

サービス付き高齢者向け住宅  
シンフォニア左京  
重要事項説明書

医療法人飯田医院

平成26年5月

## 重 要 事 項 説 明 書

### 1. 事業主体概要

事業主体名	医療法人飯田医院 (以下、「飯田医院」といいます。)
代 表 者 名	理事長 飯田孝志
所 在 地	〒630-8261 奈良県奈良市北市町36番地

### 2. 施設概要

#### 【名称・施設について】

名 称	サービス付き高齢者向け住宅「シンフォニア左京」
所 在 地	奈良県奈良市左京四丁目7番地3
電 話 番 号	0742-70-0018
FAX番号	0742-70-0078
建 物 構 造	鉄骨造
土地建物の所有形態	土地・建物とも賃借
居室・定員数	29室・29名
居室の種類	全室個室 (介護を要する状態になったことによる居室の住み替えはございません)
開設年月日	2014年5月1日
施 設 長	脇坂 悦子

#### 【登録に定める表示事項】

類 型	サービス付き高齢者向け住宅
居住の権利形態	賃貸方式 ※居住部分と生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているものです。
利用料の支払い方式	月払い方式 ※「毎月払い方式」とします。
入居時の要件	入居時自立・要支援・要介護
介 護 保 険	在宅サービス利用可 介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用することができます。
一 般 居 室	全室個室

※別途資料「登録事項等についての説明」をご参照ください。

### 3. 事業理念/運営方針

事業理念	平穏心
事業目的	お一人で日常生活を営んでいくことが困難な高齢者の方が、自由と尊厳をもって、ご自分らしい生活を生き生きと過ごしていただくよう、事業理念でもある「平穏心」で生活のお手伝いをさせていただきます。
運営方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居様者個人の自由・尊厳・プライバシーを尊重します。</li> <li>・毎日楽しく生き生きとお過ごしいただけるよう、入居者様お一人お一人にあわせた生活環境を創ります。またお手伝いをさせていただいた記録は、ご家族様にもご報告させていただきます。</li> <li>・入居者様の生活全般をトータル的に考えた生活サポートを行います。メンタル面のケアも重視していき、ご家族様への情報公開、情報交換も積極的に行います。</li> <li>・より良いサービスを提供するために、計画的にスタッフを研修・育成をしていきます。「心からの介護」ができる温かいスタッフを育てます。</li> </ul>

### 4. サービス内容

居室の利用	定められた居室および各種共有スペースの利用
日常生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・状況把握サービス 24時間体制の安否確認を行います。安否確認の為にスタッフが居室を訪問し、状況把握を行います。緊急通報時はナースコールもしくは、居室を訪問し状況確認の上対応します。</li> <li>・生活相談サービス 日常生活や介護に関するお困りごとなど、相談内容に応じて適切にスタッフが対応します。</li> </ul>
食事の提供	1日3食の提供

#### 【その他のサービス】

アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種のイベント/季節行事を企画・実施します。（内容によっては、事前にご了解を得て、別途費用のご負担をいただく場合があります。）</li> </ul> 例) お正月、お花見、夏祭り、クリスマス会、お誕生日会など
---------	--

#### 【介護サービスが必要な場合】

・介護保険の要介護認定を受けている場合には、居宅介護支援事業所の介護支援専門員（ケアマネジャー）に依頼してケアプランを作成、要支援認定を受けている場合にはご住所を置かれている市町村が設置する地域包括支援センターに依頼して介護予防ケアプランを作成した上で、訪問介護（介護予防訪問介護）等の居宅サービス事業者と契約を締結することにより、各種の介護サービスを利用できます。

・介護サービス利用のご希望がある場合には、当法人までご相談願います。

## 5. 職員体制と職務内容

職 種		主な職務内容
管理者		住宅全般の管理・運営
事務職員		事務業務
看護職員		入居者様の日常的な健康管理
医師	飯田医院および	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者様の健康管理/健康相談</li> <li>・入居者様/ご家族希望時の医療・治療サービス</li> <li>・入居者様/ご家族希望時の往診サービス</li> </ul> ※医療費は入居者様の負担となります
看護師	協力医療機関	

