

重要事項説明書

作成日 令和3年7月1日

1 事業主体概要

事業主体名	株式会社セリス
代表者名	代表取締役社長 土屋 正樹
所在地	神奈川県平塚市高根16-1
電話番号／FAX番号	0463-37-5733 / 0463-37-5734
ホームページアドレス	http://www.asuka-care.jp/
設立年月日	平成26年 5月 1日
直近の事業収支決算額※	(収益)317,523,933円 (費用)308,002,496円 (損益)9,521,437円
会計監査人との契約	☐ 無 ・ 有 ()
他の主な事業	介護保険指定事業 (訪問介護)

※ 原則として、収益は売上高＋営業外収益、費用は売上原価＋販売費および及び一般管理＋営業外費用、損益は経常利益とする。

2 施設概要

施設名	住宅型有料老人ホームアスカ		
所在地	神奈川県平塚市高根16-1		
施設の類型及び表示事項	類型	1 介護付（一般型・外部サービス利用型） ☒ 2 住宅型 3 健康型	
	居住の権利形態	☒ 1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
	入居時の要件 (その他の条件)	1 自立 ☒ 2 要介護 3 要支援・要介護 4 自立・要支援・要介護 (	

ホームページアドレス

http://www.asuka-care.jp/

敷地概要	権利形態		所有 ・ 借地			
	(借地の場合の契約形態)		通常借地契約 ・ 定期借地契約			
	(借地の場合の契約期間)		2013年7月15日～ 2042年7月14日			
	(通常借地契約における自動更新条項の有無)		無 ・ 有			
	敷地面積		633.84㎡			
	抵当権の設定		無 ・ 有			
建物概要	権利形態		所有 ・ 借家			
	(借家の場合の契約形態)		通常借家契約 ・ 定期借家契約			
	(借家の場合の契約期間)		2013年7月15日～2042年7月14日			
	(通常借家契約における自動更新条項の有無)		無 ・ 有			
	建物の構造		木造 地上2階建 (耐火 ・ 準耐火 ・ その他)			
	延床面積		616.8㎡ (うち有料老人ホーム 595.14㎡)			
	建築年月日		2013年7月10日建築			
	改築年月日		年 月 日改築			
	建築確認時の主要用途		有料老人ホーム ・ その他()			
抵当権の設定		無 ・ 有				
居室概要	居室総数 21室 21定員 人(一時介護室を除く)					
	1 全室個室 ・ 2 相部屋あり					
		定員	トイレ	浴室	面積	室数
	Aタイプ	4	無 ・ 有	無 ・ 有	13.04㎡	4
	Bタイプ	4	無 ・ 有	無 ・ 有	13.04㎡	4
	Cタイプ	6	無 ・ 有	無 ・ 有	14.89㎡	6
	Dタイプ	7	無 ・ 有	無 ・ 有	16.69㎡	7
共用設備概要	食堂		無 ・ 有 (1階 ・ 54.57㎡)			
	浴室	一般浴槽	無 ・ 有 (1 階 ・ 8.83 ㎡)			
		リフト浴	無 ・ 有 (階 ・ ㎡)			
		ストレッチャー浴	無 ・ 有 (階 ㎡)			
	便所		無 ・ 有 (1階 ・ 4.96 ㎡ 2階 5.17 ㎡)			

