

様式第1号

有料老人ホーム入居契約兼指定特定施設等利用契約

重要事項説明書

記入年月日	2026年7月1日
記入者名	川口 忍
所属・職名	ホーム長（管理者）

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしやちゃーむけあこーぼれーしょん 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション		
法人番号	5120001109492		
主たる事務所の所在地	〒 530-0005 大阪府大阪市北区中之島三丁目 6 番 3 2 号		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6445-3389 / 06-6445-3398	
	メールアドレス	gyomu-kanri-horei@charmcc.jp	
	ホームページアドレス	https:// www.charmcc.jp/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 下村隆彦		
設立年月日	昭和	59年8月22日	
主な実施事業	※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) るなはーとせんり おかのまち ルナハート千里 丘の街		
届出・登録の区分	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		
有料老人ホームの類型	介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
所在地	〒 565-0804 吹田市新芦屋上3番20号		
主な利用交通手段	①JR「千里丘」駅より約950m 徒歩12分 ②大阪モノレール「宇野辺」駅より約1200m 徒歩15分		
連絡先	電話番号	06-6877-6288	
	FAX番号	06-6877-6280	
	メールアドレス	gyomu-kanri-horei@charmcc.jp	
	ホームページアドレス	https:// www.charmcc.jp/west_homes/lunaheart_senri/	
管理者（職名／氏名）	ホーム長（管理者）	／ 川口 忍	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	つばめ荘 平成18年6月1日 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション 平成22年5月1日	／	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション 平成22年4月9日

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号	2771603962	所管している自治体名	吹田市
特定施設入居者生活介護 指定日・指定の更新日 （直近）	指定日	指定の更新日（直近）	
	平成 28年5月1日	令和	4年5月1日
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号	2771603962	所管している自治体名	吹田市
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日・指定の更新日（直近）	指定日	指定の更新日（直近）	
	平成 28年5月1日	令和	4年5月1日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	面積	4,747.5 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	延床面積	5,337.7 m ² （うち有料老人ホーム部分				5,080.6 m ² ）			
	竣工日	平成	18年3月24日		用途区分	有料老人ホーム			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：					
	階数	6 階		（地上	6 階、地階		1 階）		
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性								
	居室の 状況	総戸数	98 戸		届出又は登録（指定）をした室数				98室（98室）
部屋タイプ		トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考（部屋タイプ、 相部屋の定員数等）
介護居室個室		○	○	×	×	×	13.35	8	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	13.53	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	13.53	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	13.61	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	13.89	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.04	8	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.31	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.4	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.46	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.48	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.53	1	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.55	1	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.61	1	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.64	1	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.65	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.70	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.70	1	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.76	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.77	24	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.77	6	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	○	×	14.84	4	一人部屋
介護居室個室		○	○	×	×	×	14.84	2	一人部屋
介護居室個室	○	○	×	×	×	14.98	1	一人部屋	

共用施設	共用トイレ	14ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ		2ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ		9ヶ所		
	共用浴室	個室	8ヶ所		大浴場	1ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴	1ヶ所		その他	3ヶ所		その他：ストレッチャー浴
	食堂	5ヶ所		面積	66.5 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり
	機能訓練室	5ヶ所		面積	66.5 m ²			
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）				2ヶ所		
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.8 m		
	汚物処理室	4ヶ所						
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室
通報先		ステーション内通報盤・PHS		通報先から居室までの到着予定時間				スタッフPHS受信場所から居室までの距離/歩行速度
その他								
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備		あり	火災通報設備		あり
	スプリンクラー	あり	なしの場合（改善予定時期）					
	防火管理者	あり	消防計画		あり	避難訓練の年間回数		2回

