

重要事項説明書

有料老人ホーム 神戸大山

社会医療法人社団 正峰会

重要事項説明書

1. 事業主体概要

種類	法人	
	社会医療法人社団	
名称	しゃかいいりょうほうじんしゃだん せいほうかい 社会医療法人社団 正峰会	
主たる事務所の所在地	〒679-0321 兵庫県西脇市黒田庄町田高313番地	
連絡先	電話番号	0795-28-3688
	FAX 番号	0795-28-3115
	ホームページアドレス	http://www.seihoukai.com
代表者	氏名	大山 正
	職名	理事長
設立年月日	平成 8年 7月 22日	
主な実施事業	※別添1（別々に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	ゆうりょうろうじんほーむ こうべおおやま 有料老人ホーム 神戸大山
----	--------------------------------------

所在地	〒652-0802 兵庫県神戸市兵庫区水木通10-1-12	
主な利用交通手段	最寄駅	大開駅
	交通手段と所要時間	JR山陽本線（神戸線）兵庫駅 徒歩7分 神戸高速東西線 大開駅 徒歩5分
連絡先	電話番号	078-578-6201
	FAX 番号	078-578-6201
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	肥田 守
	職名	施設長
建物の竣工日		令和3年 3月31日
有料老人ホーム事業の開始日		令和3年 4月 1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を提供する場合）		
2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
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	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	令和 年 月 日
	指定の更新日（直近）	令和 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1913.18㎡	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が貸借する土地	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし
契約の自動更新	1 あり 2 なし		
建物	延床面積	全体	7752.51㎡
		うち、老人ホーム部分	446.12㎡
	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 3 木造 4 その他 ()	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物	
		2 事業者が貸借する建物	
		抵当権の設定	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 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※
	居室1	有	無	18.05 m ²	1室	一般居室個室
	居室2	有	無	19.09 m ²	1室	一般居室個室
	居室3	有	無	18.85 m ²	1室	一般居室個室
	居室5	有	無	18.36 m ²	1室	一般居室個室
	居室6	有	無	18.16 m ²	1室	一般居室個室
	居室7	有	無	18.58 m ²	1室	一般居室個室
	居室8	有	無	18.36 m ²	1室	一般居室個室
居室10	有	無	18.36 m ²	1室	一般居室個室	
居室11	有	無	19.08 m ²	1室	一般居室個室	
居室12	有	無	19.38 m ²	1室	一般居室個室	

※「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	1ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個室	1ヶ所	
			大浴場	0ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴	ヶ所	
			リフト浴	ヶ所	
			ストレッチャー浴	ヶ所	
			その他 ()	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
その他			

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	・ 医療、介護サービス事業者との緊密な連携体制による安心の提供 ・ 質の高いサービスと低廉な利用料金の両立
サービスの提供内容に関する特色	・ 入居者と家族の視点に立ったサービスの提供 ・ 個人の自立した生活習慣を最重視したサービスの提供
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
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 委託 ③ なし
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

(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 ()		
協力医療機関	1	名称	神戸大山病院
		住所	兵庫県神戸市兵庫区水木通 10-1-12
		診療科目	内科、外科、整形外科、循環器内科、リハビリテーション科
		協力内容	緊急措置が必要となった場合の医療の提供
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	なかたに歯科クリニック	
	住所	兵庫県神戸市兵庫区駅前通 1-2-1 アルパビル3・4階	
	協力内容	緊急措置が必要となった場合の歯科医療の提供	

