有料老人ホーム監査調書

担当者名　高齢　太郎

施設の概要	類型	介護付有料老人ホーム		調査年月日	令和４年７月１日
	施設名	高齢福祉住宅		管理者	高齢太郎
	所在地	松山市二番町四丁目７番地２		開設年月日	令和元年４月１日
	定員（戸数）	２０人（戸）	入居者数 (R4 年 7 月 1 日)	男８人・女１１人・計１９人	
事業主体	設置者	株式会社松山		代表者	松山太郎
	事業内容	有料老人ホームの経営、介護保険法に基づく居宅サービス事業			

【記入方法】

① 該当する□をチェックをして下さい。

② ①のチェックをもとに適、否、不要の該当する答を〇で囲んでください。

③ 記入例を参考にして下さい。

☆添付書類

□松山市有料老人ホーム設置運営指導指針で規定する重要事項説明書（１部）

☑経営状況報告で提出

□介護等の利用者への提供実績　☑経営状況報告で提出

☑管理規程・運営規程

☑契約書

☑事故発生の防止のための指針

☑身体拘束等の適正化のための指針

☑虐待の防止のための指針(R6. 3. 31 経過措置期間)

☑預り金管理規程

☑３０年以上の長期計画　□経営状況報告で提出

□直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表　☑経営状況報告で提出

☑その他（パンフレット、チラシ　　）

☆前回の立入検査結果に基づく指示事項の改善状況

（担当者　　高齢太郎　　）

（前回立入検査実施日　平成・令和　元年７月１５日）

指　導　事　項	改　善　事　項	未改善事項の改善計画等
預り金管理規程を作成すること。	作成済み。	なし。

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
2　基本的事項	（1）　有料老人ホーム経営の基本姿勢として、次の基本姿勢で運営している。 ☑入居者の福祉を重視する ☑安定的かつ継続的な事業運営を確保 ☑入居者の個人としての尊厳を確保しつつ、福祉の向上を図ること。	適	否	—
	（2）　施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保している ☑帳簿の作成及び保存 ☑情報の開示 ☑権利金等の受領の禁止 □前払金の保全措置及び返還に関する規定の遵守（☑前払金なし） ☑入居者に対するサービス内容等の情報開示	適	否	
	（3）　本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力している。	適	否	
	（4）　特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、次の条例を遵守している。 ☑松山市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等を定める条例 ☑松山市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例 ☑松山市指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準等を定める条例	適	否	不要（指定無）
	（5）　特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げていない。	適	否	
	（8）　市長への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行っている。	適	否	
—	（9）　本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図っている。	適	否	不要（過去に指導なし、改善済）
3　設置者 （サ高住非適用）	（1）　設置者の種類［株式会社　　］ 例　地方公共団体、社会福祉法人、株式会社、有限会社、社団法人、ＮＰＯ法人			
	（2）　設置者が公益法人である場合、主務官庁の承認を受けている。	適	否	不要
	（3）　経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体である。	適	否	
	（4）　個人経営でない。また、少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われていない。	適	否	
	（5）　他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正である。（直近の決算期の累積損益が黒字である。）	適	否	不要(他業無)

