

サービス付き高齢者向け住宅
ルミエールまるやま
重 要 事 項 説 明 書

医療法人社団 林山朝日診療所

重 要 事 項 説 明 書

医療法人社団 林山朝日診療所が運営する、サービス付き高齢者向け住宅の「入居に関する重要な説明」を記載

しております。入居に際しては、本文の内容をよくご理解いただき、入居いただきますようお願い申し上げます。

1. 施設経営法人

- (1) 法人名 医療法人社団 林山朝日診療所
- (2) 法人所在地 神戸市須磨区妙法寺字藪中 1 2 4 2
- (3) 電話番号 0 7 8 - 7 4 7 - 5 3 3 5
FAX 番号 0 7 8 - 7 4 7 - 5 3 4 0
- (4) 代表者氏名 理事長 山本 由美子

2. 事業所の概要

- (1) 建物の構造 鉄骨造 地上 3 階建
- (2) 居室面積
1 8 . 5 9 m² (全 4 8 戸)
- (3) 建物の概要

この建物は高齢者の方を対象とした建物賃貸借契約に基づく集合住宅です。全館バリアフリーの構造と手摺・エレベーター等の設置により高齢者の方の自立を促進し、安心して住んでいただくことのできる住居です。快適な集団生活を営むうえで、本文の各規則をお守りいただき、楽しい生活をお過ごしください。なお、施設とは異なり居室内及び共用部における転倒などの自損事故については自己責任となります。

3. 事業所の説明

- (1) 事業内容、名称等

名 称	ルミエールまるやま		
事 業 内 容		番 号	住居戸数
サービス付き高齢者向け住宅		H 2 3 - 0 2 号	4 8 戸

- (2) 所在地 神戸市長田区丸山町 4 丁目 6 番 1 9 号
- (3) 交通機関 神戸市バス 1 7 系統 しあわせの村行き
「花山町」停留所下車 徒歩約 3 分
- (4) 電話番号 0 7 8 - 6 4 1 - 3 0 9 0 FAX 番号 0 7 8 - 6 4 1 - 3 0 9 1
- (5) 施設長 荻野 博之

4. 入居対象者

(1) 当施設へ入居出来る方は、以下の何れかに該当し、集団生活を営むことに支障がなく、身元引受人がいらっしゃる方が対象となります。

① 60歳以上の方

② 介護保険法において要支援以上の認定を受けている方

(2) 入居及び入居契約の締結前に、事業者から感染症等に関する健康診断を受け、その診断書の提出をお願いする場合があります。このような場合には、入居者はこれにご協力くださるようお願い致します。

5. 料金及び生活支援サービスについて

(1) 入居時費用（敷金）

別紙料金表の敷金を、ご契約後2週間以内に指定口座へお振込みいただきます。

退去時において、不足賃料等がある場合は、その額を入居者に明示し、敷金から差し引いた残金をご返還致します。故意に破損、紛失若しくは原状を変更された場合の原状回復費用は、別途ご請求申し上げますのでご了承ください。

(2) 月額費用

① 家賃

② 共益費

共益費は、共用部の清掃費、共用部及び居室内の水光熱費等に充当されます。

③ 生活支援サービス費

生活支援サービスは、次のサービスを提供します。

○ 状況把握サービス

- ・ 1日1回以上の安否確認
- ・ 緊急時、急な体調不良時、急用等の対応
- ・ 緊急時のご家族への連絡、救急車の手配
- ・ 夜間、緊急時対応

○ 生活相談サービス

- ・ フロントサービス
- ・ 所定回数のゴミ出し等
- ・ くらしの相談
- ・ 郵便物、宅配等の受取、電話取次ぎ
- ・ 居宅、訪問介護支援事業所などの各種施設、医療機関等、状況に合わせてご紹介

(3) 利用料金のお支払い方法

前払いとなりますので、契約後、入居日より当月の日割り費用と翌月の月額費用を、当月末までに指定口座へお振込みいただきます。以降は「自動引き落とし」とさせていただきます。

なお、「自動引き落とし」の手続きに日数を要する為、「自動引き落とし」が開始するまでの間は、お振込みでの支払いをお願い致します。分割払いや複数年の一括払いなどはお受け出来ませんのでご了承ください。

