

重要事項説明書

記入年月日 令和 5年 10月 3日

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) みどりふくしかいかぶしきかいしゃ 美土里福社会株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 375-0053	
連絡先	電話番号	0274-50-7100
	FAX番号	0274-50-7101
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	miyabinosato@bz04.plala.or.jp
代表者	氏名	小平 佳織
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 25年 06月 17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)	

3. 建物概要

土地	敷地面積	1 2 8 2 . 3 0 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				
		借地権の種類	① 普通借地権	2 定期借地権		
		抵当権の有無	① あり	2 なし		
契約期間	① あり (平成 26 年 2 月 1 日～平成 56 年 1 月 31 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	1 1 9 8 . 8 6 m ²			
		うち有料老人ホーム部分	7 3 5 . 5 8 m ²			
	耐火構造	1 耐火建築物 (建築基準法第 2 条第 9 号の 2) ② 準耐火建築物 (建築基準法第 2 条第 9 号の 3) 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 ()				
	建物階数	2 階建て (うち有料老人ホーム部分 2 階～ 階)				
	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	19.29 m ²	3 室	一般居室個室
	タイプ 2	有	無	19.47 m ²	1 室	一般居室個室
	タイプ 3	有	無	18.87 m ²	4 室	一般居室個室
タイプ 4	有	無	18.69 m ²	1 1 室	一般居室個室	
タイプ 5	有	無	19.89 m ²	1 室	一般居室個室	

	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	ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所
	共用浴室	3ヶ所	個室	3ヶ所
			大浴場	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	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	食堂に付属の簡易キッチンを利用する事が出来る。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・今までの生活リズムを守り、新しい環境でも快適に暮らせる居住環境を提供し、自分らしい日々をお過ごしいただけます。 ・見守り、状況把握や必要に応じた生活相談を行う賃貸住宅です。 ・基本的には介護サービスは提供しないが、外部のサービスを利用する事が出来る。 ・地域との交流を行い互いに支えあって行くことが出来る環境を構築する。
サービスの提供内容に関する特色	<ul style="list-style-type: none"> ・関連する福祉法人が有り、特別養護老人ホームやケアハウス等の運営をしており、介護状態が変化しても安心してサービスを受けられる。 ・デイサービスセンターを併設している。 ・介護経験の長い職員が介護提供をしています。
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

(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	入居継続支援加算	1 あり 2 なし
	生活機能向上連携加算	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
	若年性認知症入居者受入加算	1 あり 2 なし
	医療機関連携加算	1 あり 2 なし
	口腔衛生管理体制加算	1 あり 2 なし
	栄養スクリーニング加算	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	1 あり 2 なし
	認知症専門ケア加算	(I) (II) なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ (I)ロ (II) (III) なし
	介護職員処遇改善加算	(I) (II) (III) (IV) (V) 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		① 救急車の手配	
※複数選択可		② 入退院の付添い	
		③ 通院介助	
		4 その他 ()	
協力医療機関	1	名称	松山耳鼻咽喉科医院
		住所	群馬県藤岡市藤岡 804 番地の 11
		診療科目	耳鼻咽喉科・気管食道科
		協力内容	健康相談・健康診断・受診・治療
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	
		住所	
		協力内容	

(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 ※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 ()	
判断基準の内容			
手続の内容			
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	(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
入居対象となる者の年齢	60 歳以上	
留意事項	・上記の年齢の者、または要介護認定若しくは要支援認定を受けている方が入居する事が出来る。	
契約の解除の内容	・入居者が月々に発生する各支払い義務を正当な理由なく、しばしば延滞する時。また、相当の期間を定め催告したにも関わらず履行されない時。 ・契約後に入居資格を誤認させるなど不正な行為が判明した時。 ・承諾なく賃借権を譲渡又は転貸や増改築、移転、改造若しくは模様替え等、確約に反する事実が判明した場合。 ・禁止又は制限された行為に反した場合。 ・契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当する事となった場合。 *契約解除の前には入居者及び保証人との話し合いをさせていただきます。	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	建物賃貸契約書 第10条
	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：通常の入居者と同様の入居生活を送る事が出来る) ② なし	
体験入居の費用	5,000 円/日 宿泊費・食費等の利用料金を含む。 (別途ご負担いただく費用は実費とし、体験入居終了時に一括でご請求させていただきます。)	
入居定員	20人	
その他		

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（併設介護保険事業所等など同一法人が運営する他の事業所の職員については記載しないでください。）。

（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	1	1	0	0
生活相談員	3	2	1	0.8
直接処遇職員	12	3	9	7.8
介護職員	8	3	5	4.3
看護職員	4	0	4	3.5
機能訓練指導員	0	0	0	0
計画作成担当者	0	0	0	0
栄養士	0	0	0	0
調理員	4	0	4	3.5
事務員	1	1	0	0
その他職員	3	0	3	1.2
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	0	0	0
介護福祉士	4	3	1
実務者研修の修了者	1	0	1
初任者研修の修了者	4	2	2
介護支援専門員	2	2	0

