

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	平成30年7月1日
記入者名	
所属・職名	施設長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成23年10月7日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ さんえいどうしょうじ 株式会社 三英堂商事	
主たる事務所の所在地	〒150-0002 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	
連絡先	電話番号	03-5466-1571
	FAX番号	03-5466-2837
	ホームページアドレス	http://www.saneido.co.jp
代表者	氏名	上村 岩男
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 53年 11月 15日	
主な実施事業	※別添1 (別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) かぞくのいえひまわり かすかべ 家族の家ひまわり 春日部
----	--

所在地	〒344-0061 埼玉県春日部市粕壁 6040 番 1	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	例：東武伊勢崎線(東武スカイツリーライン)および野田線(アーバンパークライン) 「春日部」駅 下車 徒歩 10分
連絡先	電話番号	048-755-4455
	FAX番号	048-755-4466
	ホームページアドレス	http://www.saneido.jp
管理者	氏名	
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和・平成 21年 月 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 21年 4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	1170601700
	指定した自治体名	埼玉 県 (市)
	事業所の指定日	平成 21年 4月 1日
	指定の更新日 (直近)	平成 27年 4月 1日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1,298.07 m ²	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	① あり 2 なし
		契約期間	1 あり (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				m ²
		うち、老人ホーム部分				m ²
	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 事業者が自ら所有する建物 2 事業者が賃借する建物				
		抵当権の設定	① あり	2 なし		
		契約期間	1 あり (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				
		最少	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	8.06 m ²		介護居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	8.97 m ²		介護居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	m ²		
	タイプ4	有/無	有/無	m ²		
	タイプ5	有/無	有/無	m ²		
	タイプ6	有/無	有/無	m ²		
タイプ7	有/無	有/無	m ²			
タイプ8	有/無	有/無	m ²			
タイプ9	有/無	有/無	m ²			
タイプ10	有/無	有/無	m ²			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「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	2ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所		

	共用浴室	1ヶ所	個室	0ヶ所
			大浴場	1ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	ヶ所
			リフト浴	ヶ所
			ストレッチャー浴	1ヶ所
			その他 ()	ヶ所
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) 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	① あり 2 なし		
	火災通報設備	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				

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	1、感謝と尊敬 2、真心のお手伝い 3、家族の絆の架け橋、4、社会参加と共生 5、未来の価値の創造 6、無上意のサービス 7、進化への対応
サービスの提供内容に関する特色	
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等の提供を行っていない場合は省略可能

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	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	
	医療機関連携加算	① あり 2 なし	
	看取り介護加算	1 あり ② なし	
	認知症専門ケア加算	(I)	1 あり ② なし
		(II)	1 あり ② なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ	1 あり ② なし
		(I)ロ	1 あり ② なし
(II)		1 あり ② なし	
(III)		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) : 1	
	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 入退院の付き添い ③ 通院介助 4 その他 ()	
協力医療機関	1	名称	医療法人社団洪庵会 いぐさクリニック
		住所	東京都杉並区下井草 3-39-21 ヴィラ・ジャルディーノ 2階
		診療科目	内科、整形外科、外科、皮膚科、泌尿器科
		協力内容	訪問診療、健康診断
	2	名称	医療法人 春明会 みくに病院
		住所	埼玉県春日部市下大增新田 9 7-1
		診療科目	外科、内科、消化器外科、消化器内科、循環器内科
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	医療法人ユリノキ会 ゆりのき歯科医院	
	住所	埼玉県春日部市大沼 3 丁目 10-7	
	協力内容	歯科、訪問歯科	

(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可能

入居後に居室を住み替える場合	1 一時介護室へ移る場合
----------------	--------------

※複数選択可		2 介護居室へ移る場合 3 その他 ()
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無		1 あり 2 なし
居室利用権の取扱い		
前払金償却の調整の有無		1 あり 2 なし
従前の居室との 仕様の変更	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 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	<p>・年齢概ね60歳以上で、月次費用および介護保険料の自己負担分を支払える方</p> <p>・介護サービス利用の制限</p> <p>当施設は介護専用型特定入居者生活介護であるので、利用者が当施設利用中に区分変更等により要介護認定を受けることができなくなった場合は、当施設で介護保険によるサービスを利用できなくなります。その場合、事業者は担当の行政機関と協議の上、速やかに同等条件で受け入れられる施設等を探します。尚、入居一時金等の新たな費用負担が発生しないように事業者は最大限の配慮をします。</p>	
契約の解除の内容	「入居契約書」の定めのとおり	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	
	解約予告期間	1ヶ月
入居者からの解約予告期間		1ヶ月
体験入居の内容	① あり (内容：1日～1週間(10,800円/日 税込)) 2 なし	
入居定員		38人

