介護付有料老人ホーム エリーネス須磨 介護の家
重要事項説明書

記入年月日	令和5年10月1日
記入者名	泊 純子
所属・職名	施設長

1. 設置主体概要

種類	個人 / ☒ 法人	
	法人の種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃこうべけんこうかんりせんたー 株式会社神戸健康管理センター	
主たる事務所の所在地	〒654-0142 神戸市須磨区友が丘7丁目1番地21	
連絡先	電話番号	078-795-8111
	FAX番号	078-795-8114
	ホームページアドレス	http://www.elines-suma.com/
代表者	氏名	北 隆文
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和63年3月11日	
主な実施事業	有料老人ホーム事業 ※別添1(別の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) えりーねすすま かいごのいえ エリーネス須磨 介護の家	
所在地	〒654-0047 神戸市須磨区磯馴町3-1-27	
主な利用交通手段	最寄駅	須磨海浜公園駅
	交通手段と所要時間	JR 須磨海浜公園駅下車南東約300m (徒歩約5分)
連絡先	電話番号	078-737-1281
	FAX番号	078-737-1284
	ホームページアドレス	http://kaigo-no-ie.com/
管理者	氏名	泊 純子
	職名	施設長
建物の竣工日	平成16年3月31日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成16年4月15日	
同一建物で有料老人ホーム事業を行っていた場合、当初開始日	なし	

(類型)【表示事項】

☒ 1 介護付(一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合) 2 介護付(外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合) 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	特定施設入居者生活介護事業所 神戸市指定第 2870701055号 介護予防特定施設入居者生活介護事業所 神戸市指定第 2870701055号
	指定した自治体名	神戸市
	事業所の指定日	特定施設 2004年4月15日 介護予防特定施設 2006年4月1日
	指定更新日(直近)	特定施設 2022年4月15日 介護予防特定施設 2018年4月1日

3. 建物概要

土地	敷地面積	984.17 m ²				
	所有関係	☒ 1 設置者が自ら所有する土地				
		2 設置者が賃借する土地				
		抵当権の有無	☒ 1 あり	2 なし		
		契約期間	1 あり	☒ 2 なし		
	契約の自動更新	1 あり	☒ 2 なし			
建物	延床面積	全体	1809.91 m ²			
		内、老人ホーム部分				
	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 設置者が自ら所有する建物				
		2 設置者が賃借する建物				
		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				
		2 相部屋あり				
		最少	1 人部屋			
	最大	1 人部屋				
	タイプ 1	トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
		☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	19.12~ 20.07 m ²	30	介護居室

※「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	5 か所	うち男女別の対応が可能な便房	1 か所	
			うち車椅子棟の対応が可能な便房	2 か所	
	共用浴室	3 か所	個別浴槽	3 か所	
	共用浴室における介護浴槽	1 か所	特殊浴槽	1 か所	
シャワートローリー			1 台		
その他	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)
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
	火災通報装置	☒ 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	エントランス、テラスデッキ、フロント、相談室、駐車場、応接室、多目的ホール 談話室(兼理容室)				

4. サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	<p>① 設置運営にあたっては、ご入居者の意思及び人格を尊重して、常にご入居者の立場に立ってサービスの提供に努めます。</p> <p>② 施設スタッフは、ご入居者が安心・快適に生活が出来るようお手伝いします。また、高齢者の心身の特性を踏まえて、自立した日常生活を営む事が出来るよう、健康管理やアクティビティの提供に努めます。</p> <p>③ 特定施設サービス計画に基づき、日常生活上の援助、機能訓練及び療養上の援助を行います。</p> <p>④ 設置運営に当たっては、地域社会の役割と責任を自覚し、地域社会や医療機関等と連携を図ります。 設置運営にあたっては、健全で安定した経営に努めます。</p>
サービスの提供内容に関する特色	看護職員が24時間常駐
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

(介護サービスの内容)

