

重要事項説明書 (楓コート)

記入年月日	2020年7月1日
記入者名	高木 健吾
所属・職名	ゼネラルマネージャー

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) だいえいふどうさんかぶしきがいしゃ 大栄不動産株式会社	
主たる事務所の所在地	〒103-0022 東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号	
連絡先	電話番号	03-3244-0625
	FAX 番号	03-3244-0950
	ホームページアドレス	http://www.daiei-re.jp
代表者	氏名	石村 等
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和 25 年 11 月 7 日	
主な実施事業	不動産業、在宅介護サービス事業、施設介護サービス事業	

(運営受託サービス会社の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先)

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) ぐりーんふおれすとけあかぶしきがいしゃ グリーンフォレストケア株式会社	
主たる事務所の所在地	〒360-0833 埼玉県熊谷市広瀬 800 番地 2 号	
連絡先	電話番号	048-528-0770
	FAX 番号	048-528-0771
	ホームページアドレス	http://www.gfv.jp
代表者	氏名	長谷川 雅臣
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 13 年 9 月 18 日	

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称

ゆうりょうろうじんほーむ ぐりーんふおれすとびれっじ「かえでこーと

有料老人ホーム グリーンフォレストビレッジ「楓コート

所在地

〒360-0833
 埼玉県熊谷市広瀬 800 番地 2 号
 主な利用交通手段
 最寄駅
 ひろせ野鳥の森駅

交通手段と所要時間
 秩父鉄道 ひろせ野鳥の森駅より徒歩 3 分
 自動車利用の場合、関越自動車道
 東松山 IC 下車約 30 分、花園 IC 下車約 20 分
 連絡先
 電話番号
 048-528-0770

FAX 番号
 048-528-0771

ホームページアドレス
<http://www.gfv.jp>
 管理者
 氏名
 高木 健吾

職名
 ゼネラルマネージャー

建物の竣工日

平成 19 年 10 月 10 日

有料老人ホーム事業の開始日

平成 19 年 11 月 11 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	
	事業所の指定日	
	指定の更新日(直近)	

3. 建物概要

土地	敷地面積	21,275.36㎡	
	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	15,427.28㎡

		うち、老人ホーム部分	15,427.28㎡			
	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 個室、二人室				
		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	43.34～47.3㎡	110室	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	55.3～57.69㎡	12室	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	45.13～47.68㎡	6室	一般居室個室
	タイプ4	有/無	有/無	35.39～37.48㎡	30室	一般居室個室
	タイプ5	有/無	有/無	44.94～45.49㎡	2室	一般居室個室
タイプ6	有/無	有/無	㎡			
※「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	11ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		3ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		9ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	介護浴室		0ヶ所	
			大浴場		2ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴		0ヶ所	
			リフト浴		0ヶ所	
			ストレッチャー浴		0ヶ所	
その他()			0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	レストラン、カフェ、パーティールーム、多目的ホール、フィットネスルーム、カルチャールーム(6室)、理美容室(エステルーム)、デイトールーム、トランクルーム、ドラッグストア、大浴室・露天風呂(2室)、ペットケアルーム、庭園(菜園、ガーデニング、パターゴルフ)等
-----	---

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	1. 個人の自由、尊厳、プライバシーの尊重 2. お一人お一人に合わせた生活のお手伝い 3. お客様の生活と心、そしてご家族様を重視 4. 従業員の質の向上
サービスの提供内容に関する特色	天然温泉、フィットネスルーム等日々の生活に賑わいをもたらす設備、24時間有人対応等の、安心して生活できる体制を備えてあります。
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

