# 有料老人ホーム重要事項説明書

| | |
|---|---|
| 記入年月日 | 8年　　月　　日 |
| 記入者名 | 清水　寿香 |
| 所属・職名 | 管理者 |

## １．事業主体概要

| | | |
|---|---|---|
| 種　類 | 個人　／　(法人) | |
| | 法人の場合、その種類 | 有限会社 |
| 名　称 | 有限会社　豊生ケアサービス | |
| 主たる事業所の所在地 | 〒656-0025　兵庫県洲本市本町７丁目４番４０号 | |
| 連絡先 | 電話番号 | ０７９９－２５－５３１６ |
| | ＦＡＸ | ０７９９－２５－５３１８ |
| | ホームページアドレス | http://housei-care.com/ |
| 代表者 | 職名 | 代表取締役 |
| | 氏名 | 原田　高行 |
| 設立年月日 | ２０００年９月２０日 | |

## ２．有料老人ホームの概要（住まいの概要）

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | （ふりがな）ほほえみのさと<br>ほほえみの郷 | |
| 所在地 | 〒656-2131　淡路市志筑１４３３－３ | |
| 主な交通手段 | 最寄り駅 | 志筑バスターミナル |
| | 交通手段と所要時間 | 高速バス：志筑バスターミナルより徒歩１０分<br>自動車：神戸淡路鳴門自動車道、津名一宮より自動車で５分 |
| 連絡先 | 電話番号 | ０７９９－６０－１１０７ |
| | ＦＡＸ | ０７９９－６０－１１０６ |
| | ホームページアドレス | http://housei-hohoemi.net/ |
| 管理者 | 職名 | 管理者 |
| | 氏名 | 清水　寿香（しみず　ひさか） |
| 建物の竣工日 | | １９９３年８月 |
| 有料老人ホーム事業の開始日 | | ２０１８年１０月１日 |
| 有料老人ホームの類型 | | 住宅型 |

## ３．建物概要

<table>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>敷地面積</td><td colspan="3">１０６９．７２㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">所有関係</td><td colspan="3">１　事業者が自ら所有する土地</td></tr>
<tr><td colspan="3">②　事業者が賃借する土地</td></tr>
<tr><td>抵当権の有無</td><td colspan="2">１　あり　　②　なし</td></tr>
<tr><td>契約期間</td><td colspan="2">１　あり<br>（　年　月　日～　年　月　日）<br>②　なし</td></tr>
<tr><td>契約の自動更新</td><td colspan="2">１　あり　　２　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建物</td><td rowspan="2">延床面積</td><td>全体</td><td colspan="2">１９２３．９３㎡</td></tr>
<tr><td>うち、老人ホーム</td><td colspan="2">１６３７．９３㎡</td></tr>
<tr><td>耐火構造</td><td colspan="3">①　耐火建築物<br>２　準耐火建築物<br>３　その他（　　）</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">①　鉄筋コンクリート造<br>２　鉄骨造<br>３　木造<br>４　その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">所有関係</td><td colspan="3">１　事業者が自ら所有する建物</td></tr>
<tr><td colspan="3">②　事業者が賃借する建物</td></tr>
<tr><td>抵当権の設定</td><td colspan="2">１　あり　　②　なし</td></tr>
<tr><td>契約期間</td><td colspan="2">１　あり<br>（　年　月　日～　年　月　日）<br>②　なし</td></tr>
<tr><td>契約の自動更新</td><td colspan="2">１　あり　　２　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="5">居室の状況</td><td rowspan="3">居室区分</td><td colspan="3">１　全室個室</td></tr>
<tr><td colspan="3">②　相部屋あり</td></tr>
<tr><td>最小</td><td colspan="2">１人部屋</td></tr>
<tr><td>最大</td><td colspan="2">２人部屋</td></tr>
<tr><td></td><td>面積</td><td>戸数・室数</td></tr>
<tr><td>一般居室個室</td><td>１１．４７㎡</td><td>５４室</td></tr>
<tr><td>一般居室相部屋<br>（夫婦部屋）</td><td>６１．７５㎡</td><td>２室</td></tr>
<tr><td>共用施設</td><td>共用便所における</td><td>２５ヵ所</td><td>うち男女別の対応が可能な便房</td><td>２５ヵ所</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 便房 | | うち車いす等の対応が可能な便房 | ２４ヵ所 |
| | 共用浴室 | ３ヵ所 | 個室 | ２ヵ所 |
| | | | 大浴場 | １ヵ所 |
| | 共用浴室における介護浴室 | ０ヵ所 | チェアー浴 | ０ヵ所 |
| | | | リフト浴 | ０ヵ所 |
| | | | ストレッチャー浴 | ０ヵ所 |
| | | | その他（　　） | ０ヵ所 |
| | 食堂 | ①　あり　　２　なし | | |
| | 入居者や家族が利用できる調理施設 | ①　あり　　２　なし | | |
| | エレベーター | ①　あり（車いす対応）<br>２　あり（ストレッチャー対応）<br>３　あり（上記１・２に該当しない）<br>４　なし | | |
| | 消火器 | ①　あり　　２　なし | | |
| | 自動火災報知設備 | ①　あり　　２　なし | | |
| | 火災報知設備 | 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 | | | | |

