

重要事項説明書

Ver 1.1

記入年月日	2023 年 7 月 1 日
記入者名	寺崎 力
所属・職名	施設長
取込種別	1 追加
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類	2 法人	
	※法人の場合、その種類	5 営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしやあすもらいふさーびす 株式会社アスマライフサービス	
法人番号	法人番号有無	1 有
	法人番号	4011-10-79537
主たる事務所の所在地	〒 163 - 0825	
	東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビルディング25階	
連絡先	電話番号	03 - 6628 - 4738
	FAX番号	03 - 3349 - 1020
	メールアドレス	@
	ホームページ有無	1 有
	ホームページアドレス	https:// www.asmokaigo.co.jp
代表者	氏名	菊地 勝己
	職名	代表取締役
設立年月日	2017 年 3 月 1 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 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) べすとらいふはとがや ベストライフ鳩ヶ谷
----	--------------------------------

所在地	〒 334 - 0011		埼玉県川口市三ツ和1-29-32			
	所在地 (建物名等)					
市区町村コード	都道府県	埼玉県	市区町村	112038 川口市		
主な利用交通手段	最寄駅	埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」 駅				
	交通手段と所要時間	埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」駅 徒歩10分(約800m) 国際興業バス 赤羽駅「赤20」、「赤21」系統、 西川口駅「西川01」、「西川04」系統 乗車 「鳩ヶ谷庁舎」バス停徒歩4分(約280m)				
連絡先	電話番号	048	-	288	-	7011
	FAX番号	048	-	288	-	7012
	メールアドレス	b_hatogaya @ asmokaigo.co.jp				
	ホームページ有無	2 無				
	ホームページアドレス					
管理者	氏名	寺崎 力				
	職名	施設長				
建物の竣工日		2015	年	4	月	30 日
有料老人ホーム事業の開始日		2017	年	3	月	1 日

(類型) 【表示事項】

類型	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)					
1 又は 2 に該当する 場合	介護保険事業者番号	1170207946				
	指定した自治体名	川口市				
	事業所の指定日	2017	年	3	月	1 日
	指定の更新日 (直近)	2023	年	3	月	1 日

3 建物概要

	敷地面積	1,637.67	m ²
		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	
	賃貸の種類別	1 普通貸借	

土地	所有関係	抵当権の有無		1 あり					
		契約期間		1 あり					
				開始					
				2017	年	3	月	1	日
				終了					
		2040	年	7	月	31	日		
契約の自動更新		1 あり							
建物	延床面積	全体		2,160.99	m ²				
		うち、老人ホーム部分		2,160.99	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		1 あり					
契約期間		1 あり							
		開始							
		2017	年	3	月	1	日		
		終了							
2040	年	7	月	31	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	2 無	18 m ²	52	3 介護居室個室			
	タイプ2			m ²					
	タイプ3			m ²					
	タイプ4			m ²					
	タイプ5			m ²					
	タイプ6			m ²					
タイプ7			m ²						
タイプ8			m ²						

	タイプ9			m ²		
	タイプ10			m ²		
共用施設	共用便所における便房	4	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	4	ヶ所
	共用浴室	3	ヶ所	個室	2	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	0	ヶ所
				リフト浴	0	ヶ所
				ストレッチャー浴	1	ヶ所
				その他	0	ヶ所
	食堂	1	あり			
	入居者や家族が利用できる調理設備	2	なし			
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	1	あり			
	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	全館バリアフリー対応 (手摺り設置、段差なし)					

4 サービスの内容

(全体の方針)

	<p>契約者または入居者の相互扶助によって介護付施設の低額利用を実現し、将来起こり得る事態に備えて契約者または入居者の相互で助け合い、不安のない老後生活を目的とします。</p>
運営に関する方針	

運営に関する方針	
サービスの提供内容に関する特色	ご利用者の希望や心身の状態を鑑み、介護支援専門員が作成したケアプランに基づきサービスを行います。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施
食事の提供	2 委託
洗濯・掃除等の家事の供与	1 自ら実施
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 (I)	2 なし
	入居継続支援加算 (II)	2 なし
	生活機能向上連携加算 (I)	2 なし
	生活機能向上連携加算 (II)	2 なし
	個別機能訓練加算 (I)	2 なし
	個別機能訓練加算 (II)	2 なし
	ADL維持等加算 (I)	2 なし
	ADL維持等加算 (II)	2 なし
	夜間看護体制加算	2 なし
	若年性認知症入居者受入加算	2 なし
	医療機関連携加算	1 あり
	口腔衛生管理体制加算	2 なし
	口腔・栄養スクリーニング加算	2 なし
科学的介護推進体制加算	2 なし	

