



重要事項説明書

～ サービス付き高齢者向け住宅 ～

株式会社ソラスト

サービス付き高齢者向け住宅 ソラスト鶴見緑地

記入年月日	2022年6月30日
記入者名	森谷 俊一
所属・職名	管理者

## 1. 事業主体概要

種類	個人／ <input checked="" type="checkbox"/> 法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ そらすと 株式会社 ソラスト	
主たる事務所の所在地・連絡先	本社: 〒108-8210 東京都港区港南1丁目7番18号 A-PLACE 品川東6階 TEL:03-3450-2610 FAX:03-3450-2612 介護事業本部 関西介護ブロック: 〒541-0056 大阪市中央区久太郎町2丁目4番11号 TEL:06-6264-7868 FAX:06-6264-7783	
ホームページアドレス	<a href="http://solasto-kaigo.com/">http://solasto-kaigo.com/</a>	
代表者	氏名	藤河 芳一
	職名	代表取締役社長
設立年月日	1965年10月12日	
主な実施事業	居宅サービス事業・介護予防サービス事業・医療関連事業(医療事務受託・医業経営コンサルティング等)・保育事業・教育事業 他 別添1(別の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)さーびすつきこうれいしやむけじゆうたく そらすとつるみりよくち サービス付き高齢者向け住宅 ソラスト鶴見緑地	
届出・登録区分	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	
所在地	〒538-0035 大阪市鶴見区浜2丁目2番62号	
主な利用交通手段※	最寄駅	鶴見緑地駅
	交通手段と所要時間	① 長堀鶴見緑地線「鶴見緑地駅」より徒歩8分 ② 第二京阪奈道路 門真JCTより車で5分
連絡先	電話番号	06-6914-2932
	FAX番号	06-6914-2967
	ホームページアドレス	<a href="http://solasto-kaigo.com/">http://solasto-kaigo.com/</a>
管理者	氏名	森谷 俊一
	職名	管理者
建物の竣工日		平成24年6月29日
有料老人ホーム事業の開始日		平成24年9月 1日

※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以下の距離で換算すること。

## (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 該当する 場合	介護保険事業者番号	-
	指定した自治体名	-
	事業所の指定日	-
	指定の更新日(直近)	-

## 3. 建物概要

土地 ※	敷地面積	2.119.26 m <sup>2</sup>				
	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				
		借地の契約形態	1 通常借地契約 2 定期借地契約			
		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	3.397.53 m <sup>2</sup> (地上3階建)			
		うち、老人ホーム部分	2.270.28 m <sup>2</sup>			
	耐火構造	1 耐火建築物				
		2 準耐火建築物				
		3 その他( )				
	構造	1 鉄骨鉄筋				
		2 鉄骨造				
		3 木造				
		4 その他( )				
	建築確認の用途指定	有料老人ホーム・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					
	借家の契約形態	1 通常借家契約・2 定期借家契約				
	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	1 あり 2 なし				
居室 の 状 況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室 居室総数54室 定員1人(一時介護室を除く)				
		2 相部屋あり				
		最少	1人部屋			
		最大	1人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	介護居室	有	無	18.00 m <sup>2</sup>	52 室	一般居室
	タイプ2	有	無	19.53 m <sup>2</sup>	2 室	一般居室

	タイプ3	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ4	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ5	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ6	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ7	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ8	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ9	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ10	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
※「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	7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	7ヶ所		
	共用浴室	5ヶ所	一般浴室 2階 3階	5ヶ所		
			大浴場なし	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 設置階 2階 3階(82.31m <sup>2</sup> )			
	便所	設置箇所 各居室、各階に共用				
	洗面設備	設置箇所 各居室、各階に共用				
	医務室(健康管理室)	設置階なし				
	応接室/面談室	設置階 2階 3階(17.20m <sup>2</sup> )				
	事務室	設置階 1階				
	宿直室	設置階 2階				
洗濯室	設置階 2階 3階(8.07m <sup>2</sup> )					
汚物処理室	設置階 2階 3階					
看護・介護職員室	設置階 2階 3階					
機能訓練室	設置階なし					
健康・生きがい施設	設置階なし					
外来者宿泊室	設置階なし					