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	・利用者の要介護状態の軽減又は悪化の防止に資するよう、認知症の状況等利用者の心身の状況を踏まえ、入浴、排泄の自立について必要な援助のほか食事、離床、着替え、整容その他の日常生活上の世話等、日常生活を営むことができるよう必要な援助を妥当適切に行うものです。 ・介護は、利用者の心身の状況に応じ、利用者の自立の支援と日常生活の充実に資するよう適切な技術を持って行うものとし、漫然かつ画一的なものとならないよう配慮して行います。 ・利用者の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ったサービス提供に努めるものとします。 ・事業の実施にあたっては、事業所の所在する市町村、協力医療機関に加え、居宅介護支援事業者、他の居宅サービス事業者、保健医療サービス及び福祉サービスを提供する者との連携に努めるとともに、常に利用者の家族との連携を図り、利用者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるものとします。 ・そのほか、吹田市介護保険法施行条例（平成25年吹田市条例第7号）第3条に定める指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準及び吹田市介護保険法施行条例（平成25年吹田市条例第7号）第5条に定める指定介護予防サービス等の事業の人員、設備、運営及び支援の方法に関する基準を遵守し、事業を実施するものとします。	
サービスの提供内容に関する特色	・私たちはサービス業の基本であるお客様の満足を第一とし、常に誠意ある介護に努め、お客様の様々なご要望にお応えしています。 ・特定施設入居者生活介護事業所（以下、当事業所）は、特定施設サービス計画に基づき、入浴、排せつ、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を行うことにより、当該指定特定施設入居者生活介護の提供を受ける入居者（以下利用者」という。）が当該指定特定施設においてその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるように鋭意努力邁進いたします。 ・当事業所は、利用者の要介護状態の軽減又は悪化の防止に資するよう、認知症の状況等利用者の心身の状況を踏まえて、日常生活に必要な援助を妥当適切に行います。 ・指定特定施設入居者生活介護は、特定施設サービス計画に基づき、漫然かつ画一的なものとならないよう配慮して行います。 ・指定特定施設の特定施設従業者は、指定特定施設入居者生活介護の提供に当たっては、懇切丁寧を旨とし、利用者又はその家族から求められたときは、サービスの提供方法等について、理解しやすいように説明を行います。 ・当事業所は、指定特定施設入居者生活介護の提供に当たっては、当該利用者又はその他の利用者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束等を行いません。 ・当事業所は、前項の身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の利用者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録いたします。 ・当事業所は、自らその提供する指定特定施設入居者生活介護の質の評価を行い、常にその改善を図ります。	
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	
食事の提供	委託	エクセル・サポート・サービス株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社イクロス
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		
	サ高住の場合、常駐する者	
健康診断の定期検診	委託	ともメディカルケアクリニック
	提供方法	年2回

利用者の個別的な選択によるサービス	※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）
虐待防止	①虐待防止に関する責任者は、管理者です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束	緊急やむを得ず身体拘束を行う際の手続き ・施設は、特定施設入居者生活介護のサービスの提供に当たっては、当該入所者又は他の入所者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入所者の行動の制限を行いません。施設は、前述の身体拘束等を行う場合は、次の手続きにより行います。 （１）委員会を設置します。 （２）「身体拘束に関する説明書・経過観察記録」に身体拘束にかかる態様及び時間、その際の入所者の心身の状況並びに緊急やむを得なかった理由を記録します。 （３）当該入所者又はご家族に説明しその他の方法がなかったか改善方法を検討します。

（介護サービスの内容）

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成		基準省令に基づき計画作成担当者が、利用者の意向等をふまえてケアプランを作成します	
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	必要に応じて見守り又は介助	
	入浴の提供及び介助	２回/週	
	排泄介助	必要に応じて随時	
	更衣介助	必要に応じて随時	
	移動・移乗介助	あり 必要に応じて見守り又は介助	
	服薬介助	あり 必要に応じて見守り又は介助	
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練	必要に応じて生活リハビリを行う	
	レクリエーションを通じた訓練	必要に応じて生活リハビリを行う	
	器具等を使用した訓練	なし	
その他	創作活動など	あり	
	健康管理	定期健康診断年２回、必要に応じ健康相談、生活指導、栄養指導	
施設の利用に当たっての留意事項		別途、運営規程に定める通り	
その他運営に関する重要事項			
短期利用特定施設入居者生活介護の提供		あり	
特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算		なし
	生活機能向上連携加算	(Ⅱ)	あり
	ADL維持等加算		なし
	個別機能訓練加算		なし
	夜間看護体制加算	(Ⅱ)	あり
	若年性認知症入居者受入加算		あり
	協力医療機関連携加算（※１）	(Ⅰ)	あり
※１ 「協力医療機関連携加算（Ⅰ）」は「相談・診察」			

