サンシティ宝塚
重要事項説明書

記入年月日	2026年7月1日
記入者名	中村　拓良
所属・職名	支配人

1 事業者の概要

種類	個人／[法人]　※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがなかぶしきがいしゃはーふ・せんちゅりー・もあ 株式会社ハーフ・センチュリー・モア	
主たる事務所の所在地	〒107-6030　東京都港区赤坂1-12-32　アーク森ビル30Ｆ	
連絡先	電話番号	03-3505-6688
	FAX番号	03-3505-6198
	メールアドレス	info@hcm-suncity.jp
	ホームページアドレ	https://hcm-suncity.co.jp
代表者	氏名	金澤　王生
	職名	代表取締役社長
設立年月日	[昭和]・平成　54年　5月　25日	
主な実施事業	有料老人ホームの設置・運営	

2 有料老人ホーム事業の概要

名称	(ふりがな) さんしてぃたからづか サンシティ宝塚	
所在地	〒665-0013	兵庫県宝塚市宝梅2-6-26
主な利用交通手段	最寄駅	阪急今津線「逆瀬川」駅
	最寄駅からの交通手段と所要時間	①　バス利用の場合 阪急バスで「光が丘北」行き　6分 「野上5丁目」停下車徒歩約4分(約250m) ②　タクシー利用の場合 乗車約5分(約1,200m)
連絡先	電話番号	0797-76-5757
	FAX番号	0797-72-6671
	メールアドレス	sc-takarazuka@hcm-suncity.jp
	ホームページURL	https://hcm-suncity.co.jp
管理者	氏名	中村　拓良
	職名	支配人
建物の竣工日		2005年5月31日
有料老人ホーム事業の開始日		2005年7月25日

（類型）【表示事項】

①　介護付（一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合） 2　介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合） 3　住宅型 4　健康型		
※1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号	特定施設入居者生活介護事業所　第2871101446号 介護予防特定施設入居者生活介護事業所　第2871101446号
	指定した自治体名	兵庫県
	事業所の指定日	2005年7月15日（2006年4月1日）
	指定の更新日（直近）	2023年7月15日（2024年4月1日）

3 建物概要

土地	敷地面積	30,719㎡				
	所有関係	1　事業者が自ら全てを所有する土地				
		②　事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無	1　あり　②　なし			
		契約期間	①　あり　（2005年～2030年） 2　なし			
		契約の自動更新	①　あり　2　なし			
建物	延床面積	全体	33,353㎡			
		うち、老人ホーム部分	33,353㎡			
	耐火構造	①　耐火建築物 2　準耐火建築物 3　その他（　　）				
	構造	①　鉄筋コンクリート造 2　鉄骨造　※一部 3　木造 4　その他（　　）				
	所有関係	1　事業者が自ら全てを所有する建物				
		②　事業者が賃借する建物				
		抵当権の有無	1　あり　②　なし			
		契約期間	①　あり　（2005年～2030年） 2　なし			
		契約の自動更新	①　あり　2　なし			
居室の状況	居室区分【表示事項】	①　全室個室				
		2　相部屋あり				
		最少	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	A　タイプ	有／無	有／無	51.16㎡	40　戸	一般居室個室
	B　タイプ	有／無	有／無	53.44～55.72㎡	55　戸	一般居室個室
	C　タイプ	有／無	有／無	55.84～58.47㎡	27　戸	一般居室個室
	D　タイプ	有／無	有／無	55.92㎡	3　戸	一般居室個室
	E　タイプ	有／無	有／無	63.78～67.37㎡	44　戸	一般居室個室
	F　タイプ	有／無	有／無	63.78～67.37㎡	18　戸	一般居室個室
	G　タイプ	有／無	有／無	74.23～76.42㎡	7　戸	一般居室個室
	H　タイプ	有／無	有／無	76.51㎡	3　戸	一般居室個室
	I　タイプ	有／無	有／無	74.70～78.99㎡	36　戸	一般居室個室
	J　タイプ	有／無	有／無	78.61㎡	2　戸	一般居室個室
	K　タイプ	有／無	有／無	83.01㎡	9　戸	一般居室個室
	L　タイプ	有／無	有／無	88.38㎡	1　戸	一般居室個室
	M　タイプ	有／無	有／無	88.48～96.10㎡	17　戸	一般居室個室
	N　タイプ	有／無	有／無	91.47㎡	3　戸	一般居室個室
	O　タイプ	有／無	有／無	96.03㎡	3　戸	一般居室個室
	P　タイプ	有／無	有／無	71.4㎡	1　戸	一般居室個室