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	口腔衛生管理体制加算	☐ 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	
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)	☐ 1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	1	あり	☐ 2	なし
		(Ⅲ)	1	あり	☐ 2	なし
	医療機関連携加算	☐ 1	あり	2	なし	
	認知症専門ケア加算(Ⅰ)	☐ 1	あり	2	なし	
	介護職員処遇改善加算(Ⅰ)	☐ 1	あり	2	なし	
	介護職員等特定処遇改善加算(Ⅰ)	☐ 1	あり	2	なし	
	介護職員等ベースアップ等支援加算	☐ 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	(Ⅰ)	1	あり	☐ 2	なし
(Ⅱ)		☐ 1	あり	2	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	☐ 1	あり	(介護・看護職員の配置率) 2:1以上			
	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	入退院の付添い	
	☐ 3	通院介助	☐ 4	その他(訪問診療医の確保)	
協力医療機関	1	名称	医療法人社団 慈恵会 新須磨病院		
		住所	神戸市須磨区衣掛町3丁目1番14号 (ホームから200m)		
		診療科目	外科、内科、整形外科、脳神経外科、等		
		協力内容	年2回の健康診断(管理費含)。月2回院長による訪問診療(有料)。医療費は入居者の自己負担		
協力歯科医療機関	2	名称	医療法人社団 慈恵会 新須磨病院		
		住所	神戸市須磨区衣掛町3丁目1番14号		
		協力内容	歯科口腔外科(医療費は入居者の自己負担)		

(入居後に居室を住み替える場合)

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(介護居室から介護居室へ)	
判断基準の内容	介護居室から介護居室へ住み替えて頂く事があります。	
手続きの内容	① ホームの指定する医師、看護・介護職員の意見を聞く ② 3カ月の経過観察期間を置く ③ 本人・身元引受人の同意を得る	
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い	介護居室から介護居室への利用権が移行する	
前払金償却の調整の有無	1 あり 2 なし	
従前の居室との 使用の変更	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	<ul style="list-style-type: none"> ・要支援・要介護認定を受けておられる方(原則 65 歳以上) ・連帯保証人、身元引受人を立てることが出来る方 ・感染性疾患の無い方 ・自傷、他傷歴の無い方 ・入居後の管理費、食費、その他入居者が支払うべき費用を負担する能力のある方 ・健康保険、介護保険に加入されている方 ・エリーネス須磨介護の家の運営にご協力いただける方 	
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居者が死亡した場合 ② 入居者、又は設置者から解約した場合 	

設置主体から解約を求める場合	解約条件	入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、かつ通常の入居者に対する介護方法及び接遇方法ではこれを防止することが出来ない場合(但し、特定の疾病に基づくものは除く)等。
	解約予告期間	90日
入居者からの解約予告期間	30日以上	
体験入居	☐ あり 11,000円(消費税含む) ☐ なし	
入居定員	30人	
その他	身元引受人が設定出来ない場合は要相談	

5. 職員体制 (職種別の職員数)

	職員数(実人数)			常勤換算人数※1
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員	1	1		1
直接処遇職員	19	15	4	17.2
介護職員	11	10	1	11.0
看護職員	8	5	3	6.2
機能訓練指導員	8	2	6	1.16
計画作成担当者	1	1		1
栄養士				委託
調理員				委託
事務員	1	1		1
その他職員	9		9	1
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				37.5時間
※1 常勤換算人数とは、当該設置所の従業者の勤務延時間数を当該設置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、当該設置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。				

(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	11	10	1
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	1	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	2	2	
理学療法士	1	0	1
作業療法士	3	0	3
言語聴覚士	1	0	1
柔道整復士			
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(17:15~8:45)		
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)
看護職員	1人	2人
介護職員	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	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)	1.8:1以上
※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		

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり(特定施設の管理者) 2 なし							
	兼務に係る資格等		1 あり							
	資格等の名称		看護師 介護支援専門員							
			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	1	3	1	1						
前年度1年間の退職者		2		2						

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年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満			1							
	5年以上 10年未満		3								
	10年以上	5	3	7		1		2	6	1	
	従業者の健康診断の実施状況				☒ あり ☐ 2 なし						

6. 利用料金 (利用料金の支払方法)

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法 【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		
入院時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 ☐ 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	地域の自治体が発表する、消費者物価指数及び人件費等を勘案し改定する場合がある。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴く	

