

重要事項説明書

記入年月日	2023年10月1日
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

種類	法人 (株式会社)	
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ きんきよぼういがくけんきゅうしょ 株式会社 近畿予防医学研究所	
主たる事務所の所在地	〒 520-0821 滋賀県 大津市 湖城が丘19番9号	
連絡先	電話番号/FAX番号	077-522-7699
	メールアドレス	077-522-8758
	ホームページアドレス	http://kinkiyoken.co.jp
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 広田 周一	
設立年月日	昭和 37年 7月25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	(ふりがな) ここあ いしやま ここあ 石山	
所在地	〒 520-0855 滋賀県 大津市 栄町 2-5	
主な利用交通手段	JR琵琶湖線 石山駅より 徒歩5分	
連絡先	電話番号	077-533-0600
	FAX番号	077-533-0603
	ホームページアドレス	cocoa-ishiyama@kinkiyoken.co.jp
管理者(職名/氏名)	管理者 / 上田 暢	
有料老人ホーム事業開始日/登録番号	平成 27年 8月17日	大津4270011

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	2016年7月1日 ~ 2041年6月30日								
	面積	668.3 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	2016年7月1日 ~ 2041年6月30日								
	延床面積	1,369.6 m ²								
	竣工日	平成 25年9月1日				用途区分	福祉施設			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	4階		(地上	4階、地階		0階)			
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合している			
居室の状況	総戸数	33戸		届出又は登録をした室数				33室		
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考(部屋タイプ、相部屋の定員数等)	
	一般居室個室	○	○	×	○	○	19.20m ²	27		
	一般居室個室	○	○	○	○	○	21.06	3		
	一般居室個室	○	○	○	○	○	31.52m ²	3		
共用施設	共用トイレ	1ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				1ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1ヶ所		
	共用浴室	個室		4ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	その他		1ヶ所				その他：		
	食堂	1ヶ所			面積	75.3 m ²				
	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(ストレッチャー対応)								1ヶ所
	廊下	中廊下		m		片廊下		m		
	汚物処理室	1ヶ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり	
	通報先	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			1分			
その他										
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	なしの場合(改善予定時期)							
	防火管理者	あり	消防計画	あり	避難訓練の年間回数	2回				

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	ご入居者に対して個人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、相談員が中心となってご入居者の実態を把握し、生活支援サービスを提供していきます。	
サービスの提供内容に関する特色	併設の介護事業所と連携を図り、医療・介護が必要になった方でも安心して住み続けられるよう、支援していきます。	
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	—
食事の提供	自ら実施	—
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	—
健康管理の支援(供与)	自ら実施	—
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	—
提供内容	1日1回の安否確認の実施)(希望により回数増可)	
サ高住の場合、常駐する者	有資格者1名は、夜間常駐	
利用者の個別的な選択によるサービス	※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)	
虐待防止	虐待防止マニュアルを整備	
身体的拘束	身体拘束ゼロ方針を整備	

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

事業所名称	(ふりがな)	けあぶらんすてーしょん ここあいしやま ケアプランステーション ここあ石山
主たる事務所の所在地		滋賀県大津市栄町2-5
管理者名	(ふりがな)	くわばら ちづる 桑原 千鶴

事業所名称	(ふりがな)	へるぱーすてーしょん ここあいしやま ヘルパーステーション ここあ石山
主たる事務所の所在地		滋賀県大津市栄町2-5
管理者名	(ふりがな)	へんみ はるひろ 邊見 治宏

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援の内容	救急車の手配 (救急車への同乗はなし)
	入退院の付添い (別途料金必要)
	通院介助 (別途料金必要)
	その他 (近隣開業医の紹介)

