藤沢エデンの園 一番館 重要事項説明書

(東京都消費者生活条例による表示)

作成日 2021年7月1日

1 事業主体概要

事業主体名	社会福祉法人 聖隷福祉事業団
代表者名	理事長 青木善治
所在地	静岡県浜松市中区元城町218番地26
電話番号／FAX番号	053 - 413 - 3300 / 053 - 413 - 3314
ホームページアドレス	http://www.seirei.or.jp/hq/
設立年月日	1930年 5月 1日
直近の事業収支決算額	(収益)122,525,215,471円 (費用)118,970,538,273円 (損益)3,554,677,198円 2020年度における事業団全事業の収支合併値 ※収益はサービス活動収益+サービス活動外収益、費用はサービス活動費用+サービス活動外費用、損益は経常増減差額を表示しています。
会計監査人との契約	無・ ☒ (EY新日本有限責任監査法人)
他の主な事業	病院・健診施設・介護老人保健施設・介護老人福祉施設・ 軽費老人ホーム・身体障害者療護施設・救護施設・保育園・ 訪問看護ステーション・その他在宅サービス事業等、受託施設を含む

2 施設概要

施設名	住宅型有料老人ホーム 藤沢エデンの園 一番館	
所在地	〒251-0861 神奈川県藤沢市大庭5526-2	
施設の類型 及び表示事項	類型	1 介護付 (一般型・外部サービス利用型) ☒ 2 住宅型 3 健康型 ※ 一定の要介護状態になった場合には提携ホームに住み替えることができます。
	居住の権利形態	☒ 1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式 ※ 一時金による利用権方式です。
	入居時の要件	☒ 1 自立 2 要介護 3 要支援・要介護 4 自立・要支援・要介護

施設の類型
及び表示事項

(その他の条件)

- ①入居契約時の年齢が満60歳以上の方
2人入居の場合は以下のような条件となります。
 - 1) ご夫婦で入居される場合は、どちらかの入居契約時の年齢が満60歳以上で、もう一方が満50歳以上の方
 - 2) ご夫婦で無い場合は、続柄が3親等以内の血族または1親以内の姻族で、2人とも入居契約時の年齢が満60歳以上の方（3人以上の入居契約は認められません）
 - ②身のまわりのこと（食事、排泄、入浴、掃除、洗濯、買物等）がご自分でできる方
※日常生活動作に支障のない限り、生活習慣病の方もご入居いただけますが、状況によってはお受けできない場合もあります。
 - ③連帯保証人・身元引受人をたてられる方
（身元引受人は入居者の親族を原則とします）
※ 身元引受人を立てられない場合は、任意後見制度をご利用いただけます。
※ 連帯保証人を立てられない場合はご相談ください。
 - ④健康保険、介護保険に加入されている方
 - ⑤当施設の運営趣旨をご理解いただき、他の入居者と協調した生活ができる方
-
- 契約当事者の追加
- 1 入居契約につき、1回限り契約当事者の追加を行うことができます。（一年利用プランを除く）追加契約の条件は以下の通りです。
 - ① 前記入居契約者の条件を満たすこと。
 - ② 追加入居契約時において、追加入居契約者の年齢が入居契約時の入居制限年齢に当初契約者の入居契約後経過した年数を加えた年齢以上であること。
 - ③ 追加入居契約は、当初契約者の入居契約後10年以内に限り、提携ホームへ利用権が移行していない場合に限り、適用されます。
 - ④ 現入居者の専用居室が一般居室であり、現入居者が介護認定を受けていないこと
 - ⑤ その他設置者が管理規定に定める事項

開設年月日	2011年4月1日
管理者氏名	若野 倫義
電話番号／ FAX番号	0466-86-9100 / 0466-86-9110
メールアドレス	f-welfaretown@sis.seirei.or.jp
交通の便	J R 東海道線「辻堂駅」北口より約3.5km ①タクシーの場合：約5分 ②バス利用の場合：神奈川中央バス 24系統他 ライフタウン中央下車（乗車約10分）、徒歩約3分（0.2km） ※ 最寄りの交通機関からの距離を徒歩で示す場合は、1分を80m以下の距離で換算しています。
ホームページ アドレス	http://www.seirei.or.jp/eden/fujisawa/
敷地概要	権利形態 ☒ 所有 ・ 借地 (借地の場合の契約形態) 通常借地契約・定期借地契約 (借地の場合の契約期間) 年 月 日～ 年 月 日 (通常借地契約における自動更新条項の有無) 無・有 敷地面積 17,000.02㎡ 抵当権の設定 ☒ 無 ・ 有 ※ 自己所有地につき、借地契約は締結していませんので、敷地面積のみ記載しています。
建物概要	権利形態 ☒ 所有 ・ 借家 (借家の場合の契約形態) 通常借家契約・定期借家契約 (借家の場合の契約期間) 年 月 日～ 年 月 日 (通常借家契約における自動更新条項の有無) 無・有 建物の構造 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部：鉄筋コンクリート造） 地下1階地上12階建 (☒ 耐火)・準耐火・その他) 延床面積 28,132.41㎡ (うち有料老人ホーム 17,395.35㎡ (面積按分)) 建築年月日 2011年2月28日建築 改築年月日 年 月 日改築 建築確認時の主要用途 ☒ 有料老人ホーム ・ その他(特別養護老人ホーム) 抵当権の設定 ☒ 無 ・ 有

居室概要	居室総数 209室 定員 418人(一時介護室を除く) *うち9室(定員18名)は、ペット飼育可能居室となります。					
	1 全室個室 ・ 2 相部屋あり					
内訳		定員	トイレ	浴室	面積	室数
一般居室	Aタイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	36.86 m ²	40室
	Bタイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	41.36 m ²	50室
	B1タイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	41.36 m ²	3室
	Cタイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	45.86 m ²	40室
	C1タイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	45.86 m ²	3室
	Dタイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	50.36 m ²	40室
	D1タイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	50.36 m ²	3室
	D2タイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	50.49 m ²	10室
	Eタイプ	2名	無・ ☒ 有	無・ ☒ 有	63.86 m ²	20室
共用設備概要	レストラン		無 ・ ☒ 有 (1階 390.63m ²)			
	浴室	一般浴槽	無 ・ ☒ 有 (1階 179.04 m ²) (男女大浴室)			
		リフト浴	☒ 無 ・ 有 (階・ m ²)			
		ストレッチャー浴	☒ 無 ・ 有 (階・ m ²)			
	便所		無 ・ ☒ 有 (1階に共用)			
	洗面設備		無 ・ ☒ 有 (1階に共用)			
	医務室(健康管理室)※		無 ・ ☒ 有 (1階・ 11.69 m ²) ((7.30 m ²))			
	応接室※		無 ・ ☒ 有 (1階・ 26.50 m ²) ((6.94 m ²))			
	相談室※		無 ・ ☒ 有 (1階・ 14.21 m ²) ((11.70 m ²))			
	談話室		☒ 無 ・ 有 (階・ m ²)			
	面談室		☒ 無 ・ 有 (階・ m ²)			
	事務室※		無 ・ ☒ 有 (1階・ 133.09 m ²) ((81.40 m ²))			
	宿直室(夜警室)※		無 ・ ☒ 有 (1階・ 13.73 m ²) ((8.91 m ²))			

