

重要事項説明書

記入年月日	2024年8月19日
記入者名	川口正智
所属・職名	代表取締役

※ 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／ <u>法人</u>	
	※法人の場合、その種類	株式会社(営利法人)
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ はーとふる 株式会社 HEART FULL	
主たる事務所の所在地	〒670-0811 姫路市野里199-1	
連絡先	電話番号	079-264-5805
	FAX番号	079-264-5805
	メールアドレス	heartfull@heartfull294.co.jp
	ホームページアドレス	http://www.heartfull-hf.co.jp/
代表者	氏名	川口正智
	職名	代表取締役
設立年月日	平成29年2月3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) メゾンセラヴィーノザト メゾン・セラヴィー野里	
所在地	〒670-0811 兵庫県姫路市野里199-1	
主な利用交通手段	最寄駅	神姫バス アンビック前 停留所
	交通手段と所要時間	アンビック前 停留所下車 徒歩 5 分
連絡先	電話番号	079-223-8565
	FAX番号	079-223-8566
	メールアドレス	heartfull@heartfull294.co.jp
	ホームページアドレス	http://www.heartfull-hf.co.jp/
管理者	氏名	川口正智
	職名	代表取締役
建物の竣工日		平成29年 9月1日
有料老人ホーム事業の開始日		平成29年10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 サービス付き高齢者向け住宅		
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	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	840.90㎡				
	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 (普通賃借 ・ 定期賃借)				
		抵当権の有無	1 あり 2 なし			
		契約期間	1 あり 2 なし			
	契約の自動更新	1 あり 2 なし				
建物	延床面積	全体	1613.05㎡			
		うち、老人ホーム部分	1613.05㎡			
	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 事業者が賃借する土地 (普通賃借 ・ 定期賃借)				
		抵当権の設定	1 あり 2 なし			
		契約期間	1 あり 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 (夫婦、縁故者居室含む)			
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※
タイプ1		有/無	有/無	18.6㎡	41戸	单身個室
タイプ2		有/無	有/無	㎡		
タイプ3		有/無	有/無	㎡		
タイプ4		有/無	有/無	㎡		
タイプ5		有/無	有/無	㎡		
タイプ6		有/無	有/無	㎡		
タイプ7		有/無	有/無	㎡		
タイプ8		有/無	有/無	㎡		
タイプ9		有/無	有/無	㎡		
タイプ10	有/無	有/無	㎡			

※「居室個室」「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	2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	2ヶ所	
	共用浴室	4ヶ所	個室	2ヶ所	
			大浴場	ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	2ヶ所	チェアー浴	ヶ所	
			リフト浴	ヶ所	
			ストレッチャー浴	2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		
緊急通報装 置等	居室	便所	浴室	その他（ ）	
	1 ☒ あり	1 ☒ あり	1 ☒ あり	1 あり	
	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	
	3 なし	3 なし	3 なし	3 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	入居者が可能な限りその居宅において、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるように配慮して、身体介護その他の生活全般にわたる援助を行うものとする。		
サービスの提供内容に関する特色	24時間介護職員常駐 定時の巡回、安否確認		
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		1 救急車の手配	
※複数選択可		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	共立病院
		住所	姫路市市川台3丁目12番地
		診療科目	内科・整形外科
		協力科目	訪問診療
		協力内容	訪問診療、緊急時入院手配等
	2	名称	姫路メディカルクリニック
		住所	姫路市飾磨区構2-147
		診療科目	内科
		協力科目	訪問診療
		協力内容	訪問診療、緊急時入院先手配等
協力歯科医療機関		名称	共立歯科
		住所	姫路市亀山212-3
		協力内容	歯科往診

(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	1 一時介護室へ移る場合 ※複数選択可 2 その他 ()		
判断基準の内容	管理者及び介護職員の判断による		
手続きの内容	居室変更移動通知書を親族から提出		
追加的費用の有無	1 あり	2 なし	
居室利用権の取扱い	1 あり	2 なし	
前払金償却の調整の有無	1 あり	2 なし	
従前の居室との	面積の増減	1 あり	2 なし

仕様の変更	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) 賃貸借契約書の書き換え、火災保険再申し込み
		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			
契約解除の内容	賃貸借契約書等の諸規定違反		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	・共同生活が無理と判断した場合 ・訪問診療、往診等に対応できない医療行為が必要となった場合	
	解約予告期間	30日以上前	
入居者からの解約予告期間	30日以上前		
体験入居の内容	1 あり(内容:介護サービスの質の確認、入居契約予定者のお試し等) 2 なし		
入居定員	1人		
その他			