居室の状況	ＮＡ　タイプ	有／無	有／無	22.33㎡	18 戸	介護居室個室
	ＮＢ　タイプ	有／無	有／無	27.21～29.39㎡	6 戸	介護居室個室
	ＮＣ　タイプ	有／無	有／無	21.30～25.05㎡	6 戸	介護居室個室
	ＮＤ　タイプ	有／無	有／無	22.52～24.26㎡	5 戸	一時介護室

※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。

共用施設	共用便所における便房	8 ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	5 ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	5 ヶ所
	共用浴室	2 ヶ所	個室	0 ヶ所
			大浴場	1 ヶ所
			介護浴室	1 ヶ所
	共用浴室における介護浴室	5 ヶ所	チェアー浴	3 ヶ所
			リフト浴	0 ヶ所
			ストレッチャー浴	1 ヶ所
			その他（ステップ浴）	1 ヶ所
	食堂	①　あり　　2　なし		
	入居者や家族が利用できる調理設備	1　あり　　②　なし		
	エレベーター	①　あり（車椅子対応） ②　あり（ストレッチャー対応） 3　あり（上記１・２に該当しない） 4　なし		
消防用設備等	消火器	①　あり　　2　なし		
	自動火災報知設備	①　あり　　2　なし		
	火災通報設備	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		
緊急通報装置等	居室	①　全居室にあり　　2　一部あり　　3　なし		
	便所	①　全居室にあり　　2　一部あり　　3　なし		
	浴室	①　全居室にあり　　2　一部あり　　3　なし		
	その他	共用部（占有個室）		
		1　全居室にあり　　②　一部あり　　3　なし		
その他	（その内容）エントランスロビー、エントランスラウンジ、ロビーラウンジ、フロント、サービスカウンター、メールルーム、ライブラリー、応接室、ビリヤードルーム、ショップ、麻雀ルーム、アトリエ、ホール、クラブルーム、演奏室、サンシティホール、ティーラウンジ、サロン(陽だまり)、庭園、ゲストルーム、トランクルーム、フィットネスルーム、温水プール、理美容室、入居者用駐車場、入居者用駐輪場、来客者用駐車場、ケアステーション、ダイニング、多目的室、機能訓練室、介護浴室、アクティビティエリア、ラウンジサロン、健康相談室他 ※下線部の施設は利用料が必要 ※フィットネスルームについては一部プログラムのみ有料			

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	本事業は、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、入居者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、能力に応じた自立した日常生活を営むことができるよう、援助(介助)を行います。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。
サービスの提供内容に関する特色	●24時間体制で看護職員その他のスタッフが皆様の健康状態に合わせ速やかに対応します。また、協力医療機関と連携し、医療支援体制を整えています。(医療費は入居者の自己負担) ●疾病時、療養時には必要に応じて居室への配膳、洗濯、清掃などのサービスが受けられます。 ●生活安全センサー、緊急コール、防災設備等を完備しており、また館内はバリアフリー（無段差設計）となっています。 ●館内に温水プール、ビリヤードルーム、ライブラリーなど快適な共用スペースをご用意し、クリーンネス（清潔）の維持管理を徹底しています。(一部参加任意の有料プログラムあり) ●さまざまなサークル活動の他、年間を通じさまざまな四季の催し物や講演会・コンサートなどのイベントを開催します。(サークル活動の実費、一部の参加任意のイベントは有料) ●食事（治療食を除く）は予約の必要がなく、グランドメニューの中からお好きなものをお選びできます。 ●疾病時、療養時、また糖尿病等で常時食事コントロールが必要な方のために治療食を提供します。