（医療連携の内容）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 医療支援<br>※複数選択可 | | ①　救急車の手配<br>②　入退院の付き添い<br>③　通院介助<br>④　その他（　家族との連携　　） | |
| 協力医療機関 | １ | 名称 | せいき医院 |
| | | 住所 | 淡路市志筑１６２８－１ |
| | | 診療科目 | 内科、外科、胃腸科、肛門科 |
| | | 協力内容 | 緊急時の対応 |
| | ２ | 名称 | 曽山医院 |
| | | 住所 | 淡路市志筑１３９１－９ |
| | | 診療科目 | 内科、外科、胃腸科、肛門科 |
| | | 協力内容 | 緊急時の対応、往診 |

（入居に関する要件）

<table>
<tr><td rowspan="3">入居対象となる者</td><td>自立している者</td><td>①　あり　　２　なし</td></tr>
<tr><td>要支援の者</td><td>①　あり　　２　なし</td></tr>
<tr><td>要介護の者</td><td>①　あり　　２　なし</td></tr>
<tr><td>留意事項</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>契約解除の内容</td><td colspan="2">〇事業所による契約解除<br>・実施主体が何らかの事情により事業の運営を継続することが困難になった場合。<br>・お客様によるサービス利用料金の支払いが 2 か月以上遅延し、相当期間を定めた最速にもかかわらずこれが支払われない場合。<br>・お客様もしくはご家族などが、事業者もしくはサービス従事者の生命・財産・信用等を傷つける行為、著しい不信行為、介護保険規定以外の事項の要求・強要をされる場合など、本契約を継続しがたい重大な事情が認められる場合。<br>・入居後に介護度や認知症が増悪し、当施設では生活が困難になった場合。（その場合においても、介護事業者及び医師のアドバイス・判断を踏まえ、お客様に適した適する施設等を可能な限り紹介させていただきます。但し、紹介先の施設が定員超過で受け入れができない場合等はご要望に沿いかねる場合がありますので、担当の介護支援専門員または住所地の地域包括支援センターにご相談ください。）<br>・お客様が他の入居者またはサービス従事者に対して生命・身体・財産・信用などを傷つけ、または、著しい不信行為を行うなど、本契約を継続しがたい重大な事情が認められる場合。<br>・お客様が施設を著しく汚損・破損する行為が認められた場合。<br>〇お客様による契約解除<br>・事業者がお客様の守秘義務を守らなかった場合。<br>・事業者がお客様もしくはその家族などの生命・身体・財産・信用などを傷つけ、または、著しい不信行為を行うなど、本契約を継続しがたい重大な事情が認められる場合。<br>・事業者が破産した場合。</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>事業者からの解約予告期間</td><td>１ヵ月</td></tr>
<tr><td>お客様からの解約予告期間</td><td>１ヵ月</td></tr>
<tr><td>体験入居の内容</td><td colspan="2">①　あり（内容：別途契約により 5,000 円/日にて体験入居が可能）<br>２　なし</td></tr>
<tr><td>入居定員</td><td colspan="2">５８名</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