※ 振込み指定口座

四国銀行 神戸支店 (7 1 1)
普通 5 1 2 6 8 1 4
医療法人社団 林山朝日診療所

※ 契約時には、敷金振込み名義人は、入居者ご本人の名前をお願い致します。

なお、振込み手数料は、各自負担をお願い致します。

6. 食事について

(1) 申込み

食事を利用頂く場合は、別紙食事サービス申込書の提出が必要となります。

(2) 食事料金

① 食事の基本料金は以下の通りです。

朝 食	昼 食	夕 食	1 日料金	月額料金(30日の場合)
450円	650円	650円	1,750円	52,500円

② 食事の月額料金は、後払いとして翌月に請求させていただきます。

③ 食事の変更につきましては、5 日前の正午までに、3 階事務所へご連絡ください。

④ 前述手続きによるキャンセルの場合は、食事金額を減額させていただきます。

⑤ 入居者以外の来客等に対して追加提供は原則として出来ません。

⑥ 本項③以降のキャンセルに付きましては、食事を召し上がらない場合であっても通常料金をいただきますので、あらかじめご了承ください。

(3) 喫食場所

① 朝・昼・夕の3食の食事は、原則として食堂にてお召し上がりください。なお、体調不良等で居室にて召し上がる場合は、事前に職員へご連絡ください。その他の居室配膳1回100円

② テーブルへの配膳・下膳は原則として職員が行います。

③ 食事の食べ残しを居室内に持ち込み、保存及び食することを禁止します。

④ 食堂及び共用部分での過度の飲酒は禁止とします。

(4) 提供時間及び喫食時間

食事の提供時間及び喫食時間は、以下の通りです。また、食事提供時間を超えた場合は、安全衛生上、食事の提供を致しません。その場合の料金は、本項(2)⑥の取り扱いと同様となります。

	食事提供時間	喫食時間
朝食	午前 7時15分～午前9時00分	午前 7時15分～午前9時30分
昼食	午前11時15分～午後1時00分	午前11時15分～午後1時30分
夕食	午後 5時15分～午後7時00分	午後 5時15分～午後7時30分

(5) 特別な食事

特別食(きざみ、とろみ等)にも対応致します。ただし、基本食事代に加算請求させていただく場合があります。

(6) 月途中での入退去

月の途中での入居及び退去については、朝食400円・昼食650円・夕食600円に実食数を乗じた金額を合算し、請求金額とさせていただきます。

7. 入居についての制限

(1) 以下のような、問題行動(徘徊・暴力・無断外出等)により、他の入居者との集団生活の秩序を乱す行為または、入居者の安全を確保できない状況がある場合は、入居出来ません。

- ① 故意又は重大な過失により事業者又は職員もしくは他の入居者の財物・信用等を傷つけ、又は著しい不信行為等を行う方
- ② 他の入居者や職員等の生命、身体、健康に影響を及ぼす、またはその恐れがある方
- ③ 自傷行為を繰り返す方
- ④ その他、本契約を継続しがたい重大な事情が生じる恐れがある方

(2) 常時の医療行為が必要な方

居室への訪問介護、看護サービス等の外部サービスの利用は出来ませんが、療養施設等とは違い、医師や看護師は常駐しておりませんので、医療処置への依存度が高い方、医療行為が日常的に必要な方であり、かつ自己管理又は外部サービス等の利用による対応が困難である方は、入居出来ません。

(3) 感染症の方

感染症のある方は事前ご相談下さい。なお、診断書(指定様式)の内容によっては、対応できない場合があります。入居をお断りする場合があります。

8. 入居前手続き

入居可能な時期が近づきましたら、ご本人・ご家族（身元引受人）と専門職員が面談をし、ご本人の身体状況・生活状況などのご確認をさせていただきます。また、最終的な入居の可否は、その時の面談内容及び診断書等によって決定させていただきます。なお、契約締結時にその心身の状況及び病歴等の重要事項について、故意にこれを告げず、又は不実の告知を行い、その結果、本契約を継続しがたい重大な事情を生じさせた場合は、契約を解除させていただく場合があります。