	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) 1基 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	緊急通報装置等緊急連絡・安否確認	[緊急通報装置等の種類及び設置箇所] 各居室、居室内トイレ・及び共用トイレ・チェア浴・脱衣室にナースコールを設置。 [安否確認の方法・頻度等] 職員が食事や外出などの生活場面での機会または緊急通報装置の利用を通じて少なくとも1日1回、入居者の状況を把握し、また突発的な事故、体調の急変などの場合には必要な措置を講じるとともに、状況により協力医療機関及び家族等への連絡を行う。
	同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要※	大阪府指定 通所介護施設 番号2779201553 、指定年月日 平成30年9月1日 (初回指定日: 平成24年9月1日) 大阪府指定 訪問介護 番号2779201553 、指定年月日 平成30年9月1日 (初回指定日: 平成24年9月1日) 大阪市指定 居宅介護支援 番号2779201553 、指定年月日 平成30年9月1日 (初回指定日: 平成24年9月1日) 大阪府指定(介護予防)短期入所生活介護 番号2779201553 、指定年月日 平成30年9月1日 (初回指定日: 平成24年9月1日)

#### 4. サービスの内容 (全体の方針)

事業の目的	事業所は、「大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針」等に基づき、適正な運営を確保するために人員及び管理運営に関する事項を定め、高齢者に対して良好な生活環境を提供することを目的とします。
運営に関する方針	事業所は、老人福祉法その他、有料老人ホームに関する法律の基本理念に基づき入居者の処遇に万全を期するものとします。 事業所は、入居者が介護や医療を必要とする場合は、円滑に介護サービスや医療サービスを利用できるよう、介護事業所や医療機関と連携を図るものとします。なお、介護事業所や医療機関と連携する場合にも入居者は連携先以外のサービス事業者の介護サービス・医療サービス等を自由に選択できるものとします。
サービスの提供内容に関する特色	事業所は、入居者の習慣、希望を前提とした対応を心がけます。 事業所は、入居者の必要に応じた生活支援サービスを提供し、その方らしい暮らしや尊厳を尊重できる質の高いサービスを提供します。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 <b>3</b> なし
食事の提供	1 自ら実施 <b>2</b> 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	<b>1</b> 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 <b>3</b> なし
安否確認又は状況把握サービス	<b>1</b> 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	<b>1</b> 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	<b>1</b> 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 弘善会 八木脳神経外科
	住所	大阪市東成区東今里2丁目12番13号
	診療科目	脳神経外科・脳血管外科
	協力内容	緊急対応

	2	名称	城東中央病院
		住所	大阪市城東区嶋野西5丁目13番47号
		診療科目	内科・外科・整形外科・循環器内科・形成外科
		協力内容	緊急対応
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	りょうき歯科クリニック	
	住所	大阪府東大阪市森河内西1丁目16番5号	
	協力内容	定期健診	
入居者が医療を要する場合の対応（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）	<p>通院－医療機関への通院同行は、医療保険制度で給付される以外の費用、交通費については入居者負担。</p> <p>入院－医師の判断を基本として、入居者及びご家族とお話し合いの上、協力医療機関からの紹介先、または希望する病院に入院。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入院に係る費用は入居者負担。</li> <li>・入院期間中は、月額利用料のうち家賃・管理費の負担が必要。</li> </ul>		

**（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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 一時介護室へ移る場合</li> <li>2 介護居室へ移る場合</li> <li>3 その他（居室の変更）</li> </ol>
判断基準の内容	下記参照
手続きの内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 事業者の都合により、ソラスト施設における居室の変更を行う場合の事務手続き、及び費用負担については、以下に準じて処理するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 同一施設内での変更については、入居者は費用負担を要しない。ただし、入居者及び身元引受人は各種契約書等の変更等の事務手続きに協力するものとする。</li> <li>(2) 事業者が運営する、異なる施設間での変更については、入居者は費用負担を要しない。ただし、入居者及び身元引受人は退去と再入居に必要な事務手続きに協力するものとする。</li> <li>(3) 事業者の都合に基づき居室の変更を行う場合、事業者は入居者の不利益とならないように、医師の意見を聞き、一定の観察期間を経た上で、入居者及び身元引受人の</li> </ol> </li> </ol>