## ５．職員体制

（職種別の職員数）

| | 職員数（実人数） | | |
|---|---|---|---|
| | 合計 | 常勤 | 非常勤 |
| 管理者 | １名 | １名 | ０名 |
| 介護職員 | ６名以上 | １名以上 | ５名以上 |
| 調理員 | １名以上 | １名以上 | ０ |
| 夜勤職員<br>（18：00～9：00） | １名 | ０名 | １名 |
| その他職員 | １名 | ０名 | １名 |

（職員の状況）

| | | |
|---|---|---|
| 管理者 | 他の職員との兼務 | ① あり　　２　なし |
| | 業務にかかる資格等 | ① あり<br>資格の名称（　訪問介護員 2 級　　） |
| | | ２　なし |
| 従業者の健康診断の実施状況 | | ① 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 | １　利用権方式<br>② 建物賃貸借方式<br>３　終身建物賃貸借方式 | |
| 利用料金の支払い方式 | １　全額前払い方式 | |
| | ２　一部前払い・一部月払い方式 | |
| | ③ 月払い方式 | |
| | ４　選択方式<br>※該当する方式を全て選択 | １　全額前払い方式<br>２　一部前払い・一部月払い方式<br>３　月払い方式 |
| 年齢に応じた金額設定 | １　あり　② なし | |
| 要介護度に応じた金額設定 | １　あり　② なし | |
| 入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い | ① 減額なし<br>２　日割り計算で減額<br>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 | 消費税増税や制度の変更等、外部環境の変化等があった場合 |
| | 手続き | 重要事項説明書の内容の変更について、同意を得たうえで書面にて契約。 |

（費用の内訳）

| 部屋の種類 | 項目 | 費用 |
|---|---|---|
| 一般居室個室 | 家賃 | ３５，０００円／月 |
| | 生活管理費 | １３，０００円／月 |
| | 食費 | ４２，０００円／月 |
| | 共益費 | ８，５００円／月 |
| | 緊急通報システム維持管理費用 | １，０００円／月 |
| | 建物維持管理費用 | ２４０，０００円 |
| 一般居室相部屋（夫婦部屋） | 家賃 | ３０，０００円／月（一人につき） |
| | 生活管理費 | １３，０００円／月（一人につき） |
| | 食費 | ４２，０００円／月（一人につき） |
| | 共益費 | ８，０００円／月（一人につき） |
| | 緊急通報システム維持管理費用 | １，０００円／月（一人につき） |
| | 建物維持管理費用 | ２４０，０００円（一人につき） |
| 一般居室相部屋（一人利用） | 家賃 | ５５，０００円／月 |
| | 生活管理費 | １３，０００円／月 |
| | 食費 | ４２，０００円／月 |
| | 共益費 | １５，５００円／月 |
| | 緊急通報システム維持管理費用 | １，０００円／月 |
| | 建物維持管理費用 | ２４０，０００円 |

※建物維持管理費用は入居時に１回のみ徴収

（利用料金の算定根拠）

| 項目 | 算定根拠 |
|---|---|
| 家賃 | 建物オーナーの規定による。 |
| 生活管理費 | 別添資料１参照。 |
| 食費 | 朝食４００円　昼食５００円　夕食５００円 |
| 共益費 | 別添資料１参照。 |
| 緊急通報システム<br>維持管理費用 | 各居室、浴室、共用部分、トイレに設置の緊急通報システムの維持管理費用。 |
| 建物維持管理費用 | 一般的な賃貸住宅であれば、経年劣化による建物の修繕等が生じた際の為に「修繕積立金」として月々の家賃に上乗せして徴収するケースもあります。弊所では、お客様が安心して入居できるよう、月々の費用負担を最小限に抑えております。また、建物に大規模な修繕等の必要が生じた場合でも、原則として入居者にイレギュラーな負担を強いることがないように、入居時に一括で「建物維持管理費用」として２４０，０００円を徴収させていただいております。なお、この「建物維持管理費用」は、半年で償却できるものとしており、償却後は建物の修繕等の費用は徴収しないものとしております。また、半年以内で退去された場合はひと月４０，０００円と換算し、月割りで返金するものとします。 |
| 入居者の個別的な選択によるサービスの利用料 | 別添資料２参照 |
| その他サービス利用料 | |