共用設備概要	洗濯室※	無 ・ ☒ (1階・71.97㎡) ((44.27㎡))
	汚物処理室	無 ・ ☒ (2-12階・20.71㎡)
	看護・介護職員室	☐ ・ 有 (階・ ㎡)
	機能訓練室	☐ ・ 有 (階) 他の共用施設との兼用 無・有 ()
	健康・生きがい施設	無 ・ ☒ (1階) ・多目的ホール (177.63㎡) ・カルチャールーム (32.45㎡) ・プレイルーム (27.63㎡) ・パーティールーム (49.73㎡) ・多目的室※ (26.84㎡) ((16.59㎡)) ・会議室 (77.00㎡) ・菜園ステーション (27.37㎡)
	外来者宿泊室 (ゲストルーム) ※	無 ・ ☒ (2階・45.99㎡)
	緊急通報設備	無 ・ ☒ 緊急連絡装置等の種類及び設置箇所 ①各居室に緊急連絡装置 (室内・トイレ・浴室) ②各居室に生活リズムセンサー ③大浴室・共用トイレ・共用部廊下に緊急連絡装置を設置 ④エレベーター内にインターホンを設置
	エレベーター	無 ・ ☒ (ストレッチャー搬入可 3基) ※ここでいうストレッチャーは標準仕様のものであります。
	居室のある区域の廊下幅	両手すり設置後の有効幅員 (1.57m ~ 2.05m)
	○その他 <u>カフェ</u> ※、 <u>理美容室</u> (テナント)、 <u>トランクルーム</u> 、 <u>駐輪場</u> ※、 <u>駐車場</u> ※、 <u>菜園</u> ・下線部の施設利用には別途費用がかかります。 ・※印の共用部分は提携ホーム、藤沢愛光園、聖隷デイサービスセンター藤沢等併設施設との共用スペースとなり、()内は面積按分後の一番館の面積。	
消防設備概要	消火器 (無 ・ ☒)	自動火災報知設備 (無 ・ ☒)
	火災通報設備 (無 ・ ☒)	スプリンクラー (無 ・ ☒)
	防火管理者 (無 ・ ☒)	防災計画 (無 ・ ☒)
危険区域の 指定状況	1 ☐	
	2 有	指定されている危険区域 1 水害 ・ 2 土砂災害 ・ 3 その他 ()

同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要	<p>① 介護付有料老人ホーム 藤沢エデンの園 二番館 (同一法人経営、3,638.52㎡) (介護予防) 特定施設入居者生活介護 (事業所番号: 1472203718)</p> <p>② 特別養護老人ホーム 藤沢愛光園 (同一法人経営、6,326.22㎡) 介護老人福祉施設 (事業所番号: 1472203726) (介護予防) 短期入所生活介護 (事業所番号: 1472203726)</p> <p>③ 聖隷デイサービスセンター藤沢 (同一法人経営、500.96㎡) (介護予防) 通所介護 (事業所番号: 1472203742)</p> <p>④ 聖隷ヘルパーステーション藤沢 (同一法人経営、18.28㎡) (介護予防) 訪問介護 (事業所番号: 1472203734)</p> <p>⑤ 聖隷訪問看護ステーション藤沢 (同一法人経営、36.56㎡) (介護予防) 訪問看護 (事業所番号: 1462290294)</p> <p>⑥ 聖隷ケアプランセンター藤沢 (同一法人経営、18.28㎡) 居宅介護支援 (事業所番号: 1472203676)</p> <p>⑦ 湘南ライフタウン診療所 (営業主: 医療法人社団南星会、面積: 198.24㎡)</p> <p>※ 同一建物内の施設は全て、経営主体と面積とを記載します。併設施設または事業所等が介護保険法により居宅サービス事業者として指定されている場合(指定居宅介護支援を含みます)は、その種類と番号を記載しています。</p>
---------------------	--

3 利用料概要

1) 料金プラン

・前払方式 (終身プラン・一年利用プラン)

支払い方式	前払方式 ・ 月払方式 ・ 選択方式					
敷 金	無 ・ 有 (円、家賃相当額の か月分)					
1 人入居						
プラン名	月額利用料	(内訳)				
		家賃	管理費	生活支援一時金	食費	光熱水費
A タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
B タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
B1 タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
C タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
C1 タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
D タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
D1 タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
D2 タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—
E タイプ	137,260 円	—	71,500 円	—	65,760 円	—

2人入居						
プラン名	月額利用料	(内訳)				
		家賃	管理費	生活支援一時金	食費	光熱水費
Aタイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
Bタイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
B1タイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
Cタイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
C1タイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
Dタイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
D1タイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
D2タイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—
Eタイプ	247,020円	—	115,500円	—	131,520円	—

利用料の算定根拠	家賃	・入居時に家賃（入居一時金）を支払うため不要です。	
	管理費	①園の運営のための人件費（生活支援サービスに係る人件費を除く） ②入居者の健康管理体制を維持するための費用 ③健康管理サービス費用 ④施設の維持管理のための費用 ⑤共用施設の光熱水費・冷暖房料 ⑥その他園の管理運営に要する費用	
	生活支援一時金	・入居時に生活支援一時金を支払うため不要です。	
	食費	・上記金額は1日3食30日間の場合です。各料金は、朝食432円・昼食770円・夕食990円です。料金の請求は、喫食数に応じて計算します。 ・食事は予約制です。予約されている食事を欠食される場合は「欠食届」を前日の17:00までにフロントへご提出ください。 ※行事等の特別食は、メニューにより料金が異なります。	
	光熱水費	・月額利用料には含まれず別途負担していただきます。	
	その他	提携ホーム一時利用	利用者は、1,100円/1日（利用後、8日目より） *利用開始後、7日間についての費用はかかりません。
	ペット施設利用料	利用者は、1匹につき、1,100円/1カ月	
	駐車場	利用者は、1区画につき、7,700円/1カ月	
	トランクルーム	利用者は、1区画につき、2,200円/1カ月	
	菜園	利用者は、1区画につき、2,200円/1カ月	