※看護職員は常駐しておりません。

## 6. 入居者様の条件

入居者様の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約締結時に原則満60歳以上の方 ※満60歳未満の方はご相談ください。</li> <li>・規定の利用料の支払いが可能な方</li> <li>・公的な医療保険に加入されている方</li> <li>・公的な介護保険に加入されている方</li> <li>・身元引受人を定められる方 ※身元引受人を定められない場合にはご相談ください。</li> <li>・当住宅の入居契約書等をご承諾いただき円滑に共同生活が営める方</li> </ul>
入居をお断りする場合	以下の各項に該当する場合は利用をお断りする場合があります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療機関への恒常的な入院加療を要するなど、当住宅において適切な介護サービスの提供が困難な方</li> <li>・暴力をふるう等他の人に害を及ぼす恐れがある方</li> <li>・感染症等を有し他の入居者に感染させる恐れのある方</li> </ul> または面談時主治医が入居を無理であると判断した場合

## 7. 身元引受人の条件・義務等

入居者様には身元引受人を定めていただきます。

入居契約に定める身元引受人の義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当住宅の入居契約から生ずる入居者様すべての債務の連帯保証</li> <li>・入居契約終了時の利用者の身柄引取り及び残置物引き取り</li> <li>・入居者様の治療、入院に関する手配の協力</li> <li>・入居契約終了時に入居者様が生存していない場合の返還金等の返還先銀行口座の指定</li> </ul> ※身元引受人が上記債務の履行が困難になった場合には、入居者様はすみやかに新たな身元引受人を選定し、書面にて速やかに飯田医院に通知していただきます。
------------------	---

## 8. 敷金

- ・契約締結時に敷金をお支払いいただきます。
- ・契約債務の担保金として、敷金をお預かりします。
- ・敷金は消費税非課税です。また敷金には利息は付きません。
- ・契約終了時、滞納や債務、残置物がない場合は、居室の明渡し完了日の属する月の翌々月末日までに、敷金全額を銀行口座への振り込みにより返金します。
- ・利用料の不払いがあった場合には、敷金から充当する場合があります。

## 9. 利用料

### (1) 月額利用料

- ・月額利用料は、月次のお支払いとなります。
- 【月額利用料の項目と内容】**
1. 家賃（非課税）
    - ・居室および共用部の家賃相当額
  2. 食費（課税）
  3. 安心サポート費（課税）
    - ・日常の生活相談サービス、24時間安否確認サービス等
  4. 寝具・リネン費（課税）
  5. 共益費（非課税）
    - ・住宅の維持・管理費、水道光熱費

### (2) その他の費用

日常生活に関わる費用 の負担区分	<ul style="list-style-type: none"><li>・入居者様は、医療費、紙おむつ等の介護消耗品、化粧品、衣類、クリーニング、理容・美容、嗜好品等、専ら入居者様の個人的利用、使用にかかる費用を負担します。</li><li>・入居者様が、当住宅またはその設備、備品等を汚損または破損、滅失、その他現状を変更した場合には、入居者様の選択により、直ちに自己の費用により現状に復するか、またはその対価を支払って損害を賠償します。</li><li>・住宅の利用に付随して生じる「日常生活に関わる費用」は、自費サービスとしてご負担して頂いてます。その内容・性格により、利用料に含まれるものと含まれないものに区分しています。</li></ul>
---------------------	---

## 10. 費用の改定

- ・月額利用料およびオプションサービスの単価については、消費者物価指数及び人件費、また諸種の経済状況の変化などを勘案し、事業の安定的継続の観点から、改定場合があります。
- ・敷金、家賃相当額は消費税非課税です。それ以外の費用には消費税が課税されます。消費税が改定になった場合は、改定の内容及び法令等の定めに従い、利用料等も変更になります。