		<p>同意を得るものとする。</p> <p>2 入居者または身元引受人の都合により、ソラスト施設における居室の変更を行う場合の事務手続き及び費用負担については、以下に準じて処理するものとする。</p> <p>(1) 同一施設内での変更については、入居者及び身元引受人は今まで使っていた居室のクリーニング費用及び経年的変化を除いた入居当時の居室の状態を回復するための費用を負担し、移動後1ヶ月以内に事業者へ支払うものとする。また、各種契約書等の変更等の事務手続きに協力するものとする。</p> <p>(2) 異なる施設間での変更については、通常の退去及び入居と同様の扱いを基本とする。</p>	
追加的費用の有無		1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
居室利用権の取扱い		<input checked="" type="checkbox"/> 1 変更なし 2 変更あり 3 非該当	
前払金償却の調整の有無		1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	便所の変更	1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	浴室の変更	1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	洗面所の変更	1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	台所の変更	1 あり	<input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	その他の変更	1 あり	(変更内容)
		<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	2 なし
	要支援の者	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	2 なし
	要介護の者	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	2 なし
60歳以上の方 介護保険法に規定する要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の者			
留意事項	—		
契約の解除の内容	<p>1 入居者が事業者を支払うべき利用料を1ヶ月間滞納し再三催告したにも関わらず支払いの意思がなく、未払いの期間が3ヶ月経過したとき、事業者は本契約を解除することができる。</p> <p>2 事業者は、入居者が次に掲げる義務に違反した場合に</p>		

	<p>において、事業者が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるときは、本契約を解除することができる。</p> <p>(1) 居住以外の目的で本物件を使用した場合</p> <p>(2) 入居契約書第10条で禁止または制限される行為(同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るものを除く。)</p> <p>(3) その他入居契約書に規定する入居者の義務</p> <p>3 事業者は、入居者が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。</p> <p>4 事業者は、入居者が常時医療行為が必要となるなど入居者の身体状況が事業者の介護の範囲を超えたときは、本契約を解除することができる。ただし、この場合は、医師の意見を聞き、一定の観察期間を経た上で、入居者及び身元引受人の同意を得るものとする。</p> <p>5 事業者又は入居者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居契約書第10条(反社会的勢力の排除)各号の確約に反する事実が判明した場合。</p> <p>(2) 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合。</p> <p>6 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときには、入居者に対して文書で通知することにより、直ちに契約を解除することができる。</p> <p>(1) 入居者、入居者の署名代行者・身元引受人・法定代理人及びご家族等が故意に法令違反その他重大な秩序破壊行為をなし改善の見込みがない場合。</p> <p>(2) 入居者、入居者の署名代行者・身元引受人・法定代理人及び家族等に暴言・暴力・ハラスメント等があり、事業者又は他の入居者等との間にトラブルが生じる恐れがあるまたは職員のサービス提供に支障が生じると事業者が判断した場合</p> <p>7 事業者は、入居者が入居契約書別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p>
--	---

	<p>8 入居者は、事業者に対して退去予定日の30日前までに、事業者の定める退去届を事業者に提出し、退去予定日までに居室を明け渡すことで、本契約を解除することができる。ただし、定められた期日(退去予定日の30日前)までに退去届を提出せずに本契約を解除する場合は、入居者は事業者に違約金として1ヶ月分の基本利用料のうち家賃と管理費(共益費・状況把握費)を事業者を支払うものとする。</p> <p>9 契約は次の場合に終了する。</p> <p>(1) 入居者が死亡したとき。</p> <p>(2) 事業者が入居契約に基づき本契約の解除を通告し、予告期間が満了したとき。</p> <p>(3) 入居者が入居契約に基づき、退去届を事業者へ提出し、退去予定日までに居室を明け渡したとき。</p> <p>(4) 天災、地変、火災その他甲乙双方の責めに帰さない事由により本物件が消失したとき。</p>		
<p>入居後3ヶ月以内の契約終了【短期解約特例(クーリングオフ)】</p>	<p>1 入居日から3ヶ月以内において、入居者から解約の申し出がなされまたは死亡により、退去予定日までに居室を明け渡した場合、本契約を終了できるものとする。(即時解約を含む)</p> <p>(1) 起算日:入居日の翌日(注)</p> <p>(2) 期間計算方法(注)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 月途中の入居:入居日の翌日を起算日とし、3ヶ月が経過する月において、起算日に応答する日の前日</li> <li>・ この場合で最終月に応答日がない場合、3ヶ月が経過する月の末日とする。</li> <li>・ 末日の入居:翌月の初日を起算日とし、3ヶ月が経過する月の末日</li> </ul> <p>(3) 返還金起算日 返還金の起算日:入居した日</p>		
<p>解約時の精算方法</p>	<p>1 入居者が入居開始可能日前に契約解除する場合には、事業者は既受領金の全額を返還するものとする。</p> <p>2 入居者からの契約の解除または入居者の死亡により契約が終了した場合、利用料のうち家賃と管理費を受領しているとき、または請求するときは、日割計算により算出するものとする。</p>		
<p>事業主体から解約を求める場合</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">解約条項</td> <td style="width: 50%;">上記の該当条項参照</td> </tr> </table>	解約条項	上記の該当条項参照
解約条項	上記の該当条項参照		