月額利用料に含まれない実費負担

光熱水費	水道料	園が検針し、2カ月に1度園より請求いたします。
	給湯料	居室の電気温水器を使用するため、電気料金に含まれます。
	電話料	外線は通信会社と個人契約、直接払いとなります。
	電気料	電力供給会社との個人契約、直接払いとなります。
個別的な選択による生活支援サービス費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス利用者の個別的な選択により提供される以下の個別的な生活支援サービスには、サービス利用の都度費用がかかります。 ※ 指定・協力医療機関への緊急及び園が必要と判断した場合を除く通院の際の付添い介助、または指定・協力医療機関以外への通院または入退院の際の付添い介助（神奈川県内に限ります。） ・ 職員1人につき1,100円/30分（神奈川県内に限ります） ・ 付添いを含め交通費は実費負担です。 ・ 指定医療機関は「藤沢市民病院」「藤沢市保健医療センター」「湘南藤沢徳洲会病院」「湘南第一病院」「湘南中央病院」です。 ・ 指定医療機関とは園が緊急受診の付添い、入退院時の送迎、手続き、入院中の訪問や洗濯などのサービスを提供すると定めている医療機関です。 ・ 協力医療機関は「湘南ライフタウン診療所」「聖隷横浜病院」「原歯科医院」です。「原歯科医院」については、訪問診療です。 	
ゲストルーム利用料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大人（中学生以上）1泊1名 4,400円 ・ 小学生 1泊1名 3,300円 ・ 小学生未満 無料（ただし、布団使用の場合は3,300円） 	
通常食（滞在者）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者以外の外部利用者の価格 朝食 550円・昼食・880円・夕食 1,100円 ※ アラカルトメニューについてはメニュー価格をご負担いただきます。 	
アラカルトメニュー	<ul style="list-style-type: none"> ・ メニュー価格をご負担いただきます。（昼食・夕食時のみ注文可能） 	
レクリエーションにかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内容により費用をご負担いただきます。 	
文化教養活動にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内容により費用をご負担いただきます。 	
喫茶料金	<ul style="list-style-type: none"> ・ メニュー価格をご負担いただきます。 	
コピー料金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 白黒：1枚10円、カラー：A3 1枚70円、A3以外 1枚40円 ※ 両面コピーは倍額になります。 	
財務諸表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1セット100円 	
FAX料金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発信：国内1枚20円 国際 実費自己負担（フロントにて確認） ・ 着信：1枚10円 	
電報料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通信会社への直接払いとなります。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 訪問理美容ではテナント業者が定める料金をご負担いただきます。 	

<p>前払金 家賃（入居一時金）</p>	<p>無 ・ ☒ 有</p> <p>1 老人福祉法第 29 条第 6 項に規定される前払金：下記参照</p> <p>【終身プラン】</p> <p>A タイプ 22,500,000 ～ 22,700,000 円 B タイプ 26,100,000 ～ 26,500,000 円 B1 タイプ 27,800,000 円 C タイプ 28,900,000 ～ 29,300,000 円 C1 タイプ 30,600,000 円 D タイプ 31,800,000 ～ 32,700,000 円 D1 タイプ 33,500,000 ～ 34,000,000 円 D2 タイプ 32,500,000 ～ 32,700,000 円 E タイプ 40,600,000 ～ 40,800,000 円</p> <p>※2 人入居・追加入居の場合、上記に一律 680 万円を追加</p> <p>【一年利用プラン】</p> <p>A タイプ 1,800,000 ～ 1,816,000 円 B タイプ 2,088,000 ～ 2,120,000 円 B1 タイプ 2,224,000 円 C タイプ 2,312,000 ～ 2,344,000 円 C1 タイプ 2,448,000 円 D タイプ 2,544,000 ～ 3,616,000 円 D1 タイプ 2,680,000 ～ 2,720,000 円 D2 タイプ 2,600,000 ～ 2,616,000 円 E タイプ 3,248,000 ～ 3,264,000 円</p> <p>※2 人入居・追加入居の場合、上記に一律 54.4 万円を追加</p> <p>2 上記以外の家賃（入居一時金）： —</p>
<p>算定根拠</p>	<p>【終身プラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地代（土地取得費）、建築費、修繕費、借入利息、募集経費、管理事務費等を基礎とし、平均余命を勘案した想定 居住期間等にかかる家賃（入居一時金）として算出されています。 <p>【一年利用プラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地代（土地取得費）、建築費、修繕費、借入利息、募集経費、管理事務費等を基礎とし 1 年間にかかる家賃（入居一時金）として算出されています。
<p>償却開始日、</p>	<p>・ 償却開始日：管理費支払開始日の翌日</p>
<p>想定居住期間 又は償却期間</p>	<p>・ 償却期間：○終身プラン 4749 日 ○一年利用プラン 366 日</p>
<p>返還対象と しない額</p>	<ul style="list-style-type: none"> 設置者は、想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領するものとして合理的に算出した額として、生活支援一時金の 15%相当額を取得します。 非返還対象分は、入居後 3 カ月以内の契約終了の場合を除き、返還しません。

契約終了時の返還金の算定方法	<p>【終身プラン】</p> <p>①入居後3カ月以内の契約終了の場合</p> <p>返還金＝家賃(入居一時金)－(1カ月の家賃(入居一時金)※÷30日) ×入居日数(円未満切上)</p> <p>※ 1カ月の家賃(入居一時金)＝家賃(入居一時金)×85%÷13年÷12カ月(円未満切捨)</p> <p>②入居後3カ月を超えた契約終了の場合</p> <p>返還金＝家賃(入居一時金)×85%×(4749日－入居日数)÷4749日 (円未満切上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の計算式における入居日数とは、償却起算日から契約終了までの日数とします。 ・2人入居で一方の契約が終了した場合、2人目家賃(入居一時金)を返還対象として、上記の計算式で返還金を算出します。 ・提携ホームへの住み替えを行った場合、住み替え先の家賃(入居一時金)との比較により、差額調整を行い返還金が発生する場合があります。
	<p>【一年利用プラン】</p> <p>①入居後3カ月以内の契約終了の場合</p> <p>返還金＝家賃(入居一時金)－1日あたりの家賃(入居一時金)※ ×入居日数(円未満切上)</p> <p>※ 1日あたりの家賃(入居一時金)＝家賃(入居一時金)÷366日 (円未満切捨)</p> <p>②入居後3カ月を超えた契約終了の場合</p> <p>返還金＝家賃(入居一時金)×(366日－入居日数)÷366日(円未満切上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の計算式における入居日数とは、償却起算日から契約終了までの日数とします。 ・2人入居で一方の契約が終了した場合、2人目家賃(入居一時金)を返還対象として、上記の計算式で返還金を算出します。
	<p>【提携ホームへの住み替え時の差額返還金計算式】</p> <p>①1人目家賃(入居一時金) (終身プランのみ)</p> <p>差額返還金＝(家賃(入居一時金)×85%×((4749日－入居日数)÷4749)－(本契約締結時の提携ホーム家賃(入居一時金)×85%×((4749日－入居日数)÷4749日)(円未満切上) (提携ホーム家賃(入居一時金)※1)</p>

