

重要事項説明書

1. 事業主体概要

種類	社会福祉法人	
名称	しゃかいふくしほうじん せいゆうかい	
	社会福祉法人 正勇会	
主たる事務所の所在地	〒803-0836	
	福岡県北九州市小倉北区中井1丁目7番14号	
連絡先	電話番号	093-562-2000
	FAX番号	093-562-2002
	メールアドレス	hon@soreiyugroup.com
	ホームページ	http://www.soreiyugroup.or.jp
代表者	氏名	阿部 裕子
	職名	理事長
設立年月日	2005年12月1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	さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく あべりああさの	
	サービス付き高齢者向け住宅 あべりあ浅野	
主たる事務所の所在地	〒802-0001	
	福岡県北九州市小倉北区浅野3丁目1番26号	
主な利用交通手段	JR鹿児島本線小倉駅から徒歩10分	
連絡先	電話番号	093-511-1505
	FAX番号	093-511-2505
	メールアドレス	aba@soreiyugroup.com
	ホームページ	http://www.soreiyugroup.or.jp/
管理者	氏名	井上 公二

	職名	管理者
建物の竣工日	2017年1月31日	
有料老人ホーム事業の開始日	2017年3月1日	

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,169.46㎡				
	所有関係	設置者が賃借する土地				
建物概要	延床面積	全体	7,383.78㎡			
		うち、老人ホーム部分	4,073.71㎡			
	耐火構造	耐火建築物				
	構造	鉄筋コンクリート造				
	所有関係	事業者が自ら所有する建物				
		相部屋ありの場合				
		最少	1人部屋			
	最大	2人部屋				
居室の状況		トイレ	浴室	面積	戸数 室数	区分
	タイプ1	有	有	18.08㎡	96	一般居室個室
	タイプ2	有	有	36.16㎡	3	一般居室個室
	タイプ3	有	有			
	タイプ4					
	タイプ5					
共用施設	共用便所における便房	7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	7ヶ所		
	共用浴室	15ヶ所	個室	14ヶ所		
			大浴場	1ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	1ヶ所		
			リフト浴	0ヶ所		
ストレッチャー浴			1ヶ所			

			その他	ミスト浴	1ヶ所
	食堂	あり			
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり			
	エレベーター	あり(車椅子・ストレッチャー対応)			
消防用設備等	消火器	あり			
	自動火災報知設備	あり			
	火災通報設備	あり			
	スプリンクラー	あり			
	防火管理者	あり			
	防災計画	あり			
緊急通報装置等	居室	全ての居室あり			
	便所	全ての居室あり			
	浴室	全ての居室あり			
	その他				
その他					

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	高齢者の単身者やご夫婦のみの世帯の増加に対し、安心して生活することができる住まいを整備、確保することを目的し、充実した居住環境、生きがいを提供することで、QOLの維持・向上を図ります。
サービスの提供内容に関する特色	①高齢者の方が安心して自立した毎日を過ごしていただくための施設です。 ②イオンモール直方を眼前に望む立地にあり自由な暮らしを楽しむことができます。 ③居室にケアコールがあり、万が一の時も安心して暮らすことができます。 ④各階の食堂で、温かい食事をお召し上がることができます。 ⑤外出、外泊は自由にできます。 ⑥ご入居者のライフスタイルや要望に応じて介護保険等のサービスを受けることができます。 ⑦生涯のわたり、安心・安全な介護と看護、連携した医療サポートサービスで快適に暮らすことが暮らすことができます。
入浴、排せつ又は食事の介護	設置者または設置者以外が実施
食事の提供	設置者または設置者以外が実施

洗濯・掃除等の家事の供与	設置者以外が実施
健康管理の供与	設置者または設置者以外が実施
安否確認又は状況把握サービス	設置者または設置者以外が実施
生活相談サービス	設置者または設置者以外が実施

(医療連携の内容)