その他	体験入居は介護保険適用外になります。
-----	--------------------

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者				
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	8	1	7	6.8
看護職員	3	1	2	2.5
機能訓練指導員	1			1.0
計画作成担当者	1	1		0.5
栄養士				
調理員				
事務員		1		0.1
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※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。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

（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	2	1	1
実務者研修の修了者			

初任者研修の修了者	6		6
介護支援専門員			

(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			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士	1	1	
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 (時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1人	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 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	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)	2.3 : 1
※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		
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制(外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(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			2		2						
前年度1年間の退職者数					1						
応じた業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に 業務に従事した経験年数に	1年未満		2		1						
	1年以上			1	3						
	3年未満										
	3年以上				2						
	5年未満										
	5年以上	1			1	1		1		1	
	10年未満										
	10年以上										
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
利用料金の支払い方式 【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
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 手続き

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	要介護2	要介護4	
	年齢	72歳	80歳	
居室の状況	床面積	8.06 m ²	8.97 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	360,000円	360,000円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		187,768円	192,005円	
家賃		50,000円	50,000円	
サービス費用	介護保険外 ^{※2}	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用	19,996円	24,233円
		食費	54,000円	54,000円
		管理費	63,772円	63,772円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	0円	0円
その他		円	円	
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※2 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）</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	住居費：50,000円(非課税)
敷金	
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	名称：施設運営費 63,772円 施設の維持管理、リネン管理、事務に係る人件費。水道光熱費を含む。
食費	食費：54,000円 朝食、昼食、おやつ、夕食、食事提供に人件費(月額)
光熱水費	管理費に含む
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	前払い金：360,000円(非課税)

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

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	要介護度に応じて介護費用の1割又は2割を徴収する。
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)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	
想定居住期間(償却年月数)	24ヶ月
償却の開始日	入居日
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)	なし
初期償却率	0%
返還金の算定方法	<p>入居後3月以内の契約終了</p> <p>契約終了時返還金の算定方法及び返還金の例 入居日より3ヵ月以内にご退去された場合、利用日数に応じて日割計算とし、残額を返金致します。 ※但し、専用居室の原状回復のための、実費を差し引く事があります。 ※月の途中解約の場合は、日割計算となります。 (日額500円)</p> <p>返還金額=前払い金-(15,000円×入居月数)</p>
	<p>入居後3月を超えた契約終了</p> <p>返還金額=前払い金-(15,000円×入居月数) 月の途中解約の場合は、日割計算となります。(日額500円) また、利用者の負担に帰する債務、その他、利用者の居室の原状回復費用等、利用者の責に帰する債務がある場合は控除し、残額を返還します。月額利用料の清算については、入居日から満3ヵ月以内の契約終了においても、契約解除の申し入れから満1ヵ月の予告期間を設けるものとし、入居日から契約解除日までの日割り計算にて算出致します。</p>

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

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	6人
	女性	21人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上 75歳未満	5人
	75歳以上 85歳未満	9人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	7人
	要介護 2	8人
	要介護 3	3人
	要介護 4	6人
	要介護 5	3人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上 1年未満	9人
	1年以上 5年未満	9人
	5年以上 10年未満	8人
	10年以上 15年未満	人
	15年以上	人

（入居者の属性）

平均年齢	83.4歳
入居者数の合計	27人
入居率※	71%

※ 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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	1人
	死亡者	人
	その他	3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. 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。

窓口の名称		相談係
電話番号		048-755-4455 担当：施設長
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		なし
窓口の名称		株式会社 三英堂商事 シルバー事業部
電話番号		03-5466-1571
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日、祝日、夏期休暇、年末年始
窓口の名称		埼玉県国民健康保険団体連合会
電話番号		048-824-2568
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	
	日曜・祝日	

定休日	土日、祝日、年末年始	
窓口の名称	春日部市 高齢介護課	
電話番号	048-736-1111	
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土日、祝日、年末年始	

(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	① あり	(その内容) 介護者の過失による事故についての損害賠償 保険施設の設備過失による事故についての損害賠償保険
	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)
	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	
		結果の開示	1 あり ② なし
第三者による評価の実施状況	2 なし	実施日	
		評価機関名称	
	② なし	結果の開示	1 あり 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 2 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「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	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)	

性	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	
不適合事項がある場合の内 容	(1)介護居室の入居者1人当たりの床面積は13.2㎡以上とすべきところ、8.06㎡～8.97㎡である。 (2)介護居室である廊下は中廊下で2.7m以上とすべきところ、1.63mである。

添付書類：別添1（別を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）

※ _____ 様

説明年月日 平成 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。