

## 有料老人ホーム重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	
所属・職名	

### 1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) よしちよう 株式会社吉兆	
主たる事業所の所在地	〒657-0864 神戸市灘区新在家南町4丁目9番18号	
連絡先	電話番号	078-806-3300
	FAX 番号	078-806-3304
	ホームページアドレス	なし
代表者	氏名	瀧池 教介
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 17 年 10 月 11 日	
主な実施事業	建設業、不動産賃貸業	
種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) ひなこーぽれーしょん 株式会社ヒナコーポレーション	
主たる事業所の所在地	〒657-0037 神戸市灘区備後町5丁目3-1-309	
連絡先	電話番号	078-811-3013
	FAX 番号	078-811-3015
	ホームページアドレス	<a href="https://hina-corp.com/">https://hina-corp.com/</a>
代表者	氏名	園田 潤治
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 22 年 4 月 1 日	
主な実施事業	※別添 1 (別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	(ふりがな) さえらにしあかし サエラ西明石
所在地	〒673-0017

	明石市野々上3丁目13-3	
主な利用交通手段	最寄り駅	JR西明石
	交通手段と所要時間	例：JR西明石 徒歩5分
連絡先	電話番号	078-915-8118
	FAX番号	078-915-8117
	ホームページアドレス	https://hina-corp.com/
管理者	氏名	守部 義之
	職名	管理者
建物の竣工日	昭和59年1月18日	
有料老人ホーム事業の開始日	令和4年2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	
	指定の更新日（直近）	

**3. 建物概要**

土地	敷地面積	165.37 m <sup>2</sup>		
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地		
		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 ( 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	825.71 m <sup>2</sup>	
		うち、老人ホーム部分	825.71 m <sup>2</sup>	
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物		
	構造	鉄筋コンクリート造		
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 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 ( 年 月 日～ 年 月 日) 2 なし
		契約の自動更新	1 あり 2 なし

居室状況	居室区分	1 全室個室				
	【表示事項】	2 相部屋あり				
		最小	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有	無	9.87 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ2	有	無	10.36 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ3	有	無	10.84 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ4	有	無	10.86 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ5	有	無	11.07 m <sup>2</sup>	4	一般居室個室
	タイプ6	有	無	11.16 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ7	有	無	11.49 m <sup>2</sup>	4	一般居室個室
	タイプ8	有	無	11.69 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ9	有	無	11.76 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ10	有	無	11.83 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ11	有	無	12.61 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ12	有	無	13.99 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
タイプ13	有	無	14.93 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
タイプ14	有	無	16.62 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
タイプ15	有	無	18.86 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
タイプ16	有	無	19.16 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
共用施設	共用便所における 便房	2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		2ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	個室		2ヶ所	
			大浴場		0ヶ所	
	共用浴室における 介護浴室	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 用できる調理施設		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）
消防用 設備等	消火器	あり
	自動火災報知設備	あり
	火災報知設備	あり
	スプリンクラー	あり
	防火管理者	あり
	防災計画	あり
その他		

#### 4. サービスの内容

運営に関する方針	長く住み慣れた場所で、自宅のように感じられる住居を目標に施設運営を行います。
サービスの提供内容に関する特色	明るく、家庭的な雰囲気で利用者様の居心地の良い時間と場所を提供いたします。
入浴、排せつ又は食事の介護	なし
食事の提供	自ら実施
洗濯、掃除等の家事の提供	なし
健康管理の供与	なし
安否確認または状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	自ら実施

#### （医療提携の内容）

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	西神戸ホームケアクリニック
		住所	神戸市西区学園東町6丁目7-7
		診療科目	内科・精神科
		協力内容	急病等の対応

#### （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	なし
	要支援の者	あり
	要介護の者	あり
留意事項		
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める	解約条項	契約書第9条

場合	解約予告期間	90日
入居者からの解除予告期間	30日	
体験入居の内容	なし	
入居定員	32人	
その他		

## 5. 職員体制

	職員数（実人数） 5			備考
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		介護職員兼務
直接処遇職員				
介護職員	5	1	4	
看護職員				
調理員	2		2	

### （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			
介護福祉士	3	1	1
実務者研修の修了者	2		2
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

### （夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜間帯の設定時間（18時～9時）		
	平均人数 1	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	0人	0人
介護職員	1人	1人

### （職員の状況）

管理者	ほかの職務との兼務		あり			
	業務に係る資格等	あり	資格等の名称	介護福祉士		
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						
前年度1年間の退職者数						

業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数						
1以上3年未満の者の人数						
3以上5年未満の者の人数						
5以上10年未満の者の人数						
10年以上の者の人数						
	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						
前年度1年間の退職者数						
業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数						
1以上3年未満の者の人数						
3以上5年未満の者の人数						
5以上10年未満の者の人数						
10年以上の者の人数						
従業者健康診断の実施状況	あり					