昇（Ⅰ）は、「相談・診療を行う体制を常時確保し、緊急時に入院を受け入れる体制を確保している場合」に該当する場合を指し、「協力医療機関連携加算（Ⅱ）」は「協力医療機関連携加算（Ⅰ）」以外に該当する場合を指す。 ※2 「地域密着型特定施設入居者生活介護」の指定を受けている場合。	口腔衛生管理体制加算（※2）	なし
	口腔・栄養スクリーニング加算	なし
	退院・退所時連携加算	あり
	退居時情報提供加算	あり
	看取り介護加算	（Ⅰ）あり
	認知症専門ケア加算	なし
	高齢者施設等感染対策向上加算	なし
	新興感染症等施設療養費	なし
	生産性向上推進体制加算	（Ⅰ）あり
	サービス提供体制強化加算	（Ⅲ）あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施	科学的介護推進体制加算	あり
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅱ）ロ
	なし	（介護・看護職員の配置率） ： 1 以上

契約上の職員配置比率を入力してください。
「5 職員体制（特定施設入居者生活介護提供体制）」と一致させてください。

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	（ふりがな）
主たる事務所の所在地	
事務者名	（ふりがな）
併設内容	

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人医誠会 摂津医誠会病院	
	住所	摂津市南千里丘1-32 (ホームからの距離約1.8km)	
	診療科目	内科、内科(脳内科) 消化器内科、循環器内科、整形外科、脳神経外科、泌尿器科、皮膚科放射線科、リハビリテーション科	
	協力科目	内科、内科(脳内科) 消化器内科、循環器内科、整形外科、脳神経外科、泌尿器科、皮膚科放射線科、リハビリテーション科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	なし
		診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	なし
	名称	医療法人博寿会 千里古江台クリニック	
	住所	大阪府吹田市古江台5-3-7 (ホームからの距離約5.4km)	
	診療科目	内科、呼吸器内科	
	協力科目	内科、呼吸器内科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
	名称	けやきクリニック	
	住所	大阪府箕面市小野原西6-13-34 (ホームからの距離約8.1km)	
	診療科目	内科、外科	
	協力科目	内科、外科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり

	名称	千里ホームケアクリニック	
	住所	大阪府豊中市新千里南町2-2-5 メゾンカースク1階	
	診療科目	内科、消化器内科、精神科	
	協力科目	内科、消化器内科、精神科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	けやきクリニック	
	住所	大阪府箕面市小野原西6-13-34（ホームからの距離約8.1km）	
協力歯科医療機関	名称	高槻ファミリー歯科	
	住所	大阪府高槻市大塚町1丁目9-3 カインズモール高槻1F	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：月2回程度の訪問診療	