## 11. 支払方法

敷金の支払方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約締結後、請求書を発行いたします。お支払方法は、請求書記載の支払期日までに指定銀行口座へ振り込みのみとさせていただきます。</li> <li>※振込手数料は、入居者様のご負担となります。</li> <li>・敷金の預り証は発行いたします。</li> </ul>
利用料の支払方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別途指定いただく入居者様/ご家族の金融機関口座からの自動振替を原則としています。</li> <li>※入居契約締結時に口座振替の手続きをご案内いたします。</li> <li>※金融機関での手続きが完了するまでの1～2ヶ月間は銀行口座へのお振込みとなります。</li> <li>・請求時記載の指定口座への振込によるお支払いも可能です。</li> <li>・前月の利用に係る料金その他精算を必要とする費用に関する請求書を毎月15日前後にお渡しいたします。自動振替の場合は当月26日にご指定いただいた銀行口座より引き落とし、お振込み場合は当月26日までに指定口座にお振込み願います。</li> <li>※振込手数料は、入居者様のご負担となります。</li> <li>※26日が金融機関の休業日の場合は翌営業日</li> <li>・領収書は入金月の翌月に発行いたします。</li> </ul>

## 12. 費用計算基準

時 期	請求/返金項目	計算基準/その他
契約締結時	敷金	預り金として管理
利用開始月	月額利用料 (家賃相当額・食費・共益費・安心サポート費)	「日割り請求基準」により、利用日数の日額積算にて算定します。 利用開始日が月初めの1日の場合は規定の「月額料金」となります。 ※食費は、1食単位で算定します。
通常月	月額利用料 (家賃相当額・食費・共益費・安心サポート費)	月額料金にて算定します。 ※食費は、1食単位で算定します。
		「日割り請求基準」により、利用日数の日額積算にて算

契約終了月	月額利用料 (家賃相当額・食費・共 益費・安心サポート費)	定します。 契約終了日が月末の場合は、規定の「月額料金」となり ます。 ※食費は、1食単位で算定します。
	敷金	原則、全額無利息で返金。 家賃の滞納、部屋修繕等がある場合には控除。

### 13. 欠食の取り扱い

#### 【欠食時の扱い】

1週間前までに、所定の用紙にて申請することにより、朝食 200 円 昼食 300 円 夕食 300 円（課税）の返金となります。申請されなかった場合、返金はありません。

#### 【外泊等による不在時の扱い】

1週間前までに所定の用紙にて申請することにより、朝食 200 円 昼食 300 円 夕食 300 円（課税）の返金となります。

### 14. 契約の終了

利用者からの解約	入居者様は、飯田医院に対して、1ヶ月前までに書面で通知することによりいつでも本契約を解約することができます。 ※「1ヶ月前」とは暦月での基準となります。例えば、6月20日契約解除のご希望があれば、前月5月20日以前の「契約解除届」提出が必要となります。
飯田医院からの解約	次の事由による場合には、飯田医院は入居者様及び身元引受人に対して理由を示した書面により解約を申し入れることにより、本契約を解除することができます。この場合、飯田医院は、入居者様及び身元引受人に対して説明および協議の場を設けるものとします。 ① 入居者様が利用料その他の支払いを1ヶ月以上滞納したとき ② 入居契約第8条「禁止または制限される行為」の規定に違反したとき ③ 入居者様が、重篤な感染症にかかり、または保持し、入居者様に対する通常の介護方法では感染を防止することができないとき ④ 利用者様・身元引受人または入居者の家族の言動が、入居者様自身または他の入居者様あるいは飯田医院の従業員の心身または生命に危害を及ぼすおそれがあるとき、または他の入居者様への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすとき ⑤ 入居者様が、医療施設への恒常的な入院入所を要する状態となるなど、本住宅において入居者様に対する適切な本件サービスの提供が困難であると合理的に判断されるとき ⑥ 入居者様が本住宅を不在にする期間が連続して1ヶ月を超え、本

