

番号	頁	内容
①	6	4サービスの内容 (全体の方針) 運用に関する方針 入居者の意思及び人格を尊重して、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めます。職員は、要介護者等が快適に生活できるよう援助すると共に、心身の特性を踏まえて、能力に応じて自立した日常生活を営むことができるようサポート致します。更に、地域との結びつきを重視し、総合的なサービスの提供に努めるものとし、安定的かつ継続的な事業運営に努めます。
②	11	4サービスの内容 (入居後に居室を住み替える場合) 判断基準の内容 手続きの内容 居室利用権の取扱い 入居契約及び管理運営規程で、居室で受けられる介護の範囲を定め(別紙「有料老人ホームサンシティ横浜南介護サービス等の一覧表」参照)、介護支援委員会(入居者処遇委員会)がそれを越えた介護が必要と判定した場合は、本人の意思を確認し、身元引受人の意見を聴いた上で、提携ホームサンシティ横浜(ロイヤルケア)の居室で一時的に介護させていただきます。この場合、居室の利用権は存続します。提携施設サンシティ横浜の介護居室へ住替えた場合、管理費が124,300円/人から、135,300円/人となります。また、おやつ代として1日108円(税込)が食費に加算されます。 提携ホームの居室では、1人当たりの専有面積は、当初入居した居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。 ●提携ホームサンシティ横浜の一時介護居室から介護居室への住替え 提携ホームサンシティ横浜(ロイヤルケア)の居室の利用が通算6か月におよぶか、もしくは将来にわたりサンシティ横浜南の居室に帰ることが困難と判断された場合、医師の意見と介護支援委員会(入居者処遇委員会)の判定に基づいて、ご本人、身元引受人の意思を確認の上、提携ホームサンシティ横浜(ロイヤルケア)に住み替えていただきます。 提携ホームの居室では、一人あたりの専有面積は当初入居した居室に比して減少し、室内全体の仕様が異なります。提携施設サンシティ横浜の介護居室へ住替えた場合、管理費が124,300円/人から、135,300円/人となります。また、おやつ代として1日108円(税込)が食費に加算されます。 また、介護場所の変更(住替え)を行う場合は、介護居室への利用権変更に伴い調整返還金が発生する場合があります。計算式は下記の通りです。 一人入居で住替えた場合及び二人入居で二人ともが住替えた場合は、一般居室の利用権は消滅し、新たに介護居室の利用権が生じます。但し、未償却残額が介護居室の入居一時金額に不足する場合でも、新たな入居一時金の費用負担はありません。 〔調整返還金〕 ○一人入居の場合(介護居室の入居一時金を2,400万とする) 入居一時金未償却残額-2,400万円 ○二人入居の場合(介護居室の入居一時金を4,800万とする) 入居一時金の未償却残額-4,800万 〈月払い方式〉 サンシティ横浜ロイヤルケアへの住替えの場合は、ロイヤルケアでの家賃相当額が月あたり600,000円/人となります。尚、月途中での住み替えの場合は、一日当たりの家賃は、家賃相当額を該当月の日数で除した額となります(1円未満は切り捨て)。尚、移り住んだ日までは、サンシティ横浜南の一般居室での家賃、移り住んだ翌日からサンシティ横浜ロイヤルケアでの家賃相当額となります。

番号	頁	内容
③	12	サービスの内容 (入居に関する要件) 留意事項 【入居の条件】 ・満70歳以上で（二人入居の場合は二人ともが満70歳以上）、二人入居の場合は、原則としてご夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族または一親等以内の姻族であること。 ・日常生活を自立して営むことのできる健康状態であること。 - 介護保険の利用、または認知症の症状がある場合はご入居いただけません。 【身元引受人の条件及び義務等】 ・入居者は身元引受人（兼連帯保証人）を原則1名定めていただきます。 ・入居者の身元引受人（兼連帯保証人）は、法定相続人が就任するものとしますが、法定相続人がいない場合、その他やむを得ない場合は、事業者の承諾を得て他の方が就任する事が出来ます。 ・入居契約に基づく入居者の事業者に対する債務について連帯保証し、入居者と連帯して履行の責を負うものとします。 ・入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を定期的にご連絡させていただきます。 ・入居契約が解除された場合、入居者を引き取ることになります。 - また、入居者が亡くなられた場合には、遺体及び遺留品を引き取るものとします。 ・身元引受人（兼連帯保証人）の負担は、入居一時金合計額にかかる想定居住期間の1年分（360日）を限度とします。 【極度額計算式】 $\frac{\text{入居一時金合計額} - \text{初期償却金額}}{\text{入居一時金償却期間（日数）}} \times 360日 + \frac{\text{追加入居一時金合計額} - \text{初期償却金額}}{\text{追加入居一時金償却期間（日数）}} \times 360日$ * 追加入居一時金合計額 - 初期償却金額 追加入居一時金償却期間（日数） × 360日の計算は2人入居時に適用され、1人入居時には適用されません。 ※2020年4月1日施行の民法改正により、連帯保証人について極度額を設定する必要があります。 ・連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし事業者は、当該確定前であっても、債務支払いを求めることができます。 - 一 入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき - 二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき ・連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対し遅滞なく管理費等の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、入居者の全ての債務に関する情報を提供しなければなりません。 ・連帯保証人は、本契約を締結するにあたり、入居者から民法第465条の10第1項に定める次の各号の情報提供を受けたことを表明します。 - 一 入居者の財産及び収支の状況 - 二 入居者が本件債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況 - 三 入居者が本債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容 ・入居者は、連帯保証人に対して提供した上記各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。