（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】

入居後に居室を住み替える場合				
		その他の場合：		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	・ ご自宅での生活が不安と感じられている自立の方や介護保険法に定める要介護認定において要支援1～要介護5に該当する方。 ・ 常時医療機関で治療をする必要のない方。 ・ 伝染する疾患のない方。 ・ 自傷や他害の恐れのない方。		
契約の解除の内容	①入居者が逝去した場合 ②入居者からの契約解約が行われた場合 ③事業者からの契約解除が行われた場合 ・ 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 ・ 月払いの利用料その他の支払を正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ・ 契約書「禁止又は制限される行為」の規程に違反したとき ・ 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、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		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第29条	
	解約予告期間	90日	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日から7泊8日までの間で希望日数可能。 1泊2日（3食）8,250円（税込）
入居定員	98 人		
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	兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤		
管理者	1	1	0	1	
生活相談員	1	1	0	1	
直接処遇職員	35	30	5	30	
介護職員	30	25	5	26.2	
看護職員	5	5	0	3.8	うち1名機能訓練指導員と兼務
機能訓練指導員	1	1	0	0.1	看護職員と兼務
計画作成担当者	2	2	0	2	
栄養士					
調理員					
事務員					
その他職員					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					37.9 時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
社会福祉士	0	0	0	
介護福祉士	13	13	0	
介護福祉士実務者研修修了者	9	8	1	
介護職員初任者研修修了者	15	13	2	
介護支援専門員	0	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	1	1	
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	人	人
介護職員	3 人	2 人
生活相談員	人	人
	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 （一般型特定施設以外の場合、本欄は省略）	契約上の職員配置比率		3 : 1以上
	実際の配置比率 （記入日時点での利用者数：常勤換算職員数）		2.8 : 1
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制（外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略）	ホームの職員数	人	
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務					なし					
	業務に係る 資格等			資格等の名称							
	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	2	3	0	0	0	0	0	0	
前年度1年間の 退職者数	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	
業務に従事した 経験年数に 応じた職員の 人数	1年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
	1年以上 3年未満	0	0	3	1	0	0	0	0	1	0
	3年以上 5年未満	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	2	0	8	1	0	0	0	0	1	0
	10年以上	2	0	8	2	1	0	1	0	0	0
備考											
従業員の健康診断の実施状況			あり								

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態		利用権方式	
利用料金の支払い方式		選択方式	
		選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	一部前払い・一部月払い方式
			月払い方式
年齢に応じた金額設定		なし	
要介護状態に応じた金額設定		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		なし	
		内容： 介護保険サービス利用料金については実績に応じて請求します	
利用料金の改定	条件	経済状況の著しい変化その他やむを得ない事由がある場合	
	手続き	事業者は、費用の改定にあたっては運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします	

(代表的な利用料金のプラン)

			プラン 1	プラン 2	プラン 3
入居者の状況	要介護度				
	年齢				
居室の状況	部屋タイプ		介護居室個室	介護居室個室	介護居室個室
	床面積		19.22㎡	19.22㎡	19.22㎡
	トイレ		あり	あり	あり
	洗面		あり	あり	あり
	浴室		なし	なし	なし
	台所		なし	なし	なし
	収納		なし	なし	なし
入居時点で必要な費用	前払金（家賃、介護サービス費等）			2,475,000円	4,950,000円
月額費用の合計					
家賃			117,750円	76,500円	35,250円
サービス費用	介護保険外	特定施設入居者生活介護※の費用	別添3・4のとおり	別添3・4のとおり	別添3・4のとおり
		食費	68,370円	68,370円	68,370円
		管理費	106,370円	106,370円	106,370円
		状況把握及び生活相談サービス費			
		水道代	1,048円	1,048円	1,048円
備考 介護保険費用 1 割、2 割又は 3 割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。）※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添 3 及び 4 のとおりです。					

（利用料金の算定根拠等）

家賃	居室及び共有部の利用にかかる費用。算定根拠は入居一時金に準じる。	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	借地料、建設費、借入金金利息等を基礎とし、平均余命を勘案した想定居住期間の家賃相当額、及び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費用。	
食費	食材料費、加工費（1日3食で30日の場合の費用） 軽減税率（8％）の対象となる飲食料品の提供は、「朝食」です。その他の飲食料品の提供は軽減税率の対象外とします（提供される食事とは別に差額を請求する場合の差額を含みます）。	
管理費	事務管理部門の人件費・事務費、日常生活支援サービス提供のための人件費、健康管理サービスのための人件費、共用施設等の水光熱費及び維持管理費です。また、自立の方の管理費は114,070円となります。	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水道代1,048円/月 ※水道代：月15日以内の滞在は半額となります。	
介護保険外費用		
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	「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」のとおり	
その他のサービス利用料		