9. 退去についての制限

（１）入居者からの賃貸借契約の解除

入居者からの契約解除は、契約書第１２条に準ずるものとします。

（２）施設から賃貸借契約を解除させていただく場合

- ① 契約書第１１条及び以下に該当する場合
- ② 入居者の心身状況の変化により、集団生活が無理であると判断させていただき、入居者と施設側の双方の同意により入居契約の解約について合意した場合
- ③ 認知症等の病状が進み、徘徊など居室における介護サービスの限界を超え、常時付き添いなどが必要と判断される場合。また、医療処置の対応が、毎日頻繁に必要となったとき、入居者と施設側の双方の同意により入居契約の解約について合意した場合
- ④ 入居者の病院への入院、入居者の心身の状況の変化が生じた後に、入居者と施設側の双方の同意により、変更又は入居契約の解約について合意した場合
- ⑤ 建物内での事故・事件などに当事者として重大な過失が認められた場合
- ⑥ 他の入居者及びサービス提供者等に対する性的言動で、精神的苦痛及び不利益を与えること、又は風紀・環境を悪化させた場合（セクシャルハラスメントの禁止）
- ⑦ 契約書及び重要事項説明書の各規定を守っていただけない場合

10. 退去についてのお願ひ

- （１）当該建物内で万が一お亡くなりになった場合には、身元引受人及び連帯保証人は、速やかに葬儀の手配をお願い致します。なお、当該建物内での葬儀はご遠慮願ひます。
- （２）荷物・掲示物等は全てお持ち帰りください。粗大ゴミ等はご家族（身元引受人）にて手配をお願い致します。

11. 居室の移動について

入居後の入居者又は他の入居者の心身状況によっては、入居者と施設側の双方の同意により入居契約の解約について合意した場合、お部屋を移動させて頂く場合がございます。あらかじめご了承ください。

1 2. 施設利用の留意事項

入居にあたって、集団生活の場としての快適性・安全性を確保するため、下記の事項をお守りください。

- (1) 敷地内は禁煙とさせていただきます。
- (2) ライター、マッチ等の火気類の管理は自己責任となります。取り扱いにはくれぐれもご注意ください。
- (3) 金銭の持ち込みは構いませんが、多額の現金及び貴金属等の貴重品はお避けください。なお、紛失に関しては自己責任となりますのでご注意ください。
- (4) 居室への電話については個人契約となります。設置をご希望の場合は事務所までご相談ください。
- (5) 外出・外泊は原則自由ですが、外出の場合は事前に行き先、帰宅時間等を事務所に伝えてください。また、外泊の場合は所定用紙の届け出をお願い致します。
- (6) 居室内で使用する家具・電化製品・バケツ等の備品及び電球・トイレットペーパー等消耗品は、入居者の負担でご用意ください。
- (7) 居室内でのペット飼育は観賞用の金魚等以外は飼育出来ません。
- (8) 6 項 (4) の食事時間帯での食堂など共用部での食べ物の持ち込みはご遠慮ください。部屋での飲食をお願い致します。
- (9) 居室等使用上の注意
 - ① 居室及び共用施設、敷地をその本来の用途に従って利用してください。
 - ② 共用部分又は居室の設備を破損したり、汚したりした場合には、入居者が自己負担により原状に復していただくか、または相当の代価をお支払いいただく場合があります。
 - ③ 入居者に対する 5 項 (2) ③ によるサービスの実施及び管理上の必要があると認められる場合には、入居者の居室内に立ち入り、必要な措置を取ることが出来るものとします。
但し、その場合、本人のプライバシー等の保護について、十分な配慮を行います。
- (10) 職員や他の入居者及び面会者等に対し、迷惑を及ぼすような宗教活動、政治活動、営利活動等を行うことは出来ません。

1 3. 入居者（家族）等の個人情報の取り扱いについて

(1) 個人情報の利用目的

当施設では、入居者（家族）等から頂いた個人情報は以下の場合に限り利用し、目的以外に利用することはありません。

- ① 当施設が何らかの理由で入居者（家族）等に連絡を取る必要性が生じた場合
- ② 当施設のサービスの質の向上、職員の研修等のために分析を行う場合

(この場合、個人が特定されないよう配慮いたします)

