介護居室へ移る場合 ③ その他 (夫婦居室で一方が退去した場合、もう一方は個室へ住み替える)	
判断基準の内容	より適切な介護を提供するために必要と判断した場合	
手続きの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・医師の意見を聴く ・入居者の意見を確認する ・身元引受人の意見を聴く ・緊急やむを得ない場合を除いて一定の観察期間を設ける ・入居者の権利や入居一時金又は家賃相当額の額等に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容について入居者及び身元引受人等に説明を行う ・入居者の同意を得る ・それぞれの手続きは書面にて確認する 	
追加的費用の有無	1 あり ② なし	
居室利用権の取扱い	居室利用権が移行する。	
前払金償却の調整の有無	1 あり ② なし (「その他」の場合、あり)	
従前の居室との変更	面積の増減	1 あり ② なし (「その他」の場合、あり)
	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	① あり ; (契約変更) 夫婦居室で一人がご退去された場合、個室へお移りいただきます。入居一時金につきましては、一度夫婦居室の入居一時金を精算させていただき(5年未満の場合返金あり)、再度個室をご契約していただくこととなります。詳細はご相談の上とさせていただきます。 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	いずれも65歳以上(夫婦で入居の場合は一方のみ自立可)	
契約の解除の内容	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)	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> ・入居申込書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 ・月払利用料その他の支払を正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ・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
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: 1泊2日5,500円) 2 なし	
入居定員	39人 (個室33室、夫婦居室3室)	
その他		

5. 職員体制

(職員別の職員数)

	職員数(実人数)			常勤換算人数 ※1
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員	1	1		1
直接処遇職員	27	22	5	23.1
介護職員	24	21	3	20.7
看護職員	3	1	2	2.4
機能訓練指導員	1	1		1
計画作成担当者	1	1		1
栄養士	1	1		1 ※委託
調理員	4	1	3	※委託
事務員	1	1		1
その他職員	2	1	1	1.5
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40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、通常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。

(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	0	0	0
介護福祉士	16	13	3
実務者研修の修了者	1	1	0
初任者研修の修了者	7	7	0
介護支援専門員	0	0	0

(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
看護師及び准看護師	1	1	0
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)

夜間帯の設定時間 (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	0人	0人
介護職員	3人	1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	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)	1.5 : 1

※広告、パンフレットなど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は、本欄省略可能）	ホームの職員数	
	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 ヘルパー2級 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	1			1						
前年度1年間の退職者数	1		2							1
業務に 応じた 従事し た職員 の経験 年数	1年未満			1	2	1				
	1年以上 3年未満		1		5	1		1		
	3年以上 5年未満				1					
	5年以上 10年未満			1	9		1			1
	10年以上				4	1				
従業員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	
利用料金の改定	条件	入居契約第27条に基づき、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の上
	手続き	運営懇談会の意見を聴く

(利用料金の支払い方法【代表的なプランを2例】)

		プラン1(個室)	プラン2(夫婦部屋)	
入居者の状況	要介護度	要支援、要介護	要支援、要介護	
	年齢	65歳以上	65歳以上	
居室の状況	床面積	18㎡	25.8㎡	
	便所	①あり ②なし	①あり ②なし	
	浴室	1あり ②なし	1あり ②なし	
	台所	1あり ②なし	1あり ②なし	
入居時に必要な費用	前払金	2,700,000円~6,300,000円	7,200,000円	
	敷金	—	—	
月額費用の合計(税込)		159,420円	285,840円(二人分)	
家賃		—	—	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		—	
	介護保険外※2	食費の費用(税込)	60,420円	120,840円(二人分)
		管理費(税込)	99,000円	165,000円(二人分)
		介護費用	—	—
		光熱水費(税込)	(暖房費8,800円) 11月から4月	(暖房費8,800円) 11月から4月
	その他	—	—	

※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、本欄に記載していない)