	解約予告期間	3ヶ月
入居者からの解約予告期間	退去予定日の30日前	
体験入居の内容	1 あり(内容: 最長1泊2日 (1日 3000円/税込価格)) 2 なし	
入居定員	54人	
その他	<p>【身元引受人の条件及び義務等】</p> <p>入居者に債務不履行があったときは、入居契約から生ずる一切の金銭債務について連帯して履行の責を負う。</p> <p>身元引受人の負担は下記に記載する極度額を限度とする。</p> <p>(ア) 極度額 100万円</p> <p>なお、身元引受人が負担する債務の額は、「契約の解除の内容」に記載の契約終了事由に該当した時に、確定するものとする。</p> <p>入居者の契約解除の適用を受ける場合には、入居者の身柄を引き取る責任を負うものとする。</p> <p>(詳細は入居契約書に記載のとおり)</p>	

**(緊急やむを得ない場合に身体拘束等を行う際の手続き)**

緊急やむを得ない場合に身体拘束等を行う際の手続き	<p>1 事業者は、介護サービスの提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するために緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動の制限は行わない。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、あらかじめ非代替性、一時性、切迫性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに、別紙「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」にて身元引受人・代理人等に説明するものとする。</p> <p>2 事業者は、拘束の実施に当たっては、その様態及び、時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、定期的な見直しの際の資料とする。なお、身元引受人・代理人等から要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合には、これを開示する。</p>
--------------------------	--

## 5. 職員体制（※入居定員 54名中、要介護者50名を想定。）

(職種別の職員数)

(2022年6月30日)

	職員数(実人数)			常勤換算人数 ※1※2	備考 (資格・委託等)
	合計	常勤	非常勤		
管理者	1	1	0	-	生活相談員を兼務
生活相談員	1	1	0	-	管理者が兼務
直接処遇職員	6	4	2	-	
介護職員	6	4	2	-	
看護職員	0	0	0	-	
機能訓練指導員	0	0	0	-	
計画作成担当者	0	0	0	-	
栄養士	0	0	0	-	委託(株)メフォス
調理員	0	0	0	-	委託(株)メフォス
事務員	0	0	0	-	
その他職員	0	0	0	-	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				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人	0	0
介護福祉士	4人	4	0
基礎研修の修了者	0人	0	0
実務者研修の修了者	1人	1	0
初任者研修の修了者	1人	0	1
介護支援専門員	0人	0	0
ホームヘルパー1級	0人	0	0
ホームヘルパー2級	1人	0	1
社会福祉主事		0	0
無資格者		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	人(一人)		
理学療法士	人(一人)		
作業療法士	人(一人)		
言語聴覚士	人(一人)		
柔道整復士	人(一人)		
あん摩マッサージ指圧師	人(一人)		

## (夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間( 16時 00分～ 10 時 00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	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	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経年数に応じた職		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
従業者の健康診断の実施状況			1 あり 2 なし							

## (従業員の職務内容)

職種	職務内容
管理者	事業所の従業者の管理及び業務の管理を一元的に行う。
生活相談員	入居者又は家族からの相談に応じ、職員に対する技術指導、事業計画の作成、関係機関との連絡調整等を行う。
介護職員	入居者の心身の状況に応じ、入居者の自立の支援と日常生活に充実に資するよう、適切な介護を行う。