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	常勤	非常勤	
管理者	1			
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
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				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※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			
初任者研修の修了者			
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			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			

はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～ 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	人	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)	: 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 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				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	
		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		
	手続き		

(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2(男性)	
	年齢		80歳	
居室の状況	床面積		18.86㎡	
	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		円	
	敷金		150,000円	
月額費用の合計			129,750円	
家賃			40,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用		円	
	介護保険外※ ²	食費	41,250円	
		管理費（施設衛生管理費）	3,000円	
		介護費用	個別自己負担	
		光熱水費	27,000円	
		その他（生活支援サービス代）	18,500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	40,000 円(個室)
敷金	敷金15万円
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	共益費として名目…(27,000円)
食費	1375 円/日 (内訳:朝食 310 円-昼食 355 円-夕食 710 円)
光熱水費	※入居者が設置したテレビに係る NHK 等の受信料負担の取扱いについて明記すること。
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	生活支援オプションサービス

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠) ※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

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	
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 (上乘せサービス)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠		
想定居住期間 (償却年月数)		ヶ月
償却の開始日		入居日
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)		円
初期償却率		%
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了	
	入居後 3 月を超えた契約終了	
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 :)	

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	17人
	女性	24人
年齢別	65 歳未満	6人
	65 歳以上 75 歳未満	3人
	75 歳以上 85 歳未満	11人
	85 歳以上	24人
要介護度別	自立	0人
	要支援 1	2人
	要支援 2	2人
	要介護 1	11人
	要介護 2	8人
	要介護 3	5人
	要介護 4	6人
	要介護 5	6人
入居期間別	6 ヶ月未満	6人
	6 ヶ月以上 1 年未満	4人
	1 年以上 5 年未満	21人
	5 年以上 10 年未満	7人
	10 年以上 15 年未満	2人
	15 年以上	1人

(入居者の属性)

平均年齢	81.2 歳
入居者数の合計	41 人
入居率※	100%
※ 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	2人
	医療機関	3人
	死亡者	2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)
	入居者側の申し出	2人
		(解約事由の例) 特養に入所

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) ※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	ハートフルお客様相談室	
電話番号	0120-86-1752	
対応している時間	平日	9時30分～17時00分まで
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日	土日祝日、8/13-8/15、12/30-1/4	

(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)
	2 なし	三井住友海上 介護賠償保険
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) 上記と同じ
	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 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 (年 月 日届出) 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(2017年7月21日登録) 2 なし	
姫路市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	1 あり 2 なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6 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	
姫路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（別に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）

※ _____ 様

説明年月日 年 月 日

説明者署名 _____

※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 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類				併設・隣接の 状況	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>						
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	ハートフル	姫路市野里199-1	
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接			
訪問看護	あり	なし	併設・隣接			
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接			
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接			
通所介護	あり	なし	併設・隣接			
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接			
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接			
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接			
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接			
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接			
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接			
<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	併設・隣接			
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接			
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接			
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接			
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接			
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接			
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接			
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接			
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接			
<居宅介護予防サービス>						
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接			
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接			
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接			
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接			
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接			
<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	併設・隣接			
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接			
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接			
<介護保険施設>						
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接			
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接			
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接			
介護医療院	あり	なし	併設・隣接			
<介護予防・日常生活支援総合事業>						
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接			
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接			
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接			

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							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		●	500 円/15分単位請求	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり		●	1 回200円～	
おむつ代			なし	あり		●	自己負担	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	
特浴介助	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	
リネン交換	なし	あり	なし	あり		●	1 回 500 円～	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		●	1 回 500 円～	
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり		●	1 日 100 円	
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり		●	業者見積対応	
おやつ			なし	あり		●	自己負担	
理美容師による理美容サービス			なし	あり		●	1 回 1700 円～	
買い物代行	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	
金銭・貯金管理			なし	あり		●	1 ヶ月 1000 円	
健康管理サービス								
定期健康診断			なし	あり		●	自己負担	年 1 回
健康相談	なし	あり	なし	あり	●		無料	毎月 1 回
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	●		無料	
服薬支援	なし	あり	なし	あり	●		無料	
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	●		無料	
入退院時・入院中のサービス								
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		●	500 円/15分単位請求	※付添いができる範囲を明確化すること
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり		●	1 回1500円	
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割又は2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。