(利用料金のプラン)

(税込)

		前払い ※1	月払い
入居者の状況	要介護度	要支援・要介護	要支援・要介護
	年齢	65歳以上	65歳以上
居室の状況	床面積	20.07 m ²	20.07 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	9,750,000 円	0 円
	敷金	0 円	0 円
月額費用の合計		292,000 円	422,000 円

家賃		0円	130,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※2の費用	0円	0円	
	介護保険外※3	食費(3食30日として)※4	68,700円	68,700円
		管理費	135,300円	135,300円
		介護費用 (生活支援費)	88,000円	88,000円
		光熱水費	自己負担	自己負担
その他	有料サービスあり	有料サービスあり		
※1 65歳未満は月払いに限る ※2 介護予防の場合も含む ※3 有料老人ホーム事業として受領する費用 ※4 希望者のみ おやつ代として118円/回				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	土地代、建築費、修理費、借入利息、管理事務費等を基礎とし、近傍家賃及び想定居住期間等を勘案し算出。一般居室利用料及び共用施設利用料からなる。(別添3参照)
生活支援費(介護費用)	(要支援・要介護) <ul style="list-style-type: none"> ・要介護者等2人に対し週37.5時間換算で介護・看護職員1人以上を配置 ・人員を基準以上に配置して提供する介護サービスの内、介護保険給付による収入でカバー出来ない額に充当するものとして、合理的積算根拠に基づき算出
管理費	事務管理部門に関わる人件費・事務費、要支援者及び要介護者等の入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費、共用施設等の維持管理費、健康管理費、食費の補助
食費	朝食:475円 昼食:726円 夕食:1089円 おやつ:118円 (昼食・夕食に関しては軽減税率の対象外となります)
光熱水費	自己負担(水道料金は基本料金のみ)
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	—

(特定施設入居者生活介護に関する利用料の算定根拠)

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	基本報酬、P4に記載する加算の利用者負担分。
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)	(上掲)
※介護予防の場合を含む	

(前払金の受領)

家賃	内訳	土地代、建築費、修理費、借入利息、管理事務費等を基礎とし、近傍家賃及び想定居住期間等を勘案し算出。一般居室利用料及び共用施設利用料からなる。(別添4参照)
想定居住期間(償却年月日)	60月(5年)	
償却の開始日	入居日の翌日	
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)	(家賃) 1,950,000 円	
初期償却率	20%	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	<p>入居日の翌日から 3 か月以内に解約の申し出がなされた場合又は死亡による契約終了の場合は、前払い方式入居契約書第 31 条に基づき受領済みの前払い金の全額を返還致します。</p> <p>但し、入居期間に係る家賃、生活支援費の日割り分及び管理費・食費・その他の生活サービスに係る費用の実費、及び原状回復費等を除きます。</p> <p>①原状回復とは、入居者の居住、使用により発生した建物価値(設備・備品を含む)の減少のうち、入居者の故意、過失、善良なる管理者としての注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用によって生ずる損耗、毀損を修復することである。従って、自然損耗や通常の使用による損耗等の回復費用は、設置者(ホーム)の負担である。</p> <p>②入居者が負担すべき原状回復の範囲は、国土交通省が示している原状回復ガイドラインを踏まえて、経過年数、施工単位を考慮しつつ、入居者と事業者(ホーム)とで協議するものとする。</p> <p>③(家賃の1日当りの利用料の算式)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1日当りの家賃 $= (\text{前払金} - \text{非返還対象額} \times) \div \text{償却月数} \div 30 \text{ 日}$ ※非返還対象額は全額返還します ・本契約における目的施設の1日当りの利用料 4,333円
	入居後3月を超えた契約終了	$(\text{前払金} - \text{初期償却額}) \times (\text{契約終了日から想定居住期間満了日までの日数}) \div (\text{入居日の翌日から想定居住期間満了日までの日数})$

前払金の 保全先	1 連帯保証を行なう銀行等の名称 ()
	2 信託契約を行う信託会社等の名称 ()
	3 保証保険を行なう保険会社の名称 ()
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他 (名称:)

(前払金の返還保全措置)