	退院・退所時連携加算	2	なし
	看取り介護加算（Ⅰ）	2	なし
	看取り介護加算（Ⅱ）	2	なし
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	2 なし
		（Ⅱ）	2 なし
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	2 なし
		（Ⅱ）	1 あり
		（Ⅲ）	2 なし
	介護職員処遇改善加算	（Ⅰ）	1 あり
		（Ⅱ）	2 なし
		（Ⅲ）	2 なし
		（Ⅳ）	2 なし
		（Ⅴ）	2 なし
	介護職員等特定処遇改善加算	（Ⅰ）	1 あり
		（Ⅱ）	2 なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	2		なし
	1		ありの場合
			（介護・看護職員の配置率）

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可	<input type="radio"/>	救急車の手配		
	<input type="radio"/>	入退院の付き添い		
	<input type="radio"/>	通院介助		
	<input type="radio"/>	その他	通院介助：協力医療機関 健康相談	
1	名称	医療法人社団 大成会 武南病院		
	住所	埼玉県川口市東本郷2026		
	診療科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科・リハビリテーション科		
	協力科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科・リハビリテーション科		

協力医療機関	2	協力内容	外来受診、入院等緊急時対応
		名称	医療法人社団 健慈会 金子医院
		住所	埼玉県蕨市中央4-13-2
		診療科目	内科・放射線科・小児科
		協力科目	内科・放射線科・小児科
		協力内容	訪問診療、主治医意見書作成
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
	1	名称	医療法人社団 康寧会 立川歯科医院
		住所	埼玉県戸田市本町2-16-10

協力歯科医療機関		協力内容	訪問歯科
	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	提携施設へ移る場合
判断基準の内容	<p>介護居室へ移る場合 認知症等、特別な身体状況により、その居室にて介護が不可能になったと事業者が判断した場合、当施設内で介護居室を移動していただくことがあります。この場合、一定の観察期間を設け、医師の意見を聴いた上で、入居者及び身元引受人、それぞれの同意を得て、住み替えていただきます。</p> <p>その他（提携施設へ移る場合） 入居者の都合により、提携会社の運営する他施設への移動を希望される場合、居室が空いていれば可能です。また、認知症等、特別な身体状況により、適切な介護サービス提供のため、提携会社の運営する他施設へ移動し</p>		
手続きの内容	<p>介護居室へ移る場合 追加費用は発生しません。但し、入居者本人及び身元引受人からの申し出の場合、理由の如何に関わらず、入居されていた居室の解約手続きを行った上で、新たな居室の入居手続きを行う必要があります。この際、別途費用が発生します。</p> <p>その他（提携施設へ移る場合） 入居者の都合により、提携会社の運営する他施設への移動を希望される場合、退去の手続きを行った上で、新たに移動先施設の入居契約手続きが必要です。この際、移動先施設の前払金が別途に必要となります。また、移</p>		
追加的費用の有無	1 あり		
居室利用権の取扱い	居室利用権は新たに移動された居室で継続されます。		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
	面積の増減	2 なし	
	便所の変更	1 あり	
	浴室の変更	2 なし	
	洗面所の変更	1 あり	
	台所の変更	2 なし	

従前の居室との仕様の 変更	その他の変更	2 なし	
		1 ありの場合	
		(変更内容)	

(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	概ね60歳以上で、自立、要支援、要介護の方。共同生活を円滑に過ごせる方。 感染症の方は入居できません。但し医師により、他の入居者に感染する恐れがないと診断された場合にはこの限りではありません。	
契約解除の内容	入居契約書第28条 (事業者からの契約解除) 入居契約書第29条 (入居者からの解約) 条文詳細備考欄参照	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第28条 条文詳細備考欄参照
	解約予告期間	3 ヶ月
入居者からの解約予告期間	1	ヶ月
	1 あり	
	1 ありの場合	

体験入居の内容	(内容)	1泊2日税別10,400円(税込11,440円)。3泊4日から7泊8日を限度とし、体験入居契約を締結します。介護保険は適用外となります。※食事費用含む(1日三食)
入居定員	52	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	0	1
生活相談員	2	2	0	1
直接処遇職員	19	13	6	17.07
介護職員	16	12	4	14.41
看護職員	3	1	2	2.66
機能訓練指導員	1	0	1	0.2
計画作成担当者	1	1	0	0.5
栄養士				
調理員				
事務員	1	1	0	0.5
その他職員	3	0	3	1.47
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				37.5 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	0	0	0
介護福祉士	11	9	2
実務者研修の修了者	1	0	1
初任者研修の修了者	3	2	1
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
看護師又は准看護師	1	0	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	(16 時 0 分 ~ 10 時 0 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	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	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	d 3 : 1 以上
(一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	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)	2.69 : 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		2 なし								
	業務に係る資格等	1 ありの場合									
		資格等の名称									
		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	3	2	0	0	0	1	0	0
前年度1年間の退職者数		4	1	2	3	0	0	0	1	0	0
に業務に応じた従事した人の経験年数	1年未満	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
	1年以上3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	4	3	0	0	0	0	0	0
	10年以上	1	2	6	1	1	0	0	0	1	0
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	
	<input type="checkbox"/>	全額前払い方式
	<input type="checkbox"/>	一部前払い・一部月払い方式
	<input type="checkbox"/>	月払い方式
年齢に応じた金額設定	2 なし	
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	1 減額なし	
	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	日以上

