

(別表 7)

有料老人ホーム重要事項説明書

記入年月日	令和 7 年 1 月 6 日
記入者名	片山 徹
所属・職名	施設長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成 23 年 10 月 7 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙 4 の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の 1 から 3 まで及び 6 の内容については、別紙 4 の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

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) かぶしがいいしや こうれん 株式会社 光蓮	
主たる事務所の所在地	〒660-0893 兵庫県尼崎市西難波町 5 丁目 14 番 10 号	
連絡先	電話番号	06-4950-6777
	FAX 番号	06-4950-6277
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	片山 麻紀
	職名	代表取締役
設立年月日	令和 5 年 11 月 14 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) ゆうりょうろうじんほ一む れん 有料老人ホーム れん	
所在地	〒660-0084 兵庫県尼崎市武庫川町2丁目36-1	
主な利用交通手段	最寄駅	阪神 武庫川 駅
	交通手段と所要時間	徒歩 約6分
連絡先	電話番号	06-4950-7773
	FAX 番号	06-4950-7774
	ホームページアドレス	
管理者	氏名	片山 徹
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和 50 年 3 月 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		令和 6 年 8 月 20 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	県・市
	事業所の指定日	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	305,55 m ²					
	所有関係	1 事業者					
		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 2023.11.1~2033.10.31 2 なし				
		契約の自動更新	1 あり ② なし				
建物	延床面積	全体		672.62 m ²			
		うち、老人ホーム部分		645,51 m ²			
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他（					

	タイプ 10	有／無	有／無	m ²	
※「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	6 ヶ所	うち男女別の対応が可能な 便房	ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な 便房	3 ヶ所	
	共用浴室	2 ヶ所	個室	2 ヶ所	
			大浴場	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	1 経営理念 有料老人ホームが社会的に重要な責任を有する事業であることを自覚し、入居者の要望に沿ってサービスを構築し、安全で快適な施設環境に努めるとともに、長期にわたる経営の維持存続を図る。長期にわたる経営維持の為、福祉の精神を忘れることなく、健全な事業経営をおこなうとともに、老人福祉法、介護保険法等の関係諸法令を守り、決して入居者の基本人権を侵害し、あるいは品位を損ない公序良俗に反することのないように事業を営むものである。同時に常に職員の資質向上に努め、有料老人ホーム事業の発展に日々努めていく。 2 施設の運営方針 設置する老人ホームは、入居者に対して健康管理、介護、食事など日常生活における様々なサービスを提供する。分譲方式でないため所有権取得することが出来ないが、終身にわたって、きめ細やかなサービスを継続的かつ安定的に受けることが出来る施設の運営を目指します。		
サービスの提供内容に関する特色			
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
安否確認又は状況確認サービス	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等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	身体拘束廃止未実施減算		1	あり	2	なし
	入居継続支援加算		1	あり	2	なし
	生活機能向上連携加算		1	あり	2	なし
	個別機能訓練加算		1	あり	2	なし
	夜間看護体制加算		1	あり	2	なし
	医療機関連携加算		1	あり	2	なし
	口腔衛生管理体制加算		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
	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
	看取り介護加算		1	あり	2	なし
	認知症専門ケア加算		1	あり（Ⅰ・Ⅱ）		2 なし
	サービス提供 体制強化加算	1 あり（Ⅰ(イ)・Ⅰ(ロ)・Ⅱ・Ⅲ） 2 なし				
	介護職員 処遇改善加算	1 あり（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ） 2 なし				
	介護職員等特定処遇改善加算		1	あり（Ⅰ・Ⅱ）		2 なし
人員配置が手厚い介護サービス 実施の有無	1	あり	(介護・看護職員の配置率) ：1			
	2 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（	
----------------	--	--	--

	協力内容	
(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 ()	
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い		
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 (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	住宅内の規則厳守	
契約の解除の内容	1 か月前までに退去・申し出	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	規則違反行為、生活困難
	解約予告期間	1 ヶ月
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月	
体験入居の内容	① あり (内容：管理規程体験利用参照)	
	2 なし	
入居定員	25 人	
その他	事前相談必要	

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計 7 人			
		常勤	非常勤	
管理者		1		1
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員			5	3,7
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員		1		1
その他職員			0	1
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40
※1 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。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

（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			
実務者研修の修了者	2		2
初任者研修の修了者	3		3
介護支援専門員			

(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			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (17 時～ 9 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1 人	1 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】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 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)	3 : 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	
	訪問看護事業所の名称	
	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							
		看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	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											
応じた業務に従事した経験年数に 業務に従事した職員の人数	1年未満			1	4						
	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				(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 【表示事項】	(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 【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（管理規程参照） 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	管理規程料金の変更参照
	手続き	管理規程料金の変更参照

（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		要介護 5	要介護 5
	年齢		96 歳	96 歳
居室の状況	床面積		10.10 m ²	7.61 m ²
	便所		① 有 2 無	1 有 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		0 円	0 円
	敷金		126,000 円	126,000 円
月額費用の合計			137,900 円	104,000 円
家賃			65,000 円	42,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		0 円	0 円
	介護保険外※2	食費(1日3食、30日の場合)	42,900 円	42,000 円
		管理費	15,000 円	5,000 円
		介護費用	0 円	0 円
		光熱水費	15,000 円	15,000 円
		その他	0 円	0 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	地域相場基準に算定（居室の状況も勘案する）
敷金	家賃の 3 ケ月程度
介護費用	なし ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	事務管理部門の人件費、事務費、入居者に対する日常生活支援サービスの為の人件費、共同施設等の維持管理費
食費	42,900 円/月 1 日 3 食 30 日の場合（消費税込み）