公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度に加入。
 当社倒産等により、入居契約終了時の前払金の返還対象金額が返還されない場合に、
 入居契約者に「前払金未返還額(500万を限度)」が協会から支払われる。
 前払金残高が無い場合でも、施設全入居者が退去せざるを得なくなり、入居契約を解除した場
 合には100万円が支払われる。
 保証に登録する際に必要となる拠出金は当社が負担。

7. 入居者の状況【令和5年7月1日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	5人	女性	25人
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	2人	85歳以上	27人
要介護度別	自立	0人	要支援1	0人
	要支援2	5人	要介護1	2人
	要介護2	4人	要介護3	9人
	要介護4	4人	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	10人	6ヶ月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	14人	5年以上10年未満	3人
	10年以上15年未満	1人	15年以上	1人

(入居者の属性)

平均年齢	91,5歳
入居者数の合計	30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。	

(前年度における退居者の状況)

退居先別の人数	自宅等	0人	社会福祉施設	0人
	医療機関	3人	死亡者	3人
	その他	0人		
生前解約の状況	施設側の申し出	0人		
		(解約事由)		
	入居者側の申し出	0人		
		(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		1. (公社)全国有料老人ホーム協会
		2. 神戸市保健福祉局介護指導課
		3. 兵庫県国民健康保険団体連合会 介護サービス苦情相談窓口
		4. 神戸市消費生活センター
電話番号		1. 03-3548-1077
		2. 078-322-6326
		3. 078-332-5617
		4. 078-371-1221
対応している時間	平日	1. 10:00~17:00
		2. 8:45~12:00、13:00~17:30
		3. 8:45~17:15
		4. 8:45~17:30
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝祭日

(サービス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) 全国有料老人ホーム協会の損害賠償責任保険
	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) 事故対応マニュアルに基づく
	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、第三者評価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	意見箱	日常的に回答をする
			アンケート	平成27年4月1日
			運営懇談会	4回/年
		結果の開示	☒ 1 あり (館内掲示及び配布)	
	2 なし			
第三者による評価の実施状況	☒ 1 あり	実施日	平成28年2月10日	
		評価機関名称	NPO法人あい・ライフサポートシステムズ	
		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4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なっているため、高齢者の住居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
高齢者の住居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
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
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	1 あり	☒ 2 なし
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)
別添3
別添4

※ _____様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 _____ (印)

※契約を前提として説明を行なった場合、説明を受けた方は署名をお願いします。

被説明者署名 _____

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			事業所の名称	所在地
〈居宅サービス〉				
訪問介護	あり	☐ なし		
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	エリーネス須磨	神戸市須磨区友が丘7丁目1-21
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・随時訪問介護・看護	あり	☐ なし		
夜間対応型訪問介護	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		
〈居宅介護予防サービス〉				
介護予防訪問介護	あり	☐ なし		
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		
介護予防通所介護	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	エリーネス須磨	神戸市須磨区友が丘7丁目1-21

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		
介護療養型医療施設	あり	なし		

		特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス		個別の利用料で実施するサービス (利用者全額負担)		料金(税込み) ※1	備考 ※2
介護サービス							
食事介助		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
排泄介助・おむつ交換		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
おむつ代		なし	あり	なし	あり	種類により異なる	自己負担
入浴(一般浴) 介助・清拭		なし	あり	なし	あり		週2回は介護保険で実施
特浴介助		なし	あり	なし	あり		週2回は介護保険で実施
身辺介助(移動・着替え等)		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
機能訓練		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
通院介助	協力医療機関	なし	あり	なし	あり		週1回保険給付、2回目以降は生活支援費
	〃 以外	なし	あり	なし	あり		協力病院対応不可時かつ緊急時のみ市内に限り実施 ※3
生活サービス							
居室清掃		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
日常の洗濯		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
リネン交換		なし	あり	なし	あり		同上 週1回交換(汚染時は別途有料)
居室配膳・下膳		なし	あり	なし	あり		介護保険給付
入居者の嗜好に応じた特別な食事		なし	あり	なし	あり		
おやつ		なし	あり	なし	あり	118円/回	軽減税率対象
理美容師による理美容サービス		なし	あり	なし	あり	種類により異なる	外部からの訪問理美容
買物代行	コープ	なし	あり	なし	あり		コープ協同購入(商品の選択、申込書記入介助)
	有料サービス	なし	あり	なし	あり	520円/15分毎	
役所手続き代行(須磨区内)		なし	あり	なし	あり	520円/15分毎	1時間を超えると実費
金銭・貯金管理		なし	あり	なし	あり		
健康管理サービス							
定期健康診断		なし	あり	なし	あり		年2回管理費で実施
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(排便・睡眠等)		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		実施していない
入退院時の同行	協力医療機関	なし	あり	なし	あり		
	〃 以外	なし	あり	なし	あり	520円/15分	協力病院対応不可時かつ緊急時のみ市内に限り実施 ※3
病院訪問での洗濯物交換	協力医療機関	なし	あり	なし	あり		週1回生活支援費より実施、2回目以降は有料
	〃 以外	なし	あり	なし	あり		