## 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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
支払い方法	<p>入居一時金はなし。月額利用料その他は、毎月の請求による支払い。三菱 UFJ ファクター株式会社が提供する集金代行サービス(お客様からの代金を預金口座より回収するシステム)を通じて、料金表記載の利用料を、金融機関口座から毎月26日(金融機関が休日の場合は翌営業日)に引落としを行う方法により支払いを行うものとする。なお、入居月が属する月(以下、「入居月」という。)分及びその翌月分の家賃を事業者が送付する家賃に係る請求書が入居者に到達した日の翌日から起算して1週間を経過する日までに(当該請求書が到達した翌日から入居日までの期間が1週間に満たない場合にあつては、入居日の前日までに)、事業者の定める方法により支払わなければならない。なお、振込手数料は入居者の負担とする。</p>	
年齢に応じた金額設定	1 あり <input checked="" type="checkbox"/> 2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	1 あり <input checked="" type="checkbox"/> 2 なし	
月の中途の入・退去における利用料金(月払い)の取り扱い	1 入居日から3ヶ月以内において、入居者から解約の申し出がなされまたは死亡により、退去予定日までに居室を明け渡した場合、本契約を終了できるものとする。(即時解約を含む) (1) 起算日:入居日の翌日(注)	

		<p>(2) 期間計算方法</p> <p>(注)</p> <p>①月途中の入居:入居日の翌日を起算日とし、3ヶ月が経過する月において、起算日に応答する日の前日 ※この場合で最終月に応答日がない場合、3ヶ月が経過する月の末日とする。</p> <p>②末日の入居:翌月の初日を起算日とし、3ヶ月が経過する月の末日</p> <p>(3)返還金起算日 返還金の起算日:入居した日</p>
入院等による不在時における利用料金(月払い)の取扱い		<p>外泊、入院等で入居者が不在の場合、入居者が前日の15時までに食事サービスの利用の一時停止を甲に申し出たときに限り、甲は、不在日数分の食費を精算するものとする。</p> <p>(1食単位)</p>
利用料金の改定	条件	<p>経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の同業種の利用料との比較によって著しく不相当となったとき。</p>
	手続き	<p>1ヶ月前に通知し、運営懇談会を経て、利用料等を改訂する。</p>

(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	60歳以上	60歳以上
居室の状況	床面積	18.00 m <sup>2</sup>	19.53 m <sup>2</sup>
	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	0円	0円
	敷金	0円	0円
月額費用の合計(1ヶ月30日)		151.975円	151.975円
家賃相当額		81.000円	81.000円
介護保険外 ※2	食費相当額	後払	42.120円
	<p>日額 1.404円(税込価格) &lt;おやつ代を含む&gt;</p> <p>※ 1ヶ月28日の場合は 39.312円(税抜価格 36.400円)</p> <p>29日の場合は 40.716円(税抜価格 37.700円)</p> <p>30日の場合は 42.120円(税抜価格 39.000円)</p> <p>31日の場合は 43.524円(税抜価格 40.300円)</p>		
	管理費	前払	23.355円(税込)



		用途	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費および居室の光熱水費等を含む		
		状況把握・生活相談サービス費	後払	5.500 円(税込)	5.500 円(税込)
		居室光熱水費	前払	管理費に含む	管理費に含む
		その他	前払・後払	0 円	0 円
		月額利用料に含まれない実費負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電話料金</li> <li>・ 医療費</li> <li>・ 個人的に外部サービスを利用した場合の料金</li> <li>・ 個人的な生活用品</li> <li>・ アクティビティにかかる費用</li> <li>・ 理美容代</li> <li>・ おむつ代</li> <li>・ 来訪者に提供される食事サービス 朝食/324 円、昼食/540 円、夕食/540 円 (消費税含む)</li> <li>・ 入居者の依頼により記録の複写を交付した場合の複写に係る経費(10 円(税込)/枚)</li> <li>・ 保険外自費サービス(別添 2)</li> </ul>		
<p>※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	建物の整備に要した費用、設備備品費、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として、1室あたりの家賃を算定
一時金(前家賃)	なし
介護費用	-
管理費	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費および居室の光熱水費等を含む
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用
光熱水費	
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

## (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	① 月額家賃 円－②月額家賃 円＝ 円 円× ヶ月(年× ヶ月)＝ 円	
想定居住期間(償却年月数)	-ヶ月	
償却の開始日		
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)		
初期償却率		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了 【短期解約特例(クーリングオフ)】	
	入居後 3 月を超えた契約終了	
前払金の保全先	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: ) ・内容( 無 ) ・無の場合の理由(保全義務前指定施設のため保全措置は行っていないが、入居一時金は預金にて個別管理し、償却期間到来分のみ償却を実施 )	