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居後の人数）

性別	男性	9 人
	女性	5 人
年齢別	65 歳未満	
	65 歳以上 75 歳未満	2 人
	75 歳以上 85 歳未満	10 人
	85 歳以上	2 人
要介護度別	自立	
	要支援 1	
	要支援 2	
	要介護 1	3 人
	要介護 2	5 人
	要介護 3	1 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 ヶ月未満	14 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	
	1 年以上 5 年未満	
	5 年以上 10 年未満	
	10 年以上 15 年未満	
	15 年以上	

（入居者の属性）

平均年齢	82.4 歳
入居者数の合計	14 人
入居率※	56%
※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	
	社会福祉施設	
	医療機関	
	死亡者	
	その他	

生 前 解 約 の 状 況	施設側の申し出	
		(解約事由)
	入居者側の申し出	
		(解約事由)

8. 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)

窓口の名称		有料老人ホーム れん
電話番号		06-4950-7773
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜日、日曜日、祝日

(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)

損害賠償保険の加入状況	① あり	(その内容)
	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) 速やかに保険会社に連絡し対応する。
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	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 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	☒ ① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 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 入居希望者に交付 ☒ 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 入居希望者に交付 ☒ 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 入居希望者に交付 ☒ 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 3 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	1 あり ☒ ② なし	
尼崎市有料老人ホーム設置運営指導指針「第	1 あり ☒ ② なし 居室の面積の不足、壁厚を除き 18 m ² 以上と指針にあるが当施設は壁厚	

4章 規模及び構造設備」に合致しない事項	を含んで 7.8 m ² となっている。通路幅員が 1.8mと指針にあるが一番幅員が狭い箇所で 1.5mとなっている。食堂の広さは 75 m ² 必要となっているところ 56 m ² になっている。
合致しない事項がある場合の内容	不適合事項については、大改修時には適合するよう対応いたします。
「第5章 既存建築物等の活用の場合等の特例」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
尼崎市有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	居室の面積の不足、壁厚を除き 18 m ² 以上と指針にあるが当施設は壁厚を含んで 7.8 m ² となっている。通路幅員が 1.8mと指針にあるが一番幅員が狭い箇所で 1.5mとなっている。食堂の広さは 75 m ² 必要となっているところ 56 m ² になっている。
不適合事項がある場合の内容	不適合事項については、大改修時には適合するよう対応いたします。

添付書類：別添 1（別の実施する介護サービス一覧表）

別添 2（個別選択による介護サービス一覧表）

説明年月日 年 月 日

署名 _____

別添 1 事業主体が尼崎市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類		事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	なし	光蓮ケアステーション 尼崎市大庄中通 3 丁目 50-1 大庄光マンション 102 号
訪問入浴介護	あり	なし	
訪問看護	あり	なし	
訪問リハビリテーション	あり	なし	
居宅療養管理指導	あり	なし	
通所介護	あり	なし	
通所リハビリテーション	あり	なし	
短期入所生活介護	あり	なし	
短期入所療養介護	あり	なし	
特定施設入居者生活介護	あり	なし	
福祉用具貸与	あり	なし	
特定福祉用具販売	あり	なし	
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	
夜間対応型訪問介護	あり	なし	
地域密着型通所介護	あり	なし	
認知症対応型通所介護	あり	なし	
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	
居宅介護支援	あり	なし	
<介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	
介護予防訪問看護	あり	なし	
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	

介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型介護予防サービス>				
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>				
第一号訪問事業	あり	なし	光蓮ケアステーション	尾崎市大庄中通 3 丁目 50-1
第一号通所事業	あり	なし		大庄光マンション 102 号
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護医療院	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

別添 2

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

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（右の「なし／あり」に○）						（なし）		あり	
	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 （利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備考	
介護サービス									
食事介助	なし	あり	（なし）	あり					
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	（なし）	あり					
おむつ代			（なし）	あり					
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	（なし）	あり					
特浴介助	なし	あり	（なし）	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	（なし）	あり					
機能訓練	なし	あり	（なし）	あり					
通院介助	なし	あり	（なし）	あり					
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	（なし）	あり					
リネン交換	なし	あり	（なし）	あり					
日常の洗濯	なし	あり	（なし）	あり					
居室配膳・下膳	なし	あり	（なし）	あり					
入居者の嗜好に応じた特別な食事			（なし）	あり					
おやつ			（なし）	あり					
理美容師による理美容サービス			なし	（あり）					利用者様自費負担
買い物代行	なし	あり	（なし）	あり					
役所手続き代行	なし	あり	（なし）	あり					
金銭・貯金管理			（なし）	あり					
健康管理サービス									
定期健康診断			（なし）	あり					
健康相談	なし	あり	なし	（あり）					
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	（あり）					
服薬支援	なし	あり	（なし）	あり					
生活リズムの記録	なし	あり	（なし）	あり					
入退院時・入院中のサービス									
移送サービス	なし	あり	（なし）	あり					
入退院時の同行	なし	あり	（なし）	あり					
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	（なし）	あり					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	（なし）	あり					

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割、2割又は3割の利用者負担）。

※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、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。