利用料金の改定	条件	人件費、物価の変動等に基づく
	手続き	入居者及び身元引受人の意見を聴いて決定する

(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	自立・要支援・要介護		自立・要支援・要介護		
	年齢	概ね60歳以上	歳	概ね60歳以上	歳	
居室の状況	床面積	18	m ²	18	m ²	
	便所	1	有	1	有	
	浴室	2	無	2	無	
	台所	2	無	2	無	
入居時点で必要な費用	前払金	0	円	1200000	円	
	敷金	0	円	0	円	
月額費用の合計		174400	円	154400	円	
家賃		93000	円	73000	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	59400	円	59400	円
		管理費	22000	円	22000	円
		介護費用		円		円
		光熱水費	1100	円	1100	円
	その他		円		円	
<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>						

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
----	------

家賃	近隣家賃及び立地条件を勘案し算定
敷金	家賃の 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。	なし※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	管理部門に関わる経費及び共用施設・設備の維持管理費
食費	食材費及び業務委託費の一部として ※食費の消費税は、8%となります（軽減税率適用）。
光熱水費	※専用居室内の光熱費は別途実費負担（個別メーターによる） ※専用居室内の水道代 税別1,000円（税込1,100円）
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	生活サポート費 月額税別20,000円／月（税込22,000円） （自立の方、要介護認定を受けていない方で希望される場合のみ） 生活サポートの主な内容：日用品の買物代行、居室の清掃、洗濯等 行事費 月額1,000円 使途：レクリエーション費用等 ヘルパーによる『特例院内介助』 30分 税別1,500円（税込1,650円） 夜間30分 税別2,500円（税込2,750円） ※上記、各費用は三月以内の契約解除の場合でも、返還されません。

(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	要介護度に応じて介護費用の1～3割を徴収する。
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	近隣施設の前払金水準、立地条件、建物設備、居室面積等を勘案し決定	
想定居住期間（償却年月数）	60	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）	0	円
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	入居日の翌日から起算して三月以内に契約解除の申し出があった場合（死亡退去を含む）、前払金から、（前払金の1ヶ月相当額を30で除した額）×（入居日から契約終了日までの日数）に相当する額を控除した額を返還します。又、既に受領済みの月額利用料は、入居日（前払金の入金日）から契約終了日（居室明け渡し日）までの利用料を控除した額を返還します。この場合の契約解除とは、三月以内に契約解除手続きが完了し、居室を明け渡した場合となります。契約解除の申し出は、書面によるものとします。退去による前払金の返還は、契約終了日（居室明け渡し日）の2ヶ月後の月末に返還とします。
	入居後3月を超えた契約終了	返還金＝前払金÷（想定居住期間の日数）×（想定居住期間－入居期間） ※想定居住期間は5年間の実日数とします（うるう年毎に1日加算します）。 ※退去による前払金の返還は、契約終了日（居室明け渡し日）の2ヶ月後の月末に返還とします。 ※契約を解除し退去した時点で返還金算定式により返還金が算定されます。
前払金の保全先	3 信託契約を行う信託会社等	
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	名称	株式会社山田エスクロー信託 前払金保全措置は、株式会社アスマライフサービスを委託者、株式会社山田エスクロー信託を受託者、目的施設入居者を受益者とする信託保全契約を締結しています。この信託契約により保全金額に相当する部分が保全金として（日数）×（元金）に非該当となります。

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	14	人
	女性	36	人
年齢別	65歳未満	1	人
	65歳以上75歳未満	2	人
	75歳以上85歳未満	10	人
	85歳以上	37	人
要介護度別	自立	2	人
	要支援1	3	人
	要支援2	0	人
	要介護1	8	人
	要介護2	14	人
	要介護3	10	人
	要介護4	9	人

	要介護 5	4	人
入居期間別	6ヶ月未満	7	人
	6ヶ月以上1年未満	5	人
	1年以上5年未満	30	人
	5年以上10年未満	8	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	88.02	歳
入居者数の合計	50	人
入居率※	96.15	%
※ 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	0	人
	社会福祉施設	2	人
	医療機関	4	人
	死亡	5	人
	その他	0	人
生前解約の状況	施設側の申し出	0	人
		(解約事由の例)	
生前解約の状況	入居者側の申し出	6	人
		(解約事由の例) 長期入院、特別養護老人ホームへの転居	