- ③ 当施設より案内をお送りする場合
- ④ 施設内の掲示物及び施設が発行する広報誌等

(2) 個人情報の保存

入居者からいただいた個人情報は細心の注意をもって取り扱い、厳重に保管致します。

(3) 個人情報の提供・開示

入居者からいただいた個人情報は、以下の場合を除き、第三者に提供又は開示することはありません。

- ① 入居者の同意があった場合
- ② 法令に基づき公的機関から開示を求められた場合
- ③ 医療機関等から情報提供等を求められた場合

1.4. 協力医療機関

林山クリニック	【所在地】 神戸市須磨区妙法寺字藪中 1 2 4 2 【診療科目】 内科 【協力医師】 山本 由美子 【契約内容】 往診 入院および救急の受け入れ医療機関の手配
なかたに歯科 クリニック	【所在地】 神戸市兵庫区駅前通 1 - 2 - 1 アルバビル 3 階 【診療科目】 歯科 【協力医師】 中谷 昌弘 【契約内容】 往診、口腔内の健康管理

1.5. 職員体制

令和4年11月1日現在

職員の職種	員数	常勤	非常勤	保有資格
管理者	1 人	1 人		初任者研修 (1 人)
従業者	12 人	1 人	11 人	ヘルパー 2 級 (3 人)

1.6. 入居の状況

令和4年11月1日現在

性別	男性	21 人	女性	27 人
年齢別	65 歳未満	2 人	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	5 人	65 歳以上 75 歳未満	2 人
	75 歳以上 85 歳未満	6 人	75 歳以上 85 歳未満	10 人
	85 歳以上	8 人	85 歳以上	15 人

要介護度別	自立	8 人	要支援 1	15 人
	要支援 2	5 人	要介護 1	7 人
	要介護 2	11 人	要介護 3	1 人
	要介護 4	1 人	要介護 5	0 人
入居期間別	6 か月未満	5 人	6 か月以上 1 年未満	6 人
	1 年以上 5 年未満	23 人	5 年以上 10 年未満	14 人

(入居者の属性)

平均年齢	82.9歳
入居者数の合計	48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る割合。 なお、一時的に不在となっている方も入居者に含みます。	

17. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開及び交付
管理規程	入居希望者に公開
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

18. 運営懇談会の開催

年2回以上運営懇談会を開催し、住宅側から入居状況、サービス提供状況及び住宅の収支等について報告、説明すると同時に入居者および入居者家族等からの要望、意見を受けることで運営に反映させるための機会とします。

19. 苦情相談機関

当施設苦情相談窓口	荻野 博之 TEL 078-641-3090 FAX 078-641-3091
当社苦情相談窓口	田中 建三 TEL 078-641-3090 FAX 078-641-3091
当施設当社以外の 苦情相談窓口	神戸市住宅都市局 住宅部 住宅政策課 民間住宅係 TEL 078-322-5575 (平日 8:45~12:00 13:00~17:30)
	神戸市保健福祉局 高齢福祉部 高齢福祉課 TEL 078-322-5226 (平日 8:45~12:00 13:00~17:30)
	神戸市消費生活センター TEL 078-371-1221 (平日 8:45~17:30)

20. 非常災害時の対策

別途定める「非常災害時等発生時の指針」に基づき対応します。

平常時の訓練等については別途定める「非常災害時等発生時の指針」に基づき、毎年2回 夜間および昼間を想定した避難訓練を入居者も参加して実施します。

21. 重要事項の変更について

重要事項説明書（本書）に記載した内容に変更が生じる場合、又は変更されることが予想される場合には、入居者に対し、文書を発行し口頭で説明または郵送にて通知した上で同意を得るものとします。

