

住宅型有料老人ホーム 重要事項説明書

| | | | |
|------|-------|-------|----------|
| | | 記入年月日 | 令和 年 月 日 |
| 記入者名 | 牧坂 秀敏 | 所属・職名 | 管理者 |

1. 事業主体概要

| | | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------|---|--|
| 事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先 | | | | |
| ○ | 事業主体の名称 | 法人の種類 | 営利法人 | |
| | | 名称 | (ふりがな) かぶしきがいしゃべすとぱーとなー 株式会社ベストパートナー | |
| | 事業主体の主たる事務所の所在地 | 〒150-0013 | 東京都渋谷区恵比寿一丁目26番14号 | |
| | 事業主体の連絡先 | 電話番号 | 03-5447-8873 | |
| | | FAX番号 | 03-5447-8855 | |
| | | ホームページアドレス | なし | |
| | | | あり: http://www.bestpartner-1.jp/ | |
| 事業主体の代表者の職名及び氏名 | 職名 | 代表取締役 | | |
| | 氏名 | 森 勝巳 | | |
| 事業主体の設立年月日 | | 平成3年3月19日 | | |

| | | |
|------------------------|--------|-----|
| 事業主体が埼玉県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 | ベストケア草加 | 草加市谷塚 2-27-3 |
| 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・随時訪問介護・看護 | あり | なし | | |
| 夜間対応型訪問介護 | あり | なし | | |
| 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 | | |
| 複合型サービス | 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 | | |
| 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 | | |

2. 施設概要

| | | |
|------------------------|--|--|
| 施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先 | | |
| 施設の名称 | (ふりがな) らういすたそうか ラヴィスタ草加 | |
| 施設の所在地 | 〒340-0028 | 埼玉県草加市谷塚 2-27-3 |
| 施設の連絡先 | 電話番号 | 048-934-5451 |
| | FAX番号 | 048-934-5453 |
| | ホームページ | なし |
| | アドレス | あり : http://www.bestpartner-1.jp |
| 施設の開設年月日 | | 平成 26 年 1 月 1 日 |
| 施設の管理者の職名及び氏名 | 職名 | 管理者 |
| | 氏名 | 牧坂 秀敏 |
| 施設までの主な利用交通手段 | | |
| 東武伊勢崎線 谷塚駅 徒歩 17 分 | | |
| 施設の類型及び表示事項 | 住宅型有料老人ホーム | |
| | 《表示事項》 <input type="checkbox"/> 居住の権利形態 : 利用権方式 <input type="checkbox"/> 利用料の支払い方式 : 月払い方式 <input type="checkbox"/> 入居時の要件 : 65歳以上 ・ 第二被保険者の方は40歳以上 <input type="checkbox"/> 介護保険 : 自立・要支援・要介護 在宅サービス利用可 (介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。) <input type="checkbox"/> 居室区分 : 全室個室 <input type="checkbox"/> その他 : | |

3. 従業者に関する事項（令和 2 年 4 月 1 日現在）

| 職種別の従業者の人数及びその勤務形態 | | | | | | |
|---|----|-----|-----|-----------|----|-------------|
| 有料老人ホームの人数及びその勤務形態 | | | | | | |
| 実人数 | 常勤 | | 非常勤 | | 合計 | 常勤換算 人 数 |
| | 専従 | 非専従 | 専従 | 非専従 | | |
| 施設長 | 1 | | | | | 1 |
| 生活相談員 | | | | | | |
| 看護職員 | | | | | | |
| 介護職員 | | | 1 | 7 | | 4.5 |
| 栄養士 | | | | | | |
| 調理員 | 2 | | 4 | | | |
| 事務員 | | | 2 | | | 1.2 |
| その他従業者 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 | | | | 40 時間 | | |
| ※ 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。 | | | | | | |
| 夜勤を行う職員の数 | | | | (2) 人 | | |
| 夜勤帯平均人数 (17時 ~ 翌9時) | | | | (1.8) 人 | | |
| 最少人数 (休憩者等を除く) | | | | (1) 人 | | |