<p>契約終了時の返還金の算定方法</p>	<p>【住み替え時における提携ホーム家賃(入居一時金)の設定額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ K 1 タイプ 19,000,000 円 ・ K 2 タイプ 13,000,000 円 ・ KWタイプ 24,000,000 円 <p>※1 住み替え時における提携ホーム家賃(入居一時金)は、返還金計算期間を4749日に換算した金額です。直接入居時の家賃(入居一時金)とは異なり、入居契約締結時に設定した金額となります。</p> <p>② 2人入居のうちどちらか一方が提携ホームへ住み替えた場合、2人目家賃(入居一時金)より先に差額調整を行います。2人目家賃(入居一時金)には専用居室の利用権が含まれていないため、差額調整金がありませんので、返還金も発生いたしません。</p> <p>※ 計算式①・②の入居日数とは償却起算日から契約終了日までの日数をいいます。</p> <p>※ 2人入居でお1人のみ解約となられた場合は、計算式②から算出された金額を返還します。</p> <p>※ 2人入居で2人とも同時に解約となられた場合は、計算式①・②から算出された金額の合計額を返還します。</p>
<p>提携ホームへ住み替え後の返還金の算定方法</p>	<p>【提携ホームへの住み替え後の返還金計算式】</p> <p>本契約締結時の提携ホームの家賃(入居一時金)※1×85%×(4749日-入居日数※2)÷4749日(円未満切上)</p> <p>※1 入居契約締結時に設定した、提携ホーム住み替え時における家賃(入居一時金)の設定額となります。</p> <p>※2 入居契約締結時に定めた償却起算日を起算日とし、目的施設及び提携ホームにおける入居日数を合算した日数です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 償却起算日から4749日を経過している場合、返還金はなくなりますが、家賃(入居一時金)の追加もありません。
<p>短期解約の返還金の算定方式</p>	<p>【終身プラン】、【一年利用プラン】それぞれにおける入居後、3カ月以内の契約終了の場合を参照ください。</p>
<p>返還期限</p>	<p>返還金は契約解除(終了)後、居室明け渡し日の翌日から起算して3カ月以内に返還します。</p>
<p>保全措置</p>	<p>無 ・ ☒ 有</p> <p>保全措置の内容(有老協入居者保証制度)</p> <p>無の場合の理由()</p>
<p>その他留意事項</p>	<p>一年利用プランでの契約期間中は、藤沢エデンの園二番館(提携ホーム)への住み替えはできません。</p>

前払金 生活支援サービスの一時金	終身プラン 生活支援一時金 550 万円／1 人 一年利用プラン 生活支援一時金 44 万円／1 人
算定根拠	<ul style="list-style-type: none"> 生活支援サービスを提供するための人件費等に充当するものとし合理的な積算根拠に基づきます。 一時的もしくは日常的に介護が必要な状態になった際、提携ホームでのサービス費用とします。 目的施設で実施する定期健康診断費用とします。
償却開始日	管理費支払開始日の翌日
償却期間	○終身プラン 4749 日 ○一年利用プラン 366 日
返還対象としない額	○終身プラン : 有 (生活支援一時金 15%) ○一年利用プラン : 無
契約終了時の返還金の算定方法	<ul style="list-style-type: none"> 家賃(入居一時金)の入居後 3 カ月を超えた契約終了の場合の計算式に準じて計算 (円未満切上) ※生活支援一時金については、消費税相当額を含めた総額で返還金額を計算します。
提携ホームへ住み替え後の返還金の算定方法	住み替え前のまま、継続するため返還金はありません。
短期解約の返還金の算定方式	入居後 3 カ月以内の契約終了の場合 $\text{返還金} = \text{生活支援一時金} - (1 \text{ カ月の生活支援一時金} * \div 30 \text{ 日}) \times \text{入居日数 (円未満切上)}$ $*1 \text{ カ月の生活支援一時金} = \text{生活支援一時金} \times 85\% \div 13 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月 (円未満切捨)}$
返還期限	返還金は契約解除(終了)後、居室明け渡し日の翌日から起算して 3 カ月以内に返還します。

・月払方式 (月払プラン)

支払い方式	前払方式 ・ 月払方式 ・ 選択方式					
敷 金	無 ・ 有 765,000 ～ 1,387,200 円 (家賃相当額の6ヵ月分 2人入居・追加入居の場合、231,000円を追加) 居室の明け渡し時に敷金の全額を無利息で返還します。ただし、入居後に支払う費用の滞納、原状回復費用の未払い、その他責務の不履行が存在する場合は、敷金から差し引くことがあります。					
1人入居						
プラン名	月額利用料	(内訳)				
		家賃	管理費	生活 支援金	食費	光熱水費
Aタイプ	295,560～ 296,660円	127,500～ 128,600円	71,500円	30,800円	65,760円	—
Bタイプ	315,960～ 318,160円	147,900～ 150,100円	71,500円	30,800円	65,760円	—
B1タイプ	325,560円	157,500円	71,500円	30,800円	65,760円	—
Cタイプ	331,760～ 334,060円	163,700～ 166,000円	71,500円	30,800円	65,760円	—
C1タイプ	341,460円	173,400円	71,500円	30,800円	65,760円	—
Dタイプ	348,260～ 350,460円	180,200～ 182,400円	71,500円	30,800円	65,760円	—
D1タイプ	357,860～ 360,660円	189,800～ 192,600円	71,500円	30,800円	65,760円	—
D2タイプ	352,160～ 353,360円	184,100～ 185,300円	71,500円	30,800円	65,760円	—
Eタイプ	398,060～ 399,260円	230,000～ 231,200円	71,500円	30,800円	65,760円	—
2人入居						
プラン名	月額利用料	(内訳)				
		家賃	管理費	生活 支援金	食費	光熱水費
Aタイプ	474,620～ 475,720円	166,000～ 167,100円	115,500円	61,600円	131,520円	—
Bタイプ	495,020～ 497,220円	186,400～ 188,600円	115,500円	61,600円	131,520円	—
B1タイプ	504,620円	196,000円	115,500円	61,600円	131,520円	—
Cタイプ	510,820～ 513,120円	202,200～ 204,500円	115,500円	61,600円	131,520円	—
C1タイプ	520,520円	211,900円	115,500円	61,600円	131,520円	—
Dタイプ	527,320～ 529,520円	218,700～ 220,900円	115,500円	61,600円	131,520円	—
D1タイプ	536,920～ 539,720円	228,300～ 231,100円	115,500円	61,600円	131,520円	—
D2タイプ	531,220～ 532,420円	222,600～ 223,800円	115,500円	61,600円	131,520円	—
Eタイプ	577,120～ 578,320円	268,500～ 269,700円	115,500円	61,600円	131,520円	—

※月途中で契約が終了した場合、家賃、管理費及び生活支援金は日割り計算となります。

月額 利用料 の 算定 根拠	家賃	終身プランの家賃(入居一時金)を勘案し算出		
	管理費	①園の運営のための人件費(生活支援サービスに係る人件費を除く) ②入居者の健康管理体制を維持するための費用 ③健康管理サービス費用 ④施設の維持管理のための費用 ⑤共用施設の光熱水費・冷暖房料 ⑥その他園の管理運営に要する費用		
	生活支援金	終身プランの生活支援一時金を勘案し算出 ・生活支援サービスを提供するための人件費等 ・一時的もしくは日常的に介護が必要な状態になった際、 提携ホームでのサービス費用 ・目的施設で実施する定期健康診断費用		
	食費	・上記金額は1日3食30日間の場合です。 各料金は、朝食432円・昼食770円・夕食990円です。 料金の請求は、喫食数に応じて計算します。 ・食事は予約制です。予約されている食事を欠食される場合は 「欠食届」を前日の17:00までにフロントへご提出ください。 ※行事等の特別食は、メニューにより料金が異なります。		
	光熱水費	月額利用料には含まれず別途負担していただきます。		
	その他	提携ホーム 一時利用料	利用者は、1,100円/1日(利用後、8日目より) *利用開始後、7日間についての費用はかかりません。	
		ペット施設 利用料	利用者は、1匹につき、1,100円/1カ月	
駐車場		利用者は、1区画につき、7,700円/1カ月		
トランク ルーム		利用者は、1区画につき、2,200円/1カ月		
菜園		利用者は、1区画につき、2,200円/1カ月		

