

ゆうゆう壱番館 重要事項説明書(賃貸)

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	桑原しのぶ
所属・職名	シニアライフ事業部

1. 事業主体概要

種類	個人 / 法人	
	※法人の場合、その種類	不動産業
名称	(ふりがな) ふどうさん ちゅうおうしゅうほうせんたー 株式会社 不動産中央情報センター	
主たる事務所の所在地	〒802-0072 北九州市小倉北区東篠崎一丁目3番13号	
連絡先	電話番号	093-931-1000
	FAX番号	093-923-2001
	メールアドレス	info@demand.co.jp
	ホームページアドレス	http://www.demand.co.jp
代表者	氏名	濱村 美和
	職名	代表取締役社長
設立年月日	昭和49年7月2日	
主な実施事業	※別紙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) ゆうゆういちばんかん ゆうゆう壱番館	
所在地	〒802-0973 北九州市小倉南区星和台一丁目1番11号	
主な利用交通手段	最寄駅	モノレール守恒駅下車800m
	交通手段と所要時間	西鉄バス星和台一丁目下車30m
連絡先	電話番号	093-961-0001
	FAX番号	093-961-6506
	メールアドレス	ichibankan@demand.co.jp
	ホームページアドレス	http://yuyu-1chibankan.com
管理者	氏名	加治 英則
	職名	館長
建物の竣工日	昭和63年6月6日	
有料老人ホーム事業の開始日	昭和63年7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 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	県(市)
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新日(直近)	平成 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	5,707.23㎡	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地 (一部区分所有あり、抵当権設定あり)	
		2 事業者が自ら貸借する土地	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
契約期間		1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし	
	契約の自動更新	1 あり 2 なし	
建物	延床面積	全体	11,055.46㎡
		うち、老人ホーム部分	10,839.65㎡
	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 2 鉄骨造 3 木造 ④ その他(鉄骨鉄筋コンクリート造)	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 (一部区分所有あり、抵当権設定あり)	
		2 事業者が貸借する建物	
		抵当権の設定	1 あり 2 なし
契約期間		1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 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			
		最小		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	70.44㎡	6	一般居室個室
タイプ2	有/無	有/無	70.00㎡	6	一般居室個室
タイプ3	有/無	有/無	65.08㎡	6	一般居室個室
タイプ4	有/無	有/無	65.00㎡	5	一般居室個室
タイプ5	有/無	有/無	63.70㎡	8	一般居室個室
タイプ6	有/無	有/無	61.58㎡	5	一般居室個室
タイプ7	有/無	有/無	59.89㎡	6	一般居室個室
タイプ8	有/無	有/無	59.78㎡	7	一般居室個室
タイプ9	有/無	有/無	59.78㎡	7	一般居室個室
タイプ10	有/無	有/無	57.61㎡	4	一般居室個室
タイプ11	有/無	有/無	57.61㎡	4	一般居室個室
タイプ12	有/無	有/無	55.00㎡	5	一般居室個室
タイプ13	有/無	有/無	50.11㎡	5	一般居室個室
タイプ14	有/無	有/無	50.00㎡	27	一般居室個室
タイプ15	有/無	有/無	49.98㎡	15	一般居室個室
タイプ16	有/無	有/無	45.00㎡	6	一般居室個室
タイプ17	有/無	有/無	45.00㎡	6	一般居室個室
共用施設	共用便所における 便房	5ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	4ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個室	ヶ所	
			大浴場	1ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	ヶ所	チェアー浴	ヶ所	
			リフト浴	ヶ所	
			ストレッチャー浴	ヶ所	
		その他()	ヶ所		
	食堂(レストラン)	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(A)	① あり 2 なし			
	火災通報設備(B)	① あり 2 なし			
	A、Bの連動	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	スプリンクラーの代替設備として、消防法施行令第8条に基づく区画、及び消防法施行規則第13条第1項に基づく区画を実施済み。				