4. サービスの内容

| 施設の運営に関する方針 | | | |
|--|--|-----------|---------------|
| 入居者の人格を尊重した生活を支援することで、入居者のQOLを高めていく。 | | | |
| サービスの内容等 | | | |
| 利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況 | | | 別紙 |
| 協力医療機関の名称 | | 戸田本町クリニック | |
| (協力の内容) 診察のための医師派遣、日常の健康相談、入院を要する場合の医療機関の紹介など++ | | | |
| 協力歯科医療機関 | | なし | その名称 |
| ○ | | あり | グレースデンタルクリニック |
| (協力の内容) 診察のための医師派遣、日常の健康相談 | | | |

5. 住み替えに関する事項

| | | | |
|--|------------------|----|--------------------------|
| 入居後に居室を住み替える場合 | | | |
| 一時介護室へ移る場合 | | | |
| 判断基準・手続について | | | |
| (その内容) | | | |
| <input type="radio"/> | 追加的費用の有無 | なし | あり |
| 居室利用権の取扱い | | | |
| (その内容) | | | |
| 従前と同等の利用権を承継します。 | | | |
| <input type="radio"/> | 入居一時金償却の調整の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 従前の居室からの面積の増減の有無 | なし | あり |
| 従前居室との仕様の変更 | | | |
| <input type="radio"/> | 便所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 浴室の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 洗面所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 台所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | その他の変更の有無 | なし | あり |
| (その内容) | | | |
| 他の居室へ移る場合 | | | |
| 判断基準・手続について | | | |
| (その内容) | | | |
| ADL低下により、介護、看護が頻回に必要となったと判断した時及び、医師、看護師の指示があった場合 | | | |
| <input type="radio"/> | 追加的費用の有無 | なし | <input type="radio"/> あり |
| 居室利用権の取扱い | | | |
| (その内容) | | | |
| 従前と同等の利用権を承継します。 | | | |
| <input type="radio"/> | 入居一時金償却の調整の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 従前の居室からの面積の増減の有無 | なし | あり |
| 従前居室との仕様の変更 | | | |
| <input type="radio"/> | 便所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 浴室の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 洗面所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | 台所の変更の有無 | なし | あり |
| <input type="radio"/> | その他の変更の有無 | なし | あり |
| (その内容) | | | |
| 他の施設に移る場合の条件等 | | | |

6. 入居者の状況（令和2年 4月1日）

| 入居者の状況 | | | | | | |
|---------------------------|-------|---------------|--------------|---------------|----------------|-------|
| 入居者の人数（報告に関する計画の基準日の前月末日） | | | | | | |
| | 要介護1 | 要介護2 | 要介護3 | 要介護4 | 要介護5 | 合計 |
| 65歳未満 | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 4 |
| 65歳以上75歳未満 | 4 | 3 | 1 | 0 | 2 | 10 |
| 75歳以上85歳未満 | 4 | 5 | 4 | 6 | 2 | 21 |
| 85歳以上 | 1 | 3 | 4 | 4 | 3 | 15 |
| | 自立 | 要支援1 | 要支援2 | | | 合計 |
| 65歳未満 | | | | | | 0 |
| 65歳以上75歳未満 | | | | | | 0 |
| 75歳以上85歳未満 | | | | | | 0 |
| 85歳以上 | | | | | | 0 |
| 入居者の平均年齢 | 79.7歳 | | | | | |
| 入居者の男女別人数 | 男性 | 25人 | | 女性 | 25人 | |
| 入居率（一時的に不在となっている者を含む） | | | | | | 92% |
| 前年度に退去した者の人数 | | | | | | |
| | 要介護1 | 要介護2 | 要介護3 | 要介護4 | 要介護5 | 合計 |
| 自宅等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 社会福祉施設 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 医療機関 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 4 |
| 死亡者 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 4 |
| その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 自立 | 要支援1 | 要支援2 | | | 合計 |
| 自宅等 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 社会福祉施設 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 医療機関 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 死亡者 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| その他 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| 入居者の入居期間 | | | | | | |
| 入居期間 | 6ヶ月未満 | 6ヶ月以上 1年未満 | 1年以上 5年未満 | 5年以上10 年未満 | 10年以上15 年未満 | 15年以上 |
| 入居者数 | 9 | 6 | 44 | 0 | 0 | 0 |