入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
委託先：株式会社オリンピア　委託内容：建物内レストランの運営、食事(治療食含む）の提供	
洗濯・掃除等の家事の提供	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
委託先：株式会社ミスター・クリーン　委託内容：建物の清掃、設備メンテナンス全般 ファーストリネンサービス株式会社　委託内容：洗濯サービス	
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

（介護サービスの内容）※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

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	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	生活機能向上連携加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	個別機能訓練加算	（Ⅰ）	①　あり　2　なし
		（Ⅱ）	①　あり　2　なし
	ＡＤＬ維持等加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	科学的介護推進体制加算		①　あり　2　なし
	夜間看護体制加算	（Ⅰ）	①　あり　2　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	若年性認知症入居者受入加算		1　あり　②　なし
	協力医療機関連携加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	①　あり　2　なし
	口腔・栄養スクリーニング加算		1　あり　②　なし
	退院・退所時連携加算		①　あり　2　なし
	退居時情報提供加算		①　あり　2　なし
	看取り介護加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	①　あり　2　なし
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	高齢者施設等感染対策向上加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
	生産性向上推進体制加算	（Ⅰ）	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）	①　あり　2　なし
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	①　あり　2　なし
		（Ⅱ）	1　あり　②　なし
		（Ⅲ）	1　あり　②　なし
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅰ）イ	1　あり　②　なし
		（Ⅰ）ロ	①　あり　2　なし
		（Ⅱ）イ	1　あり　②　なし
		（Ⅱ）ロ	1　あり　②　なし
		（Ⅲ）	1　あり　②　なし
		（Ⅳ）	1　あり　②　なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			①　あり　2　なし （介護・看護職員の配置率）　１．５　：１

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可	①　救急車の手配 ②　入退院の付き添い ③　通院介助 ④　その他（別添4参照）

協力医療機関	1	名称	よしおかクリニック
		住所	同一敷地内（別法人）
		診療科目	内科、循環器内科、外科
		協力科目	同上
		協力内容	入居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　①　あり　2　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
	2	名称	医療法人回生会　宝塚病院
		住所	兵庫県宝塚市野上2-1-2　（施設から約1km）
		診療科目	内科、循環器科、消化器内科、呼吸器科、外科、消化器外科、整形外科、形成外科、脳神経外科、皮膚科、泌尿器科　他
		協力科目	同上
		協力内容	入居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　1　あり　②　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
	3	名称	兵庫医科大学病院
		住所	兵庫県西宮市武庫川町1-1（施設から約9.5ｋｍ）
		診療科目	循環器内科、血液内科、肝・胆・膵内科、呼吸器内科、総合内科、精神科神経科、上部消化管外科、下部消化管外科、整形外科、脳神経外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、他
		協力科目	同上
		協力内容	入居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　1　あり　②　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
	4	名称	医療法人尚和会　宝塚第一病院
		住所	宝塚市向月町19-5　（施設から約2.3km）
		診療科目	整形外科・リウマチ科、外科、脳神経外科、眼科、内科、循環器内科、糖尿病内科、総合診療科、皮膚科、泌尿器科、肛門外科、他
		協力科目	同上
		協力内容	入居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　1　あり　②　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
	5	名称	住友病院
		住所	大阪府大阪市北区中之島5-3-20（施設から約18.3ｋｍ）
		診療科目	一般内科、呼吸器内科、血液内科、消化器内科(消化管内科・肝臓内科)、循環器内科、消化器外科、乳腺外科、整形外科、心臓血管外科、皮膚科、眼科、麻酔科、他
		協力科目	人間ドック
		協力内容	入居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　1　あり　②　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
	6	名称	池田病院
		住所	兵庫県尼崎市塚口町1-18-5（施設から約8.2ｋｍ）
		診療科目	内科（糖尿病専門）
		協力科目	同上
		協力内容	入居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　1　あり　②　なし 診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保　1　あり　②　なし
協力歯科医療機関		名称	山口歯科診療所
		住所	西宮市田中町3-1 エイヴィスプラザ203号（（施設から約10.8ｋｍ）
		協力内容	週１回、口腔ケアを含む往診歯科治療の実施（介護認定者が対象）