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	4	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	4	0	4
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (17時30分 ~ 8時30分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人	0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)	: 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		介護福祉士						
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		2 なし	
										常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数	0	2	0	2	1	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	2	0	2	1	1	0	0	0	0	0
応じた業務に従事した経験年数に 職員の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年未満										
	3年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年未満										
	5年以上	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0
10年未満											
10年以上	0	4	2	2	3	1	0	0	0	0	0
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	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	費用改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案し改定するものとする。
	手続	入居者及び身元引受人等へ事前に通知する。

(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3	要介護3	
	年齢	76歳	76歳	
居室の状況	床面積	18.69㎡	19.89㎡	
	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	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		103,550円	113,550円	
家賃		45,000円	55,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用	0円	0円	
	介護保険外 ^{※2}	食費	36,000円	36,000円
		管理費	19,550円	19,550円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	0円	0円
		その他（状況把握・生活相談）	3,000円	3,000円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※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）

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	45,000円～55,000円
敷金	家賃の0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	19,550円
食費	36,000円（朝；300円 昼；500円 夕；400円 30日分）
光熱水費	0円（上記管理費に含まれます）
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	食事で治療食を必要とされる方は各食100円をご負担頂きます。

(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	
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)		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)		円
初期償却率		%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
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	
	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	8人
	女性	11人
年齢別	60歳未満	0人
	60歳以上 65歳未満	1人
	65歳以上 75歳未満	1人
	75歳以上 85歳未満	7人
	85歳以上 90歳未満	4人
	90歳以上 95歳未満	5人
	95歳以上 100歳未満	0人
	100歳以上	1人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	0人
	要介護2	2人
	要介護3	5人
	要介護4	9人
	要介護5	2人
入居期間別	6ヶ月未満	8人
	6ヶ月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	7人
	5年以上10年未満	1人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人
入居時の住所 地	市内	16人
	県内の他の市町村	2人
	県外	1人

(入居者の属性)

平均年齢	85.3歳
入居者数の合計	19人
入居率※	95%

※ 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	1人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	7人
	死亡者	5人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申出	0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	施設長	
電話番号	0274-50-7100	
対応している時間	平日	8:30 ~ 17:30
	土曜	8:30 ~ 17:30
	日曜・祝日	
定休日	日曜日・祝祭日・年末年始(12/29~1/3)	

(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) 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) 上記保険で対応
	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 1 あり	実施日	常時
		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	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
重要事項説明書	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
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 ・登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅で有る為、全ての事項に 合致しています	
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		
不適合事項がある場合の内 容		
(公社) 全国有料老人ホーム 協会への加入	1 あり ② なし	

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 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。

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		
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・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
地域密着型通所介護	あり	なし	みやびの里	藤岡市中大塚889番地の1
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		
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	みやびの里	藤岡市中大塚889番地の1
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		
介護医療院	あり	なし		

別添2 有料老人ホーム・サービスマン・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無	個別の利用料で、実施するサービス		包含※2	都度※2	料金※3	備考
	（利用者が全額負担）					
	特定施設入居者生活介護サービス（利用者一部負担※1）	特定施設入居者生活介護サービス（利用者一部負担※1）				
介護サービス						
食事介助	あり	なし	あり	○	300円	
排泄介助・おむつ交換	あり	なし	あり	○	100円	
おむつ代	あり	なし	あり	○	500円	各自が用意、希望者は商品別に料金が異なる
入浴（一般浴）介助・清拭	あり	なし	あり	○		
特浴介助	あり	なし	あり	○		
身辺介助（移動・着替え等）	あり	なし	あり	○		
機能訓練	あり	なし	あり	○		
通院介助	あり	なし	あり	○	1000円	施設協力医療機関又は専門医及び市内の病院
生活サービス						
居室清掃	あり	なし	あり	○	300円	
リネン交換	あり	なし	あり	○	500円	
日常の洗濯	あり	なし	あり	○	200円	
居室配膳・下膳	あり	なし	あり	○		
入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	なし	あり	○		
おやつ	あり	なし	あり	○		
理美容師による理美容サービス	あり	なし	あり	○	300円	しない生活用品の買い物
買物代行	あり	なし	あり	○	300円	入居者の印鑑登録や住民票等の諸手続き
役所手続代行	あり	なし	あり	○		
金銭・貯金管理	あり	なし	あり	○		
健康管理サービス						
定期健康診断	あり	なし	あり	○		希望者のみ（年1回）実費精算
健康相談	あり	なし	あり	○		
生活指導・栄養指導	あり	なし	あり	○		
服薬支援	あり	なし	あり	○		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	なし	あり	○		
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	あり	なし	あり	○	1000円	片道1回
入退院時の同行	あり	なし	あり	○		市外病院への入院は原則家族対応
入院中の洗濯物交換・買い物	あり	なし	あり	○		
入院中の見舞い訪問	あり	なし	あり	○		

※1：利用者の所得等に依りて負担割合が変わる（1割から3割までの利用者負担）。

※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に依りて、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。