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	（６）　役員構成は適切か。 ①　☑役員等の中に、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させている。 役員の氏名［高齢太郎　　］　経験の内容［有料老人ホームの管理者経験有］ ②　☑介護サービスを提供する場合、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者がいる。 役員の氏名［高齢太郎　　］　経験の内容［介護福祉士の免許有　　］	適	否	
４　立地条件 （サ高住非適用）	（２）　土地及び建物に、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の事業を制限する権利がない。	適	否	―
	（３）一　借地の場合における契約関係の要件を満たしている。　□自己所有 満たす要件［☑イ　☑ロ　☑ハ　☑ニ　☑ホ　☑ヘ　☑ト　☑チ］　※指針を確認 ニ　借家の場合における契約関係の要件を満たしている。　☑自己所有 満たす要件［□イ　□ロ　□ハ　□ニ　□ホ　□ヘ　□ト　］　※指針を確認	適	否	
	（４）　借地・借家等の契約関係が複数になる契約の場合 □土地信託方式　□生命保険会社による新借地方式 □実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるもの。	適	否	不要 （非複数契約）
	（５）　定期借地・借家契約による場合の契約 □入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがない。 □入居契約に際して、その旨を十分に説明している。 □入居者との入居契約に契約期間の定めがある。	適	否	不要（定期借地・借家契約でない）
５　規模及び構造設備 （サ高住非適用）	（１）　入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有している。	適	否	
	（２）　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する耐火建築物又は準耐火建築物である。　□特例施設	適	否	
	（３）　建築基準法及び消防法等に基づく設備を十分設けている。　□特例施設 ☑建築確認済証・検査済証の交付　☑消防点検による指摘事項の改善　☑消防計画の提出	適	否	
	（４）　建物は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）を踏まえている。（一部でも踏まえている部分があれば OK）	適	否	
	（５）　建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものである。	適	否	
	（６）　定員及びサービスに応じた居室［一般居室 20　室、介護居室　　室、一時介護室　　室］が設置されて	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	いる。　□特例施設 （７）　定員に応じた共同利用設備［浴室２室、洗面設備４ケ所、便所４ケ所］が設置されている。□特例施設 （８）　設置者が提供するサービス内容に応じた共同利用の設備［食堂　２室、医務室又は健康管理室　１室、看護・介護職員室１室、機能訓練室１室、談話室又は応接室１室、洗濯室１室、汚物処理室１室、健康・生きがい施設１施設、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備１ケ所］を設けている。　□特例施設 （９）　設備の基準　□特例施設 一　一般居室、介護居室及び一時介護室 イ　☑個室（夫婦又は親族で居住する２人居室を含む。）であり、床面積は 13 平方メートル以上 ロ　☑各個室は、建築基準法第 30 条の規定に基づく界壁により区分されている。 二　医務室 □医務室は、医療法施行規則(昭和 23 年厚生省令第 50 号)第 16 条に規定する診療所の構造設備の基準に適合している。　☑医務室なし。 三　☑要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものである。 四　要介護者等が使用する便所は、☑居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置 ☑緊急通報装置等を備えている。 ☑身体の不自由な者が使用するのに適している。 五　介護居室のある区域の廊下は、　□介護居室なし。 イ　□すべての介護居室が個室で、１室当たりの床面積が 18 平方メートル以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は 1.4 メートル、中廊下の幅は 1.8 メートル以上である。 ロ　☑上記以外の場合、廊下の幅は 1.8 メートル以上、中廊下の幅は 2.7 メートル以上である。	適 適 適	否 否 否	不要（居室内有）
６　既存建築物等の活用の場合等の特例 （サ高住非適用）	（１）　既存建築物等の活用の場合等の特例に該当する。　※上記５(9)の基準を適用しない。 □既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム ☑定員９人以下の有料老人ホーム 一　イ　☑すべての居室が個室である。 ロ　☑５(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明している。 ハ　①　☑代替の措置を講ずること等により、５(9)の基準を満たした場合と同等の効果を得ている。	適	否	不要 （対象外施設）