## ７．入居者の状況（令和 8 年 7 月 1 日現在）

（入居者の人数）

| | | |
|---|---|---|
| 性別 | 男性 | 14　人 |
| | 女性 | 28　人 |
| 年齢別 | 65 歳未満 | 0　人 |
| | 65 歳以上 75 歳未満 | 2　人 |
| | 75 歳以上 85 歳未満 | 10　人 |
| | 85 歳以上 | 30　人 |
| 要介護度別 | 自立 | 4　人 |
| | 要支援１ | 0　人 |
| | 要支援２ | 1　人 |
| | 要介護１ | 14　人 |
| | 要介護２ | 10　人 |
| | 要介護３ | 5　人 |
| | 要介護４ | 5　人 |
| | 要介護５ | 3　人 |

| | | |
|---|---|---|
| 入居期間別 | 6 か月未満 | 3　人 |
| | 6 か月以上 1 年未満 | 5　人 |
| | 1 年以上 5 年未満 | 24　人 |
| | 5 年以上 10 年未満 | 7　人 |
| | 10 年以上 15 年未満 | 3　人 |
| | 15 年以上 | 0　人 |

（入居者の属性）

| | |
|---|---|
| 平均年齢 | 88.1　歳 |
| 入居者の合計 | 42　人 |
| 入居率※ | 72　% |
| ※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ものとする。 | |

（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 | 3　人 |
| | 医療機関 | 1　人 |
| | 死亡者 | 2　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 | 0　人 |
| | | （解約事由の例） |

## 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）

| | | |
|---|---|---|
| 窓口の名称 | | 苦情および相談窓口 |
| 電話番号 | | ０７９９－６０－１１０７ |
| 対応している時間 | 平日 | ９：００～１８：００ |
| | 土曜日 | ９：００～１８：００ |
| | 日曜・祝日 | ９：００～１８：００（定休日以外の祝日） |
| 定休日 | | 日曜日 |

（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 | （その内容）<br>アクア少額短期保険株式会社 |
| | 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 | （その内容）損害賠償保険の補償内容に準ずる |
| | 2 なし | |
| 事故対応及び予防のための指針 | 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り組みの状況 | ① あり | 実施日 | |
| | | 結果の開示 | 1 あり　② なし |
| | 2 なし | | |
| 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<br>2 入居希望者に配布<br>3 公開していない |
| 管理規定 | ① 入居希望者に公開<br>2 入居希望者に配布<br>3 公開していない |
| 事業収支計画書 | 1 入居希望者に公開<br>2 入居希望者に配布<br>③ 公開していない |
| 財務諸表の要旨 | 1 入居希望者に公開<br>2 入居希望者に配布<br>③ 公開していない |
| 財務諸表の原本 | 1 入居希望者に公開<br>2 入居希望者に配布<br>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 2 回（8 月、12 月） |
| | 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 | 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 | |
| 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第 4 条「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 | 既存建物を転用した為。 | |
| 第 5 章「既存建物等の活用の特例」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 | |
| 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項 | | |
| 不適合事項がある場合の内容 | | |