※1 実費 ※2 利用者の所得等に応じて負担割合が変わります。 ※3 タクシー代は実費です。

介護の家 入居時にかかる前払い金の算定根拠

当ホームでは、家賃相当額について前払い金方式を採用しています。
これは、神戸市有料老人ホーム設置運営指導指針に定めるとおり、
「終身にわたって受領すべき家賃相当額を前払い金として一括して受領するもの」で、
その算定の基礎についても、同指導指針に定める次の考え方に従っています。

$$\text{前払い金} = (\text{1ヶ月の家賃相当額} \times \text{想定居住期間(月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$$

上記のうち「想定居住期間(月数)」の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡(H24.3.16)で示した試算モデル等によります。

※当社の実績値(令和4年7月 現在)

・入居者			
退去の入居者数	92人		
入居時平均年齢	男性：84.1歳		女性：85.6歳
男女比率	27.1 %	:	72.9 %
・死亡退居者			
総数	78人		
平均入居期間	男性：2.5年		女性：4.1年
男女比率	30.0 %	:	70.0 %
・データ収集期間	ホーム開設後	18年 3ヵ月	(219ヵ月)

■ 入居時にかかる前払い金の算定根拠

- 1 上記の当ホームの開設後実績データに基づき、男女別かつ年齢別の想定居住期間(償却期間)等を算出しました。
- 2 この算出結果は、別紙Ⅱの「入居時に必要とする費用」をご参照下さい。

当ホームではこの結果に基づき、1か月あたりの家賃相当額130,000円について以下の設定を行なっています。

前払い金の額	9,750,000円	想定居住期間	60ヵ月
(内訳)			
・ 非返還額	総額の20%	1,950,000円	
	(入居日の翌日から起算して3月を超えた場合は返還しない)		
・ 返還対象額		7,800,000円	

- 想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返還します。
- 1か月あたりの家賃相当額は、土地代・建設費・修繕費・借入利息・管理事務費等を基礎として算定します。
- なお、前払い金には、対価性の無い権利金等は含まれておりません。

～入居時に必要とする費用～

(介護の家)

※前払い方式

入居時年齢	65歳以上
償却期間 (想定居住期間)	60月 (5年)
初期償却額 (%)	1,950,000 20%

家賃	130,000
生活支援費 (介護保険給付対象外費用)	0 (月にてお支払い)
前払い金総額	9,750,000

月額費用

管理費	135,300
生活支援費 (介護保険給付対象外費用)	88,000
計	223,300

月々の食費、介護保険（自己負担分）、電気、水道代等は別途お支払い頂きます

※月払い方式

敷金	0
----	---

月額費用

家賃	130,000
管理費	135,300
生活支援費 (介護保険給付対象外費用)	88,000
計	353,300

※償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、契約終了日から償却期間満了日までの額を、実日数計算のうえ返還します。

《返還金の算定式》

$$(9,750,000 - 1,950,000) \times \frac{\text{契約終了日から償却期間満了日迄の実日数}}{60}$$

(3, 100, 000 - 1, 500, 000) ÷
(前払い金総額) (非返還対象合計額)

償却期間の実日数