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	③　☑５(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っている。 二　□適切な運営体制が確保されているものとして市長が個別に認めたものである。　※該当施設なし。 （２）　木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、市長が火災に係る入居者の安全性が確保されているとみとめた耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない建築物　※上記５(2) の基準を適用しない。 一　□スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造 二　□非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制整備により、円滑な消火活動が可能 三　□避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等による円滑な避難が可能な構造 □頻繁な避難訓練の実施、配置人員の増員等により、火災の際に円滑な避難が可能[年　　回]	適	否	不要 （対象外施設）
	（３）　高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の際、現に改正法による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第４条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームに該当 ※上記５(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。	適	否	不要 （対象外施設）
７　職員の配置 研修、及び衛生管理 【安定確保規則２号】１１条 【指定居宅条例】	（１）　職員の配置 一　提供するサービス内容に応じた職員を配置している。 イ☑管理者、ロ☑生活相談員(サ高住必須)、ハ□栄養士（特定でも義務ではない）、ニ☑調理員 二　介護サービスを提供する有料老人ホームは、サービス内容に応じた職員を配置している。 イ　☑直接処遇職員（介護職員及び看護職員）は、十分な人数を配置している。 ロ　☑看護職員（準看護師を含む）は、十分な人数を配置している。 ハ　☑機能訓練指導員は、機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置している。 ニ　☑管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の高齢者の介護について、知識、経験を有する者を配置している。[介護福祉士] 三　☑入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置している。 （介護付有料のみ記載） 管理者及び計画作成担当者は、常勤換算において他の職種と時間を分ける必要なし。２業種内【職員の専従に該当】、他の業種は時間を分けること。【職員の専従に非該当】 (1) 生活相談員 常勤換算方法で、利用者の数が１００又はその端数を増すごとに１以上である。	適 適	否 否	—

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	(2) 看護師若しくは准看護師又は介護職員 ア ☑看護職員及び介護職員の合計数 常勤換算方法で、利用者の数及び介護予防サービスの利用者数に１０分の３を乗じて得た数の合計数が３又はその端数を増すごとに１以上とすること。 イ 看護職員の数 （ア）□総利用者数が３０を超えない指定特定施設にあっては、常勤換算方法で、１以上。 （イ）☑総利用者数が３０を超える指定特定施設にあっては、常勤換算方法で、１に総利用者数が３０を超えて５０又はその端数を増すごとに１を加えて得た数以上。 ウ ☑常に１以上の指定特定施設入居者生活介護の提供に当たる介護職員が確保されている。	適	否	
	(3) 機能訓練指導員　１以上（常勤換算不用）	適	否	
	(4) 計画作成担当者　１以上（利用者の数が１００又はその端数を増すごとに１とすることを標準とする。常勤換算不用）	適	否	
	（２）　職員の研修 一　☑職員採用時及び採用後において、定期的に研修を実施している。 ☑生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順について研修を行っている。　□該当職員なし。 二　□介護に直接携わる職員に対し、認知症介護基礎研修を受講させている。（R6.3.31 経過措置期間） □採用後１年を経過するまでに、認知症介護基礎研修を受講させている。（R6.3.31 経過措置期間）	適	否	
	（３）　職員の衛生管理 一　☑採用時及び採用後において定期的に健康診断を実施している。 ☑就業中の衛生管理について十分な点検を行っている。 二　☑ハラスメントの内容及びそれを行ってはならない旨の方針の明確化と職員への周知・徹底 ☑相談に対応する担当者及び窓口をあらかじめ定め、職員に周知 ☑カスタマーハラスメントの防止のための相談に応じ、適切に対応するための必要な体制の整備	適	否	
８　有料老人ホーム事業の運営	（１）　管理規程（運営規程）は制定されている。（下記項目が明記されている。） ☑入居者の定員　☑利用料　☑サービスの内容及びその費用負担 ☑介護を行う場合の基準（サービスなければ不要）　☑医療を要する場合の対応	適	否	—