（**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可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	①　一時介護室へ移る場合 ②　介護居室へ移る場合 3　その他（　　）

1　一時介護室へ移る場合

判断基準の内容		管理運営規程で、一般居室で受けられる介護の範囲を定め、介護支援委員会(支配人,看護職員,生活相談員等で構成)がそれを超えた介護が必要と判定した場合。 月額利用料は変わりません。
手続きの内容		・事業者の指定する医師の意見を聴く ・入居者本人の意思を確認する ・入居者の身元引受人(兼連帯保証人)の意見を聴く
追加的費用の有無		1　あり　　②　なし
居室利用権の取扱い		一時的に利用する共用施設であり、一般居室の利用権に変更はありません。
前払金償却の調整の有無		1　あり　　②　なし
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	①　あり　　2　なし
	便所の変更	①　あり　　2　なし
	浴室の変更	①　あり　　2　なし
	洗面所の変更	①　あり　　2　なし
	台所の変更	①　あり　　2　なし
	その他の変更	1　あり　　②　なし
		変更内容

2　介護居室へ移る場合

判断基準の内容	一時介護室での介護が通算6ヶ月以上に及ぶか、もしくは将来にわたり一般居室に戻ることが困難と、介護支援委員会(支配人,看護職員,生活相談員等で構成)で判断された場合。尚、住替えにあたっては新たな入居一時金の費用負担はなく、月額管理費の変更もありません。
手続きの内容	上記一時介護室へ移る場合の手続きの内容に加え ・緊急やむを得ない場合を除いて一定の観察期間を設ける ・住替え後の居室及び介護等の内容、権利の変動、専有面積の変更に伴う費用負担の増減等又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容等について入居者及び身元引受人(兼連帯保証人)に説明を行う。 ・入居者本人の同意を得る。
追加的費用の有無	1　あり　　②　なし
居室利用権の取扱い	○1人入居の場合は、住替えた場合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。 ○2人入居の場合は、2人共介護居室に住み替えた時点で、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。 ＜差額精算について＞ 入居者が、入居契約書第12条（介護）第4項の手続きを伴う介護場所の変更（住替え）　を行う場合は、入居契約書表記居室の入居一時金に対する入居契約書第34条第1項の算式により算出した金額（以下「未償却残額」という。）によっては、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。1人入居で住替えた場合及び2人入居で2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事業者は入居者にその差額を請求しません。 【調整返還金があった場合】 （1人入居の場合）　介護居室の入居一時金を2,200万円とする 入居一時金未償却残額－2,200万円 （2人入居の場合）　介護居室の入居一時金を4,400万円とする 入居一時金未償却残額－4,400万円
前払金償却の調整の有無	①　あり　　2　なし

従前の居室との仕様の変更	面積の増減	①　あり　　2　なし	
	便所の変更	①　あり　　2　なし	
	浴室の変更	①　あり　　2　なし	
	洗面所の変更	①　あり　　2　なし	
	台所の変更	①　あり　　2　なし	
従前の居室との仕様の変更	その他の変更	①　あり　　2　なし	
		※有の場合、変更内容	一般居室から介護居室への住替えの場合は室内全体の仕様が異なります。 介護居室間での住替えの場合、面積は増減しますが、仕様の変更はありません。