	<p>住宅への復帰が困難、あるいは入居者様に復帰の意思がないと合理的に判断されるとき</p> <p>⑦ 天災、法令の改変、その他やむ得ない事情により施設を閉鎖または縮小するとき</p> <p>⑧ 入居者様またはその家族が飯田医院またはその従業員あるいは他の入居者様に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき</p> <p>※上記①以外について、他の入居者様あるいは飯田医院の従業員の心身または生命に危害を及ぼすおそれがあるとき、または他の入居者様への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすときは、1ヶ月前に理由を示した書面に申し入れをせずに、解約することができます。</p>
契約の自動終了	<p>次の事由に該当する場合には、本契約は自動的に終了します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者様のご逝去されて残置物をお引き取り頂いた時点</li> </ul>
居室明け渡し時の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約終了後の居室の使用 契約終了日までに居室が明け渡されていない場合には、契約終了日（ご逝去による退去の場合は、契約終了日の14日後）の翌日から起算して居室明け渡し日までの期間について、入居契約書に定める賃料（共益費も含む）を、本住宅より請求することができます。</li> <li>・月額利用料 契約終了/居室明け渡し月の月額利用料は、利用日数分のみ、「日割り請求基準」をもとに算定します。</li> <li>・敷金および契約終了/居室明け渡し月の費用精算 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 返還金の残高がある場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金については、返還すべき金額から、契約終了/居室明け渡し月に利用した月額利用料、オプションサービス、立替金、その他利用月に精算が必要な費目を積算し、返金額または追加の請求額を確定します。</li> <li>・返金額がある場合には、居室明け渡し完了日の属する月の翌々月末日までに一括にて銀行口座への振り込みにより返金いたします。</li> <li>・追加の請求額がある場合には、請求額が確定し次第、請求書を発行いたします。</li> </ul> </li> <li>② 返還金の残高がない場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約終了/居室明け渡し月に利用した月額利用料、オプションサービス、立替金、その他利用月に利用した費目を積算し、請求額を確定します。</li> <li>・請求額が確定し次第、請求書を発行いたします。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



## 1 5. 医療関連

協力医療機関について	<p>飯田医院からの医療サービスを提供いたします。また、他の医療機関とも連携し、日常の健康管理等を行っています。協力医療機関の詳細は添付書類をご参照ください。</p> <p>※医療費は入居者様の負担となります。</p>
入居者が医療を要する場合および緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・疾病・負傷等により治療が必要となった場合には、入居者様の意思を確認し、身元引受人もしくは入居者様のご家族の同意を得て、協力医療機関、近隣の診療所あるいは病院等の受診に協力します。協力医療機関以外の受診・治療は、原則、入居者様・ご家族にてご対応をお願いいたします。</li> <li>※医療費は入居者様の負担となります。</li> <li>・入院治療を必要とする場合は、入居者様の意思を確認し、身元引受人、もしくは入居者様のご家族の同意を得て、医師の判断・指示により、近隣病院への入院の協力をいたします。</li> <li>入院による不在が3ヶ月を超えた場合には、契約維持について、当住宅より入居者様/ご家族にご相談させていただきます。</li> <li>※医療費は入居者様の負担となります。</li> <li>※入院期間における利用料の取扱いについては、「不在時の扱い」に準じます。</li> <li>・夜間・緊急時の対応については、本住宅利用開始時に、「夜間・緊急時対応確認書」を作成、ご提出いただき、連絡先・対応方法を確認します。</li> <li>※本住宅では、あくまでも「人命尊重」の原則に従って緊急時対応を行います。ご家族への連絡がつかなかった場合、ご家族の指示をいただかないうちに、緊急処置、緊急入院・手術などの医療処置におよぶ場合があります。</li> </ul>
終末期ケアについて	<p>入居者様の終末期ケアや臨終時の対応について、入居者様や入居者様のご家族にご希望があれば、飯田医院および協力医療機関の医師を含めて、話し合いの場を持ちます。</p>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インフルエンザ予防接種（年1回）</li> <li>・肺炎球菌予防接種（5年に1回）</li> <li>・医師は常駐しておりません。</li> <li>・看護職員は常駐しておりません。</li> </ul> <p>※医療費につきましては入居者様の負担となります。</p>