番号	頁	内容
④	12	事業主体から解除を求める場合／解約条項 4サービスの内容 (入居に関する要件) ＜事業者からの契約の解除＞（入居契約書第29条より） 一、事業者は入居者が次のいずれかに該当し、かつ、そのことが入居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著しく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。 1. 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき 2. 月額利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき 3. 以下に定める禁止又は制限される行為の規定に違反したとき ①入居者は施設の利用にあたり、施設またはその敷地内において次の各号に掲げる行為を行うことはできません。 イ、銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する ロ、大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける ハ、排水管その他を腐食する恐れのある液体等を流す ニ、テレビ・音響機器等の操作、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 ホ、猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を栽培・飼育する ②入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。 イ、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恐れのない動植物以外の犬、猫等の動物や植物を目的施設またはその敷地内で栽培・飼育する ロ、居室及びあらかじめ管理運営規程等に定められた場所以外の共用部分又は敷地内に物品を置く ハ、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・公告等の活動を行う ニ、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、敷地内における工作物を設置する ホ、管理運営規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う 4. (1) 入居契約書第20条に、禁止事項と施設の承諾事項を定めています。これらに該当する事柄が生じた場合、施設はこの規定に従って対応します。 (2) 「神奈川県暴力団排除条例」に反する次の行為 ① 自ら又は第三者を利用して、脅迫的な言動又は暴力を用いる事、偽計又は威力を用いて施設の行為や業務を妨害すること、或いは信用を毀損すること。 ② 自ら又は身元引受人等が反社会的勢力に属する事、反社会的勢力を施設に出入りさせる事、施設及びその周辺において、著しく粗野な言動、威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与える事。 ③ その他、施設およびその周辺において、反社会的勢力に何かしらの利益を供する事。 *施設は役職員が反社会的勢力に属しない事、その他上記行為の一切を行わない事を確約いたします。（入居契約書第48条より） (3) 他のご入居者又はその家族等関係者、スタッフその他施設の関係者等への罵詈雑言、暴力行為、迷惑行為（各種ハラスメントを含む）等により、身体、生命及び生活に危害を加える事。 *これらの行為が疾病に起因するものである場合、施設は専門医の意見を聞き、身元引受人等と相談の上、ご入居者が適切な治療の機会を得るように努めます。（入居契約書第29条1項より） 5. 入居者・身元引受人または入居者の家族・その他の関係者の言動及び要望等が、入居者自身又は他の入居者あるいは従業員、または他の入居者に対する有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれらを防止することができないとき 6. 入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者の運営に支障を及ぼしたとき又は重大な支障を及ぼすおそれが合理的に認められるとき

番号	頁	内容
④	12	7. 入居者・身元引受人又は入居者の家族・その他の関係者が、事業者又はその従業員あるいは他の入居者に対して、本契約を継続し難いほどの背信行為を行ったとき又は背信行為を行うと合理的に認められるとき 8. 高齢者虐待防止法に基づき、入居者の人権の尊重、身体拘束に伴う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、入居者に対し、身体拘束を行わないという事業者の方針に反して、入居者に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を希望されるとき 9. 上記3～8については、入居者自身、他の入居者あるいは事業者の従業員の心身または他の入居者への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼすとき 二. 前項の規定に基づく契約の解除は、事業者は次の手続きによって行います。 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（兼連帯保証人）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（兼連帯保証人）、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する 三. 本条第一項4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、次の各号の手続きを行います。 1. 医師の意見を聴く 2. 一定の観察期間をおく