※ 年齢別入居一時金は別添3に記載します。

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	終身にわたる入居一時金を前払金として受領することから、月払いの家賃相当額の支払いは不要です。
敷金	なし
介護費用	※介護保険サービスの自己負担は含まない。
管理費	事務管理部門の人件費、事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費、事務費、共用施設等の維持管理費です。
食費(別途消費税)	人件費等の諸経費、食材費に基づく費用。各フロア毎の食堂にて朝食(540円)・昼食(594円)・夕食(880円)の1日3食2,014円を30日間喫食した場合の費用。(実食数に応じて請求致します) ※朝食・昼食・おやつは、軽減税率対象となります。
光熱水費(別途消費税)	・居室の電気料・水道料は管理費に含まれています。 ・11月から4月まで 暖房費として8,800円/月
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	なし

(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の提供を行っていない場合は省略可

費用	算定根拠
特定施設入居者生活介護※ に対する自己負担	1割、2割または3割の自己負担となります
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

算定根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・用途：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する。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の受領には該当しません。 ・算定根拠：入居一時金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡(平成23年3月16日付)で示された算出に基づき算定します。 												
想定居住期間（償却年月数） 右記年齢は入居時の満年齢とします	<table border="0"> <tr> <td>65～69歳</td> <td>7年（84ヶ月）</td> </tr> <tr> <td>70～74歳</td> <td>6年（72ヶ月）</td> </tr> <tr> <td>75～79歳</td> <td>5年（60ヶ月）</td> </tr> <tr> <td>80～89歳</td> <td>4年（48ヶ月）</td> </tr> <tr> <td>90歳以上</td> <td>3年（36ヶ月）</td> </tr> <tr> <td>夫婦居室</td> <td>5年（60ヶ月）</td> </tr> </table>	65～69歳	7年（84ヶ月）	70～74歳	6年（72ヶ月）	75～79歳	5年（60ヶ月）	80～89歳	4年（48ヶ月）	90歳以上	3年（36ヶ月）	夫婦居室	5年（60ヶ月）
65～69歳	7年（84ヶ月）												
70～74歳	6年（72ヶ月）												
75～79歳	5年（60ヶ月）												
80～89歳	4年（48ヶ月）												
90歳以上	3年（36ヶ月）												
夫婦居室	5年（60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）	<table border="0"> <tr> <td>個室</td> <td>675,000円～1,575,000円</td> </tr> <tr> <td>夫婦居室</td> <td>1,800,000円</td> </tr> </table>	個室	675,000円～1,575,000円	夫婦居室	1,800,000円								
個室	675,000円～1,575,000円												
夫婦居室	1,800,000円												
初期償却率	25%												
返還金の根拠	<p>I. 入居後三月以内の契約終了</p> <p>①受領済み入居一時金を全額返金する</p> <p>②利用期間に係る利用料を下記算定方法に基づいて受領する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・算定方法：入居一時金×想定居住期間償却率(75%)÷想定居住期間の月数 ÷ 30×(入居日から契約終了日までの実日数) ・「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)」は、全額返金する ・本契約による目的施設の1日当り利用料は、個室の場合1,875円です(家賃相当額1日1,875円) 夫婦居室の場合一室3,000円です(家賃相当額1日3,000円) <p>※月払い利用料は日割り計算を行う</p> <p>※その他、食費、生活支援サービス等は実績に応じて徴収する</p> <p>II. 入居後三月を超えた契約終了</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数 ×(契約終了日からの償却満了日までの実日数) 												
前払金の保全	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												
	④ 全国有料老人ホーム協会												
	5 その他（名称：_____）												

その他に要する前渡金		① あり	2 なし
内 容	居室を退所する際の原状回復費用として預かります。		
金 額	100,000円		
名 称	修繕預り金		
解約時返還金の 算定方法	原状回復のための費用の合計額を修繕預り金より差し引き、 返金いたします。		
保全処置の実施状況	1 あり	②	なし
原状回復費用の内容			
①入居者が施設及び備品等について、汚損、破損もしくは消滅された場合の修繕費			
②入居者が居室の明け渡しの際に、クロス等の破損による修理等に要する工事費用			

7. 入居者の状況【冒頭に記載した記入日現在】

(入居者の人数)