月額利用料に含まれない実費負担

光熱水費	水道料	園が検針し、2カ月に1度園より請求いたします。
	給湯料	居室の電気温水器を使用するため、電気料金に含まれます。
	電話料	外線は通信会社と個人契約、直接払いとなります。
	電気料	電力供給会社との個人契約、直接払いとなります。
個別的な選択による生活支援サービス費用	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス利用者の個別的な選択により提供される以下の個別的な生活支援サービスには、サービス利用の都度費用がかかります。 ※ 指定・協力医療機関への緊急及び園が必要と判断した場合を除く通院の際の付添い介助、または指定・協力医療機関以外への通院または入退院の際の付添い介助（神奈川県内に限ります。） ・職員1人につき1,100円/30分（神奈川県内に限ります） ・付添いを含め交通費は実費負担です。 ・指定医療機関は「藤沢市民病院」「藤沢市保健医療センター」「湘南藤沢徳洲会病院」「湘南第一病院」「湘南中央病院」です。 ・指定医療機関とは園が緊急受診の付添い、入退院時の送迎、手続き、入院中の訪問や洗濯などのサービスを提供すると定めている医療機関です。 ・協力医療機関は「湘南ライフタウン診療所」「聖隷横浜病院」「原歯科医院」です。「原歯科医院」については、訪問診療です。 	
ゲストルーム利用料	<ul style="list-style-type: none"> ・大人（中学生以上）1泊1名 4,400円 ・小学生 1泊1名 3,300円 ・小学生未満 無料（ただし、布団使用の場合は3,300円） 	
通常食（滞在者）	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者以外の外部利用者の価格 朝食 550円・昼食・880円・夕食 1,100円 ※アラカルトメニューについてはメニュー価格をご負担いただきます。 	
アラカルトメニュー	<ul style="list-style-type: none"> ・メニュー価格をご負担いただきます。（昼食・夕食時のみ注文可能） 	
レクリエーションにかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・内容により費用をご負担いただきます。 	
文化教養活動にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・内容により費用をご負担いただきます。 	
喫茶料金	<ul style="list-style-type: none"> ・メニュー価格をご負担いただきます。 	
コピー料金	<ul style="list-style-type: none"> ・白黒：1枚10円、カラー：A3 1枚70円、A3以外 1枚40円 ※ 両面コピーは倍額になります。 	
財務諸表	<ul style="list-style-type: none"> ・1セット100円 	
FAX料金	<ul style="list-style-type: none"> ・発信：国内 1枚20円 国際 実費自己負担（フロントにて確認） ・着信：1枚10円 	
電報料	<ul style="list-style-type: none"> ・通信会社への直接払いとなります。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問理美容ではテナント業者が定める料金をご負担いただきます。 	
その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 終身プランまたは年払プランへの変更はできません。 月払プランでの契約を解除後、新規の契約となります。 	

(2) 前払金、敷金、月額利用料の取扱い

支払日	<p><u>1. 前払金</u></p> <p>○入居申込金：入居申込時</p> <p>○家賃(入居一時金)：契約締結日を含め 10 日以内</p> <p>○生活支援一時金：契約締結日を含め 10 日以内</p> <p>○敷金：入居申し込み後 1 カ月以内</p> <p><u>2. 月額利用料</u></p> <p>○月額利用料：毎月 13 日</p>
支払方法	<p><u>1. 前払金の支払方法</u></p> <p>【前払方式（終身・年払プラン）】</p> <p>○入居申込金の支払方法 入居申込金として申込み時に 10 万円をお支払いいただきます。申込金は契約の際、家賃(入居一時金)に充当します。原則として申し込み後、1 カ月以内にご契約いただきます。</p> <p>○家賃(入居一時金)の支払方法 入居日（鍵引渡日）までに、申込金または受領済金額を差し引いた残金を指定の口座にお振込みいただきます。</p> <p>○生活支援一時金の支払方法 入居日（鍵引渡日）までに、申込金または受領済金額を差し引いた残金を指定の口座にお振込みいただきます。</p> <p>【月払方式（月払プラン）】</p> <p>○敷金の支払方法 原則として入居申し込み後 1 カ月以内に敷金をお支払いいただきます。</p> <p><u>2. 月額利用料の支払方法</u></p> <p>○月額利用料（家賃、管理費、生活支援金、食費等）の支払方法 月額利用料は、入居者宛に費用項目の明細をつけ、原則として毎月 10 日までに請求いたします。園の指定する銀行（「りそな銀行藤沢支店」）に入居者名義の普通預金口座を設け、その口座から原則として毎月 13 日（金融機関休業日の場合は翌営業日）に自動振替の方法により園の口座にお支払いください。</p>
その他留意事項	—

(3) 契約解約手続き

事業主体から 解約を求める 場合	条 件 (入居契約書第26条による)
	手続き (入居契約書第26条による)
	解約予告期間 (90日)
事業主体から 入居契約を 解除する場合の 事由	<p>設置者からの契約解除</p> <p>○入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入居に際し虚偽の説明を行う等の不正手段により入居したとき 2. 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく3カ月以上遅滞したとき 3. 次の行為を行ったとき <ol style="list-style-type: none"> 一 居室の全部または一部の転貸 二 目的施設を利用する権利の譲渡 三 他の入居者が入居する居室との交換 四 前各号に類する行為または処分 4. 下記に違反したとき <ol style="list-style-type: none"> 一 入居者は、目的施設の利用にあたり、次に掲げる行為をしてはならない <ol style="list-style-type: none"> 1) 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品搬入・使用・保管すること 2) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入しまたは備え付けること 3) 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと 4) テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること 5) 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育栽培すること 6) 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物を飼育すること 7) 騒音、振動、不潔行為等により、近隣またはほかの入居者に迷惑をかけること 二 入居者は、目的施設の利用にあたり、設置者の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為をしてはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 居室及びあらかじめ管理規程に定められた場所以外の共用施設または敷地内に物品を置くこと 2) 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行うこと 3) 目的施設の増築・改築・移転・改造・模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え及び敷地内において工作物を設置すること 4) 管理規程等において、設置者の承諾を必要と定められていること