（入居に関する要件）

入居対象となる者 【表示事項】 ※複数選択可	自立している者	①　あり　　2　なし
	要支援の者	1　あり　　②　なし
	要介護の者	1　あり　　②　なし
留意事項	○満70歳以上(2人入居の場合は両者とも70歳以上) ○2人入居の場合は、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。 ○身元引受人を定めるものとします。 （条件、義務等は入居契約書第37条、第37条の2参照） ○事業者と入居者は、それぞれの相手方に対し、以下に掲げる事項を確約する。 ・自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと ・自らの役員（業務を執行する社員、取締役、又はこれらに準ずる者をいう。）又は身元引受人等が反社会的勢力ではないこと ・反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと ・自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 イ 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し又は信用を毀損する行為 ※外部から介護棟への入居はできません。	
契約の解除の内容	１．入居者が死亡（契約の終了）したとき （入居者が2名の場合は両者とも死亡したとき） ２．事業主体から契約解除を通告し予告期間が満了したとき ３．入居者が契約の解除を事業者に申し入れ、契約解除を行ったとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項 主な契約解除事由 ア　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 イ　月額の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 ウ　入居契約書第3条（目的施設の終身利用契約）第4項及び第4条（各種サービス）第3項の規定に違反したとき エ　入居契約書第20条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき オ 入居者・身元引受人又は入居者の家族・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の心身又は生命に危害を及ぼすおそれがあるとき又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 カ　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 キ　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	

事業主体から解約を求める場合	ク　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・転落の防止をご希望されるとき 上記については、入居者自身、他の入居者あるいは事業者の従業員の心身又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 ※入居者及び身元引受人(兼連帯保証人)が次の各号のいずれかに該当した場合には、上記ア～クまでの定めに関わらず、催告することなく本契約を解除することができる ・入居契約書第48条(反社会的勢力の排除の確認)の各号の確約に反する事実が判明したとき ・本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき ・入居契約書第20条(禁止または制限される行為)第1項第六号から第八号までの各号に掲げる行為を行ったとき	
	解約予告期間	90日
入居者からの解約予告期間		30日
体験入居の内容	①　あり（内容：1泊2日2食付（朝・夕）　10,000円（税込）） 2　なし	
入居定員		380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※
	合計	常勤	非常勤	
管理者	2	2	0	2.0
生活相談員	17	17	0	17.0
直接処遇職員	23	19	4	21.6（内自立者対応1）
うち介護職員	16	14	2	14.9
うち看護職員	7	5	2	6.7（内自立者対応1）
機能訓練指導員	3	3	0	2.3
計画作成担当者	1	1	0	1.0
栄養士	1	1	0	1.0（委託）
調理員	32	15	17	19.2（委託）
事務員	3	3	0	3.0
その他職員	73	16	57	36.3（一部委託）
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40時間

※　常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

（資格を有している介護職員の人数）

	合計	常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	12	11	1
実務者研修の修了者	1	1	0
初任者研修の修了者	7	6	1
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	0	0	0
理学療法士	1	1	0
作業療法士	1	1	0
言語聴覚士	1	1	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間		（20時00分～7時00分）
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	1人	看護職員・介護職員いずれか2人
介護職員	2人	看護職員・介護職員いずれか2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、本欄は省略可能）	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	①　1.5：1以上 2　2：1以上 3　2.5：1以上 4　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）	1.41：1
※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
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、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業書の名称	
	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	1　あり　②　なし
	業務に係る資格等	1　あり 資格等の名称： ②　なし

区分	看護職員		介護職員		生活相談員	
	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	1	1	2	0
前年度1年間の退職者数	1	0	0	1	1	0
業務に従事した経験年数						
１年未満	0	0	0	0	2	0
１年以上３年未満	0	0	1	1	4	0
３年以上５年未満	0	0	1	0	0	0
５年以上10年未満	0	0	3	0	6	0
10年以上	5	2	9	1	6	0