性 別	男 性	8 人
	女 性	27 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	8 人
	85歳以上	27 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援1	2 人
	要支援2	3 人
	要介護1	9 人
	要介護2	5 人
	要介護3	8 人
	要介護4	4 人
	要介護5	4 人
入居期間別	6ヶ月未満	2 人
	6ヶ月以上1年未満	3 人
	1年以上5年未満	20 人
	5年以上10年未満	4 人
	10年以上15年未満	6 人
	15年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	89.5 歳
入居者の合計	35 人
入居率※	89.7 %

※入居者の合計を入居定員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	0 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	2 人
	死亡者	7 人
	その他	0 人
生前解約の 状況	施設側の申し出	0 人
	(解約事例の例)	
	入居者側の申し出	2 人
(解約事例の例)	高度な医療サービスが必要になったため (2名)	

**8. 苦情・事故等に関する体制
(利用者からの苦情に対する窓口状況)**

窓口の名称	①札幌市介護保険課 ②北海道国民健康保険団体連合会 ③公益社団法人 全国有料老人ホーム協会	
電話番号	①011-211-2972 ②011-231-5161 ③03-3548-1077	
対応している時間	平日	①② 9:00~17:00 ③ 10:00~17:00
	土曜	
	日用・祝日	
定休日	土・日・祝祭日・年末年始等	

(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)	あいおいニッセイ同和損害保険㈱の「施設サービス・施設支援事業者賠償責任保険」に加入。
	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)	サービス提供上の事故等により入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償される。
	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	平成28年1月15日
		結果の開示	①あり 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	平成22年12月17日
		評価機関名称	(公社)全国有料老人ホーム協会 NPO 福祉経営ネットワーク
		結果の開示	①あり ②なし
	②なし		

9. 入居希望者への情報開示

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
	2 なし	
	1 代替処置あり	(内容)
	2 代替処置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:)	
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	②なし	
	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、 高齢者の住居の安定確保に関する法律第23条の規定より 届出が不要
高齢者の住居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	
	合致しない事項がある場合	
	「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 (代替処置) 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		
不適合事項がある場合の内容		

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 事業主体が札幌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	ケアメゾン山鼻1号館	札幌市中央区南21条西12丁目3番3号	
			ケアメゾン山鼻2号館	札幌市中央区南24条西15丁目1番9号	
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居者生活介護	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	ケアメゾン山鼻1号館	札幌市中央区南21条西12丁目3番3号	
			ケアメゾン山鼻2号館	札幌市中央区南24条西15丁目1番9号	
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			

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					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（利用者が全額負担）			備考	
			包含※2	都度※2	料金※2		
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	○	実費負担	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり	○	週2回超入浴介助1,100円/回 清拭・シャワー浴・足浴880円/回（税込）	
特浴介助	なし	あり	なし	あり	○	同上	
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（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	○	看護師付添：30分毎880円 介護士付添：30分毎660円（税込） ※土・日・祝日や事務所営業時間（9:00～18:00）以外は基本料金が1.5倍になります。	
通院介助（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	○	看護師付添：30分毎880円 介護士付添：30分毎660円（税込） ※土・日・祝日や事務所営業時間（9:00～18:00）以外は基本料金が1.5倍になります。	
生活サービス							
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○	トイレ、洗面台以外の部分 週1回超550円/回（税込）	
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○	包布・シーツ・枕カバーの3点セット週1回交換1,650円/月（税込） ドローシーツ110円/回 ラバーシーツ110円/回（税込）	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○	週2回超550円/回（税込） クリーニングは実費	
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	○	食材費は実費負担	
おやつ			なし	あり	○	1食 108円（税込）	
理美容師による理美容サービス			なし	あり	○	実費負担	
買い物代行（通常の利用区域）	なし	あり	なし	あり	○	週1回指定日以外 30分毎660円（税込）	
買い物代行（上記以外の区域）	なし	あり	なし	あり	○	同上	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり		月1回の指定日以外 サービスは行っていません。	
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり	○	金銭管理規定に基づき110円/日（税込）	
健康管理サービス							
定期健康診断			なし	あり	○	年2回の機会を設け、内1回実費負担	
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	○	薬受領代行 市内一律 1,650円/回（税込）	
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		実施していない	
入退院時の同行（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	○	看護師付添：30分毎880円 介護士付添：30分毎660円（税込） ※土・日・祝日や事務所営業時間（9:00～18:00）以外は基本料金が1.5倍になります。	
入退院時の同行（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	○	付添送迎：市内 片道770円 往復1,540円（税込） 市外 要相談 看護師付添：30分毎880円 介護士付添：30分毎660円（税込） ※土・日・祝日や事務所営業時間（9:00～18:00）以外は基本料金が1.5倍になります。	
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、2割、3割何れかの利用者負担）。