	洗面設備	無 ・ ☒ 有 (1 階 ・ m ²)	
	医務室(健康管理室)	☐ 無 ・ 有 (階 ・ m ²)	
	談話室	無 ・ ☒ 有 (2 階 ・ 12.07 m ²)	
	面談室 ※談話室兼用	☐ 無 ・ 有 (階 ・ m ²)	
	事務室	無 ・ ☒ 有 (1 階 ・ m ²)	
	洗濯室	無 ・ ☒ 有 (1 階 ・ m ²)	
	汚物処理室	無 ・ ☒ 有 (1 階・6.62 m ² ・ 2 階 1.93 m ²)	
	看護・介護職員室	無 ・ ☒ 有 (1 階 ・ m ²)	
	機能訓練室	☐ 無 ・ 有 (階) 他の共用施設との兼用 無・有 ()	
	健康・生きがい施設	無 ・ 有 (階)	
	緊急通報設備	☐ 無 ・ 有	
	エレベーター	無 ・ ☒ 有 (ストレッチャー搬入可 1基)	
	居室のある区域の廊下幅		(1.8m ～ 1.8m)
消防設備概要	消火器 (無 ・ ☒ 有)	自動火災報知設備 (無 ・ ☒ 有)	
	火災通報設備 (無 ・ ☒ 有)	スプリンクラー (無 ・ ☒ 有)	
	防火管理者 (無 ・ ☒ 有)	防災計画 (無 ・ ☒ 有)	
危険区域の指定状況	1 無		
	2 ☒ 有	指定されている危険区域	
		1 水害 ・ ☒ 2 土砂災害 ・ 3 その他 ()	
同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要			

(1) 料金プラン

(2) 月額利用料の取扱い

4

その他留意事項	
---------	--

(3) 契約解約手続き

事業主体から解約を求める場合	条件（入居契約書 第27条～第32条による）
	手続き（本人・家族との協議の上決定、退去届提出）
	解約予告期間（ 90日 ）
入居者からの解約予告期間	30日

(4) その他共通事項

利用料の改定	条件	施設の維持管理・公租公課の負担が増加した時、もしくは物価の変動、近隣相場との不均衡、施設の改良があった場合。		
	手続き方法	営繕談会で協議のうえ、承認を受ける。		
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い	1 減額なし			
	2 日割り計算で減額 ※家賃・管理費は減額無し			
	3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額			
消費税の対象外とする利用料等	施設利用料（家賃相当額）			
体験入居の取扱い	1 無			
	2 有	期間		
		費用		

4 サービスの内容

(1) 全体の方針

運営に関する方針	低料金、アットホーム、透明性を施設のコンセプトとし、入居者が家庭的な環境の中で外部のサービスを利用しながら安心して生活ができる施設作りを目指します。		
サービスの提供内容の特色	入居者が楽しめるよう、同グループ間でレクリエーションの共有や、交流の機会を設けるようにします。		
サービス提供の状況※			
入浴、排せつ又は食事の介護	無・ ☒ 有	健康管理の供与	無・ ☒ 有
食事の提供	無・ ☒ 有	安否確認又は状況把握サービス	無・ ☒ 有
洗濯、掃除等の家事の供与	無・ ☒ 有	生活相談サービス	無・ ☒ 有
月額利用料に含まれるサービスの内容・頻度等	管理費	共用施設の維持管理費・運営管理に係る事務経費 管理部門の person 費、水道光熱費を含む	

	食費	月30日として、3食の食事の提供、配膳、介助の費用を含む
	その他	介護パック6,480円（任意申込）
業務の委託状況	☐・有	委託先（ ）
		委託内容（ ）
安否確認の方法・頻度等	日に3回、定期巡視を行う。 必要に応じて回数を増やす。	
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無 ・ ☑	保険名（介護事業者 事業者保健）

※各サービスの詳細は別添1「介護サービス等の一覧表」を参照してください。

（2）介護を行う場所等

要介護時（認知症を含む）に介護を行う場所	入居している居室にて行う。
入居後に居室又は施設を住み替える場合	1 一時介護室へ移る場合 2 別の居室へ住み替える場合 3 提携ホームへ住み替える場合
判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等	入居者の希望を基に判断。居室を移動した場合、従前の利用権は消滅する。同グループ施設への移動の場合は、利用料の差額分を次月の支払い時にて精算。