(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(居室移動の場合)	
判断基準の内容	入居者と家族・事業者が、入居者が生活する上で居室の移動が必要と認められる場合	
手続きの内容	特になし(入居者名簿の変更)	
追加的費用の有無	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 (変更内容) ② なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	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	概ね65歳以上(入居に際して連帯保証人必要)	
契約の解除の内容	<p>次の各号の一つでも該当するときは、契約を解除することができるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件に入居したとき。 2.利用料を2ヶ月以上滞納したとき。 3.賃貸借契約書第6条の各号の一に該当する行為をしたとき。 4.賃貸借契約書第8条に規定する甲に対する届出を怠ったとき。 5.無断で本物件を退去したとき、又は周囲の状況から乙に居住の意思がないと甲が認めたとき。 6.共同生活の秩序を著しく乱す行為があり、円満な共同生活を維持できないと甲が認めたとき。 7.賃貸借契約書第11条に規定する原状回復義務を怠ったとき。 8.賃貸借契約書第15条による連帯保証人の変更又は追加をしないとき。 	

業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満										
	1年以上										
	3年未満										
	3年以上										
	5年未満										
	5年以上										
	10年未満										
10年以上											
従業者の健康診断の実施状況										<input checked="" type="radio"/> ① あり <input type="radio"/> 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 【表示事項】	1 利用権方式 <input checked="" type="radio"/> 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 【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> ② なし
要介護状態に応じた金額設定	1 あり <input checked="" type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 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	社会情勢に応じ改定することがある
	手続き	懇談会においてご家族様に説明を行う。

(利用料金のプラン)【代表的なプランを2例】

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度	1	5
	年齢	85歳	90歳
居室の状況	床面積	19.38㎡	18.81㎡
	便所	<input checked="" type="radio"/> ① 有 <input type="radio"/> 2 無	<input checked="" type="radio"/> ① 有 <input type="radio"/> 2 無

	浴室	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
入居時点で 必要な費用	前払金	円	円	
	敷金	円	円	
月額費用の合計		193,000円	193,000円	
家賃(税込)		115,000円	115,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円	
	介護保険外	食費(税別)	48,000円	48,000円
		管理費(税込)	30,000円	30,000円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
	その他	円	円	
※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	家賃、居室内の水光熱費、共益費
管理費	共有部分の水光熱費、職員の人件費
食費	材料費、事務手数料

7. 入居者の状況

(入居者の人数)

性別	男性	人
	女性	人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	人

別添 2

特定施設入居者生活介護(地域密着型・介護予防を含む)の指定の有無							有 / (無)
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス(利用者一部負担※1)	個別の利用料で、実施するサービス				備考 ※:自立者へ「介護費」で提供する一時的介護サービス	
		(利用者が全部負担)	包含※2	都度※2	料金※3		
介護サービス							
食事介助	無	有 / (無)					
排泄介助・おむつ交換	無	有 / (無)					
おむつ代	無	有 / (無)					
入浴(一般浴)介助・清拭	無	有 / (無)					
特浴介助	無	有 / (無)					
身辺介助(移動・着替え等)	無	有 / (無)					
機能訓練	無	有 / (無)					
通院介助	無	有 / (無)					
生活サービス							
居室清掃	無	有 / (無)					
リネ交換	無	有 / (無)					
日常の洗濯	無	有 / (無)					
居室配膳・下膳	無	(有) / 無				※無償で提供	
入居者の嗜好に応じた特別な食事	無	有 / (無)					
おやつ	無	有 / (無)					
理美容師による理美容サービス	無	有 / (無)					
買い物代行	無	有 / (無)					
役所手続き代行	無	有 / (無)					
金銭・貯金管理	無	有 / (無)					
健康管理サービス							
定期健康診断	無	有 / (無)					
健康相談	無	(有) / 無				※無償で提供	
生活指導・栄養指導	無	有 / (無)					
服薬支援	無	有 / (無)					
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	無	有 / (無)					

入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	無	有 / (無)				
入退院時の同行	無	(有) / 無				※協力病院の付添のみ、 無償で提供
入院中の洗濯物交換・ 買い物	無	有 / (無)				
入院中に見舞い訪問	無	有 / (無)				

※1:利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割又は2割の利用者負担)。

※2:「有」を記入した時は、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、いずれかの欄に○を記入する。

※3:都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