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	（介護付有料のみ記載） (1) ☑事業の目的及び運営の方針 (2) ☑特定施設従業者の職種、員数及び職務内容 (3) ☑入居定員及び居室数 (4) ☑指定特定施設入居者生活介護の内容及び利用料その他の費用の額 (5) □利用者が介護居室又は一時介護室に移る場合の条件及び手続　☑居室の移動なし。 (6) ☑施設の利用に当たっての留意事項 (7) ☑緊急時等における対応方法 (8) ☑非常災害対策 (9) □虐待の防止のための措置に関する事項(R6.3.31 経過措置期間) (10) ☑その他運営に関する重要事項			
	（２）　名簿の整備 緊急時に備えて、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿が整備されている。	適	否	
	（３）　帳簿の整備 次の事項を記載した帳簿を作成し、２年間保存している。 イ　☑有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況　□事例なし ロ　□老人福祉法第 29 条第９項に規定する前払金　☑前払金なし ☑利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 ハ 入居者に供与した次のサービス（以下提供サービスという。） ①　☑入浴、排せつ又は食事の介護　□サービスなし ②　☑食事の提供　□サービスなし ③　☑洗濯、掃除等の家事の供与　□サービスなし ④　☑健康管理の供与　□サービスなし ⑤　☑安否確認又は状況把握サービス（サ高住は必須）　□サービスなし ⑥　☑生活相談サービス（サ高住は必須）　□サービスなし ニ　緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合の記録 ☑その態様及び時間　☑その際の入居者の心身の状況　☑緊急やむを得ない理由　□事例なし ホ　☑提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容　□事例なし ヘ　提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	☑事故の状況　☑事故に際して採った処置の内容　□事例なし ト　提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合 □当該事業者の名称、所在地　□委託に係る契約事項　□業務の実施状況　☑委託なし チ　☑設備　☑職員　☑会計　☑入居者の状況に関する事項			
	（４）　個人情報の取り扱い 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び医療・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を遵守している。	適	否	
	（５）　業務継続計画の策定等(R6.3.31 経過措置期間) イ　□業務継続計画を策定している。 □介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドラインを参照 □介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドラインを参照 ロ　□職員に対し、業務継続計画を周知し、研修及び訓練を定期的に実施している。 □訓練は机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施している。 ハ　□定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画を変更している。	適	否	
	（６）　非常災害対策 イ　☑消防法施行規則第３条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及び風水害、地震等の災害に対処するための計画を立てている。 ☑非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知している。 ☑定期的に避難、救出その他必要な訓練を行っている。 ロ　☑イに規定する訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう連携に努めている。	適	否	
	（７）　衛生管理等(R6.3.31 経過措置期間) イ　☑感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会をおおむね六月に一回以上開催している。 ☑委員会結果について、職員に周知徹底を図っている。 □委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成している。 ロ　□感染症及びまん延の防止のための指針を整備している。 ハ　☑職員に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的に実施している。 □訓練は机上及び実施するものを適切に組み合わせながら実施している。	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
—	（８）　緊急時の対応 ☑上記に掲げるものの外、事故･災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できる具体的な計画の作成 ☑避難等必要な訓練の定期的な実施　　年　２回（令和　２年度）	適	否	—
【防火安全通知】	（９）　医療機関等との連携 イ　☑医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めている。 ロ　☑歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めている。（努力義務） ハ　☑医療機関との協力内容、診療科目、協力科目等について入居者に周知している。 二　適切に健康相談や健康診断のための入居者に対する支援 ☑協力医療機関による医師の訪問　□嘱託医の確保などの支援 ホ　☑入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げていない。（設置者が選択肢として提示するもの） へ　☑医療機関から健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益（金銭の受領など）を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引していない。	適	否	
	（10）　介護サービス事業所との関係 イ　☑近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供している。 ロ　☑入居者の介護サービスの利用にあっては、特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導していない。 ハ　☑入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていない。	適	否	
	（11）　運営懇談会の設置等 【運営懇談会（テレビ電話装置等の活用可）を設置している場合】 イ　運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されている。 ☑管理者　☑職員　☑入居者 ロ　☑運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮している。 ハ　職員及び入居者以外の第三者的立場にある者を加えている。（努力義務） ☑学識経験者　□民生委員　□その他［　　］ ニ　運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させている。 ①　☑入居者の状況 ②　☑サービス提供の状況	適	否	不要（設置無）