※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。

入居金の返還金について

入居時の満年齢 65歳～69歳 の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より三ヶ月経過後に、その25%分の1,575,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、7年間(84ヶ月)に亘り、毎月1/84ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日の翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

7年経過しますと預り金はゼロになりますが、7年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、7年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので8年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(6,300,000円)の25%分(1,575,000円)

月単位での計算⇒実際の返還金算定は日数計算となります。(下記※参照願います)

返還金=入居一時金×0.75×(84ヶ月-経過月数)÷84ヶ月

入居金	預り金 0.75	84ヶ月 -経過月	1/84	返還金	入居金	預り金 0.75	84ヶ月 -経過	1/84	返還金	
1	6,300,000	4,725,000	83	56,250	4,668,750	43		41	56,250	2,306,250
2			82	56,250	4,612,500	44		40	56,250	2,250,000
3			81	56,250	4,556,250	45		39	56,250	2,193,750
4			80	56,250	4,500,000	46		38	56,250	2,137,500
5			79	56,250	4,443,750	47		37	56,250	2,081,250
6			78	56,250	4,387,500	48		36	56,250	2,025,000
7			77	56,250	4,331,250	49		35	56,250	1,968,750
8			76	56,250	4,275,000	50		34	56,250	1,912,500
9			75	56,250	4,218,750	51		33	56,250	1,856,250
10			74	56,250	4,162,500	52		32	56,250	1,800,000
11			73	56,250	4,106,250	53		31	56,250	1,743,750
12			72	56,250	4,050,000	54		30	56,250	1,687,500
13			71	56,250	3,993,750	55		29	56,250	1,631,250
14			70	56,250	3,937,500	56		28	56,250	1,575,000
15			69	56,250	3,881,250	57		27	56,250	1,518,750
16			68	56,250	3,825,000	58		26	56,250	1,462,500
17			67	56,250	3,768,750	59		25	56,250	1,406,250
18			66	56,250	3,712,500	60		24	56,250	1,350,000
19			65	56,250	3,656,250	61		23	56,250	1,293,750
20			64	56,250	3,600,000	62		22	56,250	1,237,500
21			63	56,250	3,543,750	63		21	56,250	1,181,250
22			62	56,250	3,487,500	64		20	56,250	1,125,000
23			61	56,250	3,431,250	65		19	56,250	1,068,750
24			60	56,250	3,375,000	66		18	56,250	1,012,500
25			59	56,250	3,318,750	67		17	56,250	956,250
26			58	56,250	3,262,500	68		16	56,250	900,000
27			57	56,250	3,206,250	69		15	56,250	843,750
28			56	56,250	3,150,000	70		14	56,250	787,500
29			55	56,250	3,093,750	71		13	56,250	731,250
30			54	56,250	3,037,500	72		12	56,250	675,000
31			53	56,250	2,981,250	73		11	56,250	618,750
32			52	56,250	2,925,000	74		10	56,250	562,500
33			51	56,250	2,868,750	75		9	56,250	506,250
34			50	56,250	2,812,500	76		8	56,250	450,000
35			49	56,250	2,756,250	77		7	56,250	393,750
36			48	56,250	2,700,000	78		6	56,250	337,500
37			47	56,250	2,643,750	79		5	56,250	281,250
38			46	56,250	2,587,500	80		4	56,250	225,000
39			45	56,250	2,531,250	81		3	56,250	168,750
40			44	56,250	2,475,000	82		2	56,250	112,500
41			43	56,250	2,418,750	83		1	56,250	56,250
42			42	56,250	2,362,500	84		0	56,250	0