番号	頁	内容
④	12	4サービスの内容 (入居に関する要件) 入居者から解除を求める場合/解約条項 <入居者からの契約の解除> 一. 入居者は、事業者に対して、退去予定日の少なくとも30日前に契約の解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。契約解約の申し入れは事業者の定める契約解約届を事業者へ届け出るものとします。 二. 入居者が前項の契約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みなします。 三. 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、上記二項の規定に関わらず、催促することなく本契約を解約することができます。 1. 入居契約書第48条（反社会勢力の排除の確認）の各号の確約に反する事実が判明したとき 2. 契約締結後に自ら又は役員が反社会勢力に該当したとき
⑤	18	6利用料金 (利用料金の算定根拠) 食費 朝食：540円、昼食：770円、夕食：990円(税込)/1人当たり ※1日3食30日召し上がった場合。 ※但し、喫食の有無に関わらず、基本料金（厨房管理運営費）として、月額20,000円/人・月（税として1,600円～2,000円）をご負担いただきます。暦上の1か月間で、入院期間が10日間を超えた場合の厨房管理費は免除となります。欠食の場合、特に事前のお申し出などは必要ありません。また、欠食分の食費をいただく事はありません（基本料金は除く）。 ※朝食、670円以下のアラカルトメニュー、アルコールを除く飲料には、軽減税率が適用されます。食費の累計がお一人1日当たり2,010円に達するまでが適用対象となります。なお、ゲストには軽減税率は適用されません。
⑥	20	6利用料金 (前払金の受領) 算定根拠 ・法第29条第9項に規定される前払金(介護費用の一時金を除く) 2,760万円～8,420万円(一人入居) 二人入居の場合は、追加入居一時金1,000万円が加算されます 算定根拠：入居一時金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡（平成30年4月2日付）で示された算式などに基づき、想定居住期間などを勘案し算定します（具体的な算定方法は別紙で示します） 償却開始日：入居日の翌日 ・介護費用の前払金 健康管理費 1人 550万円 当該金額は、費用設定時の長期推計額です。内訳は、 1. 健康相談、健康診断（年2回まで）の費用として550千円（税込） 2. 入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用、並びに提携施設（サンシティ横浜）でのサービスのため、看護・介護職員を手厚く配置する場合、及びその準備に要する費用として：4,950千円（税込） 3. 上記2の看護・介護職員を手厚く配置した場合の費用は、費用設定時において、人員配置して提供する介護サービスのうち介護給付（利用者負担分を含む）による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な算定根拠に基づいて算出されています（要介護者等1.5人に対し、週40時間換算で看護・介護職員1人以上）。 健康管理費は、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定根拠は別紙で示します。 当該金額は、老人福祉法第29条第8項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。 償却開始日：入居日の翌日
⑦	20	6利用料金 (前払金の受領) 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） ●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) (入居一時金・追加入居一時金の15%) ※この額は短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還されません。 ●介護費用の前払い金 (健康管理費の15%) ※この額は短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還しません。

番号	頁	内容
⑧	21	6利用料金 (前払金の受領) 入居後3月以内の契約終了 ●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) ・短期解約特例 老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応する。 (入居一時金の返還金計算式) 入居一時金返還金＝入居一時金－(1日当たり利用料×入居期間) ※1日当たり利用料は、入居一時金のうち初期償却相当額を除いた部分を1月を30日として償却月数で割り返した額です(小数点以下切り捨て)。なお、非返還対象部分については上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※入居者が2名の場合で、そのうち1名が解約した場合又は死亡による契約終了の場合は、追加入居一時金を対象とします。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。 ※月払い利用料については日割精算を行ないます。 ※必要な原状回復費用があれば受領します ●介護費用の前払い金 ・短期解約特例(償却開始日から3ヶ月以内に退去の場合) 老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後3ヶ月が経過するまでの間に契約が解約又は死亡により終了する場合に対応します。 (健康管理費の返還金計算式) 健康管理費返還金＝健康管理費－(1日当たりの金額×入居期間) ※1日当たり利用料は、健康管理費のうち返還対象部分を1月を30日として償却月数で割り返した額です。(小数点以下切り捨て)なお、非返還対象部分については、上記に関わらず全額返金します。 ※返還金の端数千円未満は、切り上げて千円とします。 ※入居期間は、入居日から契約終了日までの実日数とします。
⑨	21	6利用料金 (前払金の受領) 入居後3月を超えた契約終了 ●前払金(介護費用の一時金を除く)(非課税) ・入居一時金及び追加入居一時金の85%を15年間(180ヶ月の実日数)で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還する。期間終了後、返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 (一人入居の場合) 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数× 契約終了日から償却期間満了日までの実日数 (二人入居の一人目の場合) 追加入居一時金×0.85÷追加入居一時金償却期間の日数× 二人入居契約終了日から償却期間満了日までの実日数 (二人入居の二人目の場合) 入居一時金×0.85÷入居一時金償却期間の日数× 契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※1 居室の入居日の翌日に15%を償却するとともに、1日ごとに180ヶ月(15年)で償却します。 ※2 返還金精算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3 償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4 追加入居一時金の償却期間も15年(180ヶ月)とします。 ※5 返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還します。 ●介護費用の前払い金 健康管理費の85%を15年間(180ヶ月の実日数)で償却し、この期間内に契約が終了した場合は、下記の計算式に基づき無利息で返還します。期間終了後、返還金はなくなりますが、追加費用は不要です。 健康管理費×0.85÷健康管理費償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※1 居室の入居日の翌日に15%を償却するとともに、1日ごとに180ヶ月(15年)で償却します。 ※2 返還金精算時の端数千円未満は切り上げて千円とします。 ※3 償却期間経過後は、返還金がなくなります。 ※4 返還金は、契約終了日の翌日から起算して90日以内に返還。