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	③　☑管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容 【運営懇談会を設置していない場合】 ☑地域との定期的な交流が確保されている。 ☑入居者の家族との個別の連絡体制が確保されている。 ☑入居者への代替措置の説明			
9　サービス等	(1)　設置者は、契約内容に基づき、入居者の心身の状況に応じた適切なサービスを提供しているか。 一　食事サービス　□サービスなし。 イ　☑高齢者に適した食事 ロ　☑栄養士による献立表の作成 栄養士を配置していない場合の作成方法[　　] ハ　☑入居者の希望に応じた居室での食事提供などの必要な配慮 二　生活相談・助言等　□サービスなし。 イ　☑入居時における心身の健康状況等の調査 ロ　☑入居後における各種の相談及び適切な助言等 三　健康管理と治療への協力　□サービスなし。 イ　☑入居時及び定期的な健康診断(歯科を含む。)などの入居者の希望に応じた健康診断の機会の提供 ☑入居者の健康の状況に対する注意及び必要に応じた健康保持のための適切な措置 ロ　☑入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じた健康診断及び健康保持のための措置の記録の適切な保存 ハ　☑入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合における介助等日常生活の世話 ニ　医療機関での治療が必要な場合における適切な治療のための協力 ☑医療機関への連絡　☑紹介　☑受診手続　☑通院介助 四　介護サービス　□サービスなし。 イ　☑契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム(入居契約書に明定されているもの)が行うべき介護サービス（医療行為以外）を他の介護施設に行わせていない。 ロ　☑入居者の自立を支援するという観点に立って処遇している。 ☑常時介護に対応できる職員の勤務体制をとっている。 ハ　☑介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図っている。	(適)	否	—

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
【預り金管理通知】	五　安否確認又は状況把握 □サービスなし。 ☑入居者が居住部分への訪問を希望しない場合でも、毎日１回以上の安否確認等を実施している。 ☑入居者の安否確認又は状況把握の方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとしている。 □運営懇談会なし。 六　機能訓練 □サービスなし。 ☑入居者の身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施している。 七　レクリエーション　□サービスなし。 ☑入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施している。 八　身元引受人への連絡等 □サービスなし。 イ ☑入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとっている。 ☑本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用について迅速かつ適切な措置をとっている。 ロ ☑要介護者等については、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身元引受人等へ定期的に報告している。 九　金銭等管理 □サービスなし。 ☑現金の預かり　１５人　☑通帳等の預かり１０人　☑その他[有価証券　　]　１人　□預りなし 設置者が金銭等を管理する場合の要件は適切か。 イ　☑入居者本人が特に設置者に依頼する場合 ☑入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合の身元引受人等の承諾 ロ　☑依頼又は承諾を書面で確認 ☑具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めている。 管理規程等の名称[　　] 十　家族との交流・外出の機会の確保 □サービスなし。 ☑入居者の家族と連携し、入居者とその家族との交流機会の確保 ☑入居者の外出の機会を確保			
	(2)　設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底している。	適	否	
	(3)　有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合に、適切に勤務表の作成及び管理を行っている。	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	(4)　設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）に基づき、次の事項を実施している。 イ　☑同法第５条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力している。 ロ　☑虐待の防止のための対策を検討する委員会を定期的に開催し、その結果を職員に周知徹底 ハ　☑虐待の防止のための指針を整備している。 二　☑職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的に実施している。 ホ　☑ロから二までに掲げる措置を適切に実施するための担当者の配置(ロ～ホR6.3.31経過措置期間) ヘ　☑その他同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備[p16(7)と重複]その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講じている。	(適)	否	
	(5)　入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居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、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行っていない。	(適)	否	
	(6)　緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録している。　□事例なし。	(適)	否	
【居宅条例】 第225条第６項 (2) 【居宅基準通知】 第３第十３(5)③	(7)　身体的拘束等の適正化が図られている。　□事例なし。 イ　☑委員会を３月に１回以上開催し、その結果を介護職員その他の従業者に周知徹底している。 ロ　☑身体的拘束等の適正化のための指針を整備している。 （介護付き有料）【指定居宅基準】【指定居宅基準通知】に規定あり。（メモ指導） ☑施設における身体拘束等の適正化に関する基本的な考え方 ☑身体拘束適正化検討委員会その他施設内の組織に関する基本的考え方 ☑身体拘束等の適正化のための職員研修に関する基本方針 ☑施設内で発生した身体的拘束等の報告方法等のための方策に関する基本方針 ☑身体的拘束等発生時の対応に関する基本方針 ☑入居者等に対する当該指針の閲覧に関する基本方針 ☑その他身体的拘束等の適正化の推進のために必要な基本方針 ハ　☑身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施	(適)	否	
10.事業収支計画 （サ高住非適用）	（１）　市場調査の実施	適	否	(不要)（開設済）
	（２）　資金の確保等	適	否	(不要)（開設済）