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

入居金の返還金について

入居時の満年齢 70歳～74歳 の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より三ヶ月経過後に、その25%分の1,350,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、6年間(72ヶ月)に亘り、毎月1/72ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日の翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、

受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

6年経過しますと預り金はゼロになりますが、6年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、6年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので7年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(5,400,000円)の25%分(1,350,000円)

月単位での計算⇒実際の返還金算定は日数計算となります。(下記※参照願います)

返還金＝入居一時金×0.75×(72ヶ月－経過月数)／72ヶ月

入居金	預り金 0.75	72ヶ月 一経過月	1/72	返還金	入居金	預り金 0.75	72ヶ月 一経過	1/72	返還金
5,400,000	4,050,000	71	56,250	3,993,750	37		35	56,250	1,968,750
		70	56,250	3,937,500	38		34	56,250	1,912,500
		69	56,250	3,881,250	39		33	56,250	1,856,250
		68	56,250	3,825,000	40		32	56,250	1,800,000
		67	56,250	3,768,750	41		31	56,250	1,743,750
		66	56,250	3,712,500	42		30	56,250	1,687,500
		65	56,250	3,656,250	43		29	56,250	1,631,250
		64	56,250	3,600,000	44		28	56,250	1,575,000
		63	56,250	3,543,750	45		27	56,250	1,518,750
		62	56,250	3,487,500	46		26	56,250	1,462,500
		61	56,250	3,431,250	47		25	56,250	1,406,250
		60	56,250	3,375,000	48		24	56,250	1,350,000
		59	56,250	3,318,750	49		23	56,250	1,293,750
		58	56,250	3,262,500	50		22	56,250	1,237,500
		57	56,250	3,206,250	51		21	56,250	1,181,250
		56	56,250	3,150,000	52		20	56,250	1,125,000
		55	56,250	3,093,750	53		19	56,250	1,068,750
		54	56,250	3,037,500	54		18	56,250	1,012,500
		53	56,250	2,981,250	55		17	56,250	956,250
		52	56,250	2,925,000	56		16	56,250	900,000
		51	56,250	2,868,750	57		15	56,250	843,750
		50	56,250	2,812,500	58		14	56,250	787,500
		49	56,250	2,756,250	59		13	56,250	731,250
		48	56,250	2,700,000	60		12	56,250	675,000
		47	56,250	2,643,750	61		11	56,250	618,750
		46	56,250	2,587,500	62		10	56,250	562,500
		45	56,250	2,531,250	63		9	56,250	506,250
		44	56,250	2,475,000	64		8	56,250	450,000
		43	56,250	2,418,750	65		7	56,250	393,750
		42	56,250	2,362,500	66		6	56,250	337,500
		41	56,250	2,306,250	67		5	56,250	281,250
		40	56,250	2,250,000	68		4	56,250	225,000
		39	56,250	2,193,750	69		3	56,250	168,750
		38	56,250	2,137,500	70		2	56,250	112,500
		37	56,250	2,081,250	71		1	56,250	56,250
		36	56,250	2,025,000	72		0	56,250	0

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

入居金の返還金について

入居時の満年齢 75歳～79歳 の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より三ヶ月経過後に、その25%分の1,125,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、5年間(60ヶ月)に亘り、毎月1/60ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日の翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、

受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

5年経過しますと預り金はゼロになりますが、5年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、5年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので6年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(4,500,000円)の25%分(1,125,000円)

月単位での計算⇒**実際の返還金算定は日数計算となります**。(下記※参照願います)