## 6. 利用料金

居住の権利形態 【表示事項】	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	
	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	租税等の増減、地価の変動、近傍家賃との比較、その他の事情による賃料の不相当が生じたとき
	手続き	運営懇談会の意見をきく

### (利用料金のプラン（代表的なプラン）)

		1	2
入居者の状	要介護度		

況	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	9.87 m <sup>2</sup>	14.93 m <sup>2</sup>
	便所	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
入居時点で 必要な費用	前払金	0 円	0 円
	敷金	228,000 円	300,000 円
月額費用の合計		99,360 円	123,360 円
家賃		38,000 円	50,000 円
介護 保険 除外※	食費	45,360 円	45,360 円
	管理費	6,000 円	14,000 円
	共益費	10,000 円	14,000 円
		円	円

**(利用料金の算定根拠)**

費目	算定根拠
家賃	近傍家賃との比較
敷金	家賃の 6ヶ月分
管理費	事務費、共用施設等の維持管理費
食費	
共益費	建物共用部及び自室の電気、ガス、水道等の費用

**7. 入居者の状況（記入日現在）（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
要介護度別	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
	要介護 5	人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上 1年未満	人

	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

**(入居者の属性)**

平均年齢	歳
入居者数の合計	人
入居率※	%
※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)**

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者の申し出	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) ※複数ある場合は欄を増やして記入。

窓口の名称	株式会社ヒナコーポレーション	
電話番号	078-811-3013	
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜日	なし
	日曜・祝日	なし
定休日	土日祝	

**(サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応)**

損害賠償責任保険の加入状況	① あり	東京海上日動火災保険㈱ 超ビジネス保険
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償	① あり	加入している保険により、速やかに損害賠償



すべき事故が発生した時の対応		を行います
	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	
		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 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2回
	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
高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	1 あり      ② なし
明石市有料老人ホーム設置運営指導指針第5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	階段：ノンスリップなし 中廊下の有効幅：1.8m 未満 居室床面積：18㎡未満 通報装置なし バルコニーなし 特別浴槽なし エレベーター：ストレッチャー非対応 外来者宿泊室なし 居室又は共用部分に台所、収納設備なし
第6章「既存建物等の活用特例」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
明石市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	

添付書類

別添1：事業主体が実施するほかの介護サービス一覧表

以上の内容について、老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に基づく書面による説明を受けました。

年 月 日

《説明した者》

所属 \_\_\_\_\_

職名 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

《説明を受けた者》

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

入居する者（ \_\_\_\_\_ ）との続柄：

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

## 別添1

### <施設>

- ・グループホームスリール長田（神戸市長田区腕塚町1-1-2）  
平成29年11月1日開設 定員18名
- ・グループホームスリール西淀川（大阪市西淀川区竹島2-4-3）  
平成30年7月1日開設 定員27名

### <居宅サービス>

#### 訪問介護

平成27年9月1日開設

ホームヘルプサービス スリール春日野道（神戸市中央区国香通3-2-19）

平成27年11月1日開設

ホームヘルプサービス スリール夕風（大阪市港区夕風2-2-2）

平成31年1月1日開設

ホームヘルプサービス スリール湊川（神戸市兵庫区福原町15-18）

令和2年12月1日開設

ホームヘルプサービス スリール姫路（姫路市花田町勅旨130）

#### 通所介護

平成27年11月1日開設 定員28名

デイサービス風の詩夕風（大阪市港区夕風2-1-1-2階）

#### 福祉用具貸与・特定福祉用具販売

平成27年3月1日開設 定員10名（1日あたり）

福祉用具スリール（神戸市灘区備後町5-3-1-309）

#### 居宅介護支援

平成22年6月1日開設

ケアプランセンター スリール（神戸市灘区鹿ノ下通1-2-4）

平成30年10月1日開設

ケアプランセンター スリール夕風（大阪市港区夕風2-1-1）

### <地域密着型サービス>

#### 小規模多機能型居宅介護

平成22年11月1日開設 定員29名

小規模多機能型居宅介護事業所スリール兵庫上沢（神戸市兵庫区上沢通8-9-1）

<有料老人ホーム等>

平成 22 年 11 月 1 日開設 12 室

高齢者向け賃貸住宅ルーク愛（神戸市兵庫区上沢通 8-9-1）

平成 24 年 4 月 1 日開設 8 室

住宅型有料老人ホームサエラ大石東町（神戸市灘区大石東町 5-6-22）

平成 24 年 12 月 1 日開設 15 室

住宅型有料老人ホームサエラ御影塚町（神戸市東灘区御影塚町 2-2-21）

平成 25 年 11 月 1 日開設 35 室

住宅型有料老人ホームサエラ春日野道（神戸市中央区東雲通 3-3-18）

平成 27 年 11 月 1 日開設 28 室

住宅型有料老人ホームサエラ大阪夕凧（大阪市港区夕凧 2-2-2）

平成 30 年 10 月 1 日開設 55 室

住宅型有料老人ホームサエラ湊川公園（神戸市兵庫区福原町 15-18）