	機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	1	0
業務に従事した経験年数				
１年未満	0	0	0	0
１年以上３年未満	0	0	0	0
３年以上５年未満	0	0	0	0
５年以上10年未満	0	0	1	0
10年以上	3	0	0	0

従業者の健康診断の実施状況	①　あり　2　なし

利用料金

6 （利用料金の支払い方法）

居住の権利形態		①　利用権方式 2　建物賃貸借方式 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 ※該当する方式を全て選択 → 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
年齢に応じた金額設定		①　あり　　2　なし
要介護状態に応じた金額設定		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）の取扱い		①　減額なし 2　日割り計算で減額 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	施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案
	手続き	運営懇談会の意見を聴いたうえで入居者及び身元引受人等に事前に通知の後実施

（利用料金のプラン【代表的なプランを２例】）

			プラン１（1人入居）	プラン２（2人入居）
入居者の状況※1		要介護度	自立	自立
		年齢	70歳以上	70歳以上
居室の状況※2		床面積	51.16㎡	51.16㎡
		便所	①　あり　　2　なし	①　あり　　2　なし
		浴室	①　あり　　2　なし	①　あり　　2　なし
		台所	①　あり　　2　なし	①　あり　　2　なし
入居時点で必要な費用		前払金（入居一時金）	45,100,000 円	55,100,000 円
		前払金(税込)(健康管理費)	6,600,000 円	13,200,000 円
		敷金	0 円	0 円
月額費用の合計（税込）			223,980 円	447,960 円
	家賃		0 円	0 円
	サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用	0 円	0 円
		介護保険外 食費（税込）	88,680 円	177,360 円
		介護保険外 管理費（税込）※3	135,300 円	270,600 円
		介護保険外 介護費用	0 円	0 円
		介護保険外 光熱水費	実費	実費
		介護保険外 その他（税込）	都度払いサービス有り	都度払いサービスあり

※１　介護予防・地域密着型の場合を含む

※２　有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	入居一時金の一部を日額で受領するもので、算定根拠は入居一時金に準じる。
敷金	-
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	共用部分等の光熱水費、維持管理費、事務費、事務管理部門の人件費、生活サービス部門の人件費。　※実費で提供するサービスは、別添4を参照。
食費	人件費等の諸経費、食材費等に基づく費用。 朝食756円、昼食990円、夕食1,210円（税込） (1日3食30日召し上がった場合で積算・税込)
光熱水費等	実費負担
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添4および「管理運営規程」を参照
その他のサービス利用料	ＮＨＫ等の放送受信料、電話、インターネット等の通信費も入居者負担 (詳細は「管理運営規程」を参照)