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	「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」
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（前払金の受領） ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		60ヶ月
償却の開始日		入居日
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）		プラン②の場合49.5万円 プラン③の場合99万円
初期償却額		20%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	入居日の翌日から三ヶ月以内の契約解除の場合又は死亡による契約終了の場合は、受領済みの一時金を全額返金する。ただし、利用期間に係る利用料を下記算定方法に基づき受領する。 ・算定方法 前払金×想定居住期間償却率（80%）÷想定居住期間の月数÷30×（入居日から契約終了日まで実日数） ・「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費用」は、全額返金する。 ※月払い利用料については日割精算を行う。 ※必要な原状回復費用があれば受領する。
	入居後3月を超えた契約終了	想定居住期間（5年）内に契約終了した場合、下記の計算方式に基づき無利息で返還する。想定居住期間を超えると返還金はなくなるが、追加前払金は不要。 計算式：返還金＝前払金償却部分の額の比率（前払金の80%）×（60月－経過月数※）／60月 ※償却起算日の属する月の翌月（償却起算日が1日の場合は当月）から経過した月末回数 退去月について1か月に満たない端数の日数がある場合は、1か月を30日として、別に日割計算する。
前払金の保全先	2 信託契約を行う信託会社等の名称	株式会社りそな銀行

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	5 人
	75歳以上85歳未満	13 人
	85歳以上	75 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援1	10 人
	要支援2	4 人
	要介護1	34 人
	要介護2	12 人
	要介護3	8 人
	要介護4	12 人
	要介護5	12 人
入居期間別	6か月未満	12 人
	6か月以上1年未満	9 人
	1年以上5年未満	42 人
	5年以上10年未満	24 人
	10年以上15年未満	5 人
	15年以上	1 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人
入居者数		93 人

(入居者の属性)

性別	男性	17 人		女性	76 人		
男女比率	男性	18.3 %		女性	81.7 %		
入居率	94.8 %		平均年齢	89.4 歳		平均介護度	2

(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	2 人
	死亡者	17 人
	その他	14 人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	16 人
		(解約事由の例) 入院など

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称（設置者）		①ルナハート千里 丘の街 ②株式会社チャーム・ケア・コーポレーション お客様担当窓口 担当：井上
電話番号 / F A X		①06-6877-6288 ②フリーダイヤル：0120-901-674 /
対応している時間	平日	①10：00～17：00 ②10：00～17：00
	土曜	①10：00～17：00 ②休業日
	日曜・祝日	①10：00～17：00 ②休業日
定休日		①年中無休 ②土日・祝日および12月28日～1月3日
窓口の名称（所在市町村（保険者））		吹田市福祉部高齢福祉室 介護保険グループ
電話番号 / F A X		06-6384-1343 / 06-6368-7348
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 （大阪府国民健康保険団体連合会）		大阪府国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		06-6949-5418 / 06-6949-5417
対応している時間	平日	9：00～17：00
定休日		土日・祝日および12月29日～1月3日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / F A X		06-6105-8009 / 06-6368-7348
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日・祝日および12月29日～1月3日
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		
電話番号 / F A X		
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / F A X		06-6105-8009 / 06-6368-7348
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日・祝日および12月29日～1月3日

所在市町村（保

(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	加入先	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	介護サービス事業者賠償責任保険 事業者が所有、使用または管理している 各種の施設・設備・用具などの不備や業 務活動上のミスが原因で、第三者の身体 障害や財物損壊等が生じ、被害者側との 間に損害賠償問題が発生した場合の補 償。
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		利用者に対する特定施設入居者生活介護サービスの提供により 事故が発生した場合、利用者の家族、吹田市、当該保険者 と連絡を行うとともに、必要な措置を講じます。
事故対応及びその予防のための指針		あり

(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	あり	ありの場合	運営懇談会 アンケート	
		実施日	令和 7年12月21日	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示		
			開示の方法	

9 入居希望者への事前の情報開示

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

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2 回
		構成員	入居者、家族、ホーム長、職員
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取り組みの状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の設置	
身体的拘束等の適正化への取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
		緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
	なし	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	なし
業務継続計画の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
		定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	