返還金＝入居一時金×0.75×(60ヶ月－経過月数)／60ヶ月

入居金	預り金 0.75	60ヶ月 一経過月	1/60	返還金	入居金	預り金 0.75	60ヶ月 一経過	1/60	返還金	
1	4,500,000	3,375,000	59	56,250	3,318,750	31		29	56,250	1,631,250
2	返還金は三ヶ月経過したものと して算出		58	56,250	3,262,500	32		28	56,250	1,575,000
3			57	56,250	3,206,250	33		27	56,250	1,518,750
4			56	56,250	3,150,000	34		26	56,250	1,462,500
5		55	56,250	3,093,750	35		25	56,250	1,406,250	
6		54	56,250	3,037,500	36		24	56,250	1,350,000	
7		53	56,250	2,981,250	37		23	56,250	1,293,750	
8		52	56,250	2,925,000	38		22	56,250	1,237,500	
9		51	56,250	2,868,750	39		21	56,250	1,181,250	
10		50	56,250	2,812,500	40		20	56,250	1,125,000	
11		49	56,250	2,756,250	41		19	56,250	1,068,750	
12		48	56,250	2,700,000	42		18	56,250	1,012,500	
13		47	56,250	2,643,750	43		17	56,250	956,250	
14		46	56,250	2,587,500	44		16	56,250	900,000	
15		45	56,250	2,531,250	45		15	56,250	843,750	
16		44	56,250	2,475,000	46		14	56,250	787,500	
17		43	56,250	2,418,750	47		13	56,250	731,250	
18		42	56,250	2,362,500	48		12	56,250	675,000	
19		41	56,250	2,306,250	49		11	56,250	618,750	
20		40	56,250	2,250,000	50		10	56,250	562,500	
21		39	56,250	2,193,750	51		9	56,250	506,250	
22		38	56,250	2,137,500	52		8	56,250	450,000	
23		37	56,250	2,081,250	53		7	56,250	393,750	
24		36	56,250	2,025,000	54		6	56,250	337,500	
25		35	56,250	1,968,750	55		5	56,250	281,250	
26		34	56,250	1,912,500	56		4	56,250	225,000	
27		33	56,250	1,856,250	57		3	56,250	168,750	
28		32	56,250	1,800,000	58		2	56,250	112,500	
29		31	56,250	1,743,750	59		1	56,250	56,250	
30		30	56,250	1,687,500	60		0	56,250	0	

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

入居金の返還金について

入居時の満年齢 80歳～89歳 の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より三ヶ月経過後に、その25%分の900,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、4年間(48ヶ月)に亘り、毎月1/48ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、

受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

4年経過しますと預り金はゼロになりますが、4年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、4年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので5年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(3,600,000円)の25%分(900,000円)

月単位での計算⇒実際の返還金算定は日数計算となります。(下記※参照願います)

返還金＝入居一時金×0.75×(48ヶ月－経過月数)／48ヶ月

入居金	預り金 0.75	48ヶ月 －経過月	1/48	返還金	入居金	預り金 0.75	48ヶ月 －経過	1/48	返還金
3,600,000	2,700,000	47	56,250	2,643,750			23	56,250	1,293,750
		46	56,250	2,587,500			22	56,250	1,237,500
		45	56,250	2,531,250			21	56,250	1,181,250
		44	56,250	2,475,000			20	56,250	1,125,000
		43	56,250	2,418,750			19	56,250	1,068,750
		42	56,250	2,362,500			18	56,250	1,012,500
		41	56,250	2,306,250			17	56,250	956,250
		40	56,250	2,250,000			16	56,250	900,000
		39	56,250	2,193,750			15	56,250	843,750
		38	56,250	2,137,500			14	56,250	787,500
		37	56,250	2,081,250			13	56,250	731,250
		36	56,250	2,025,000			12	56,250	675,000
		35	56,250	1,968,750			11	56,250	618,750
		34	56,250	1,912,500			10	56,250	562,500
		33	56,250	1,856,250			9	56,250	506,250
		32	56,250	1,800,000			8	56,250	450,000
		31	56,250	1,743,750			7	56,250	393,750
		30	56,250	1,687,500			6	56,250	337,500
		29	56,250	1,631,250			5	56,250	281,250
		28	56,250	1,575,000			4	56,250	225,000
		27	56,250	1,518,750			3	56,250	168,750
		26	56,250	1,462,500			2	56,250	112,500
		25	56,250	1,406,250			1	56,250	56,250
		24	56,250	1,350,000			0	56,250	0

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

入居金の返還金について

入居時の満年齢 90歳～ の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より**三ヶ月経過後**に、その25%分の675,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、3年間(36ヶ月)に亘り、毎月1/36ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、

受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

3年経過しますと預り金はゼロになりますが、3年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、3年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので4年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(2,700,000円)の25%分(675,000円)