(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(通院送迎)	
協力医療機関	1	名称	社会福祉法人 埼玉慈恵会 埼玉慈恵病院
		住所	埼玉県熊谷市石原 3-208 ホームから 3.0km
		診療科目	内科、外科、整形外科、脳神経外科、泌尿器科、形成外科、放射線科・他
		協力内容	入院・治療の受入、救急医療の対応、他医療機関への入院・転院の紹介、年2回の定期健康診断の実施 ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。
	2	名称	公益財団法人 西熊谷病院
		住所	埼玉県熊谷市石原 572 ホームから 2.6km
		診療科目	精神科、神経科、内科、認知症外来
		協力内容	入院・治療の受入、他医療機関への入院・転院の紹介 ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。
	3	名称	医療法人麻葉会 明戸大塚医院
		住所	埼玉県熊谷市川原明戸 569 ホームから 2.5km
		診療科目	内科、小児科、人工透析(腎センター) ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。
		協力内容	入院・治療の受入、他医療機関への入院・転院の紹介
	4	名称	社会医療法人 熊谷総合病院

		住所	埼玉県熊谷市中西 4-5-1 ホームから 5.9km
		診療科目	内科、外科、整形外科、脳神経外科、泌尿器科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科・他
		協力内容	入院・治療の受入、他医療機関への入院・転院の紹介 ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。
協力歯科医療機関	1	名称	町田歯科医院
		住所	埼玉県熊谷市石原 1373-6 ホームから 1.0km
		協力内容	治療の受入、訪問歯科診療 ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。
	2	名称	医療法人 大明会 中村歯科医院
		住所	埼玉県熊谷市宮前町 1-85 ホームから 3.0km
		協力内容	治療の受入、訪問歯科診療 ※医療費その他の費用は、入居者の自己負担とします。

(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	<ol style="list-style-type: none"> 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(諸事情により1LDKより1R等に居室変更する場合)
判断基準の内容	<p>事業運営会社:大栄不動産株式会社(以下「甲」という)、入居契約者:(以下「乙」という。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 乙の生活環境、経済状況等諸般の事情を考慮して、甲と乙が協議の上双方が同意した場合は、居室を変更することがある。
手続きの内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居室を変更した場合、乙が居室に対して有する利用権は、変更日より変更後の居室に移転するものとする。 2. 居室を変更した月の月額利用料は、変更日の前日までは変更前の居室の月額利用料とし変更日からは変更後の居室の月額利用料として、その月の日数により日割り計算するものとする。 3. 入居一時金については、契約開始日から変更日の前月迄の分を契約書別紙に定める基準により変更前の居室の金額にて償却し、変更日の当月より変更後の居室の金額にて償却を行うものとする。変更前の居室に対する償却前の預り金と、変更後居室に対する償却前の預り金に差額が生じる場合は、差額について精算を行うものとする。 4. 居室を変更する場合、甲の指定する業者による変更前の居室のルームクリーニング及び居室内の小修理・取替え等を行うものとする。なお、甲の申し出により居室を変更する場合、その費用は甲の負担とし、乙の申し出による場合は、乙の負担とする。 5. 居室の変更に伴う入居一時金の精算および月額利用料等の変更事項等について甲乙間にて別途覚書を締結するものとする。 <p>【桜ガーデンへの住み替え】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入居者は、以下の手続きを行った上でグリーン フォレスト ビレッジ「桜ガーデン1人室」に住替えることができます。 2. 入居者の健康や精神的な状況、生活環境等の事情を考慮し、入居者、連帯保証人および事業者とで協議を行い、双方が合意した場合に、住替えることができます。 3. 事業者は事前に、入居者に対して、居室面積や月額利用料等の変更内容について、書面により説明を行うものとしします。