<p>事業主体から 解約を求める 場合</p>	<p>5. 入居者の行動が、他の入居者または設置者の役職員の生命・身体・健康・財産（設置者の財産を含む）に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、かつ有料老人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。</p> <p>○設置者は、入居者またはその家族・連帯保証人・身元引受人・返還金受取人等による設置者の役職員や他の入居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ときに、契約を解除することがあります。この契約解除の場合、設置者は書面にて次の手続きを行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 契約解除の通告について90日の予告期間をおく 2. 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 3. 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、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する 4. 前5.項によって契約を解除する場合、設置者は上記に加えて次の手続きを書面にて行います。 <ol style="list-style-type: none"> 一 医師の意見を聴く 二 一定の観察期間をおく <p>○設置者は、入居者が次のいずれかに該当する場合には、契約を直ちに解除することができます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 次の確約に反する事実が判明したとき 設置者と、入居者・連帯保証人・身元引受人及び返還金受取人とは、それぞれの相手方に対し、次の事項を確約します。 <ol style="list-style-type: none"> 一 自らが暴力団・暴力団関係者もしくはこれに準ずる者または構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という）ではないこと 二 自らの役員（業務を執行する社員・取締役またはこれらに準ずる者をいう）または身元引受人等が反社会的勢力ではないこと 三 自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと <ol style="list-style-type: none"> 1) 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為 2) 偽計または威力を用いて行為または業務を妨害し、または信用を毀損する行為 3) 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に共する行為 4) 目的施設に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること 2. 契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
<p>入居者からの 解約予告期間</p>	<p>30日(入居日の翌日から3カ月以内に解約しようとする場合は所定の様式により届け出ることで予告期間なく解約することができる。)</p>

入居者から入居契約を解除する場合の事由	<p><u>入居者からの契約解除</u></p> <p>○入居者は、設置者またはその役員が以下のいずれかに該当した場合には、催告することなく直ちに解約することができます。</p> <p>1. 前1.項の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>2. 入居契約締結後に反社会的勢力に該当したとき。</p> <p>○入居者は、設置者に対し解約日の少なくとも30日前までに申し入れを行うことにより、契約を解約することができます。解約の申し入れは設置者に対し所定の書面による解約届を提出するものとします。また、入居者が手続きを経ずに退去した場合、設置者は、退去の事実を知った翌日から起算して30日目をもって、契約が解約されたものとします。</p> <p>○前項に関わらず、3カ月以内に解約しようとする場合は、所定の様式により届け出ることによって予告期間なく解約することができます。</p>
---------------------	---

(4) その他共通事項

利用料の改定	条件	人件費及び施設の維持運営経費等を勘案した改定理由について運営懇談会及び入居者全体会の意見を聴いたうえで行います。	
	手続き方法	入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い	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		
消費税の対象外とする利用料等	家賃（入居一時金）※その他税法上の規定に則る。 ※本説明書において消費税の対象となる利用料は全て税込表記です。		
体験入居の取扱い	1 無		
	2 有	期間	原則、平日の宿泊で1泊2日です。 (チェックイン15時、チェックアウト10時)
		費用	宿泊（朝食・夕食を含む） 1泊1名6,600円

4 サービスの内容

(1) 全体の方針

運営に関する方針	ご入居者が楽しく充実した日々をお過ごしいただくために、「安心」「安全」な環境の提供を第一に『笑顔あふれる幸せの街づくり』に取り組みます。そのため、わたしたちスタッフは、日々、笑顔と質の高いサービス体制で、ご入居者の生活をサポートいたします。
サービスの提供内容の特色	藤沢エデンの園一番館は緑あふれる湘南ライフタウンの中心街区に位置し、その環境の良さに加え、市民センターや図書館をはじめとした、生活のための利便性が併存している高齢者にも優しい街のひとつです。その環境も有効活用しつつ、園ではご入居者の皆様が快適に生活していただくための健康管理、食事他、生活に必要なサービスを提供する体制を整えています。また、併設する藤沢エデンの園二番館（介護付有料老人ホーム）との連携により、必要に応じ様々な生活支援サービスや介護支援の体制を整えている他、同一敷地内に協力医療機関（テナント）を設置し、日々の暮らしを見守るための医療面のサポートにも注力しています。

サービス提供の状況※			
入浴、排せつ又は食事の介護	無・有	健康管理の供与	無・有
食事の提供	無・有	安否確認又は状況把握サービス	無・有
洗濯、掃除等の家事の供与	無・有	生活相談サービス	無・有
月額利用料に含まれるサービスの内容・頻度等	管理費	① 生活相談、助言 ② 生活利便サービス ③ レクレーションサービス等 ④ 健康管理 ⑤ その他の支援サービス	
	食費	1日3食の提供。※必要に応じて治療食、介護食等の提供（医師の指導による）	
	その他	—	
業務の委託状況	無・有	委託先（東洋リネンサプライ株式会社）	
		委託内容（リネン類の洗濯、提供）	
		委託先（イオンディライト株式会社）	
		委託内容（夜間警備）	
安否確認の方法・頻度等	① 生活リズムセンサーにて一定時間動きが確認されなかった場合は事務所または提携ホームに通報され、職員に異常を知らせます。 ② 食事の申し込みをされている方が欠食届を出さずに食事を取らなかった場合には、安否確認の連絡を入れます。 ③ 日中は必要に応じて1日1回居室を巡回します。		
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無・有	保険名（施設賠償保険 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社）	

※各サービスの詳細は別添1「介護サービス等の一覧表」を参照してください。

(2) 介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む)に介護を行う場所	在宅介護サービス等を利用しながら、「藤沢エデンの園一番館」（以下：目的施設）にて生活していただきます。なお、入居者が日常的に介護が必要になった場合には、介護付有料老人ホーム「藤沢エデンの園二番館」（以下：提携ホーム）において、介護サービスを提供いたします。
入居後に居室又は施設を住み替える場合	1 提携ホーム一時介護室を利用する場合 2 別の居室へ住み替える場合 3 提携ホームへ住み替える場合

<p>判断基準・ 手続き、 追加費用の 要否、居室 利用権の 取扱い等</p>	<p>① 判断基準</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 病状の回復により病院から退院した後、居室での生活に復帰するにはある程度の期間を要する場合。 2) 加齢に伴う身体または精神の機能低下により一時的に身体的介護を必要とする場合。 3) 2人入居のうち1人が、加齢による体力の低下あるいは、精神機能の低下等により、介護に関するサービスが必要となった場合。 <p>② 手続き</p> <p>上記①の判断基準により、園が提携ホームの一時利用が必要であると判断した場合、原則として本人の申請により、園の指定する医師の意見を聞き、本人の意思を再確認し、身元引受人等の意見を聞いたうえで行います。</p> <p>③ 追加費用の要否</p> <p>提携ホーム一時利用料（光熱水費・事務経費として日額1,100円を支払うものとします。ただし、利用開始後7日間についての費用はかかりません。）</p> <p>④ 居室利用権の取扱い</p> <p>一時的な利用につき、目的施設の利用権は存続します。</p>
<p>入居後に居室又は施設を住み替える場合</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 一時介護室へ移る場合 2 別の居室へ住み替える場合 3 提携ホームへ住み替える場合
<p>判断基準・ 手続き、 追加費用の 要否、居室 利用権の 取扱い等</p>	<p>① 判断基準</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 加齢に伴う身体または精神の機能低下により、日常的に身体的介護を必要とする場合。 2) 認知症状態になり、介護に関するサービスを日常的に必要とするようになった場合。 <p>② 手続き</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 園の指定する医師の意見を聞きます。 2) 緊急やむを得ない場合を除き、一定の観察期間を設けます。 3) 住み替え先の施設（場所）の概要、介護に関するサービスの内容、必要負担等について本人及び身元引受人等に説明を行います。 4) 園が別に定める判定委員会において、住み替えの可否判定を行います。 5) 本人及び身元引受人等の同意を得ます。 <p>③ 居室利用権の取扱い</p> <p>目的施設の利用権は提携ホームへ移行し、入居者は提携ホームの月額利用料を支払うものとします。</p> <p>※ 入居者の提携ホームへの住み替えにあたり、入居者に意思判断能力がないと設置者が判断した場合には、医師の意見を聞いた上で入居者及び身元引受人が行うべき提携ホームへの住み替え手続きを身元引受人等が行うことができるものとします。</p>

