

重要事項説明書

フェリーチェ知多
(サービス付き高齢者向け住宅)

株式会社 SKY

重要事項説明書

1. 事業主体概要

事業主体名	株式会社SKY
代表者名	代表取締役 柳澤修一
所在地	愛知県知多市岡田字大曾7番地の1
主な事業	・有料老人ホームの経営 サービス付き高齢者向け住宅の経営

2. 建物概要

建物名	フェリーチェ知多
建物の類型	サービス付き高齢者向け住宅（愛知県登録 No. 愛知13025(1)）
建物の構造	鉄骨造 3階建て
居住の権利形態	建物賃貸借方式
居室区分	個室 60室 2人部屋 10室
従業員体制	運営スタッフ21名 その他6名
建物の管理者	柳澤 恵子
開設年月日	平成27年3月23日
所在地・電話番号	愛知県知多市八幡字向長曾98番地 Tel (0562-38-6330) Fax (0562-38-6331)
交通の便	名鉄常滑線 寺本駅からバスで5分 降車後5分または徒歩25分
敷地概要（権利関係）	敷地面積 2,975.36㎡ 建物面積 1,330.91㎡ 借地（土地所有者 神谷竹彦 早川増彦 久野正保 久野三郎 早川育雄） 一般賃貸借契約期間 平成26年1月1日～令和45年12月31日
建物概要（権利関係）	延べ床面積 3,527.94㎡ 鉄骨造 地上3階建 建物所有者 株式会社SKY 竣工 平成27年2月28日
居室の概要	個室 8室 2人部屋 2室 個室タイプ 18.28㎡ 8室 定員1名 2人部屋タイプ 25.53㎡ 2室 定員2名
浴室、共用生活室の概要	1F 個室浴室 食堂
共用部の概要	玄関、ホール、事務室、食堂、共用トイレ、洗面設備、洗濯室、汚物処理室、個浴室、健康管理室、ゲストルーム
防火設備の概要	自動火災報知設備、スプリンクラー、誘導灯、消火器具、消火設備用発電機

3. 建物、設備等の状況

バリアフリーの対応状況	椅子対応可能	
【共用部】		
共用生活室の状況	入居者等が食事等のできる設備	机 3脚 椅子 10脚
共用便所の設置の状況	車椅子等の対応が可能な数	1箇所
共用浴室の設備状況	浴室の数	個室浴室 2箇所
洗濯室の設備状況	洗濯乾燥機の設置数	2箇所 (計6台)
【居室】		
便所の有無	有	手摺付ウォシュレット付フルオート便器
浴室の有無	無	
洗面所の有無	有	洗面化粧台
台所の有無	無	
緊急通報装置の設置状況	有	居室内にあり (居室・トイレ)
TV回線の設置状況	有	居室内にあり
BC・CS回線の設置状況	有	居室内にあり
インターネット回線の設置状況	有	無線接続
外線電話回線の設置状況	無	
その他、居室の設備状況	防災カーテン、給湯設備 (電気温水器)、冷暖房設備 (エアコン) 収納設備、緊急通報装置、リクライニングベット	

4. サービスの内容

サービス費に含まれる内容	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービス 訪問または食事やレクリエーション等の機会を利用して、毎日、最低1回以上の声掛け等により状況把握を行います。また居室部分に緊急通報装置が設置されており、通報があった場合には、速やかに駆けつけます。 ・生活相談サービス 食事、健康、介護、人間関係といった日常生活における入居者の悩みなどについて相談員等が助言を行います。専門的な相談や助言の為に、専門家や専門機関を紹介します。
上記以外の別途費用負担の必要なサービスとその利用料	<ul style="list-style-type: none"> ・食事サービス 施設内厨房にて調理を行っております。温冷配膳車を使用し温かいものと冷たいものを分けて作りたてのものを提供いたします。色や香り、食感、季節など楽しんでいただけるよう食材にこだわりを持ちます。身体状況に合わせてご用意いたします。介護食にも対応いたします。
苦情解決の体制	<ul style="list-style-type: none"> ・愛知県健康福祉部高齢福祉課 施設グループ TEL : 052-954-6287 FAX : 052-954-6919 ・愛知県消費生活センター 半田市消費生活相談室 TEL : 0569-32-2444 (月～金、8:30～16:00、土・日・祝日は休み) ・株式会社SKY 苦情相談担当 井上 裕希 TEL : 0562-54-0550 (月～金、9:30～17:00、土・日・祝日は休み) FAX : 0562-54-0551
損害賠償	火災保険 損害保険に加入