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	□開設に際して必要となる次に掲げる費用等を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達している。□資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保している。 一 □調査関係費　二 □土地関係費　三 □建築関係費　四 □募集関係費　五 □開業準備関係費 六 □公共負担金　七 □租税公課　八 □期中金利　九 □予備費 （３）　次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定している。 一 ☑長期安定的な経営が可能な計画である。 二 ☑最低 30 年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも３年ごとに見直しを行っている。 三 ☑借入金の返済にあたっては、資金計画上無理のない計画となっている。 四 ☑適切かつ実行可能な募集計画に基づいている。 五 ☑長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案している。 六 ☑人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいる。 七 □前払金の償却年数は、想定居住期間としている。 □終身契約でない。 ☑前払金なし。 八 ☑常に適正な資金残高がある。	適	否	
	（４）　経理・会計の独立 有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用していない。	適	否	不要（他事業無）
11．利用料等	（１）　次に掲げる費用を受領する場合の取扱は適切か。 一　家賃 金額　42,000 円／月　［（建築費）504,000,000 円÷50 年÷20 室÷12 ケ月　］ ☑当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定している。 ☑家賃は、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回っていない。（他の施設を参照） 二　敷金 金額　126,000 円　　算定根拠[家賃の３ケ月分　　］　□敷金なし。 ☑家賃の６か月分を超えていない。 ☑退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還している。 ☑原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成	適	否	―

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	23 年 8 月国土交通省住宅局）を参考にしている。 三　介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。） イ　□サービス費用　76,600 円／月　算定方法[重説様式Ｐ１０の介護保険外のサービス費の合計] ロ　☑終身保障契約でない。（終身保証契約は原則として好ましくない。）□終身保障契約である。 ハ　☑都度払によるサービス利用料はサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額である。（重要事項説明書別添２サービス一覧表参照） ニ　☑介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成 12 年３月 30 日付け老企第 52 号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られている。　□宅型有料老人ホーム （２）　前払い方式による入居者の支払の基準は適切か 一　☑前払金が権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示　☑入居者に対する十分な説明 二　☑前払金の算定根拠を書面に明示 ☑必要な保全措置の内容［全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度］例：銀行の債務の保証等 三　前払金の算定根拠 ①　☑期間の定めがある契約の場合 （１ヶ月分の家賃又はサービス費用）×（契約期間（月数）） ②　□終身にわたる契約の場合 （１ヶ月分の家賃又はサービス費用）×（想定居住期間（月数））＋（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額） 四　終身契約の場合にサービス費用の前払金の額の算出については、合理的な積算方法になっている。 □想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案 □介護保険の利用者負担分を、前払金により受け取っていない。　☑終身契約でない。 五　☑前払金の算定根拠とした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については、具体的な根拠により算出された額になっている。 六　前払金を受領する場合の措置 ☑前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結　☑返還額を入居契約書等に明示 ☑入居者に対して十分に説明　☑前払金の確実な返還 七　☑入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、返還債務が	適	否	不要（前払無）