その他	<p>問題行動が著しいため、サービス提供に相当の困難を伴い、かつ他の入居者の生活に重大な影響を与えると医師及び担当者ケア会議が判断した場合には、身元引受人等の意見を聞いたうえで専門的施設において治療・療養を行っていただきます。</p> <p>(※専門的施設において治療・療養されている間も居室は確保されています。その際、管理費・電話料・電気料・水道料の基本料金等はお支払いいただくこととなります。)</p>
-----	---

(3) 医療の提供状況等

協力医療機関(又は嘱託医)の概要及び協力内容	名称	<p>湘南ライフタウン診療所 (同一建物内・テナント)</p> <p>※ 入居者だけでなく地域住民も利用します。入居者が優先的に治療などを受けられるものではありません。</p>
	診療科目	内科/外科/皮膚科
	所在地	神奈川県藤沢市大庭 5526-2
	距離及び所要時間	同一建物内
	協力内容	健康相談/随時、健康指導/随時、他の医療機関への紹介を行っています
	名称	<p>聖隷横浜病院 (同一法人経営)</p> <p>※ 入居者だけでなく地域住民も利用します。入居者が優先的に治療などを受けられるものではありません。</p>
	診療科目	<p>呼吸器内科/消化器内科/腎臓・高血圧内科/内分泌・糖尿病内科/心臓血管センター内科/リウマチ・膠原病内科/アレルギー内科/小児科/外科/呼吸器外科/消化器外科/脳神経外科/脳血管内治療科/整形外科/関節外科/形成外科/乳腺科/麻酔科 (ペインクリニック)/耳鼻咽喉科/眼科/皮膚科/泌尿器科/総合診療科/救急科/放射線診断科/リハビリテーション科/臨床検査科/病理診断科/ドック・健診科 計 29 科 入院：367 床</p>
	所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区岩井町 215
	距離及び所要時間	約 25 k m 車で約 50 分
	協力内容	健康相談/随時、健康指導/随時、他の医療機関への紹介を行っています。なお、医療機関への入院は傷病の治療や検査を目的としたものに限られます。

協力歯科医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	原歯科医院
	診療科目	歯科
	所在地	横浜市南区弘明寺 268
	距離及び所要時間	約 25 k m 車で約 50 分
	協力内容	訪問による居宅療養管理指導及び介護予防活動
入居者が医療を要する場合の対応※	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協力医療機関で行うことができない専門的な治療が必要な場合は、協力医療機関と連携し適切な医療が受けられるよう他の医療機関等への連絡・紹介を行います。 ・ 医療機関等に入院した場合、入院中も居室は確保されます。その際、管理費及び電話料等の基本料はお支払いただきますので、ご了承ください。 ・ 入院中に係る費用は入居者の負担となります。 ・ 傷病により治療・入院が必要な場合は医療保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては入居者の負担となります。 	
費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 傷病により治療・入院が必要な場合は医療保険が適用されます。その場合の一部自己負担金及び保険適用外のものについては入居者の負担となります。 	

※入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等。

5 職員体制

(1) 職種別の職員数等

(2021年7月1日現在)

		職員数		夜間勤務職員数 (時～翌時) (最少人数)	備考 (兼務・委託等)
		常勤	非常勤		
従業者の内訳	管理者	1			
	生活相談員	2			
	介護職員	2			
	看護職員	1			
	機能訓練指導員				
	理学療法士				
	作業療法士				
	その他				
	計画作成担当者				
	栄養士	2			
	調理員	6	29		
	事務職員	11	6		
	その他職員	5	6		夜警員 1 名委託

合 計	30	41		
-----	----	----	--	--

(2) 職員の状況

管理者	他の職務との兼務		無		有					
	資格等	1 無		2 有						
		資格等の名称		介護職員初任者研修修了者						
	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										
業務に応じた職員の経験年数	1年未満									
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満					1				
	5年以上10年未満									
	10年以上	1		2		1				
従業者の健康診断の実施状況				1 あり		2 なし				

(3) 介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	人	介護職員実務者研修修了者	1人
介護福祉士	1人	介護職員初任者研修修了者	人
介護支援専門員	人	資格なし	人

6 入居状況等

(2021年7月1日現在)

入居者数及び定員	257 人 (定員 418 人)		
入居者の状況	男性 85人、女性 172 人		
	自立 216 人		
	要支援 28 人	(内訳)	要支援 1 10 人 要支援 2 18 人
	要介護 13 人	(内訳)	要介護 1 9 人 要介護 2 2 人 要介護 3 1 人 要介護 4 0 人 要介護 5 1 人

平均年齢	80.4 歳（男性 80.3 歳、女性 80.4 歳）
------	-----------------------------

7 退去状況等

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	0 人
		死亡者	4 人
		その他	7 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	3 人 (解約事由の例) 病院併設の施設への転居

8 その他運営体制

運営懇談会の実施状況	1 無	
	☒ 2 有	1 代替措置あり() 2 代替措置なし
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	☐ 無 ・ 有	
苦情解決の体制 (相談、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等)	<p>●施設及び事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設担当者 園長 若野倫義 TEL0466-86-9100 ・事業者 社会福祉法人 聖隷福祉事業団 高齢者公益事業部 TEL053-413-3294 <p>●第三者機関、行政等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人全国有料老人ホーム協会 苦情処理委員会 TEL03-3548-1077 ・神奈川県国民健康保険団体連合会 介護保険課介護苦情相談係 TEL045-329-3447(直通) ・神奈川県 福祉子どもみらい局 福祉部高齢福祉課 TEL045-210-1111(代表) ・藤沢市 福祉部 地域共生社会推進室 TEL0466-25-1111(代表) 	
事故発生時の対応（医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等）	緊急対応マニュアルに基づいて、応急措置、協力・指定医療機関である湘南ライフタウン診療所・聖隷横浜病院等への搬送もしくは119番通報による他の医療機関への搬送を行うとともに、	