7. 施設、設備等の状況

| 施設、設備等の状況 | | | | | | | | | |
|-----------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------|------|---------------|----|--|--|
| 建物の構造 | 建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物 | | | | なし | あり | | | |
| | 建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物 | | | | なし | あり | | | |
| 居室の状況 | 区分 | | | 室数 | 人数 | 1の居室の床面積 | | | |
| | 一般居室個室 | あり | なし | 52 | | 10.14㎡・11.13㎡ | | | |
| | 一般居室 二人部屋 | あり | なし | 6 | 12 | 20.97㎡ | | | |
| | | | | | | ㎡ | | | |
| | | | | | | ㎡ | | | |
| | 一時介護室 | あり | なし | | | ㎡ | | | |
| | | あり | なし | | | ㎡ | | | |
| | | | | | ㎡ | | | | |
| | | あり | なし | | | ㎡ | | | |
| 共用便所の設置数 | 4 | | うち男女別の対応が可能な数 | | | 0 | | | |
| | | | うち車いす等の対応が可能な数 | | | 4 | | | |
| 個室の便所の設置数 | 35 | | 個室における便所の設置割合 | | | 6割 | | | |
| | | | うち車いす等の対応が可能な数 | | | 35 | | | |
| 浴室の設備状況 | 浴室の数 | | 個浴 | 大浴槽 | 特殊浴槽 | リフト浴 | | | |
| | | | 2 | 1 | 1 | | | | |
| その他、浴室の設備に関する事項 | | | | | | | | | |
| 食堂の設備状況 | | | | | | | | | |
| 入居者等が調理を行う設備状況 | | | なし | | | あり | | | |
| その他、共用施設の設備状況 | | | | | | | | | |
| | あり | (その内容) 談話室・駐輪場等 | | | | | | | |
| | なし | | | | | | | | |
| バリアフリーの対応状況 | | | | | | | | | |
| (その内容) | | | | | | | | | |
| 緊急通報装置の設置状況 | | | | | | | | | |
| | | なし | | 一部あり | | 全居室内にあり | | | |
| 外線電話回線の設置状況 | | | | | | | | | |
| | | なし | | 一部あり | | 全居室内にあり | | | |
| テレビ回線の設置状況 | | | | | | | | | |
| | | なし | | 一部あり | | 全居室内にあり | | | |
| 施設の敷地に関する事項 | | | | | | | | | |
| 敷地の面積 | | 825㎡ | | | | | | | |
| 事業所を運営する法人が所有 | | | なし | | 一部あり | | あり | | |
| 抵当権の設定 | | | | | なし | | あり | | |
| 貸借(借地) | | | | | | | | | |
| | あり | 契約期間 | 始 | | 終 | | | | |
| | なし | 契約の自動更新 | | | なし | | あり | | |
| 施設の建物に関する事項 | | | | | | | | | |
| 建物の構造 | | 鉄骨ALC造 | | | | | | | |
| 建物の延床面積 | | 1575.83㎡ | | | | | | | |
| 事業所を運営する法人が所有 | | | なし | | 一部あり | | あり | | |
| 抵当権の設定 | | | | | なし | | あり | | |
| 貸借(借家) | | | | | | | | | |
| | あり | 契約期間 | 始 | 平成26年1月1日 | 終 | 令和15年12月31日 | | | |
| | なし | 契約の自動更新 | | | なし | | あり | | |