提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	・個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
緊急時等における対応方法	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針「7 規模及び構造設備」に合致しない事項	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「8 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合している		
	代替措置等の内容		
不適合事項がある場合の入居者への説明			
上記項目以外で合致しない事項	なし		
合致しない事項の内容			
代替措置等の内容			
不適合事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添1（事業主体が吹田市で実施する他の介護サービス）

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）

別添3（介護保険自己負担額（自動計算））

別添4（介護保険自己負担額）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス及びその提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

（入居者）

住 所

氏 名

様

（入居者代理人）

住 所

氏 名

様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が吹田市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	チャームヘルパーステーション千里津雲台	大阪府吹田市津雲台5丁目13-34
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	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	ルナハート千里 丘の街	大阪府吹田市新芦屋上3番20号
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	あり	チャームヘルパーステーション千里津雲台	大阪府吹田市津雲台5丁目13-34
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	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
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	チャームケアプランセンター千里津雲台	大阪府吹田市津雲台5丁目13-34
<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	なし		
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	ルナハート千里 丘の街	大阪府吹田市新芦屋上3番20号
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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
<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		
介護医療院	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サポートサービス	あり	チャームヘルパーステーション千里津雲台	大阪府吹田市津雲台5丁目13-34
通所型サポートサービス	なし		
通所型入浴サポートサービス	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

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※	
介護サービス	食事介助	なし		必要に応じて見守り又は介助
	排せつ介助・おむつ交換	なし		必要に応じ随時
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		予定に沿って（2回/週）
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		必要に応じ随時
	機能訓練	なし		必要に応じて生活リハビリ
	通院介助	あり	1,650円	協力医療機関以外は30分＝1,650円
	口腔衛生管理	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		週＝2回
	リネン交換	なし		週＝1回
	日常の洗濯	なし		洗濯水光熱費は管理費に含む
	居室配膳・下膳	なし		希望により
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		別途食材を用意する必要がある場合は差額分
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	月1回程度 業者指定料金
	買い物代行	あり	1,650円	※通常の利用区域は予約制随時 通常の区域以外は30分＝1,650円
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
	口腔衛生管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年2回
	健康相談	なし		必要に応じ随時（看護師による）
	生活指導・栄養指導	なし		必要に応じ随時
	服薬支援	なし		必要に応じ随時
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		必要に応じ随時
入退院のサービス	移送サービス	あり	実費	
	入退院時の同行	あり	1,650円	※協力医療機関（必要に応じ随時） その他（30分＝1,650円）
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割、2割又は3割の利用者負担）。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。

(別添3)介護保険自己負担額(自動計算)