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	基本報酬、および前掲の加算の利用者負担分

			代理受領時の自己負担分		
区分	介護給付費の単位	30日分の目安	1割負担	2割負担	3割負担
要支援1	183 単位／日	58,633 円	5,864 円	11,727 円	17,590 円
要支援2	313 単位／日	100,285 円	10,029 円	20,057 円	30,086 円
要介護1	542 単位／日	173,656 円	17,366 円	34,732 円	52,097 円
要介護2	609 単位／日	195,123 円	19,513 円	39,025 円	58,537 円
要介護3	679 単位／日	217,551 円	21,756 円	43,511 円	65,266 円
要介護4	744 単位／日	238,377 円	23,838 円	47,676 円	71,514 円
要介護5	813 単位／日	260,485 円	26,049 円	52,097 円	78,146 円
個別機能訓練（Ⅰ）	12 単位／日	3,844 円	385 円	769 円	1,154 円
個別機能訓練加算（Ⅱ）	20 単位／月	213 円	22 円	43 円	64 円
科学的介護推進体制加算	40 単位／月	427 円	43 円	86 円	129 円
夜間看護体制加算（Ⅰ）	18 単位／日	5,767 円	577 円	1,154 円	1,731 円
協力医療機関連携加算(Ⅱ)	40 単位／月	427 円	43 円	86 円	129 円
生産性向上推進体制加算(Ⅱ)	10 単位／月	106 円	11 円	22 円	32 円
口腔・栄養スクリーニング加算	20 単位／回 (6ヶ月に1回を限度)	213 円	22 円／月	43 円／月	64 円／月
退院・退所時連携加算	30 単位／日 (入居日～30日以内)	9,612 円	962 円／月	1,923 円／月	2,884 円／月
退居時情報提供加算	250 単位／回	2,670 円	267 円	534 円	801 円
看取り介護加算（Ⅱ）	572 単位／日 (死亡日以前31～45日)	6,108 円～ 321,553 円	611 円～ 32,156 円	1,222 円～ 64,311 円	1,833 円～ 96,466 円
	644 単位／日 (死亡日以前4～30日)				
	1180 単位／日 (死亡日の前日及び前々日)				
	1780 単位／日 (死亡日)				
サービス提供体制強化加算(Ⅰ)	22 単位／日	7,048 円	705 円	1,410 円	2,115 円
介護職員等処遇改善加算(Ⅰ)ロ	上記介護給付費総単位数の15.9%				

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(上乗せサービス)	健康管理費の算定根拠に準じる

※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。

（前払金の受領）

費目		入居一時金（家賃相当額の前払い金・非課税） 1人入居　3,200 万円～ 13,240 万円 2人入居　4,200 万円～ 14,240 万円
算定根拠		老人福祉法令に基づき、全国有料老人ホーム協会の試算プログラムにより算定　※別添１
想定居住期間（償却年月数）		180ヶ月の実日数
償却の開始日		入居日の翌日
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）		480 万円～ 1,986 万円
初期償却率		15%
返還金の算定方法	入居後３月以内の契約終了	入居一時金 ―（1日あたり利用料×入居期間） ※1日あたり利用料は入居一時金のうち返還対象部分を、ひと月三十日として償却月数で割り返した金額です（小数点以下切り捨て）。なお、入居一時金のうち初期償却相当額は全額返還します。 ※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。
	入居後３月を超えた契約終了	(1人入居で契約が終了した場合) 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 （2人入居で一方の契約が終了した場合） 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 （入居者1名が調整返還ありで住替え後、契約が終了した場合） 2,200万円÷住替え翌日から償却期間満了日までの実日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 （入居者2名が調整返還ありで住替え後、一方の契約が終了した場合） 4,400万円÷2÷住替え翌日から償却期間満了日までの実日数×契約終了日から償却期間満了日までの実日数 ※一方の契約終了後、もう一方の契約が終了した場合も同様の計算式を適用します。
前払金の保全先	1　連帯保証を行う銀行等の名称	
	2　信託契約を行う信託会社等の名称	
	3　保証保険を行う保険会社の名称	
	④　全国有料老人ホーム協会	
	5　その他(名称:　　)	

費目	健康管理費　　660万円（税込・1人）
算定根拠	○当該金額は、費用設定時の長期推計額です。 1. 健康相談、健康診断(年2回まで)の費用として968千円。 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、並びに特定施設入居者生活介護等のサービスのため、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5,632千円。 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。

想定居住期間（償却年月数）		180ヶ月の実日数
償却の開始日		入居日の翌日
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）		990,000円
初期償却率		15%
返還金の算定方法	入居後３月以内の契約終了	一人当たりの健康管理費 ―（1日当たり利用料×入居期間） ※1日当たり利用料は健康管理費のうち初期償却相当額を除いた部分を、ひと月三十日として償却月数で割り返した金額です（小数点以下切り捨て）。なお、初期償却相当額については全額返金します。 ※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、１人あたりの健康管理費を対象とします。 ※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。
	入居後３月を超えた契約終了	一人当たりの健康管理費×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
前払金の保全先	１　連帯保証を行う銀行等の名称	
	２　信託契約を行う信託会社等の名称	
	３　保証保険を行う保険会社の名称	
	④　全国有料老人ホーム協会	
	５　その他（名称:　　）	