## 1 6. 苦情解決の体制

相 談 窓 口	<p>飯田医院は、入居者様からの相談、苦情等に対応する窓口を設置し、本件サービスに関する入居者様の要望、苦情等に対し、迅速に対応します。</p> <p>【シンフォニア左京 お問い合わせ窓口】</p> <p>TEL：0742-70-0018</p> <p>受付時間：平日 9：30～17：00 (土曜・日曜・祝日は休み)</p> <p>【奈良市 介護福祉課 お問い合わせ窓口】</p> <p>TEL：0742-34-5422</p> <p>受付時間：平日 8：30～17：15 (土曜・日曜・祝日は休み)</p>
---------	---

#### 17. 事故発生時等の対応

事故発生時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飯田医院は、入居者様の病状の急変、その他の事故が発生した場合には、速やかに身元引受人や入居者様のご家族に連絡を取るとともに、主治医に連絡をとる等必要な措置を講じます。</li> <li>・飯田医院は、状況、処置等の記録を残し、必要に応じて市町村へ報告します。</li> <li>・飯田医院は、対処方法について、住宅内で対応マニュアルを定め、その都度その原因を解明し、再発生しないように対策を講じます。</li> </ul>
火災・非常災害の対応	<p>① 住宅・設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当住宅は、サービス付き高齢者向け住宅として、該当する建築基準関係法令および消防関係法令に適合しています。</li> <li>・また、関係諸法令に従い、火災・非常災害時に備えて、避難経路の確保、消防用設備機器の設置、防災資材の使用などの必要な処置をおこなっています。</li> </ul> <p>② 防火管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当住宅では消防関係法令に従い、火災・非常災害時に備えて、防火管理者を定め、具体的な消防計画を作成、管轄消防署に届出をしています。</li> <li>・定期的に消防用設備等の点検を実施すると共に、管轄消防署の指導のもとで、年2回の定期消防訓練を実施します。</li> <li>・また、防火管理者のもとに、防火担当責任者・火元責任者を配置し、日常の防火管理を徹底すると共に、職員の防災教育を適宜実施、自衛消防隊を組織して、火災発生時に備えています。</li> </ul>

#### 18. 損害賠償

飯田医院は、本件サービスの提供に伴って、飯田医院の責に帰すべき事由により入居者様の生命、身体、財産に損害を及ぼし、法的な賠償責任を負う場合は、入居者様に対して、その損害を賠償します。飯田医院は、事業活動包括保険に加入しています。

19. 秘密保持・個人情報の取扱い

秘密保持	飯田医院は、本件サービスを提供する上で知り得た入居者様およびそのご家族に関する秘密を正当な理由なく第三者に開示または漏洩しません。この守秘義務は本契約が終了した後においても同様の効力を有します。
個人情報の取扱い	入居者様からご提供いただく個人情報の取扱いについては飯田医院が交付、説明する「個人情報の取扱いについて」によります。

20. その他

やむを得ず身体拘束等を行う場合の手続き	当住宅は、サービスの提供にあたっては、入居者様の生命または身体を保護するため、切迫時・非代替性・一時性の3つの要件すべてを満たす緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者様の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、ご本人またはご家族に十分説明を行い、その態様および時間、その際の入居者様の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、ご家族等の要求がある場合および行政機関等の指示等がある場合には、開示します。
---------------------	---