医療支援		○	救急車の手配
			入退院の付き添い
			通院介助
協力医療機関	1	名称	医療法人 ホームクリニック小倉
		住所	福岡県北九州市小倉北区三萩野2-4-8
		診療科目	内科・心療内科・精神科
		協力科目	内科・心療内科・精神科
		協力内容	訪問診療・入院時の際の支援、緊急時の対応
	2	名称	医療法人 ひかりクリニック
		住所	福岡県北九州市鷹の巣1-18-9 鷹の巣中央ビル502
		診療科目	内科・皮膚科・精神科
		協力科目	内科・皮膚科・精神科
		協力内容	訪問診療、緊急時の対応
	3	名称	CLCひかりクリニック
		住所	福岡県北九州市八幡東区前田15-20
		診療科目	内科腫瘍内科・緩和ケア内科
		協力科目	内科腫瘍内科・緩和ケア内科
		協力内容	訪問診療、緊急時の対応
	4	名称	大手町診療所
		住所	福岡県北九州市小倉北区大手町13-1
診療科目		内科	

		協力科目	内科
		協力内容	訪問診療、緊急時の対応
協力歯科 医療機関	1	名称	医療法人 堺歯科医院
		住所	福岡県北九州市楠木二丁目8-12
		協力内容	訪問歯科診療
	2	名称	中村歯科診療所
		住所	福岡県北九州市小倉北区上富野2-6-6
		協力内容	訪問歯科診療

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	① 概ね65歳以上の者 ② 原則、身元引受人及び連帯保証人を選任可能な方 ③ 家賃債務保証にご加入いただける方 ④ 共同生活を営まれる方(自傷他害の恐れのない方)	
契約解除の内容	① 入居者が死亡した場合 ② 入居者、又は事業者から契約解除した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	建物賃貸借契約書参照
	解約予告期間	1カ月
入居者からの解約予告期間	1カ月	
体験入居の内容	なし	
入居定員	102人	
その他	身元引受人及び連帯保証人が選定出来ない場合は要相談	

5. 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】	建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	月払い方式	
		一部前払い・一部月払い方式
年齢に応じた金額設定	なし	

要介護状態に応じた金額設定	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	減額なし	
利用料金の改定	条件	建物賃貸借契約書 参照
	手続き	建物賃貸借契約書 参照

(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			
	年齢		75歳	80歳
居室の状況	床面積		18.08㎡	36.16㎡
	便所		有	有
	浴室		無	無
	台所		無	無
入居時点で必要な費用	前払金		126,000円	181,000円
	敷金		200,000円	400,000円
月額費用の合計			169,000円	328,000円
家賃			65,000円	120,000円
サービス費用	介護保険外※2	食費(1日3食30日間の場合)	50,000円	100,000円
		共益費	35,000円	70,000円
		生活支援サービス費	19,000円	38,000円
		光熱水費	共益費に含む	共益費に含む
		その他	0円	0円
※1 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	同種の住宅から算定される額、整備に要した費用、修繕費、管理事務費、その他の経済事情等を勘案して設定している。

敷金	家賃の約3か月分程度
生活支援サービス費	同種の住宅から算定される額、その他の経済事情等を勘案して設定している。
共益費	同種の住宅から算定される額、共用設備等の維持管理費、その他の経済事情等を勘案して設定している。
食費	人件費等の諸経費、食材費に基づく費用(喫食実績による)
光熱費	共益費に含む
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	初回1時間3000円 以降2000円/30分(消費税込み) 外部サービスの利用ができない場合が対象となります。 ① 緊急時以外の通院や入院の付添い・介助・送迎 ② 外出の付添いや買い物等の代行 ③ 基準を超える居室の掃除 1時間未満・1円未満は切上げ処理します。 NHK受信料は個別に外部契約による実費負担

6. 職員体制・入居者の状況

別紙参照

7. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況)

窓口1			
	窓口の名称		あべりあ浅野
	電話番号		093-511-1505
	対応している時間	平日	9:00~17:00
	定休日		年末年始 (12/29~1/3)
窓口2			
	窓口の名称		北九州市役所保健福祉局 地域福祉部介護保険課
	電話番号		093-582-2771
	対応している時間	平日	9:00~17:00

(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	あり	日新火災海上保険会社
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	あり	身体・財物
事故対応及びその予防のための指針	あり	