入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

7　（入居者の人数）

性別	男性	91人
	女性	171人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	13人
	75歳以上85歳未満	92人
	85歳以上	157人
要介護度別	自立	233人
	要支援１	0人
	要支援２	0人
	要介護１	0人
	要介護２	8人
	要介護３	9人
	要介護４	2人
	要介護５	10人
入居期間別	６ヶ月未満	11人
	６ヶ月以上１年未満	20人
	１年以上５年未満	58人
	５年以上10年未満	53人
	10年以上15年未満	63人
	15年以上	57人

（入居者の属性）

平均年齢		86歳
入居者数の合計		262人
入居率※	定員380名に対し 68.9% 一般居室265戸に対し (202戸)	76.2%
※ 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。		

（前年度における退去者の状況）

退居先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	1人
	死亡者	17人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	
		（解約事由の例）
	入居者側の申し出	
		（解約事由の例） 退院の目処が立たず

苦情・事故等に関する体制

8（利用者からの苦情に対応する窓口等の状況）※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称		１．サンシティ宝塚 リビングサービス課	２．㈱ハーフ・センチュリー・モア コールセンター
電話番号		0797-76-5757	0120-630-950
対応している時間	平日	9：00～17：00	9：00～17：00
	土曜	9：00～17：00	－
	日曜・祝日	9：00～17：00	－
定休日		なし	土日祝日、年末年始

窓口の名称		公益社団法人 全国有料老人ホーム協会	宝塚市 健康福祉部 介護保険課
電話番号		03-5207-2763	0797-71-1141
対応している時間	平日	10：00～17：00	8：45～12：00、13：00～17：30
	土曜	－	－
	日曜・祝日	－	－
定休日		土日祝日、年末年始	土日祝日、年末年始

窓口の名称		兵庫県国民健康保険団体連合会 介護サービス苦情相談窓口	兵庫県 阪神北県民局 宝塚健康福祉事務所 監査指導課
電話番号		078-332-5617	0797-61-5174
対応している時間	平日	8:45～17：15	8：45～17：30
	土曜	－	－
	日曜・祝日	－	－
定休日		土日祝日、年末年始	土日祝日、年末年始

（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） （公社）全国有料老人ホーム協会の「有料老人ホーム損害賠償責任保険」に加入。サービスの提供上で事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、事業者に過失がある場合に賠償します。
	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） 事故対応マニュアルに基づく
	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組の状況	①　あり	実施日	投書による受付窓口：意見箱 ※毎月定期懇談会、年1回報告会を開催し、議事録を配布 直近の開催日：　2026年6月16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	2012年12月14日
		評価機関名称	（公社）全国有料老人ホーム協会
		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 ②　入居希望者に配布 3　公開していない
管理規程	1　入居希望者に公開 ②　入居希望者に配布 3　公開していない
事業収支計画書	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に配布 ③　公開していない
財務諸表の要旨	1　入居希望者に公開 ②　入居希望者に配布 3　公開していない
財務諸表の原本	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に配布 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12回（年1回は報告会）
	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【表示事項】	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章　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		
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	1　あり ②　なし	
不適合事項がある場合の内容		

添付書類：　別添１：入居一時金の「算定根拠」について
別添２：健康管理費の「算定根拠」について
別添３：設置者が兵庫県内で実施する他の介護サービス一覧表
別添４：有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

説明年月日　　年　　月　　日　　説明場所　サンシティ宝塚

説明者署名

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

入居者 1　　年　　月　　日　　署名

入居者 2　　年　　月　　日　　署名

身元引受人(兼連帯保証人)　　年　　月　　日　　署名