## 7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

( 2022年 6 月 30 日現在)

性別	男性	11人
	女性	38人
年齢別	65 歳未満	2人
	65 歳以上 75 歳未満	1人
	75 歳以上 85 歳未満	37人

	85 歳以上	11 人
要介護度別	自立	3 人
	要支援 1	2 人
	要支援 2	5 人
	要介護 1	13 人
	要介護 2	15 人
	要介護 3	5 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	2 人
入居期間別	6 ヶ月未満	3 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	37 人
	5 年以上 10 年未満	2 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	男性 83 歳 女性 88 歳
入居者数の合計	49 人 (定員 54 人)
入居率※	91%
※ 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	0 人
	医療機関	2 人
	死亡者	2 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)
	入居者側の申し出	1 人
		(解約事由の例) 在宅復帰

## 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		苦情相談窓口 管理者 森谷俊一
電話番号		TEL:06-6914-2932
対応している 時間	平日	9時から18時00分
	土曜	9時から18時00分
	日曜・祝日	9時から18時00分
定休日		なし

窓口の名称		介護事業本部 関西ブロック
電話番号		TEL:06-6264-7868
対応している 時間	平日	9時から18時00分
	土曜	取り扱いなし
	日曜・祝日	取り扱いなし
定休日		土曜 日曜 祝日 年末年始

窓口の名称		ソラスト福祉相談センター
電話番号		0120-974-226 (フリーダイヤル)
メールアドレス		<a href="mailto:fukushi-sodan@solasto.co.jp">fukushi-sodan@solasto.co.jp</a>
対応している 時間	平日	10時から16時00分
	土曜	取り扱いなし
	日曜・祝日	取り扱いなし
定休日		土曜 日曜 祝日

窓口の名称		大阪市介護保険課指定・指導グループ
電話番号		TEL:06-6241-6310
対応している 時間	平日	9時から17時30分
	土曜	取り扱いなし
	日曜・祝日	取り扱いなし
定休日		土曜 日曜 祝日

(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)

<p>損害賠償責任保険の加入状況</p>	<p>1 あり</p>	
<p>(その内容)</p> <p>1 事業者は入居者に対するサービス提供時に事業者の責めに帰すべき事由により入居者の生命・身体・財産に損害を及ぼした場合は、事業者は損害賠償を速やかに行うものとする。</p> <p>2 損害の発生につき、入居者に過失がある場合及び居室内、外出の際において介護者不在の事故に関しては、事業者は、損害賠償額を免除または減額することができるものとする。ただし、介助中の事故において介護者の故意または過失に因る場合はこの限りではない。</p> <p>3 事業者は、入居者が所有もしくは管理する財物(金品、預貯金、高価品等の財産的価値を有するもの)に係る盗難、紛失その他の事故については一切の賠償責任を負わないこととする。</p> <p>(詳細は入居契約書に記載のとおり)</p> <p>《契約の概要》</p> <p>居宅介護事業者賠償責任保険(施設所有(管理)者特別約款・生産物特別約款)。対人・対物共通 10 億円、人格権侵害 300 万円、受託物 100 万円、支援事業保障 100 万円、初期対応費用 500 万円。</p>		
<p>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</p>	<p>1 あり</p>	
<p>(その内容)</p> <p>有の場合の保険名(「居宅介護事業者・居宅介護支援事業者賠償責任保険」東京海上日動火災保険株式会社)</p>		
<p>2 なし</p>		
<p>事故対応及びその予防のための指針</p>	<p>1 あり</p>	
<p>(その内容)</p> <p>事故発生時には、施設は以下の段階を経て事態を処理・收拾する。</p> <p>1 施設の緊急連絡体制に沿って主治医、医療機関へ連絡し、適切な処理を図る。</p> <p>2 指定の家族連絡先、身元引受人へ事態を報告し、対応方法を相談する。</p> <p>また、事故についての検証を行い、今後の防止策</p>		

	を講じる。
	2 なし

**(非常災害対策)**

非常災害対策	事業者は防火管理についての責任者を定め、非常災害に関する防災計画を作成し、非常災害に備えるため、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行う。
--------	---