月単位での計算⇒**実際の返還金算定は日数計算となります**。(下記※参照願います)

返還金＝入居一時金×0.75×(36ヶ月－経過月数)／36ヶ月

入居金	預り金 0.75	36ヶ月 －経過月	1/36	返還金	入居金	預り金 0.75	36ヶ月 －経過	1/36	返還金
1 2,700,000	2,025,000	35	56,250	1,968,750	19		17	56,250	956,250
2	返還金は三ヶ月経過 したものととして算出	34	56,250	1,912,500	20		16	56,250	900,000
3		33	56,250	1,856,250	21		15	56,250	843,750
4		32	56,250	1,800,000	22		14	56,250	787,500
5		31	56,250	1,743,750	23		13	56,250	731,250
6		30	56,250	1,687,500	24		12	56,250	675,000
7		29	56,250	1,631,250	25		11	56,250	618,750
8		28	56,250	1,575,000	26		10	56,250	562,500
9		27	56,250	1,518,750	27		9	56,250	506,250
10		26	56,250	1,462,500	28		8	56,250	450,000
11		25	56,250	1,406,250	29		7	56,250	393,750
12		24	56,250	1,350,000	30		6	56,250	337,500
13		23	56,250	1,293,750	31		5	56,250	281,250
14		22	56,250	1,237,500	32		4	56,250	225,000
15		21	56,250	1,181,250	33		3	56,250	168,750
16		20	56,250	1,125,000	34		2	56,250	112,500
17		19	56,250	1,068,750	35		1	56,250	56,250
18		18	56,250	1,012,500	36		0	56,250	0

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

入居金の返還金について 夫婦部屋 の場合

ケアメゾン山鼻2号館

入居一時金は居室引渡し時点(入居日の翌日)より**三ヶ月経過後**に、その25%分の1,800,000円を初期償却させていただきます。

残りの預り金75%の金額については、5年間(60ヶ月)に亘り、毎月1/60ずつ償却いたします。

但し、入居一時金の償却起算日(入居日翌日)後三月以内に解約される場合は入居一時金及び月額利用料等、

受領済総額の入居期間に係る日割り分を除いた全額を返還いたします。

5年経過しますと預り金はゼロになりますが、5年以内に退去される時には入居期間に応じて返却いたします。

つまり、5年分の家賃を前払いして頂いたこととなりますので6年目以降追加して支払う必要はありません。

初期償却費用は、入居一時金(7,200,000円)の25%分(1,800,000円)
月単位での計算⇒**実際の返還金算定は日数計算となります**。(下記※参照願います)
返還金＝入居一時金×0.75×(60ヶ月－経過月数)／60ヶ月

入居金	預り金 0.75	60ヶ月 －経過月	1/60	返還金	入居金	預り金 0.75	60ヶ月 －経過	1/60	返還金	
1	7,200,000	5,400,000	59	90,000	5,310,000	31		29	90,000	2,610,000
2	返還金は三ヶ月経過 したものととして算出	58	90,000	5,220,000	32		28	90,000	2,520,000	
3		57	90,000	5,130,000	33		27	90,000	2,430,000	
4		56	90,000	5,040,000	34		26	90,000	2,340,000	
5		55	90,000	4,950,000	35		25	90,000	2,250,000	
6		54	90,000	4,860,000	36		24	90,000	2,160,000	
7		53	90,000	4,770,000	37		23	90,000	2,070,000	
8		52	90,000	4,680,000	38		22	90,000	1,980,000	
9		51	90,000	4,590,000	39		21	90,000	1,890,000	
10		50	90,000	4,500,000	40		20	90,000	1,800,000	
11		49	90,000	4,410,000	41		19	90,000	1,710,000	
12		48	90,000	4,320,000	42		18	90,000	1,620,000	
13		47	90,000	4,230,000	43		17	90,000	1,530,000	
14		46	90,000	4,140,000	44		16	90,000	1,440,000	
15		45	90,000	4,050,000	45		15	90,000	1,350,000	
16		44	90,000	3,960,000	46		14	90,000	1,260,000	
17		43	90,000	3,870,000	47		13	90,000	1,170,000	
18		42	90,000	3,780,000	48		12	90,000	1,080,000	
19		41	90,000	3,690,000	49		11	90,000	990,000	
20		40	90,000	3,600,000	50		10	90,000	900,000	
21		39	90,000	3,510,000	51		9	2	899,998	
22		38	90,000	3,420,000	52		8	5	899,993	
23		37	90,000	3,330,000	53		7	90,000	809,993	
24		36	90,000	3,240,000	54		6	90,000	719,993	
25		35	90,000	3,150,000	55		5	90,000	629,993	
26		34	90,000	3,060,000	56		4	90,000	539,993	
27		33	90,000	2,970,000	57		3	90,000	449,993	
28		32	90,000	2,880,000	58		2	90,000	359,993	
29		31	90,000	2,790,000	59		1	90,000	269,993	
30		30	90,000	2,700,000	60		0	90,000	179,993	