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		株式会社アスモライフサービス 苦情相談窓口								
電話番号		03	-	6628	-	4738				
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		土曜、日曜、祝祭日								
窓口2										
窓口の名称		ベストライフ鳩ヶ谷 施設長								
電話番号		048	-	288	-	7011				
対応している時間	平日	9	時	0	分	～	18	時	0	分
	土曜	9	時	0	分	～	18	時	0	分
	日曜・祝日	9	時	0	分	～	18	時	0	分
定休日		無								
窓口3										
窓口の名称		埼玉県福祉部高齢者福祉課 施設・事業者指導担当								
電話番号		048	-	830	-	3254				
対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	15	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日		土曜、日曜、祝祭日								
窓口4										
窓口の名称		川口市役所 福祉部 介護保険課								
電話番号		048	-	259	-	7293				
対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	15	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日		土曜、日曜、祝日、12/29～1/3								
窓口5										
窓口の名称		埼玉県国民健康保険団体連合会 介護福祉課 苦情対応係								
電話番号		048	-	824	-	2568				

対応している時間	平日	8 時 30 分 ~ 17 時 0 分
	土曜	時 分 ~ 時 分
	日曜・祝日	時 分 ~ 時 分
定休日	土曜、日曜、祝日、12/29~1/3	

(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	損害保険ジャパン株式会社 ウォームハート（介護事業者・福祉事業者賠償責任保険） 施設職員の過失による事故の損害賠償 てん補限度額2億円
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	施設職員の過失により事故が発生し、入居者の生命、身体、財産に損害が発生した場合には損害保険などの手配を行い誠実に対応します。但し天災などの不可効力は除きます。
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を把握する取組の状況	1 あり	
	1 ありの場合	
	実施日	2017/3/1
	結果の開示	2 なし
第三者による評価の実施状況	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	評価機関名称	
	結果の開示	

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】	1	あり	
	1	ありの場合	
		提携ホーム名	ベストライフ全施設 詳細備考欄参照
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	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	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		あり	

指導指針の不適合事項	
不適合事項がある場合の内容	土地及び建物に根抵当権設定

備考

(事業者からの契約解除) ※入居契約書第28条より
 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

- 一 入居契約書等に虚偽の事項記載する等の不正手段により入居した時
- 二 月額利用料その他の支払いを正当な理由なく、2ヶ月以上遅滞する時
- 三 入居契約書第20条（禁止又は制限される行為）の規定に違反した時
- 四 入居者の行動が、本人又は他の入居者又は事業者の役員及び職員の生命又は健康に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができない時
- 五 四の原因が認知症等、特別の身体状況によるものであり、環境を整えば継続的に施設介護が可能であると判断できた場合には身元引受人との相談の上で認知症受け入れ可能な施設へ移動を可とします。
- 六 建物及びその付帯設備を故意又は重大な過失により破損、滅失せしめた時
- 七 入居者またはその家族、身元引受人、近隣全戸取組関係者による、事業者の役員及び職員や

七 入居者またはその家族・身元引受人・返還金取戻金関係者による、事業者の役員及び職員や他の者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだ時

2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続きによって行います。

一 本条第1項第一、三、四、五号によって契約を解除する場合には、契約解除の通告について90日の予告期間をおく

二 本条第1項第二号（料金支払いの遅滞）によって契約を解除する場合には、契約解除の通告について90日の予告期間をおく

三 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

四 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保について協力する

3 本条第1項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。

一 医師の意見を聴く

二 一定の観察期間をおく

（入居者からの解約） ※入居契約書第29条より

入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することが出来ます。

2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。

3 契約終了日（居室明け渡し日）の2ヶ月後の月末に、事業者は前払金の返還を行うものとします。

4 契約解除の申し出による退去で、申し出月の退去または申し出月翌月の退去の際の賃料、管理費、業務委託費は月の途中退去等に関わらず1ヶ月分をいただきます。

5 予告期間のない契約解除の場合、申し出月以後1ヶ月分の賃料、管理費、業務委託費をいただきます。

提携ホームへの移行【表示事項】

入居者の都合により、提携会社の運営する他施設への移動を希望される場合、居室が空いていれば可能です。但し、退去の手続きを行った上で、新たに移動先施設の入居契約手続きが必要です。この際、移動先施設の前払金が別途に必要となります。また、移動前の施設の返還金は退去手続きが完了した月の2ヶ月後の月末に返還されます。認知症等、特別な身体状況により、適切な介護サービス提供のため、提携会社の運営する他施設へ移動していただくことがあります。この場合、一定の観察期間を設け、医師の意見を聴いた上で、入居者及び身元引受人、それぞれの同意を得て、住み替えていただきます。この時、新たな前払金は発生しませんが、月額利用料及び利用システム、サービス等は住み替え先のものが適用されます。

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 _____ 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。