入居一時金の「算定根拠」について

サンシティ横浜南では家賃相当額について入居一時金方式(全額前払い方式)を採用しております。この入居一時金は、厚生労働省が老人福祉法第29条第9項の規定に定める「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部または一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\begin{aligned} \text{入居一時金} = & \text{1ヵ月の家賃相当額} \times \text{想定居住期間(月数)} \\ & + \text{(想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額)} \end{aligned}$$

上記のうち「想定居住期間(月数)」と「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」(以下、「想定居住期間等」といいます。)の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡(H24.3.16)で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 入居一時金の設定 】

◎まず、当施設の入居時年齢を70歳～80歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル(簡易生命表を用いたもの)に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間(償却期間)等を算出しました。

◎この算出結果に家賃の前払金の保全措置を講ずべき額、事業費、土地・建物の賃借料の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15年】

【想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 15%】

サンシティ横浜南ではこの結果に基づき、例えば1ヵ月当たりの家賃相当額20万円(最多価格帯)について、以下の設定を行っています。

○入居一時金の額 4,300万円

(内訳)

・非返還額 総額の15%・・・645万円

(入居日の翌日から起算して3ヵ月を超えた場合は返還しない費用)

・返還対象額 総額の85%・・・3,655万円

(想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。)

○1ヵ月当たりの家賃相当額は、開業前経費や建物質料、管理事務費等を基礎として算定しています。

○なお、入居一時金には、対価性のない権利金等は含まれていません。

健康管理費の「算定根拠」について

サンシティ横浜南では健康相談、疾病時の一時的な介護・看護の費用、介護認定を受け、「特定施設入居者生活介護」締結後、介護保険でカバーされないサービスの費用等についてご入居時に健康管理費としてお預かりしており、その算定の基礎について、次の考え方に従っています。

$$\text{健康管理費} = \text{算定根拠に基づく費用} \\ + \text{（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額）}$$

上記のうち「想定居住期間（月数）」と「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」（以下、「想定居住期間等」といいます。）の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡（H24.3.16）で示した試算モデル等によります。

※算定にあたって、「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、全体の居住継続率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定しています。

【 1. 健康管理費の設定 】

◎まず、当施設の入居時年齢を 70 歳～80 歳と見込み、上記の厚生労働省試算モデル（簡易生命表を用いたもの）に従い、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が作成した試算モデルを使用して、男女別かつ年齢別の想定居住期間（償却期間）等を算出しました。

◎この算出結果に前払金の保全措置を講ずべき額、事業費の条件を付加した結果、次のようになりました。

【平均想定居住期間 15 年 】

【想定居住期間を超える費用の健康管理費総額に対する割合 15%】

サンシティ横浜南ではこの結果に基づき、健康管理費について、以下の設定を行っています。

○健康管理費の額 550 万円

（内訳）

・ 非返還額 総額の 15%・・・82.5 万円

（入居日の翌日から起算して 3 カ月を超えた場合は返還しない費用）

・ 返還対象額 総額の 85%・・・467.5 万円

（想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。）

○なお、健康管理費には、対価性のない権利金等は含まれていません。