	職員から家族への連絡を行います。また、事故についての検証、今後の防止策を講じます。
--	---

生活保護受給者の受入れ対応	☒ 否 ・ 可		
連帯保証人の条件及び義務等	連帯保証人は以下の義務を負う。 ① 設置者との合意により入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の金銭債務を履行する責任を負う。 ② 連帯保証人の負担は、本契約書の記名押印欄に記載する極度額を限度額とする。		
身元引受人の条件及び義務等	身元引受人は入居者の親族を原則とし、以下の義務を負う。 ① 入居者の生活維持のため、または介護等に関する意見申述等を行い、必要に応じて設置者と協議する。 ② 入居者が死亡した場合の遺体及び金品の引き受けを行う。 ③ 入居者が入居契約書第26条により契約を解除された場合、入居者の身柄引き取りについて、設置者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取る。		
公益社団法人全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者生活保証制度への加入状況	協会への加入	無 ・ ☒ 有	
	入居者基金への加入	無 ・ ☒ 有	
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 無		
	☒ 2 有	実施日	2020年8月24日～9月5日
		結果の開示	無 ・ ☒ 有
第三者による評価の実施状況	1 無		
	☒ 2 有	実施日	2018年11月28日
		評価機関名称	公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
		結果の開示	無 ・ ☒ 有
看取りの対応	☒ 無 ・ 有		

9 情報開示

情報開示 等への 入居希望者	重要事項説明書の公開	☒ 1 公開 (☒ 閲覧 ・ ☒ 写し交付)	2 非公開
	入居契約書の公開	☒ 1 公開 (☒ 閲覧 ・ ☒ 写し交付)	2 非公開
	管理規程の公開	☒ 1 公開 (☒ 閲覧 ・ ☒ 写し交付)	2 非公開

財務諸表の公開	1 公開 (閲覧 ・ 写し交付)	2 非公開
事業収支計画の公開	1 公開 (閲覧 ・ 写し交付)	2 非公開

添付書類：別添1「生活支援に関するサービス等の一覧表」

別添2「神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

別添3「介護保険サービスに関する給付体制等の一覧表」(介護付の場合のみ)

別添4「短期利用のサービス等の概要」(設定がある場合のみ)

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明と交付を行いました。

年 月 日 説明者署名 _____ (印)

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受け、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

年 月 日 自署又は記名・押印 _____ (印)

自署又は記名・押印 _____ (印)

別添1

生活支援サービス等の一覧表

◆ 生活支援サービスは体調不良時等に自立した生活を継続するために提供するサービスです。

【生活支援サービスの利用方法】

- ①サービスの利用にあたっては原則としてご本人に申請していただきます。
- ②自立した日常生活を送っていただくため、ご本人と相談の上、状態に応じたサービスを提供いたします。
* サービス内容については下記の表の中より選択いたします。
* 上限回数の表記がないサービス項目については、1日合計30分を上限とさせていただきます。
* 各サービスにおける回数は標準的な回数を示したものです。記載回数を超えるサービスを希望される場合は、ご本人と相談のうえ、ケア会議等にて検討いたします。
- ③同一サービスの提供が1週間を超えた場合又は継続が予測される場合は、ご本人と相談の上「生活支援サービス計画書」を立案し、実施の記録及び保管を行います。
- ④立案された計画書をケア会議で検討・確認し、ご本人の同意を得た上でサービスを提供いたします。
- ⑤その後も自立した日常生活を送っていただけるサービス内容であるかを、定期的にご本人と相談の上、ケア会議で検討します。
* ケア会議は園長、副園長、各職場リーダー等で構成し、原則月1回定例開催します。

特定施設入居者生活介護(介護予防を含む)の指定(無)

生活支援を行う場所		居室 (一部共用施設)	
区分		介護保険サービスについては、外部の居宅介護サービスをご利用ください。	
提供サービスの別		自立、要支援1~2、要介護1~5	
サービスの提供内容等		生活支援一時金及び月額利用料を含むサービス	その都度徴収するサービス
		提供方法(回数等)	提供方法(回数等)、金額(単価)
生活支援サービス			
○巡回 ・昼間9時~17時 ・夜間17時~9時	有 無	必要に応じて -	- -
○食事介助	無	-	-
○排泄 ・排泄介助 ・おむつ交換 ・おむつ代	無 無 無	- - -	- - -
○入浴等 ・清拭 ・一般浴介助 ・特浴介助	有 有 無	必要に応じて 必要に応じて -	- - -
○身辺介助 ・体位交換 ・居室からの移動 ・衣類の着脱 ・身だしなみ介助	無 有 有 有	- 必要に応じて 必要に応じて 必要に応じて	- - - -
○機能訓練	無	-	-
○通院の介助	有	必要に応じて	* 指定医療機関・協力医療機関以外は職員1人につき 1,100円/30分 (交通費は実費負担、神奈川県内に限る)
○緊急時対応 ・緊急時通報システム ・安否確認	有 有	24時間対応 24時間対応	- -
○家事 ・清掃 ・洗濯 ・被服クリーニング	有 有	必要に応じて 必要に応じて -	- - 実費負担
○居室配膳・下膳	有	必要に応じて	要介護状態等により居室配膳・下膳が日常的となり継続的に 園の食事提供を希望する場合。配膳・下膳で550円/回
○理美容		-	実費負担
○代行 ・買物 ・役所手続	有 有	1回/週 1回/週	- -
健康管理サービス			
・健康診断 ・健康相談 ・生活指導 ・医師の往診	有 有 有 無	年に2回 適時対応 適時対応 -	左記以外は実費負担 - - 往診代は実費
入退院時、入院中のサービス			
・移送サービス	有	適時対応	* 指定医療機関・協力医療機関以外は職員1人につき 1,100円/30分 (交通費は実費負担、神奈川県内に限る)
・買物、洗濯 ・医療費	有 無	1回/週程度 -	- 実費負担
その他サービス			
○レクリエーション ○行事食	有 有	月に1回程度 月に1回程度	材料費等は実費負担 食事内容に応じ、通常食との差額があれば請求
協力医療機関		「湘南ライフタウン診療所」(テナント・同一建物内)「聖隷横浜病院」(同一法人経営)「原歯科医院」 ※協力医療機関とは、協力契約を締結している医療機関です。園では、緊急及び園が必要と判断した受診付添い・入退院時の送迎、手続き・入院中の訪問や洗濯などのサービスを提供します。 *「湘南ライフタウン診療所」では、通常の診療の他に、健康相談・健康指導/随時、他の医療機関への紹介を行います。 *「原歯科医院」では、訪問による居宅療養管理指導及び介護予防活動を行います。	
指定医療機関		「藤沢市民病院」「藤沢市保健医療センター」「湘南藤沢徳洲会病院」「湘南第一病院」「湘南中央病院」 ※指定医療機関とは、協力医療機関以外に、園が、緊急及び必要と判断した受診付添い・入退院時の送迎、手続き・入院中の訪問や洗濯などのサービスを提供すると定めている医療機関です。	

神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	☐ 個室ではない(相部屋がある)。 ☐ 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 ☐ 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	☐ 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) ☐ 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	
4	便所	有	適合	☐ 常夜灯がない。 ☐ 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) ☐ 居室の近くにない。 ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	有	適合	☐ 居室のある階ごとに設置していない。	
7	面談室	有	適合	☐ プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	有			
9	看護・介護職員室	非該当			
10	機能訓練室	非該当			
11	談話室	非該当			
12	洗濯室	有			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい施設	有			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) ☐ 居室 ☐ 一時介護室 ☐ 浴室 ☐ 脱衣室 ☐ 便所	
17	廊下		適合	☐ 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	
18	居室等の出入口		適合	☐ 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他 (上記項目以外の主な指針不適合事項)
例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。