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
12　契約内容等	義務づけられる期間を事実上短縮し、入居者の利益を不当に害していない。 （１）　契約締結に関する手続き等 一　☑契約に際して、契約手続き、利用料等の支払い方法等について、事前に十分説明している。 ☑特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、入居契約時に特定施設入居者生活介護の提供に関する契約の内容についても十分説明している。□住宅型有料老人ホーム （前払金の取扱）　□前払金なし。 二　☑前払金の内金は、入居一時金の２０％以内である。 ☑前払金の残金は、引渡し日前の合理的な期日以降に徴収している。 三　☑入居開始可能日前の契約解除の場合、既受領金の全額を返還している。	⭕適	否	―
	（２）　契約内容 一　入居契約書に以下の事項が明示されているか。 ☑有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨） ☑利用料等の費用負担額及びこれによって提供されるサービスの内容 ☑入居開始可能日 ☑身元引受人の権利・義務 ☑契約当事者の追加（２人部屋の場合における時差入居に関する事項）□２人部屋なし。 ☑契約解除要件及びその場合の対応 ☑前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等　□前払金なし。 二　介護サービスの内容等について、入居契約書及び管理規程上明確にしているか。□介護サービスなし。 ☑心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所 ☑介護サービスの内容、頻度及び費用負担等 三　☑利用料等の改定ルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしている。 ☑利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にしている。 四　入居契約書に定める設置者の契約解除の条件 ☑入居者の権利を不当に狭めるものではない。 ☑入居者・設置者双方の契約解除条項を契約書上定めている。 五　要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、次のことを入居契約書又は管理規程上明らかにしている。 ☑該当施設でない（一時介護室なし） □医師の意見を聴いて行うこと　□本人の意思を確認すること　□身元引受人等の意見を聴くこと	⭕適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	六　一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしている。　☑該当施設でない。 イ　□医師の意見を聴くこと。 ロ　□本人又は身元引受人等の同意を得ること。 ハ　□一定の観察期間を設けること。 □一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱考慮している。			
	（３）　入居契約書の作成においては、消費者契約法第二章第二節（消費者契約の条項の無効）の規定に十分に留意している。 ☑事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効 ☑消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項の無効 ☑消費者の利益を一方的に害する条項の無効	適	否	
	（４）　入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準になっている。 一　重要事項説明書は適切である。 ☑新様式（令和３年７月１日作成） ☑実態に即した正確な記載 ☑別添１の添付 ☑別添２の添付 二　☑入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付している。（老人福祉法第２９条第７項） 三　入居希望者が、契約内容について十分理解した上で契約を締結している。 ☑十分な時間的余裕をもった重要事項説明書及び入居契約書の説明 ☑説明を行った者及び説明を受けた者の署名（重要事項説明書の署名） ☑設置者の概要 ☑有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る） ☑サービス付き高齢者向け住宅の登録　□サ高住の登録なし ☑入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類　□特定の指定なし ☑希望する介護サービスの利用を妨げないこと。	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
【安定確保法】 第 14 条 有料告示 第 5 告示運用基準 第 5(注)	四　次の事項を重要事項説明書に記載し、入居契約に際し、入居希望者に十分説明している。 □老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出を行っていないこと。 ☑届出済み □本指針に基づく指導を受けていること。 ☑未改善の指導なし。 （5）　契約締結前に体験入居の機会を確保している。 （6）　入居者募集等 一　入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、次の事項を明示している。 □該当する広告なし。 ☑（有料老人ホームの類型）　☑サービス付き高齢者向け住宅の登録 ☑特定施設入居者生活介護の種類　［混合型特定施設入居者生活介護　］　□特定の指定なし 二　☑誇大広告等により、利用者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えるようなことがないよう、実態と乖離のない正確な表示をしている。 有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成 16 年公正取引委員会告示第 3 号）を遵守し、次の事項について、入居者に誤解を与えるような表示をしていない。 ☑介護が必要となった場合の介護を行う場所 □介護サービスなし。 ☑介護に要する費用の負担 □介護サービスなし。 □介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否 ☑入居居室で介護 （7）　苦情解決の方法 ☑苦情処理体制の整備 ☑外部の苦情処理機関の入居者への周知	適 適 適	否 否 否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
【特養条例】第32条準用 【特養規則】規則第6条準用 【特養基準通知】通知第4の17	（8）　事故発生防止のための指針 事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じている。 一　☑事故発生の防止のための指針の整備している。 （介護付有料）【指定居宅基準】【指定居宅基準通知】に規定なし。指導対象外（参考） ☑事故防止に関する基本的な考え方 ☑事故防止検討会等に関する事項 ☑事故防止のための職員研修に関する基本方針 ☑事故等の報告方法等の改善方策に関する基本方針 ☑事故とヒヤリ・ハットの報告は分けている。 ☑事故等発生時の対応に関する基本方針 ☑指針の閲覧に関する基本方針 ☑事故発生防止の推進のために必要な基本方針 （住宅型有料） 二　□事故の発生又はそれに至る危険性の事実の報告（ヒヤリ・ハット事例） □事故の分析を通した改善策について、職員に周知徹底を図る体制の整備 三　□事故発生の防止のための委員会の定期的実施　［　　］ □職員に対する研修の定期的実施　［　　］	適	否	
	（9）　事故発生時の対応 事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じるている。 一　☑市及び入居者の家族等への連絡と必要な措置 二　☑事故の状況及び事故に際して採った処置の記録 三　☑賠償すべき事故が発生した場合の入居者に対する速やかな損害賠償　□事例なし。 ［損害賠償保険者名：東京海上日動火災株式会社　］	適	否	
13　情報開示	（1）　有料老人ホームの運営に関する情報 ☑重要事項説明書を書面により交付　☑パンフレットの公開　☑重要事項説明書の公開 ☑入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）の公開 ☑管理規程等の公開	適	否	—