（3）医療の提供状況等

協力医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	ミサヲクリニック
	診療科目	精神科・心療内科
	所在地	神奈川県平塚市夕陽丘 34-23
	距離及び所要時間	車 10分～15分
	協力内容	個々の必要に応じて在宅管理医療の契約をし、緊急時対応及び日常の健康管理を行う。
協力歯科医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	
	所在地	
	距離及び所要時間	
	協力内容	
入居者が医療を要する場合の対応※	医師の判断を基本として協力医療機関、または入居者が希望する医療機関において治療を受けることができる。 費用については、医療保険制度で支給される以外の費用は入居者負担とする。医師が入居者について入院が必要であると判断した場合は入居者及びご家族の意思を確認する。入院期間中も家賃相当額は入居者負担とする。入院中も居室の利用権は存続する。 入院に係る費用は入居者の負担となる。入退院の移送、同行については別添「介護サービス等の一覧表」による。	

※入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等。

5 職員体制

(1) 職種別の職員数等

(令和3年 7月 1日 現在)

		職 員 数		夜間勤務職員数 (時～翌 時) (最少人数)	備 考 (兼務・委託等)
		常勤	非常勤		
従業者の内訳	管理者	1			
	生活相談員				管理者兼務
	介護職員	4	6	1	
	看護職員				
	機能訓練指導員				
	理学療法士				
	作業療法士				
	その他				
	計画作成担当者				
	栄養士				
	調理員				
	事務職員				
	その他職員				
	合 計	5	6	1	

(2) 職員の状況

管理者		他の職務との兼務				無 ・ 有					
		資格等		1 無							
				2 有							
				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				2							
前年度1年間の退職者数				3							
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			1							
	1年以上3年未満			2	4						
	3年以上5年未満			2							
	5年以上10年未満				3						
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況					1 あり 2 なし						

(3) 介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	人	介護職員実務者研修修了者	人
介護福祉士	6人	介護職員初任者研修修了者	6人
介護支援専門員	人	資格なし	人

6 入居状況等

(令和3年 7月 1日現在)

入居者数及び定員	21 人 (定員 21 人)			
入居者の状況	男 性 5 人、女 性 16 人			
	自 立 人			
	要支援 人	(内訳)	要支援 1 人 要支援 2 人	
	要介護 21 人	(内訳)	要介護 1 4 人 要介護 2 8 人 要介護 3 5 人 要介護 4 2 人 要介護 5 2 人	
平均年齢	87 歳 (男性 86 歳、女性 88 歳)			

7 退去状況等

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	1人
		医療機関	人
		死亡者	2人
		その他	2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	人
			(解約事由の例)

8 その他運営体制

運営懇談会の実施状況	1 無	
	2 ☒ 有	1 代替措置あり ()
		2 代替措置なし
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	☐ 無 ・ 有	
苦情解決の体制 (相談、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等)	・アスカ 施設長 井上 清武 TEL:0463-37-5733 ・神奈川県福祉子どもみらい局 福祉部 高齢福祉課 TEL : 045-210-1111 (代表) ・平塚市福祉部高齢者福祉課 TEL : 0463-23-1111	
事故発生時の対応 (医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等)	事故対応マニュアルに基づき、協力医療機関の指導のもとに対応。119番通報による医療機関への搬入を行うとともに、施設長から家族への連絡を行う。また、事故についての検証、今後の防止策を講じることとする。	

生活保護受給者の受入れ対応	否 ・ ☒ 可		
身元引受人の条件及び義務等	身元引受人は本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者が管理規定に定めるところに従い、事業者と協議し、必要な時は入居者の身柄を引き取るものとする。		
公益社団法人全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者生活保証制度への加入状況	協会への加入	☒ 無 ・ 有	
	入居者基金への加入	☒ 無 ・ 有	
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 ☒ 無		
	2 有	実施日	
		結果の開示	無 ・ 有
第三者による評価の実施状況	1 ☒ 無		
	2 有	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	無 ・ 有
看取りの対応	無 ・ ☒ 有		