(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	あり	
	開催頻度	年に2回 意見箱は玄関に設置し、月初めに開錠している。
	結果の開示	提言された意見・苦情等は、状況を確認し対応を検討している。 苦情等に対する事業所側改善策を、入居者に対して連絡し回答する。 記録を台帳に保管し、再発防止策に役立てる。
第三者による評価の実施状況	なし	

8. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開
管理規程	公開していない
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

9. その他

運営懇談会	なし (代替措置) ①入居者が集まる時間帯(食事時間)を利用しての意見交換の実施 ②介護保険サービスにおけるサービス担当者会議等の活用
提携ホームへの移行 【表示事項】	あり 提携ホーム名： 特別養護老人ホームソレイユ湯野原、特別養護老人ホームソレイユ芦屋、特別養護老人ホームソレイユ遠賀、特別養護老人ホームソレイユ中井、特別養護老人ホームソレイユ浅野、特別養護老人ホームソレイユ北小倉
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	サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要
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	あり

有料老人ホーム設置運営 指導指針「5.規模及び構造 設備」に合致しない事項	なし
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項	なし

10. 入居者の損害賠償責任

- (1) 入居者(その家族および関係者を含む)が、入居者の責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等について、汚損、破棄又は紛失したときには、事業者が定める対価、その他事業者が被った損害を事業者へお支払い頂きます。なお、ここにいう対価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破棄又は滅失時の時価に基づくものとします。
- (2) 入居者及び入居者の関係者(ご家族を含む)が、施設において、故意、もしくは過失により、またはこの契約上の義務に違反して、施設の職員若しくは他の入居者の生命・心身・被害者に対して損害賠償責任を負っていただきます。
- (3) 前項の生命・心身への損害には、各種ハラスメントも含まれます。

11. 事業者の解約権

入居者が次の各項目のいずれかに該当した場合、事業所は30日以上期間を定めて通知催告の上、本契約を解約することができます。

- (1) 賃料等その他建物賃貸借契約書(3)及び(4)記載の費用の支払いを怠ったとき
- (2) 建物賃貸借契約書の第13条に定める入居者の負担となる費用の支払いを怠ったとき
- (3) 建物賃貸借契約書第16条各項目の規定にかかわらず、入居者は、解約の申入れの日から30日分の賃料等を事業者を支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

入居者が次の各項目のいずれかに該当した場合において、本契約を継続することが困難と認められるに至ったときには、事業者は本契約を解約することができます。

- (1) 入居申し込み及び本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居した事が発覚したとき
- (2) 建物賃貸借契約書第12条第3項に定める事業者への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき
- (3) 禁固刑以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき
- (4) 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき
- (5) 本物件に前項目の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、またはさせたとき、及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき
- (6) 本物件等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の入居者・職員等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき
- (7) 建物賃貸借契約書の第14条に定める入居者の負担となる費用の支払いを怠ったとき第3条に規定する本物件の使用目的及び建物賃貸借契約書第11条の禁止・制限事項等の遵守義務を怠ったとき、その他入居者が本契約に定める事項に違反し、または入居者の義務を履行しないとき
- (8) 入居者又はそのご家族等が事業者、職員等に対して、本契約を継続しがたい背信行為を行ったとき
- (9) 外部の介護及び福祉サービス等を利用しても日常生活を維持継続する事が困難な場合
- (10) 入居者の行動が、他の入居者、自身の生命または健康に重大な影響を及ぼす恐れがあるとき
- (11) 入居者が、故意に法令違反その他重大な秩序破壊行為をなし、改善の見込みがないとき
- (12) 入居者及び入居者の関係者(ご家族を含む)が、施設職員若しくは他の入居者の生命・心身・財産行為に損害を与え、または損害を与える恐れのある行為を行ったとき。

12. 入居者からの契約解約

入居者は、事業者に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができます。

- (1) 建物賃貸借契約書第16条各項目の規定にかかわらず、入居者は、解約の申入れの日から30日分の賃料等を事業者を支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

2:【利用者】氏名 兼

説明年月日: 2:説明年月日

説明者 : 井上 公二

ご家族様 : 2:【利用者家族・代理人】氏名