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	「人間の尊厳」をもって、安心、安全、快適に「自分らしく」生きることを選択できる生活環境をつくることに努めます。
サービスの提供内容に関する特色	<p>なるべく自身でできることはご自身で行っていただき、ご自分で出来ない事を支援させていただきます。</p> <p>○状況把握(安否確認)サービス ・各住戸内に見守りセンサーを設置し、センサーにより安否確認を行います。 ・上記方法にて、状況把握が出来なかった場合は、巡回またはレストランでのお食事、外出などの機会を利用して本人の安否確認を行います。場合によっては、電話確認または訪室することもあります。</p> <p>○生活相談サービス ・本物件で生活する上でお困り事(生活、医療相談など)について、9時～17時の間、ご相談に応じます。生活上必要な情報を提供し、ご相談が専門的な事項に及ぶ場合、専門機関等の情報提供致します。</p> <p>○緊急時対応サービス ・各住戸に設置してある緊急ボタンを押していただければ、スタッフが各住戸に駆けつけ、(救急車の要請を含む関係機関への連絡を行うとともに、緊急連絡先に連絡するなど、必要な対応を行います。)緊急対応を行います。</p>
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、掃除等の家事に供与	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 ② 入退院の付き添い ③ 通院介助 4 その他()
協力医療機関	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	
協力薬科医療機関		名称 住所 協力内容

(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(一部相談可能)
	要介護の者	
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・入居年齢が満60歳以上の方(ご夫妻等の場合はどちらか一方が60歳以上) ・ご夫婦以外に、親子、兄弟姉妹等のご関係でも入居可 ・ご入居の際、原則、身の回りごとがご自身で出来る方(一部相談可能) 	
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> 1 入居者がご逝去した場合(2人入居の場合はこちらともご逝去した場合) 2 入居者から契約解除を行う場合、入居者は少なくとも14日前までに解約の申し入れを行うことにより、契約を解除することが出来ます 3 事業者から契約解除を行う場合、事業者は、次のいずれかに該当するときは、状況により90日の予告期間において契約を解除することがあります。 <ul style="list-style-type: none"> ・入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ・管理費その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ・運営規則第18条(一般禁止事項)の規定に違反したとき ・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す恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき ・建物、付帯設備又は敷地を故意、又は重大な過失により汚破損又は滅失したとき ・長期の不在により、契約を継続する意思がないと事業者が認めたととき ・共同生活の秩序を乱す行為があったとき ・その他、契約及び運営規則に違反したとき 	
事業主体から解約を求める場合	上記の通り	
	解約予告期間	90日
入居者からの解約予告期間	14日以内	
体験入居の内容	① あり(1泊2食お一人様5,000円、お二人様6,000円)(税込) 2 なし	
入居定員	170人	
その他		

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		非常勤	
		常勤		
管理者	1.00人	1.00人		0.71人
生活相談員	5.00人	5.00人		3.55人
直接処遇職員	0.00人			
介護職員	13.00人	13.00人		9.23人
看護職員	3.00人	3.00人		2.13人
機能訓練指導員	0.00人			
計画作成担当者	0.00人			
栄養士	2.00人	2.00人		1.42人
調理員	4.00人	4.00人		2.84人
事務員	2.00人	2.00人		1.42人
その他職員	8.00人	8.00人		5.68人
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40時間
※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。				

(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	0.00人		
介護福祉士	11.00人	11.00人	
実務者研修の修了者	0.00人		
初任者研修の修了者	2.00人	2.00人	
介護支援専門員	1.00人	1.00人	

(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	3.00人	3.00人	
理学療法士	0.00人		
作業療法士	0.00人		
言語聴覚士	0.00人		
柔道整復士	0.00人		
あん摩マッサージ指圧師	0.00人		

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間(18時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)
看護職員	0人	人
介護職員	1人	人

(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			3							
前年度1年間の退職者数			1							
業 務 に 応 じ た 従 事 し た 職 員 の 経 験 年 数	1年未満		4							
	1年以上 3年未満		2							
	3年以上 5年未満	1	3							
	5年以上 10年未満		0		2					
	10年以上	2		4		3				
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	公租公課、物価の変動、その他の理由により管理費等が不相当となったときは、改訂できるものとします。
	手続き	運営懇談会にて協議し、運営懇談会報告書等にて記載し案内する。

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	土地購入費、建設費、借入利息等を基礎とし、平均余命(90歳を想定)等を勘案した想定居住期間等を考慮し算定。
保証金	家賃の3ヶ月分
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	事務管理の人員費、共用施設の維持管理費・備品及び消耗品費
食費	喫食実績による。朝食490円、昼食630円、夕食900円(税込)
光熱水費	上水道は使用量に係わらず毎月2,200円(税込)、下水道代は使用量に係わらず隔月1,394円(税込)、電気代は実費。
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	生活サービス料金表

(入居対象の居室)