当施設の地域区分単価 選択→ 4級地 10.54円

利用者負担額は、1割を表示しています。但し、法令で定める額以上の所得のある方は、2割又は3割負担となります。

基本費用			1日あたり（円）		30日あたり（円）		備考
要介護度		単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額	
要支援 1		183	1,928	193	57,864	5,787	
要支援 2		313	3,299	330	98,970	9,897	
要介護 1		542	5,712	572	171,380	17,138	
要介護 2		609	6,418	642	192,565	19,257	
要介護 3		679	7,156	716	214,699	21,470	
要介護 4		744	7,841	785	235,252	23,526	
要介護 5		813	8,569	857	257,070	25,707	
			1日あたり（円）		30日あたり（円）		
加算費用	算定の有無等	単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額	算定回数等
個別機能訓練加算	なし						
夜間看護体制加算	（Ⅱ）	9	94	10	2,845	285	
協力医療機関連携加算	あり	100			1,054	106	1月につき
看取り介護加算	（Ⅰ）	72	758	76	－	－	死亡日以前31日以上45日以下（最大15日間）
		144	1,517	152	－	－	死亡日以前4日以上30日以下（最大27日間）
		680	7,167	717	－	－	死亡日以前2日又は3日（最大2日間）
		1,280	13,491	1,350	－	－	死亡日
認知症専門ケア加算	なし						
サービス提供体制強化加算	（Ⅲ）	6	63	7	1,897	190	
介護職員処遇改善加算	（Ⅱ）ロ	（（介護予防）特定施設入居者生活介護＋加算単位数）×15.3%					
入居継続支援加算	なし						
生活機能向上連携加算	（Ⅱ）	200	－	－	63,240	6,324	
若年性認知症入居者受入加算	あり	120	1,264	127	37,944	3,795	
新興感染症等施設療養費	あり	240	2,529	253			月5日限度
生産性向上推進体制加算	（Ⅰ）	100			1,054	105	1月につき
口腔・栄養スクリーニング加算	なし						
退院・退所時連携加算	あり	30	316	32	9,486	949	
退去時情報提供加算	あり	250			2,635	264	1月につき
A D L維持等加算	なし						
科学的介護推進体制加算	あり	40	－	－	12,648	1,265	
高齢者施設等感染対策向上加算	なし	5	－	－	52	6	1月につき
身体拘束廃止未実施減算	なし						
高齢者虐待防止措置未実施減算	なし						
業務継続計画未策定減算	なし						

(別添4) 介護保険自己負担額(参考:加算項目別報酬金額: 4級地(地域加算10.54))

① 介護報酬額の自己負担基準表(介護保険報酬額の1割、2割又は3割を負担していただきます。)

<特定施設入居者生活介護費・特定施設入居者生活介護費>

	単位	介護報酬額/月	自己負担分/月 (1割負担の場合)	自己負担分/月 (2割負担の場合)	自己負担分/月 (3割負担の場合)
要支援1	183 単位/日	57,864円	5,787円	11,573円	17,360円
要支援2	313 単位/日	98,970円	9,897円	19,794円	29,691円
要介護1	542 単位/日	171,380円	17,138円	34,276円	51,414円
要介護2	609 単位/日	192,565円	19,257円	38,513円	57,770円
要介護3	679 単位/日	214,699円	21,470円	42,940円	64,410円
要介護4	744 単位/日	235,252円	23,526円	47,051円	70,576円
要介護5	813 単位/日	257,070円	25,707円	51,414円	77,121円

