

重要事項説明書

記入年月日	2021年7月1日
記入者名	仙頭 妙子
所属・職名	管理者

※ 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	有限会社
名称	(ふりがな) (ゆには一と とかち) 有限会社 ユニハート・とかち	
主たる事務所の所在地	〒080-0027 帯広市西17条南41丁目3-16	
連絡先	電話番号	0155-49-1780
	FAX番号	0155-49-1780
	ホームページアドレス	なし
代表者	氏名	仙頭 妙子
	職名	代表取締役、管理者
設立年月日	2005年4月20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) (こころのいえ) こころの家	
所在地	〒080-0046 帯広市西16条北2丁目12-3	
主な利用交通手段	最寄駅	帯広 駅
	交通手段と所要時間	自動車利用で駅から約10分
連絡先	電話番号	0155-38-5288
	FAX番号	0155-38-5289
	ホームページアドレス	なし
管理者	氏名	仙頭 妙子
	職名	代表取締役
建物の竣工日		2012年7月1日
有料老人ホーム事業の開始日		2012年10月22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）		
<input checked="" type="checkbox"/>	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	年	月 日
	指定の更新日（直近）	年	月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,535.0 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				
		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	387.55 m ²			
		うち、老人ホーム部分	193.78 m ²			
	耐火構造	1 耐火建築物				
		2 準耐火建築物				
		<input checked="" type="checkbox"/> 3 その他 ()				
		4 その他 ()				
	構造	1 鉄筋コンクリート造				
		2 鉄骨造				
		<input checked="" type="checkbox"/> 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	2人部屋			
	最大	3人部屋				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有/無	有/無	8.8 m ²	4	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	12.6 m ²	1	一般居室相部屋
	タイプ3	有/無	有/無	14.1 m ²	1	〃
	タイプ4	有/無	有/無	16.6 m ²	1	〃
	タイプ5	有/無	有/無	m ²		
タイプ6	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	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	ヶ所	個室	1 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	
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
緊急通報装置等	居室	便所	浴室	その他 ()	
	1 あり	1 あり	1 あり	1 あり	
	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	
	3 なし	3 なし	3 なし	3 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	<p>住宅型有料老人ホームのサービス提供にあたって、居室の提供、食事の提供、排せつ、掃除、洗濯等の日常生活上の世話、見守り及び介助を行うことにより、本人が有する能力に応じ可能な限り自立した日常生活を営むことができるよう援助します。</p> <p>サービスの実施にあたっては関係市町村及び地域の保健・医療・福祉サービスとの連携を図り、地域福祉の向上に努めます。</p>					
サービスの提供内容に関する特色	小規模な施設を生かした家庭的な対応を心がけています。					
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

(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（協力医療機関による定期的な往診）	
協力医療機関	1	名称	帯広記念病院	
		住所	帯広市川西町基線 28 番地 1	
		診療科目	内科、リハビリテーション科	
		協力内容	訪問診療、定期的な往診	
協力歯科医療機関		名称	おおたき歯科	
		住所	帯広市西二十一条南 3-2-5	
		協力内容	訪問歯科診療	

(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	概ね 60 歳以上の方で健康な方及び日常生活で介護の必要な方 食事・水分を自力摂取できる方				
契約の解除の内容	・入居者又は家族から解除の申し入れがあった場合 ・死亡したとき				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> ・他の利用者・従業員等に危険行為や迷惑行為等を行った場合。 ・禁止された行為を行った場合。 ・正当な理由なく利用料の支払いを 2 ヶ月以上滞納した場合。 ・食事・水分を自力摂取できなくなった場合。 			
	解約予告期間	2 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：）			
	2	なし			
入居定員	11 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（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	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員	6		6	
介護職員	6		6	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				

調理員	1	1		
事務員	1	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	2	
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	2	2	
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			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (22:00 時～09:00 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	2人	1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			ホームヘルパー2級	
		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
前年度1年間の採用者数				1				
前年度1年間の退職者数				3				
業務に 経験に 従事し 年数に	1年未満			2				
	1年以上3年未満			4				
	3年以上5年未満							
	5年以上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	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	物価変動、人件費上昇等により、改定する場合がある。	
	手続き	入居者及びご家族の意見を聴く	

(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1		要介護2		
	年齢	87歳		91歳		
居室の状況	床面積	14.1 m ²		8.8 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	0円		0円		
	敷金	0円		0円		
月額費用の合計		121,000円		121,000円		
家賃		30,000円		30,000円		
サービス費用 ※2	特定施設入居者生活介護※1の費用		円		円	
	介護保険	食費	33,000円		33,000円	
		管理費（光熱水費含む）	27,000円		27,000円	
		介護、生活援助費用	30,000円		30,000円	
		その他（ベッドレンタル）	1,000円		1,000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	建物の建設費、設備費等を基礎として1室あたりの家賃を算出
敷金	無し
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	一年通じての水道光熱費、清掃、備品等を割り返して算出
食費	厨房維持費、及び1日2食を提供するための費用
光熱水費	管理費に含む。(11月～4月：暖房費3,000円追加)
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	冬季暖房費（11～4月） 3,000円/月

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

(入居者の属性)

平均年齢	88 歳
入居者数の合計	9 人
入居率*	82 %
※ 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	2 人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	1 人
		(解約事由の例) ・認知症が進んで自力で食事の接種が不可能となった
	入居者側の申し出	1 人
		(解約事由の例) ・利用料の安い施設へ移居

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。

窓口の名称	(有)ユニハート・とまち	
電話番号	0155-38-5288	
対応している時間	平日	8 : 30 ~ 17 : 30
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日	土日祝祭日	

(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) あいおいニッセイ同和損保：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) 契約書に基づきます
	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	1	あり	実施日	
		評価機関名称		
		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 回	
	2	なし		
	1	代替措置あり	(内容) 入居者の家族又は後見人と連絡を密にとり、入居者の状況報告や生活上の要望やホームへの希望事項等を聞き取り、意見や要望を確認するものとします。	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が耐火建築や準耐火建築物ではない。 ・全ての居室において、一人当たりの床面積が13㎡を下回っている。 ・2人部屋が2室、3人部屋が1室ある。
「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	

添付書類：別添1（別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）

年 月 日

当事業所は住宅型有料老人ホーム「こころの家」の入居契約にあたり、本書面に基づき重要事項を説明しました。

事業者

住 所 帯広市西16条北2丁目12番3号
 事業者(法人)名 有限会社 ユニハート・とちか
 事業所名 こころの家
 代表者 仙頭 妙子 印

私は、入居契約にあたり、本書面に基づき重要事項の説明を受けました。

入居者

住 所 _____
 氏 名 _____ 印

代理人

住 所 _____
 氏 名 _____ 印

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			併設・隣接 の状況	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接	デイサービス こころ	帯広市西16条北 2丁目12番3号
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所介護	あり	なし	併設・隣接	デイサービス こころ	帯広市西16条北 2丁目12番3号
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		

別添 2

有料老人ホーム・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	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）				個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）			備考
	なし	あり	なし	あり	包含※2	都度※2	料金※3	
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり	○			
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり	○			
おむつ代			なし	あり				在庫立替
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		○	500	
特浴介助	なし	あり	なし	あり				
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	○			
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○			
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○			
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○			
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				
おやつ			なし	あり	○			
理美容師による理美容サービス			なし	あり				
買い物代行	なし	あり	なし	あり				※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
金銭・貯金管理			なし	あり				
健康管理サービス								
定期健康診断			なし	あり		○		※年1回（協力病院による）
健康相談	なし	あり	なし	あり		○		
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり		○		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり		○		
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり				
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※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応じて、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。