令和 年 月 日

事業者（貸主）

住所 〒654-0121
神戸市須磨区妙法寺字藪中1242

名称 医療法人社団 林山朝日診療所

代表者氏名 理事長 山本 由美子 印

説 明 者 _____ 印

本書面に基づいて貸主から重要事項の説明を受け、入居開始並びに、提供されるサービスの説明を受け、別紙に定める利用料金を支払うことについて同意致します。

この重要事項説明書を証する為、本書2通を作成し、貸主及び借主又は、署名代行者が記名捺印し、1通を保有するものとします。

入居者（借主）

$$\overline{\text{T}}$$

住所

氏 名 印

借主は、署名が困難なため、借主本人の意思を確認の上、私が借主に代わり、その署名を代行いたします。

署名代行者

$$\equiv$$

住所

氏 名 印

(借主との関係)

電話番号

(別 紙)

通常料金一覧表

1. 入居費用（月額）

3階

	居 室	301～306
①	家 賃	62,000 円
②	共 益 費	25,000 円
③	生活支援サービス費	30,000 円
合 計 (①+②+③)		117,000 円

2階

	居 室	201～210	211～214	215～221
①	家 賃	60,000 円	54,000 円	57,000 円
②	共 益 費	25,000 円	25,000 円	25,000 円
③	生活支援サービス費	30,000 円	30,000 円	30,000 円
合 計 (①+②+③)		115,000 円	109,000 円	112,000 円

1階

	居 室	101～110	111～114	115～121
①	家 賃	58,000 円	54,000 円	57,000 円
②	共 益 費	25,000 円	25,000 円	25,000 円
③	生活支援サービス費	30,000 円	30,000 円	30,000 円
合 計 (①+②+③)		113,000 円	109,000 円	112,000 円

2. 入居時費用（敷金）

居 室	敷 金
111-114、211-214	108,000円
115-121、215-221	114,000円
101-110	116,000円
201-210	120,000円
301-306	124,000円

※ 敷金は家賃の2ヶ月分となります。なお、敷金は原則として退去時に全額返金となります。

3. 食 費

朝 食	昼 食	夕 食	1日料金	月額料金（30日の場合）
450 円	650 円	650 円	1750 円	52,500 円

※ 食費は1食毎の計算になります。居室内にはミニキッチンがありますので、自炊も可能です。

4. その他介護保険の給付対象とならないサービスの利用料金表

サービスの種類	自己負担額	内 容
複 写 物 の 交 付 等	1 枚 2 0 円	複写物が必要な場合（コピー代含む）
特 別 な 食 事	実 費 相 当 額	通常の食事とは別、又は追加で提供をした場合
外部サービス利用	自 己 負 担 額	外部の医療、介護、その他サービスを利用した場合
そ の 他	別紙により定める	前述以外のサービスを希望される場合は、双方の同意のうえ、サービスを提供します。

※ 日用品及び消耗品（おむつ、タオル等）は原則として自己での購入となります。

(別 紙)

生活保護受給者料金一覧表

1. 入居費用（月額）

1階・2階

対 象 居 室		1 0 1 ~ 1 2 1 2 1 1 ~ 2 2 1
①	家 賃	4 0, 0 0 0 円
②	共 益 費	1 5, 0 0 0 円
③	生活支援サービス費	2 0, 0 0 0 円
合 計 (①+②+③)		7 5, 0 0 0 円

※状況により、上記以外の居室になる場合があります。

2. 入居時費用

敷 金	1 6 0, 0 0 0 円
-----	----------------

※ 敷金は家賃の4ヶ月分となります。なお、敷金は原則として退去時に全額返金となります。

3. 食 費

朝 食	昼 食	夕 食	1日料金	月額料金（30日の場合）
3 1 0 円	4 6 0 円	5 5 0 円	1, 3 2 0 円	3 9, 6 0 0 円

※ 食費は1食毎の計算になります。居室内にはミニキッチンがありますので、自炊も可能です。

4. その他介護保険の給付対象とならないサービスの利用料金表

サービスの種類	自己負担額	内 容
複 写 物 の 交 付 等	1 枚 2 0 円	複写物が必要な場合（コピー代含む）
特 別 な 食 事	実 費 相 当 額	通常の食事とは別、又は追加で提供をした場合
外部サービス利用	自 己 負 担 額	外部の医療、介護、その他サービスを利用した場合
そ の 他	別紙により定める	前述以外のサービスを希望される場合は、双方の同意のうえ、サービスを提供します。

※ 日用品及び消耗品（おむつ、タオル等）は原則として自己での購入となります。