<各種加算>

	単位	介護報酬額/月	自己負担分/月 (1割負担の場合)	自己負担分/月 (2割負担の場合)	自己負担分/月 (3割負担の場合)
個別機能訓練加算(Ⅰ)	12 単位/日	3,794円	380円	759円	1,139円
個別機能訓練加算(Ⅱ)	20 単位/月	210円	21円	42円	63円
ADL維持等加算(Ⅰ)	30 単位/月	316円	32円	64円	96円
ADL維持等加算(Ⅱ)	60 単位/月	632円	64円	127円	190円
夜間看護体制加算(Ⅱ)	9 単位/日	2,845円	285円	569円	854円
協力医療機関連携加算(Ⅰ)	100 単位/月	1,054円	106円	211円	317円
入居継続支援加算(Ⅰ)	36 単位/日	11,383円	1,139円	2,277円	3,415円
入居継続支援加算(Ⅱ)	22 単位/日	6,956円	696円	1,392円	2,087円
生活機能向上連携加算(Ⅰ) (個別機能訓練加算を算定する場合は1月につき100単位)	100 単位/月	1,054円	106円	211円	317円
生活機能向上連携加算(Ⅱ) (個別機能訓練加算を算定する場合は1月につき100単位)	200 単位/月	2,108円	211円	422円	633円
若年性認知症入居者受入加算	120 単位/日	37,944円	3,795円	7,589円	11,384円
新興感染症等施設療養費	240 単位/日	12,648円	1,265円	2,530円	3,795円
生産性向上推進体制加算(Ⅰ)	100 単位/月	1,054円	106円	211円	317円
口腔・栄養スクリーニング加算	20 単位/回	210円	21円	42円	63円
退院・退所時連携加算 (入居後30日以内) (★)	30 単位/日	9,486円	949円	1,898円	2,846円
退去時情報提供加算	250 単位/月	2,635円	264円	527円	791円
高齢者施設等感染対策向上加算(Ⅰ)	10 単位/月	105円	11円	21円	32円
高齢者施設等感染対策向上加算(Ⅱ)	5 単位/月	52円	6円	11円	16円
科学的介護推進体制加算	40 単位/月	421円	43円	85円	127円
認知症専門ケア加算(Ⅰ)	3 単位/日	948円	95円	190円	285円
認知症専門ケア加算(Ⅱ)	4 単位/日	1,264円	127円	253円	380円
サービス提供体制強化加算(Ⅰ)	22 単位/日	6,956円	696円	1,392円	2,087円
サービス提供体制強化加算(Ⅱ)	18 単位/日	5,691円	570円	1,139円	1,708円
サービス提供体制強化加算(Ⅲ)	6 単位/日	1,897円	190円	380円	570円
看取り介護加算(Ⅰ) (死亡日以前31日以上55日以下) (★)	72 単位/日	11,383円/日	1,139円/日	2,277円/日	3,415円/日
看取り介護加算(Ⅰ) (死亡日以前4日以上30日以下) (★)	144 単位/日	40,959円/日	4,096円/日	8,192円/日	12,288円/日
看取り介護加算(Ⅰ) (死亡前日及び前々日) (★)	680 単位/日	14,334円/日	1,434円/日	2,867円/日	4,301円/日
看取り介護加算(Ⅰ) (死亡日) (★)	1,280 単位	13,491円	1,350円	2,699円	4,048円
看取り介護加算(Ⅱ) (死亡日以前31日以上55日以下) (★)	572 単位/日	90,433円/日	9,044円/日	18,087円/日	27,130円/日
看取り介護加算(Ⅱ) (死亡日以前4日以上30日以下) (★)	644 単位/日	183,249円/日	18,325円/日	36,650円/日	54,975円/日
看取り介護加算(Ⅱ) (死亡前日及び前々日) (★)	1180 単位/日	24,874円/日	2,488円/日	4,975円/日	7,463円/日
看取り介護加算(Ⅱ) (死亡日) (★)	1,780 単位	18,761円	1,877円	3,753円	5,629円
介護職員処遇改善加算(Ⅱ) ロ	基本サービス費に各種加算減算を加えた総単位数の153/1000 左記の単位数×地域区分 の負担割合分				

・1か月は30日で計算しています。

※ 身体拘束廃止に向けての取り組みとして、身体拘束適正化の指針整備や適正化委員会の開催、定期的な職員研修の実施などを行っていない場合は、上記金額の90/100となります。

※ 虐待防止に向けての取り組みとして、高齢者虐待防止のための対策を検討する委員会を定期的に開催していない、高齢者虐待防止のための年1回以上の研修を実施していない又は高齢者虐待防止措置を適正に実施するための担当者を置いていない事実が生じた場合は、上記金額の99/100となります。

※ 業務継続に向けての取り組みとして、感染症若しくは災害のいずれか又は両方の業務継続計画が未策定の場合、かつ、当該業務継続計画に従い必要な措置が講じられていない場合、上記金額の97/100となります。

② 要支援・要介護別介護報酬と自己負担

介護報酬	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
自己負担	68,151円 (1割の場合) 6,815円 (2割の場合) 13,630円 (3割の場合) 20,445円	113,115円 11,312円 22,623円 33,935円	209,282円 20,928円 41,856円 62,785円	232,459円 23,246円 46,492円 69,738円	256,670円 25,667円 51,334円 77,001円	279,162円 27,916円 55,832円 83,749円	303,025円 30,303円 60,605円 90,908円

・上記は、夜間看護体制加算(Ⅱ)、協力医療機関連携加算(Ⅰ)、生産性向上推進体制加算(Ⅰ)、新興感染症等施設療養費、科学的介護推進体制加算、サービス提供体制強化加算(Ⅲ) を算定する場合の例です。