	<p>4. 事業者と入居者は、居室変更に伴う変更事項について、別途覚書を締結するものとします。</p> <p>※ 但し、2人入居の場合でどちらか1人が住替える場合には、追加的費用が必要となります。(2室の利用となるため)</p> <p>【居室利用権の取扱い】 住替え前の居室の利用権は、住替え後の居室の利用権に移行します。</p> <p>※ 2人入居の場合でどちらか1人が住替える場合は、利用権は移せず、住替え前の居室の利用権は存続し、住替え後の居室の利用権を新規に取得することとなります。この場合、新規に取得する利用権について、別途費用が発生します。</p> <p>※ 2人入居の場合で2人が同時に住替える場合は、住替え前の居室の利用権は、住替え後の居室の利用権(2室)に移行します。 (2人部屋の利用が、1人部屋2室の利用となるため)</p>	
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い	当初居室の権利を移動する。	
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 (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	<p>1. 満65歳以上の方。2人入居の場合、2人とも満65歳以上である方。</p> <p>2. 2人入居の場合、2人の関係が夫婦、親子、兄弟姉妹であること。</p> <p>3. 連帯保証人を2名定めていただきます</p> <p>(1) 連帯保証人は、身元引受人を兼ねるものとします。</p> <p>(2) 連帯保証人2名の内1名を入居一時金返還金受取人として定めていただきます。</p> <p>(3) 連帯保証人は、事業者に対する債務について、入居者と連帯して責任を負うものとします。</p> <p>(4) 入居契約が解除、終了した場合に、入居者及び居室内の所有物を引き取るものとします。</p> <p>4. グリーンフォレストビレッジの運営理念をご理解いただき、円滑に共同生活が営める方。</p> <p>5. 入居時の費用および月々の各利用料のお支払が可能な方。</p> <p>6. 公的な医療保険および介護保険に加入されている方。</p>	
契約の解約の内容	<p>〈ご入居者様からの契約解約〉</p> <p>1. 入居契約締結から90日間は、予告期間をおくことなくいつでも契約を解約することができます。</p> <p>2. 入居契約開始から90日間経過後は、30日以上予告期間をもつ</p>	

	て契約解約届を提出することにより、契約を解約することができます。 3. 契約解約届を提出せずに退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った翌日から起算して10日目をもって、契約は解約されたものとします。	
事業主体から解除を求める場合	解除条項	ご入居者様の健康状態や行動等が、ご入居者様自身又は本物件やその他のご入居者様或いは事業者の従業員の身体または生命に危害を及ぼす恐れがある場合、等
	解除予告期間	30日以上
入居者からの解約予告期間	30日以上	
体験入居の内容	1 あり(内容:最長10日間のご利用が可能です。) 1泊1人当り3,300円(税込)3食付 ※食事をキャンセルされた場合、返金はいたしません。 2 なし	
入居定員	290人【160室】	
その他	事業主体 大栄不動産株式会社 運営受託会社 グリーンフォレストケア株式会社	

5. 職員体制

(職種別の職員数)

(2020年5月31日現在)

	職員数(実人数)			常勤換算人数 ※
	合計			
		常勤	非常勤	
管理者	1	1		1.0
生活相談員	2	2		2.0
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				

栄養士	1			外部委託
調理員	3			外部委託
事務員	17	15	2	16.7
その他職員	7	5	2	6.7
その他夜間警備員	3			外部委託
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数*				40時間
<p>※ 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。</p>				

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	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	月額利用料および重要事項説明書ならびに運営規程に定められた個別有料サービス一覧表について、物価動向を勘案して改定する場合があります。	
	手続き	運営懇談会で意見を聴き、個別変更契約を締結する。	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		基本プラン (1LDK2 人入居)	月額家賃ゼロプラン (1LDK2 人入居)
入居者の状況	要介護度	自立～要介護	自立～要介護
	年齢	概 65 歳以上	概 65 歳以上
居室の状況	床面積	45.55㎡	45.55㎡
	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	1,530 万円	2,300 万円
	敷金	0 円	0 円
月額費用の合計		194,800 円	140,800 円
家賃		54,000 円	0 円
サ	介	食費(税込)	喫食数による実費
		喫食数による実費	喫食数による実費

一 ビ ス 費 用	護 保 険 外	管理費(税込)	140,800 円	140,800 円
		光熱水費	実費	実費
		その他	個別有料サービス有	個別有料サービス有