同意欄

以上の内容について、老人福祉法第 29 条第 5 項の規定に基づく書面による説明を受けました。

8　年　　月　　日

説明した者

所属　ほほえみの郷

職名　管理者

氏名　清水　寿香

説明を受けた者

住所

氏名

入居する者との続柄（　　）

別添資料1

高齢者にやさしい賃貸住宅

# Hc ほほえみの郷

## 共益費・生活管理費の明細

### 共益費

・各室及び館内共用部（コミュニティルーム兼食堂、浴室、脱衣室、トイレ、カラオケルーム、多目的室、エレベーター、共用廊下）の電気料金、ガス料金、水道料金

・清掃、管理費

### 生活管理費

| サービスメニュー | 名　称 | 内　容 |
|---|---|---|
| 緊急時対応サービス | 緊急通報 | 突発的な事故、体調の急変などの場合、駆けつけ対応いたします。 |
| | 定時パトロール | ほほえみの郷の共有部分を巡回し各戸の異変を確認いたします。 |
| フロントサービス（一階事務所） | 宅配便・郵便物等の対応 | フロントで宅配便・郵便物等お預かりしお部屋まで配達いたします。 |
| | 来訪者対応 | 来訪者の受付、不在時の対応 |
| 生活支援 | ゴミ出し | 指定日にスタッフがゴミ出しをします。 |
| | 見守り | 安心した生活ができるよう、スタッフが見守りをいたします。 |
| 各種取次ぎ | 取次ぎ | クリーニング業者、訪問理容、訪問マッサージなどのお取次ぎ |
| 各種連絡 | 連絡 | 病院、かかりつけ医師への連絡 |
| 健康医療相談サービス | 医療連携 | 医師や看護師、提携の医療機関にて健康に関するアドバイスが受けられます。<br>※治療、処置ではありません。 |
| | | 居室で食事を摂ることを希望される方に対する食事の持参 |

介護サービスが必要なときには、介護サービスもご利用いただけます。（別途契約）

別添資料２

高齢者にやさしい賃貸住宅

# ほほえみの郷

## 別途サービス価格表

### 別途サービス費

| | サービスメニュー | 内　容 | 料金 |
|---|---|---|---|
| ○ | 外出介助サービス | 入居者の希望による外出介助（徒歩による） | 1,000円/30分 |
| ○ | 買い物代行 | 買い物の代行ををを致します。 | 1,000円/30分 |
| ○ | 排泄介助 | 排泄に係る一連の介助を行います。 | 1,500円/30分 30,000円/月 |
| ○ | 食事介助 | 食事摂取の介助を行います。 | 1,000円/1回 |
| ○ | シーツ交換 | 寝具のシーツ交換を行います。 | 1,000円/1回 |
| ○ | 居室の掃除 | 居室の清掃を行います。 | 1,500円/20分 |
| ○ | 入浴洗身・清拭介助 | 入浴時の洗身、入浴時又は居室における清拭の介助を行います。 | 2,500円/1回 |
| ○ | 入浴見守・体調確認 | 入浴時の見守り、バイタルチェックなどを行います。 | 2,000円/１日 |
| ○ | 洗濯代行 | 洗濯を代行します。（洗濯機への投入から乾いた洗濯物をたたむまでの一連の作業） | 1,000円/30分 |
| ○ | 薬剤管理 | 薬剤を管理し、飲み忘れを防ぎます。 | 300円/1回 |
| ○ | 通院 | 病院、診療所、歯科等の通院の送迎を行います。 | 所定の介護タクシー利用料金 |
| | 通院同行 | 病院、診療所、歯科等の通院同行を行います。 | 3,000円/1H |
| | コール対応 | 緊急時以外のナースコール利用時<br>（原則、ナースコールは緊急時のみの利用となります） | 1,000円/1回　30,000円/月 |
| | 治療食 | 医師の処方箋に基づいた食事の提供を行います。 | 相談 |
| | 書類作成等 | 市役所、銀行等の書類作成のお手伝いを行います。 | 2,000円/1H |
| | 訪問　理、美容<br>マッサージ<br>訪問歯科 | 居室に訪問してもらい、理・美容、マッサージ、訪問歯科等のサービスを受けていただけます。 | 外部業者との契約に基づく |
| | 寝具貸出 | ご家族へのベッド、寝具貸出を行います。 | 1,500円/1日 |
| | 外部サービスの補助 | 訪問看護や訪問リハビリ、その他外部サービスに補助を要した場合に発生します。 | 1,500円/30分 |

○印・・・上記内容につきまして、原則介護保険の訪問介護による対応となりますが、限度額オーバー等の理由により、介護保険での利用が出来ない場合に上記内容での対応とさせて頂きます。

※その他、上記以外で希望がありましたら、職員にお問合せください。