

別紙様式

サービス付き高齢者向け住宅 **n e x t** 洛楽

重要事項説明書

記入年月日	令和 6 年 11 月 月 1 日
記入者名	岩城 千恵子
所属・職名	(株) 洛楽代表取締役

1. 事業主体概要

種類	個人／ <u>法人</u>	
	※法人の場合、その種類 株式会社	
名称	かぶしきがいしゃ らくらく 株式会社 洛楽	
主たる事務所の所在地	〒617-0833 京都府長岡京市神足屋敷 53-3	
連絡先	電話番号	0 7 5 — 9 5 6 — 3 2 9 8
	FAX 番号	同上
	ホームページアドレス	http://nagaoka-rakuraku.com/
代表者	氏名	岩城 千恵子
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・ <u>平成</u> 2 7 年 2 月 1 8 日	
主な実施事業	サービス付き高齢者向け住宅事業 ※別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)	

2. 事業の概要

(住まいの概要)

名称	さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく ねくすと らくらく サービス付き高齢者向け住宅 next 洛楽	
所在地	〒617-0833 京都府長岡京市神足屋敷 5 3 - 3	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 長岡京 駅
	交通手段と所要時間	駅から 600m (徒歩 8 分)

連絡先	電話番号	0 7 5 - 9 5 6 - 3 2 9 8
	FAX 番号	同上
	ホームページアドレス	http://nagaoka-rakuraku.com/
管理者	氏名	岩城 千恵子
	職名	ホーム長
建物の竣工日		昭和・平成 2 8 年 5 月 3 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 2 8 年 7 月 1 5 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	6 6 7 . 2 0 m ²	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が貸借する土地	
		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	1 7 4 6 . 5 7 m ²
		うち、老人ホーム部分	1 7 4 6 . 5 7 m ²
	耐火構造	1 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 ()	
	構造	1 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 ()	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物	
		2 事業者が貸借する建物	
		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
状 況	居室区分 【表示事	1 全室個室(縁故者個室を含む)	
		2 相部屋あり	

	項】	最少		人部屋			
		最大		人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※	
	タイプ 1	☒ 有 / 無	☒ 有 / 無	29.24 m ²	2 5	一般居室個室	
	タイプ 2	☒ 有 / 無	☒ 有 / 無	55.88 m ²	4	〃	
	タイプ 3	☒ 有 / 無	☒ 有 / 無	54.40 m ²	1	〃	
	タイプ 4	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 5	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 6	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 7	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 8	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 9	有 / 無	有 / 無	m ²			
	タイプ 10	有 / 無	有 / 無	m ²			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「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	4ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		4ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房		2ヶ所		
	共用浴室	ヶ所	個室		ヶ所		
			大浴場		ヶ所		
	共用浴室における 介護浴槽	ヶ所	チェアー浴		ヶ所		
			リフト浴		ヶ所		
			ストレッチャー浴		ヶ所		
			その他（ ）		ヶ所		
	食堂	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	入居者や家族が利用できる調理設備	☐ 1	あり	☒ 2	なし		
エレベーター	☐ 1	あり（車椅子対応）	☒ 2	あり（ストレッチャー対応）	☐ 3	あり（上記1・2に該当しない）	
	☐ 4	なし					
消 防 用 設 備 等	消火器	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	自動火災報知設備	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	火災通報設備	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	スプリンクラー	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	防火管理者	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
	防災計画	☒ 1	あり	☐ 2	なし		
その他	相談室、談話室						

(全体の方針)

(医療連携の内容)

(入居に関する要件)

4

	② 入居者又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすか、その恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合等
	解約予告期間	3ヶ月
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居の内容	1 あり（内容： ） 2 なし	
入居定員	30住戸	
その他		

5. 職員体制

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	4	2	2	事務員と兼務
直接処遇職員				
介護職員	6	2	4	兼務
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	2		2	調理員と兼務
調理員	6		6	
事務員	4	1	3	兼務
その他職員	2		2	清掃業務・兼務
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。 ※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	1	1	
介護福祉士			
実務者研修の修了者	1		1
初任者研修の修了者	5	2	3
介護支援専門員			

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師			
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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (17 時～ 9 時)		
	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	0 人	0 人

* 状況把握サービスの提供のため、夜間も介護職員 1 名が常駐し、対応している。

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				1あり（生活相談員、介護職員） 2なし					
	業務に係る資格等			1あり						
				資格等の名称		社会福祉士				
				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				1						
前年度 1 年間の退職者数										

業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1 年未満										
	1 年以上 3 年未満						1				
	3 年以上 5 年未満				1						
	5 年以上 10 年未満			2	2	2	1				
	10 年以上										
	従業者の健康診断の実施状況	☒ 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 ☒ 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	
		☒ 月払い方式 4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	
年齢に応じた金額設定		1 あり ☒ なし	
要介護状態に応じた金額設定		1 あり ☒ 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		☒ 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	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇等により改定する場合がある	
	手続き	運営協議会の意見を聞く	

(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	29.24 m ²	55.88 m ²
	便所	☒ 有 2 無	☒ 有 2 無
	浴室	☒ 有 2 無	☒ 有 2 無

	台所	☒ 有 2 無	☒ 有 2 無
入居時点で 必要な費用	前払金	— 円	— 円
	敷金	200,000円	370,000円
月額費用の合計		221,390円	306,390円
家賃		100,000円	185,000円
サービス費用 ※2	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円
	食費（毎食を食堂利用した場合）	66,690円	66,690円
	管理費	16,200円	16,200円
	介護費用	— 円	— 円
	光熱水費	実費	実費
	その他	状況把握・生活相談 サービス 38,500円 有料オプションサービス あり	状況把握・生活相談 サービス 38,500円 有料オプションサービス あり
※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サービスであっても、本欄には記入していない）			

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	近傍同種の住宅の家賃等を参考に算定した金額
敷金	家賃の2ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	共用施設の維持管理費等
食費	朝食 513 円・昼食 855 円・夕食 855 円（利用分のみ）
光熱水費	実費負担
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	状況把握、生活相談サービス費

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	5 人
	女性	23 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	9 人
	85 歳以上	16 人
要介護度	自立	10 人
	要支援 1	8 人
	要支援 2	4 人
	要介護 1	2 人
	要介護 2	1 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	0 人
	要介護 5	0 人
入居期間別	6 ヶ月未満	1 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	1 人
	1 年以上 5 年未満	17 人
	5 年以上 10 年未満	9 人
	10 年以上 15 年未満	人
	15 年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	85.3 歳
入居者数の合計	28 人
入居率※	90 %
※ 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	人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	1 人
	死亡者	1 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	4 人

		(解約事由の例) 他の介護付き有料老人ホーム等への入居を希望

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		長岡京市高齢介護課
電話番号		075-952-9710
対応している時間	平日	8時30分～17時
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土曜、日曜、祝日、年末年始

窓口の名称		京都府高齢者支援課
電話番号		075-414-4574
対応している時間	平日	8時30分～17時
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土曜、日曜、祝日、年末年始

(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	福祉事業者総合賠償責任保険
	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	事故の状況を確認し、速やかに損害賠償を行います。
	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	令和5年2月
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		

況			
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:) 2 なし	
有料老人ホーム設置時の 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出	1 あり 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、 高齢者の居住の安全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基準指針「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基準指針の不適合事項	なし
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 年 月 日
説明者署名_____