**(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	
		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	
		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
ハラスメント防止への対応	事業者は、スタッフおよび利用者・家族との信頼関係のもと、互いに安心・安全な環境で適切なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的言動または優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、従業者等の就業環境が害されることを防止するため、方針の明確化等の必要な措置を講じるものとします。
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	
不適合事項がある場合の内容	

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 \_\_\_\_\_ 森谷 俊一

※ 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

介護保険サービスの種類	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>		
訪問介護	あり	在宅ケアサービス ソラスト住之江 大阪市住之江区平林南2-4-3
		在宅ケアサービス ソラスト帝塚山 大阪市住吉区帝塚山西1-5-9 2F
		在宅ケアサービス ソラスト平野 大阪市平野区背戸口5-5-13-2階
		在宅ケアサービス ソラスト関目 大阪市城東区関目4-13-5
		ホームヘルプサービス ソラスト鶴見緑地 大阪市鶴見区浜2-2-62
		在宅ケアサービス ソラスト堺 堺市中区深井沢町3142 霧野クリニックセンタービル2F
		在宅ケアサービス ソラスト高石 高石市加茂4-10-9
		ホームヘルプサービス ソラスト枚方 枚方市岡本町11-6 アサヒビル1階
		在宅ケアサービス ソラスト豊中 豊中市南桜塚2-6-30 カワサキビル203号
		在宅ケアサービス ソラスト四條畷 四條畷市中野3丁目6-12
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	なし	
訪問リハビリテーション	なし	
居宅療養管理指導	なし	
通所介護	あり	デイサービス ソラスト関目 大阪市城東区関目4-13-5
		デイサービス ソラスト鶴見緑地 大阪市鶴見区浜2-2-62
		デイサービス ソラスト住之江 大阪市住之江区平林南2-4-3
		デイサービス ソラスト堺石津川 堺市西区浜寺石津町中3丁目2-8
		デイサービス ソラスト高石 高石市加茂4-10-9
		デイサービス ソラスト八尾 八尾市木の本2-8-1
		デイサービス ソラスト松原 松原市別所5丁目21-24
		デイサービス ソラスト南茨木 茨木市天王2-4-13
		デイサービス ソラスト東大阪 東大阪市西堤楠町2-3-11
		デイサービス ソラスト枚方 枚方市茄子作1丁目43-35
		デイサービス ソラスト豊中 豊中市南桜塚2-6-30 カワサキビル1F
		デイサービスソラストさくらもち 豊中市栗ヶ丘町9-64
通所リハビリテーション	なし	
短期入所生活介護	あり	ショートステイソラスト鶴見緑地 大阪市鶴見区浜2-2-62
		ショートステイソラスト高石 高石市加茂4-10-9
短期入所療養介護	なし	
特定施設入居者生活介護	あり	介護付有料老人ホーム ソラスト守口 守口市大久保町1丁目18-10
		介護付有料老人ホーム ソラスト河内長野 河内長野市末広町2-35
福祉用具貸与	なし	
特定福祉用具販売	なし	
<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	
夜間対応型訪問介護	なし	
地域密着型通所介護	なし	
認知症対応型通所介護	あり	認知症対応型デイサービスソラスト 住之江 大阪市住之江区新北島7-1-53 マンションハビネス1階
		認知症対応型デイサービスソラスト 高石 高石市西取石7-5-30
		認知症対応型デイサービスソラスト 茨木駅前 茨木市駅前1丁目9番23号
		認知症対応型デイサービスソラスト 八戸ノ里 東大阪市小阪3-6-9