※契約終了時返還金の算定

入居一時金×75%(想定居住期間の償却率)÷(入居日の翌日から償却期間満了日までの実日数)
×(契約終了日からの償却期間満了日までの実日数)

ケアメゾン山鼻 入居一時金の算定根拠につし(終身にわたる利用権契約)

当ホームでは家賃相当額について入居一時金方式を採用しています。

これは、札幌市有料老人ホーム設置運営指導指針に定めるとおり、「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎についても、同指導指針に定めに従っています。

1. 当ホームの入居一時金は年齢別方式を採用しており、その平均居住期間は過去11年の実績から下記の通りとなっております。また、男女比率は3:7となっております。

入居時年齢	65～69	70～74	75～79	80～89	90～
入居者数	4名	8名	28名	99名	36名
平均居住期間	5.8年	6.0年	4.7年	3.5年	3.3年

(契約終了の入居者様の実績)

2. 要介護者の公的データとして、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度における要介護者データ(約4万人)の男女比3:7の加重平均を使用する。

(有老協:入居者生活保証制度約4万人データより)

(各グループの中央年齢で設定)

入居時年齢	65～69	70～74	75～79	80～89	90～
想定居住期間	9.8	8.8	8.5	6.1	4.7
期間超家賃割合	28.6	28.2	25.1	26.6	26.2

3. 【個室タイプを想定した入居一時金設定】: 上記1. 2より、入居一時金を下記の通り設定しました。

入居時年齢	65～69	70～74	75～79	80～89	90～
入居一時金	6,300,000	5,400,000	4,500,000	3,600,000	2,700,000
償却期間	7年(84ヶ月)	6年(72ヶ月)	5年(60ヶ月)	4年(48ヶ月)	3年(36ヶ月)
初期償却率	25%	25%	25%	25%	25%
初期償却金額	1,575,000	1,350,000	1,125,000	900,000	675,000
預り金額	4,725,000	4,050,000	3,375,000	2,700,000	2,025,000
月額償却金額	56,250	56,250	56,250	56,250	56,250

※償却期間は、「1」当ホームの実績を基に設定しました。

※初期償却率は、「2」入居者保証制度のデータを基に一律25%と設定しました。

※入居日の翌日から起算して3ヶ月を超えた場合は返還しません。

※想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日の分を返還いたします。

※想定居住期間満了後に新たな家賃相当額は発生致しません。

※入居一時金には対価性のない権利金等は含まれておりません。

※各グループの月額償却金額は同一金額に設定しております。

返還金計算式

入居一時金 × 75.0% (想定居住期間の償却率) ÷ (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)

※ 入居金返還金の目安としての参考例 別紙ご参照ください。

月単位(計算)での表示ですが、実際の返還金算定は上記のとおり日数計算となります。

入居一時金の保全措置 【保全先】 公益社団法人 全国有料老人ホーム協会・入居者生活保証制度に加入

万一ホーム設置者の倒産等の為に入居契約が終了した場合、返還すべき前払金額で未返還の金額(最大500万円)が支払われます。また、ホーム入居者すべてが退居せざるを得なくなり、入居契約を解除した場合に、損害賠償の予定額として最大100万円(前払金返還金を差し引く)支払われる制度です。