5. 賃料

賃料の支払方法	月払い方式（次月分当月 20 日払い）
敷金	無
敷金の使途及び解約時の返還金	無
家賃相当額	全 70 室 個室タイプ 18.28 m ² 60 室 定員 1 名 65,000 円/月 2 人部屋タイプ 25.53 m ² 10 室 定員 2 名 70,000 円/月
共益費	41,000 円（非課税）/1 名 階段・廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱水費、上下水道使用料、エレベーター保守、メンテナンス費、清掃費が含まれます。
サービス費	40,700 円（税込）/1 名 要介護度認定外（自立）55,000 円（税込）/1 名 状況把握サービス、生活相談サービス。
水道代	共益費に含みます。
電気代	共益費に含みます。
食費	食材費、栄養士その他食事部門の人件費、設備・備品代が含まれます。 53,460 円/月 [30 日計算]（朝食 486 円・昼食 605 円・夕食 691 円） 4 日前に欠食の届出をした場合は、欠食した分を控除し精算します。
改正ルール	物価変動、人件費等変動、入居者の要望等によりシステム等などの変更が必要な場合は運営懇談会にて決定します。
消費税	家賃、共益費については非課税。サービス費、食費などのその他月額利用料については課税です。

6. 医療

<p>協力医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容</p>	<p>公立西知多総合病院 （診療科目：総合） ・入居者の診療及び治療及び入院、健康診断、健康相談 医療法人修文会 柳澤クリニック （診療科目：内科） ・入居者の診療及び治療、健康診断、健康相談 ・緊急時の往診 医療法人社団大栄会 知立デンタルクリニック （診療科目：歯科、矯正歯科、小児歯科、歯科口腔外科） ・入居者の「歯科」診療及び治療 医療法人沙羅 加古歯科医院 （診療科目：歯科、矯正歯科、小児歯科） ・入居者の「歯科」診療及び治療</p>
<p>入居者が医療を要する場合の対応</p>	<p>協力医療機関又は、入居者が選択する医療機関で治療していただきます。費用については、医療保険制度で適用される以外の費用は入居者負担になります。</p>

7. 入居状況等

（令和8年5月1日現在）

<p>入居者数及び定員</p>	<p>70室（個室60室 2人部屋10室）</p>	
<p>入居者内訳</p>	<p>性別</p>	<p>男性 23人 女性 40人</p>
	<p>介護の要否別</p>	<p>自立 0人 要支援 計 19人 要支援Ⅰ 8人 要支援Ⅱ 11人 要介護 計 44人 要介護Ⅰ 14人 要介護Ⅱ 9人 要介護Ⅲ 8人 要介護Ⅳ 9人 要介護Ⅴ 4人</p>
<p>平均年齢</p>	<p>88.41歳（男性88.26歳、女性90.70歳）</p>	
<p>入居者説明会の開催状況（開催回数、主な議題等）</p>	<p>1年に1回。主な議題（サービス提供の要望状況、入居者及び身元引受人の要望、意見）（共益費・サービス費・食費の改定等）</p>	

8. 運営スタッフ体制

		職員数		対応時間	備考
		常勤	非常勤		
従業者の内訳	運営スタッフ	20	8	24時間	
	その他職員	3		8:30-17:30	
合計		23	8		
<p>運営スタッフ対応時間 日中体制 7:00~20:00 当直体制 20:00~7:00</p>					

9. 入居・退去等

入居者の条件	次の①または②に該当するものである ①単身高齢者世帯②高齢者＋同居者（配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事等が認める方）（「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）
身元引受人、連帯保証人、残置物引取人等の条件、義務等	身元引受人及び連帯保証人及び残置物引取人を一名以上定めていただきます。 身元引受人は契約の解除を請求したときは利用者の身柄を引き取るものとします。 連帯保証人は利用料の支払いについて、入居者と連帯して責任を負うことになります。極度額として過去に遡った月額利用料の6か月分を限度額とします。 残置物引取人は入居者の死亡により本契約が終了した後に入居者の残置物がある場合に残置の引取を行うものとする。
契約の解除	[事業者からの解除]賃貸契約の条項 第14条、第15条の規定に基づく [入居者からの解除]賃貸契約の条項 第14条、第16条の規定に基づく

※ _____ 様

説明年月日 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日

説明者署名 _____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。