サービス付き高齢者向け住宅の入居開始に当たり、入居者様に対して重要事項説明書を交付の上、サービス付き高齢者向け住宅のサービス内容及び重要事項の説明をしました。

説明年月日：            年            月            日

【事業者】

住    所：奈良県奈良市北市町36番地

法 人 名：医療法人飯田医院

事業所名：サービス付き高齢者向け住宅「シンフォニア左京」

代表者名：理事長   飯田   孝志                      印

【説明者】

職    名：シンフォニア左京

氏    名：    印

私は、重要事項説明書に基づいてサービス付き高齢者向け住宅のサービス内容及び重要事項の説明を受け、その内容に同意の上、本書面を受領しました。

【入居者本人】

住    所：

氏    名：    印

【身元引受人】

住    所：

氏    名：    印

## 【料金表（敷金/利用料）】

## 敷金

	金 額
敷 金	110,000 円（非課税）
敷金(キッチン付き)	116,000 円（非課税）

※契約が終了し、かつ入居者様から居室の明け渡しを受けた場合、飯田医院は、居室の明け渡し完了日（残置物のお引き取り日）の属する月の翌々月末日までに、敷金全額を入居者に返還します。但し、返還する時点において入居者様に利用料、室内破損等、その他飯田医院に対する不払い等が存在する場合、飯田医院は、当該不払いの額を控除した残額のみを入居者様に返還します。

## 月額利用料

## ① 標準居室

	金 額
家賃	55,000 円（非課税）
共益費	15,000 円（非課税）
安心サポート費	25,000 円（課税）
食費	45,000 円（課税）

## ② キッチン付き居室

	金 額
家賃	58,000 円（非課税）
共益費	15,000 円（非課税）
安心サポート費	25,000 円（課税）
食費	45,000 円（課税）

※上記の食費は、1日3食、間食を30日提供した場合の金額です。1食あたりは以下のとおりです。

食費：内訳

費 用	1食当たりの金額
食費：朝食	200 円（税別）
昼食	300 円（税別）
夕食	300 円（税別）
厨房委託費	21,000 円（税別）

## 【寝具・リネン使用料について】

## 月額利用料

費 用	金 額（税別）
リネン類（シーツ・毛布・枕カバー） 寝具類（掛布団・肌布団・ベットパット・枕） 年2回の布団のクリーニング	
	合計 2,500 円

## 【医療サービスについて】

名 称：医療法人 飯田医院  
住 所：奈良県奈良市北市町 36 番地

## 【協力医療機関一覧表】

名 称：医療法人新生会 高の原中央病院

住 所：奈良県奈良市右京 1 丁目 3 - 3

診療科目：内科・消化器科、呼吸器科、血液内科、神経内科、循環器科、心臓血管外科、外科  
脳神経外科、整形外科、形成外科、産婦人科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、眼科、禁煙外来

名 称：一般財団法人 沢井病院

住 所：奈良県奈良市船橋町 8

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、放射線科

名 称：奈良県立総合医療センター

住 所：奈良県奈良市七条西町 2 丁目 897-5

診療科目：循環器内科、呼吸器内科、消化器内科、神経内科、腫瘍内科、小児科、NICU、  
外科、整形外科、脳神経外科

名 称：市立奈良病院

住 所：奈良県奈良市東紀寺 1 丁目 50 - 1

診療科目：内科、呼吸器内科、消化器内科、循環器内科、神経内科、呼吸器外科、消化器外科、  
脳神経外科、乳腺外科、整形外科、形成外科、小児科、皮膚科、泌尿器科、産婦人科、  
眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、放射線科、

名 称：社会福祉法人恩賜会 済生会奈良病院

住 所：奈良県奈良市八条 4 丁目 643

診療科目：内科、神経内科、小児科、外科、整形外科、泌尿器科、婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、  
放射線科、麻酔科

名 称：特定医療法人新仁会 奈良春日病院

住 所：奈良県奈良市鹿野園町 1212 - 1

診療科目：外科、神経内科、整形外科、リハビリテーション科、歯科口腔外科

名 称：医療法人康仁会 西の京病院

住 所：奈良県奈良市六条町 102 - 1

診療科目：内科、循環器内科、外科、整形外科、眼科、リハビリテーション科、麻酔科、血管外科  
歯科