階層・居室番号	●館 ●階部分 ●●●号室		
間取り・タイプ	●タイプ ●LDK		
居室面積	●●㎡	ベランダ面積	●●㎡

(入居までに支払う費用)

保証金	金●●●●●●●●円(家賃3ヶ月相当額)
用途	解約時に家賃・管理費・食費などの未納がある場合に充当する 解約後に専用居室内の原状回復工事費用に充当する
解約時の返還金	未納金及び原状回復工事費用を控除し、残金を返金する

(入居後に支払う費用【毎月の利用料】)

家賃	金●●●●●●●●円(非課税)
管理費	金●●●●●●●●円(消費税込)(1人入居47,300円、2人入居65,450円)
用途	人件費、共用部分の光熱費、設備メンテナンス費用
食費	入居者の利用に応じた実費(1日3食30日で60,600円)(消費税込)
駐車料	金●●●●●●●●円(消費税込)(屋内8,800円、屋外6,600円)
介護費用	介護保険法令等による本人の利用者負担金は、関係法令に基づく
電気料金	九州電力との直接契約(実費)
電話料金	月基本料(1,925円)+利用料(別途消費税) ※外線機能をご利用しない場合は月1,000円(消費税込)
水道料金	上水道は使用量に係わらず毎月2,200円(消費税込) 下水道代は使用量に係わらず隔月1,394円(消費税込)
生活サービス費用	別途料金表に定める費用(介護保険利用以外の介護含む)
言番館ネット(利用時)	Wi-Fiサービス月額3,520円(消費税込)
火災保険	金20,000円(地震保険 消費税込)(2年毎の更新・掛捨)
用途	借家人賠償責任保障及び個人賠償責任保障のための掛金
解約時の返還金	入居中の解約はできない。返金なし。2年掛捨、継続加入

※火災保険料は2022年10月現在の保険料です。保険料は変動いたしますので、ご確認下さい。

料金改定ルール	人件費・物価の変動等に基づき、運営懇談会の意見を聞いて決定
介護保険に係る利用料	介護保険法令等による本人の利用者負担金は、関係法令に基づく
損害賠償額の予定の定めの有無	なし(特に定めていないため、協議による。)
消費税	税法に則り消費税を負担する
口座振替指定銀行	西日本シティ銀行(毎月15日に口座振替を行なう)

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	30人
	女性	89人
年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	13人
	75歳以上85歳未満	32人
	85歳以上	73人
要介護度別	自立	53人
	要支援1	19人
	要支援2	9人
	要介護1	20人
	要介護2	9人
	要介護3	4人
	要介護4	3人
	要介護5	2人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	43人
	5年以上10年未満	30人
	10年以上15年未満	12人
	15年以上	26人

(入居者の属性)

平均年齢	85.34歳
入居者数の合計※	119人
入居率	85.2%
※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	2人
	社会福祉施設	5人
	医療機関	1人
	死亡者	10人
	その他	1人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人 (解約事由の例)
	入居者側の申し出	9人 (解約事由の例) サ高住、住宅型、介護付き有料老人ホーム、家族と同居

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。

1	窓口の名称		特になし(フロント)
	電話番号		093-961-0001
	対応している時間	平日	9:00~18:00
		土曜	9:00~18:00
		日曜・祝日	9:00~18:00
定休日		ありません	
2	窓口の名称		
	電話番号		
	対応している時間	平日	
		土曜	
		日曜・祝日	
定休日			

(設置者の責めに帰すべき事由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) 賠償責任保険(損保ジャパン日本興亜)
	2 なし	
設置者の責めに帰すべき事由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) 介護事業者向け賠償責任保険 (損保ジャパン日本興亜)
	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	随時
		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	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
管理規程	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input checked="" type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
事業収支計画書	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の要旨	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の原本	<input type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input checked="" type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	年12回開催
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 ② なし
有料老人ホーム設置運営指導指針「6. 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	
「7. 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	なし
不適合事項がある場合の内容	
福岡県暴力団排除条例に基づく特約	借主又は同居者が福岡県暴力団排除条例に基づく特約に該当した時は、貸主は催告その他の法的手続きによらず、直ちに本契約を解除できます。

添付書類: 別添1(別々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)

上記のとおり施設の概要並びに契約条件の説明を受けるとともに、本書の交付を受けました。

説明年月日 令和 年 月 日

住所: _____

氏名: _____ 印

説明者: 北九州市小倉南区星和台一丁目1番11号
株式会社 不動産中央情報センター

ゆきやま番館