協力医療機関	名称	滋賀県立総合病院
	住所	〒524-8524 滋賀県守山市守山五丁目4番30号
	診療科目	総合内科・外科 他
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合:
	名称	社会医療法人誠光会 淡海医療センター
	住所	〒525-8585 滋賀県草津市矢橋町1660
	診療科目	総合内科・外科 他
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合:
	名称	日本赤十字社 大津赤十字病院
	住所	〒520-8511 滋賀県大津市長等一丁目1-35
	診療科目	内科・外科 他
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合:
	名称	独立行政法人地域医療機能推進機構 滋賀病院
住所	〒520-0804 滋賀県大津市富士見台16-1	
診療科目	内科・外科 他	
協力内容	急変時の対応	
	その他の場合:	
名称	ふじおかクリニック	
住所	〒520-0854 滋賀県大津市鳥居川町4-20	
診療科目	内科・循環器内科	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	医療法人白櫻会 小金沢歯科診療所
	住所	〒520-2264 滋賀県大津市大石東4-5-6
	協力内容	訪問診療
その他の場合:		

(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】

入居後に居室を住み替える場合		その他	
		その他の場合：他の居室への変更	
判断基準の内容		希望による	
手続の内容		契約手続きの変更	
追加的費用の有無		なし	追加費用
居室利用権の取扱い		契約変更の手続きによる	
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	変更の内容

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	事前面接あり		
契約の解除の内容	別途退去基準による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第11条	
	解約予告期間	90日間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	同系列のサ高住での実施(ここあ草津)
入居定員	1人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数(実人数)			兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	5	1	4	
介護職員	4	0	4	
看護職員	1	1	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	1	1	0	
調理員	7	3	4	
事務員	0	0	0	
その他職員	0	0	0	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護初任者研修終了者	2	0	2	
介護福祉士	3	2	1	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間(18時00分～9時00分)		
	平均人数	最少時人数(宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1人	1人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務			なし						
	業務に係る資格等	あり	資格等の名称	介護福祉士						
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
就業した職員の従事した経験年数に応じた人数	1年未満			1						
	1年以上3年未満	1								
	3年以上5年未満			3	1					
	5年以上10年未満									
	10年以上									
備考										
従業者の健康診断の実施状況		あり								

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	建物質貸借方式	
利用料金の支払い方式	全額前払い方式	
	選択方式の内容 ※該当する方式を全て 選択	
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	なし	
	内容:	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情の変動により利用料金が不相当になった場合
	手続き	入居者側と事業者側、双方協議のうえで、利用料金の変更をすることができる。

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度	要介護1	自立
	年齢	75歳	80歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	19㎡	19㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	249,000円	249,000円
月額費用の合計			
家賃 保険 サービス 外※ 費用 (介護)	家賃	83,000円	83,000円
	食費	60,600円	60,600円
	共益費	33,500円	33,500円
	状況把握及び生活相談サービス費	40,000円	40,000円
	光熱水費	実費	実費
備考 介護保険費用1割又は2割又は3割の利用者負担(利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。) ※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等)

家賃	建築コストによる支払家賃計算からの算出	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	修繕費用などの相殺により返金
前払金	なし	
食費	朝食400円・昼食820円・夕食800円の30日計算の価格	
共益費	共用スペースにかかる諸経費より算出	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認など対応するスタッフ人件費や諸経費より算出	
光熱水費	関西電力の料金設定による実費請求・水道料金は、大津市基本料金	
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		

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間(償却年月数)	
償却の開始日	
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)	
初期償却額	
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	

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	1 人
	75歳以上85歳未満	4 人
	85歳以上	27 人
要介護度別	自立	3 人
	要支援1	2 人
	要支援2	6 人
	要介護1	7 人
	要介護2	7 人
	要介護3	3 人
	要介護4	1 人
	要介護5	3 人
入居期間別	6か月未満	3 人
	6か月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	11 人
	5年以上10年未満	14 人
	10年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 / 0 人
入居者数		32 人

(入居者の属性)

性別	男性	7 人	女性	25 人	
男女比率	男性	21.9% %	女性	78.1% %	
入居率	100 %	平均年齢	88.4 歳	平均介護度	1.63

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2 人
	社会福祉施設	3 人
	医療機関	1 人
	死亡者	2 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例) 0 人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 8 人
		24時間の看護・介護が必要になったため