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃・入居一時金	終身にわたって受領する家賃相当額の一部又は全部。土地建物の賃借料、建物及び敷地の維持管理費、管理事務費等を基礎とし、想定居住期間(平均12年程度)を勘案して算出。
敷金	無
管理費	共用部分の光熱水費、維持管理費、事務管理費、事務管理部門の人件費等より算定しています。
食費 ※税込にて表記	朝食:565 円※軽減税率対象、昼食 838 円、夕食 1,048 円 喫食数による実費
光熱水費	居室内の使用分は、実費負担
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	「個別有料サービス一覧表」参照 ※施設内売店につき、軽減税率対象での実費負担になります。

(入居一時金の受領)

算定根拠	土地建物の賃借料、建物及び敷地の維持管理費、管理事務費等を基礎とし、想定居住期間(平均12年程度)を勘案して算出。	
想定居住期間(償却年月数)	144ヶ月(12年)	
償却の開始日	入居日の翌日から起算します。	
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)	無	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	入居一時金÷償却期間__日×(契約終了日から償却期間満了日までの実日数)
	入居後3月を超えた契約終了	同上
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	株式会社りそな銀行
	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

(入居者の人数)

(2020年7月1日現在)

性別	男性	58人	女性	92人
年齢別	65歳未満	1人	65歳以上75歳未満	20人
	75歳以上85歳未満	66人	85歳以上	63人
要介護度別	自立	103人	要支援1	20人
	要支援2	9人	要介護1	7人
	要介護2	8人	要介護3	2人
	要介護4	1人	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	6人	6ヶ月以上1年未満	15人
	1年以上5年未満	78人	5年以上10年未満	39人
	10年以上15年未満	12人	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	82.2歳
入居者数の合計	150人
入居率*	78.1%
※ 入居室数の合計を入居定室数で除して得られた割合。	

(前年度における退去者の状況)

(2019年4月～2020年3月)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	5人
	その他(桜ガーデン)	4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	5人 (解約事由の例) 自宅、併設の介護付有料老人ホームへの転居

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)

窓口の名称

グリーンフォレストビレッジ

電話番号

048-528

0770

対応している時間

平日

9:00～17:00

土曜

9:00～17:00

日曜・祝日

9:00～17:00

定休日

なし

上記以外の窓口の名称

埼玉県熊谷市役所 福祉部長寿いきがい課

電話番号

048-524-1111

対応している時間

平日

9:00～17:00

土曜

—

日曜・祝日

—

定休日

土曜、日曜、祝日

上記以外の窓口の名称

埼玉県 福祉部高齢介護課

電話番号

048-830

3240

対応している時間

平日

9:00～17:00

土曜

—

日曜・祝日

—

定休日

土曜、日曜、祝日

(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) 損害保険ジャパン日本興亜(株)の「総合賠償責任保険」に加入しており、サービス提供上の事故により、入居者の生命・身体・財産に損害が発生し、且、当社が法律上の損害賠償が発生した場合に限り補償されます。
	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	H28. 12. 4 運営懇談会アンケート用紙配布
		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	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1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(別の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)
 個別有料サービス一覧

_____様の契約プランは _____(次頁)となります。

【重要事項説明書確認欄】

グリーンフォレストビレッジの入居にあたり、入居者に対して契約書及び本書面に基づいて重要な事項を説明致しました。

説明年月日 2020年 月 日

住宅型有料老人ホーム
グリーンフォレストビレッジ「楓コート」

説明者署名_____印

私は、契約書及び本書面により、事業者からグリーンフォレストビレッジの入居についての重要な 事項の説明を受けました。

入居者

氏 名_____印

(代筆者 印)

入居者

氏 名_____印

(代筆者 印)

連帯保証人

氏 名_____印

連帯保証人

氏 名_____印