9 情報開示

入居希望者等への情報開示	重要事項説明書の公開	☒ 公開（閲覧・ ☒ 写し交付）	2 非公開
	入居契約書の公開	☒ 公開（閲覧・ ☒ 写し交付）	2 非公開
	管理規程の公開	☒ 公開（閲覧・ ☒ 写し交付）	2 非公開
	財務諸表の公開	☒ 公開（ ☒ 閲覧・写し交付）	2 非公開
	事業収支計画の公開	☒ 公開（ ☒ 閲覧・写し交付）	2 非公開

添付書類：別添1「介護サービス等の一覧表」

別添2「神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

別添3「介護保険サービスに関する給付体制等の一覧表」（介護付の場合のみ）

別添4「短期利用のサービス等の概要」（設定がある場合のみ）

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

年 月 日 説明者署名 井上 清武

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

年 月 日 署名又は記名・押印

介護サービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（有・無）

区 分		自 立			要支援 1～2			要介護 1～5		
提供サービスの別		利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		介護予防特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	
サービスの提供内容等		提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
1. 介護サービス										
①巡回										
・昼間 7時～18時	有	—	—	—	—	—	—	2時間程度及び適時対応	—	—
・夜間 20時～7時	有	—	—	—	—	—	—	2時間程度及び適時対応	—	—
②食事介助	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
③排泄										
・排泄介助	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・おむつ交換	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
④入浴等										
・清拭	有		—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・一般浴介助	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・特浴介助	無	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑤身辺介助										
・体位交換	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・居室からの移動	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・衣類の着脱	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・身だしなみ介助	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
⑥機能訓練	無	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑦通院の介助	有	—	—	—	—	—	—	協力医療機関には適時対応	—	1,100円/時間
⑧緊急時対応	有	—	—	—	—	—	—	適時対応	—	—
・ナースコール	有	—	—	—	—	—	—	24時間対応	—	—
2. 生活サービス										
①家事										
・清掃	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・洗濯	有	—	—	—	—	—	—	—	左記以外は	1,100円/回
		—	—	—	—	—	—	—	希望により寝具レンタルを含め業者委託	1,500円/月
②居室配膳・下膳	有	—	—	—	—	—	—	適時対応		
③理美容	有	—	—	—	—	—	—	—	訪問理容師対応	実費
④代行										
・買物	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
・役所手続	有	—	—	—	—	—	—	—	—	1,100円/回
3. 健康管理サービス										
・健康診断	有	—	—	—	—	—	—	—	年2回以上	実費
・健康相談	有	—	—	—	—	—	—	適宜対応	—	—
・生活指導	有	—	—	—	—	—	—	適宜対応	—	—
・医師の往診	有	—	—	—	—	—	—	—	月2回程度	医療保険適用
4. 入退院時、入院中のサービス										
・入退院時の同行	有	—	—	—	—	—	—	—	必要時	1,100円／時間
5. その他サービス										
・レクリエーション	有	—	—	—	—	—	—	—	—	材料費代実費
※ 介護パック	有	—	—	—	—	—	—	訪問介護サービス提供時間外のサービス全て 但し、移送サービス・買い物代行・役所手続は除く		6,480円/月
		—	—	—	—	—	—			

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。

注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。

注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。

注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。

神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	☐ 個室ではない(相部屋がある)。 ☐ 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 ☐ 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	☐ 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	不適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) ☒ 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	人員を厚くし、転倒・事故等の防止に努めます。
4	便所	有	適合	☐ 常夜灯がない。 ☐ 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) ☐ 居室の近くでない。 ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) ☐ 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	有	適合	☐ 居室のある階ごとに設置していない。	
7	面談室	有	適合	☐ プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	無			
9	看護・介護職員室	有			
10	機能訓練室	無			
11	談話室	有			
12	洗濯室	有			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい施設	無			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) ☐ 居室 ☐ 一時介護室 ☐ 浴室 ☐ 脱衣室 ☐ 便所	
17	廊下		適合	☐ 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	
18	居室等の出入口		適合	☐ 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他（上記項目以外の主な指針不適合事項）

例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。