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
	（２）　有料老人ホームの経営状況に関する情報 イ　☑貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨について、入居者及び入居希望者の求めに応じた閲覧 ロ　□事業収支計画の閲覧。（努力） □貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求め応じた交付。（配慮）	適	否	
	（３）　有料老人ホーム情報の報告 老人福祉法第 29 条第 11 項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を松山市に対して報告している。 ☑毎年７月１日現在の重要事項説明書及び介護等の利用者への提供実績の提出	適	否	
	（４）　有料老人ホーム類型の表示。（サ高住非適用）□パンフレット、新聞等による広告なし。 ☑有料老人ホームの類型を、施設名と併せて表示 ☑有料老人ホームの表示事項について類型に併記　□併記の免除に該当(スペースがない等の特例)	適	否	不要（サ高住）
	（５）　介護の職員体制に関する情報の表示　□「2.5：１以上」の表示を行わない。 ☑介護関わる職員体制について「1.5：１以上」、「2：1 以上」又は「2.5：１以上」の表示を行おうとする場合は、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証 ☑入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明	適	否	不要（住宅型）
14　電磁的記録	（１）　作成、保存その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについて、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録により行っている。 ［該当文書：介護の記録　　］	有	無	
	（２）　交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法により行っている。 ［該当文書：　　］	有	無	
15　その他 有料告示第１ 運用基準第１	（１）　賃借の土地又は建物についての表示は適切 ☑パンフレットの表示［土地・建物の権利形態　賃借　　］ □パンフレットの表示なし。	適	否	不要（自己所有）
	（２）　非常災害対策計画の作成状況　※避難確保計画は、非常災害対策計画と見なせます。 ☑火災　☑風水害　□土砂災害　☑浸水害（洪水、高潮）　☑津波　☑地震　□原子力災害	適	否	

有料老人ホーム監査調書

項　　目	確　　認　　事　　項	確認事項の結果		
		適	否	不要
点検・見直しガイドライン —	（３）　避難確保計画作成状況 □土砂災害警戒区域　□避難確保計画作成　□緊急点検チェックリストで確認 ☑津波災害警戒区域　☑避難確保計画作成　☑緊急点検チェックリストで確認 ☑洪水浸水想定区域　☑避難確保計画作成　☑緊急点検チェックリストで確認 ☑高潮浸水想定区域　☑避難確保計画作成　☑緊急点検チェックリストで確認	適	否	不要 (警戒・想定区域外)
	（４）　広域的な救援物資が届くまでの３日分程度の食糧、飲料水、医薬品、紙おむつ等の生活用品、燃料等が備蓄されている。	適	否	
	（５）前回の指導事項等は改善されている。	適	否	不要 （指導事項なし）
	（６）コロナ対策の実施状況 （記入枠）			

有料老人ホーム監査調書