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称(設置者)		ここあ石山苦情相談窓口	
電話番号 / FAX		0120-161-826	/ 077-533-0603
対応している時間	平日	9:00~17:00	
	土曜	9:00~17:00	
	日曜・祝日	9:00~17:00	
定休日			
窓口の名称(有料老人ホーム所管庁)		大津市	
電話番号 / FAX		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大津市(住宅課)	
電話番号 / FAX		077-528-2786	/ 077-523-1256
対応している時間	平日	8:40~17:25	
定休日		土曜日曜祝祭日	
窓口の名称(虐待の場合)		大津市(長寿政策課)	
電話番号 / FAX		077-528-2741	/ 077-526-8382
対応している時間	平日	8:40~17:25	
定休日		土曜日曜祝祭日	

(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)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	三井住友海上
	加入内容	総合賠償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	保険会社との相談	
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	なし	ありの場合	
		実施日	
		結果の開示	なし
			開示の方法
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	なし
開示の方法			

9 入居希望者への事前の情報開示

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

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	入居者・従業員・入居者家族
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	ここあ守山・ここあ草津・ここあ草津ST
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	なし	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		
個人情報の保護	PMS規定に基づき、Pマーク取得		
緊急時等における対応方法	緊急時対応マニュアルに基づく		

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)

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

(入居者)

住 所

氏 名 様

(入居者代理人)

住 所

氏 名 様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日 年 月 日

説明者署名

(別添1)事業主体が滋賀県、大津市で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類	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	ヘルパーステーションこあ勝部	守山市勝部3丁目10-34
		併設	ヘルパーステーションこあ石山
			大津市栄町2-5
			ヘルパーステーションこあ草津
			草津市大路1丁目4-25
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	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	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	ケアプランステーションこあ勝部	守山市勝部3丁目10-34
		併設	ケアプランステーションこあ石山
			大津市栄町2-5
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	あり		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	なし		
通所型サービス	なし		
その他の生活支援サービス	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・介護予防含む)の指定の有無				なし
		個別の利用料で実施するサービス				
		利用者全額負担	料金※(税抜)	包含	都度	備考
介護サービス	食事介助	あり	¥630		○	8:30・12:00・17:30 基本は食堂にて実施
	排せつ介助・おむつ交換	あり	¥400		○	夜間帯(18:00~9:00)は要相談
	おむつ代	あり	実費		○	
	入浴(一般浴)介助・清拭	あり	¥840		○	18:00~9:00は除く
	特浴介助	あり	¥840		○	18:00~9:00は除く
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	¥630		○	更衣介助
	機能訓練	なし				
	通院介助	あり	¥730		○	タクシーにて移動。30分あたりの金額
生活サービス	居室清掃	あり	¥730		○	1週間に2回を上限とし、1回あたり30分程度
	リネン交換	あり	¥340		○	1週間に2回を上限とし、1回あたり30分程度
	日常の洗濯	あり	¥730		○	1週間に2回を上限とし、1回あたり30分程度
	居室配膳・下膳	あり	¥100		○	7:00・12:00・17:30
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費		○	希望によって食事形態など対応
	おやつ	なし				
	理美容師による理美容サービス	あり	実費		○	月3回の事前予約制
	買い物代行	あり	¥1,360		○	1週間に2回を上限とし、1回あたり10~15点
	役所手続代行	あり	¥780		○	
	金銭・貯金管理	なし				
健康管理サービス	定期健康診断	なし				
	健康相談	あり	¥0			随時対応
	生活指導・栄養指導	なし				
	服薬支援	あり	¥0			内服薬の管理のみ
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	¥0			希望により実施
入退院のサービス	移送サービス	なし				
	入退院時の同行	あり	¥1,800		○	1回につき1時間程度
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	¥1,360		○	1回につき1時間程度
	入院中の見舞い訪問	あり	¥0			

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。