小規模多機能型居宅介護	あり	小規模多機能型居宅介護 ソラスト高石	高石市綾園3丁目1-28
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホームソラストれんか門真	門真市三ツ島1-17-10
		グループホーム ソラスト茨木駅前	茨木市駅前1丁目9番23号
		グループホームソラストあやか寝屋川	寝屋川市木屋元町13-5
		グループホームソラストまなか堺	堺市堺区緑ヶ丘中町1-4-25
		グループホームソラスト高石	高石市西取石7-5-30
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	在宅ケアサービス ソラスト住之江	大阪市住之江区平林南2-4-3
		在宅ケアサービス ソラスト帝塚山	大阪市住吉区帝塚山西1-5-9 1F
		在宅ケアサービス ソラスト平野	大阪市平野区背戸口5-5-13-2階
		在宅ケアサービス ソラスト関目	大阪市城東区関目4-13-5
		居宅介護支援事業所 ソラスト枚方	枚方市茄子作1丁目43-35
		在宅ケアサービス ソラスト堺	堺市中区深井沢町3142 霜野クリニックセンタービル2F
		在宅ケアサービス ソラスト高石	高石市加茂4-10-9
		居宅介護支援事業所 ソラスト八尾	八尾市木の本2-8-1
		在宅ケアサービス ソラスト四條畷	四條畷市中野3丁目6-12
		在宅ケアサービス ソラスト八戸ノ里	東大阪市小阪3-6-9
		在宅ケアサービス ソラスト豊中	豊中市南桜塚2-6-30 カワサキビル203号
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	ショートステイソラスト鶴見緑地 ショートステイソラスト高石	大阪市鶴見区浜2-2-62 高石市加茂4-10-9
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	介護付有料老人ホーム ソラスト守口 介護付有料老人ホーム ソラスト河内長野	守口市大久保町1丁目18-10 河内長野市末広町2-35
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	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	認知症対応型デイサービスソラスト 住之江	大阪市住之江区新北島7-1-53 マンションハビネス1階
		認知症対応型デイサービスソラスト 高石	高石市西取石7-5-30
		認知症対応型デイサービスソラスト 茨木駅前	茨木市駅前1丁目9番23号
		認知症対応型デイサービスソラスト 八戸ノ里	東大阪市小阪3-6-9
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	小規模多機能型居宅介護 ソラスト高石	高石市綾園3丁目1-28
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	グループホームソラストれんか門真	門真市三ツ島1-17-10
		グループホーム ソラスト茨木駅前	茨木市駅前1丁目9番23号
		グループホームソラストあやか寝屋川	寝屋川市木屋元町13-5
		グループホームソラストまなか堺	堺市堺区緑ヶ丘中町1-4-25
		グループホームソラスト高石	高石市西取石7-5-30
介護予防支援	あり		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	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

要介護認定結果	(自立)		(要支援・要介護)		
介護を行う場所	居室/共有フロア		居室/共有フロア		
サービスの分類	月額利用料 に含むサー ビス	別途利用料 金を徴収し た上で実施 するサービ ス	ケアプランに 基づき介護保 険給付で実施 するサービス	月額利用料に 含むサービス	別途利用料 金を徴収し た上で実施 するサービ ス
介護サービス <input type="checkbox"/> 巡回 ・ 昼間～ ・ 夜間～  <input type="checkbox"/> 食事介助  <input type="checkbox"/> 排せつ ・ 排せつ介助 ・ おむつ交換 ・ おむつ代  <input type="checkbox"/> 入浴等 ・ 清しき ・ 一般浴介助 ・ 特浴介助  <input type="checkbox"/> 身辺介助 ・ 体位変換 ・ 居室からの移動 ・ 衣類の着脱 ・ 身だしなみ介助  <input type="checkbox"/> 機能訓練  <input type="checkbox"/> 通院の介助 ・ 協力医療機関への 通院介助 ・ 協力医療機関以外 への通院介助  <input type="checkbox"/> 緊急時対応 ・ ナースコール					

要介護認定結果	(自立)		(要支援・要介護)		
介護を行う場所	居室/共有フロア		居室/共有フロア		
サービスの分類	月額利用料 に含むサー ビス	別途利用料 金を徴収し た上で実施 するサービ ス	ケアプランに 基づき介護保 険給付で実施 するサービス	月額利用料に 含むサービス	別途利用料 金を徴収し た上で実施 するサービ ス
生活サービス ○生活サービス ・居室清掃 ・リネン交換 ・日常の洗濯  ○食事 ・居室配膳・下膳 ・入居者のし好に じた特別な食事 ・おやつ  ○理美容サービス  ○代行 ・買物 (通常の利用区域) (通常の利用区域 以外) ・役所手続 ・金銭・貯金管理  健康管理サービス ・定期健康診断 ・健康相談 ・生活指導 ・栄養指導 ・服薬支援 ・生活リズムの記録 (排便、睡眠等)  入退院時及び入院中 のサービス ・医療費 ・移送サービス ・入退院時の同行 (協力医療機関) (協力医療機関以外) ・入院中の洗濯物交 換・買物 ・入院中の見舞い訪問 状況把握サービス 生活相談サービス					