8. 利用者からの苦情窓口等

| | | | |
|--|--------------------------|--|---|
| 利用者からの苦情に対応する窓口等の状況 | | | |
| 事業主体や施設に設置している利用者からの苦情に対応する窓口 | | | |
| 窓口の名称 | ラヴィスタ草加 事務局 | | |
| 電話番号 | 048-934-5451 | | |
| 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 | |
| 定休日等 | 12月28日~1月3日 | | |
| 上記以外の利用者からの苦情に対応する主な窓口等 | | | |
| 窓口の名称 | 埼玉県福祉部高齢介護課 (施設・事業者指導担当) | | |
| 電話番号 | 048-830-3254 | | |
| 対応している時間 | 平日 | 8:30~17:15 | |
| | 土曜 | | |
| | 日曜・祝日 | | |
| 定休日等 | 土・日・祝日・12月29日~1月3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 | | | |
| <input checked="" type="radio"/> なし | <input type="radio"/> あり | (その内容) あいおいニッセイ同和損害保険会社 | |
| その他、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に関する事 | | | |
| <input checked="" type="radio"/> なし | <input type="radio"/> あり | (その内容) 事業者の責めに帰すべき事由により、利用者の生命、身体または財産に損害を及ぼした場合は、その損害を賠償する。 | |
| サービスの提供内容に関する特色等 | | | |
| (その内容) 利用者ひとり、ひとりに合ったサービスを提供する。 | | | |
| 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 | | | |
| <input checked="" type="radio"/> なし | <input type="radio"/> あり | 実施した年月日 | |
| | | 当該結果の開示状況 | <input type="radio"/> なし <input type="radio"/> あり |
| 第三者による評価の実施状況 | | | |
| <input checked="" type="radio"/> なし | <input type="radio"/> あり | 実施した年月日 | |
| | | 実施した評価機関の名称 | |
| | | 当該結果の開示状況 | <input type="radio"/> なし <input type="radio"/> あり |

9. 利用料金

| | | | |
|---|--------------------|-------|------------------------|
| 利用料の支払い方法 | 一時金方式 | 月払い方式 | 選択方式 |
| 敷金 | 86,000 円 (家賃の2ヶ月分) | | |
| 一時金方式 | | | |
| 一時金及び月単位で支払う利用料 | | | |
| 年齢に応じた金額設定 | なし | あり | |
| 要介護状態に応じた金額設定 | なし | あり | |
| 料金プラン | | | |
| プラン名称 | 一時金 | 月額 | (内訳) |
| | | 計 | 家賃相当額 介護費用 食費 光熱水費 管理費 |
| | | | |
| | | | |
| ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。 | | | |
| 算定根拠 | 家賃相当額 | | |
| | 食費 | | |
| | 光熱水費 | | |
| | 管理費 | | |
| | 一時金 | | |
| | その他 | | |
| 一時金の償却に関する事項 | | | |
| 償却開始日の設定 | 入居日 | | |
| 初期償却率 (%) | | | |
| 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 | | | |
| 権利金等 (※) の額 | | | |
| (※) 平成 24 年 3 月 31 日までに老人福祉法第 29 条第 1 項の規定により届出がされた施設に限る。 | | | |
| 償却年月数 (想定居住期間) | | | |
| 契約終了時返還金の算定方法及び返還金の例 | | | |
| 保全措置の実施状況 | なし | あり | (保全先) |
| 三月以内の契約終了による返還金について | | | |
| 三月の起算日 | 入居日 | | |
| 契約終了日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用の算定方法 | | | |
| 一時金の支払方法 | | | |
| 月払い方式 | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--------------------|--|---------|------|---------|---------|---------|-----|
| 月単位で支払う利用料 | | | | | | | | |
| 年齢に応じた金額設定 | | なし | | | | | | |
| 要介護状態に応じた金額設定 | | なし | | | | | | |
| 料金プラン | | | | | | | | |
| プラン名称 | | 月額 | (内訳) | | | | | |
| | | 計 | 家賃相当額 | 介護費用 | 食費 | 光熱水費 | 管理費 | その他 |
| 基本プラン | | ¥109,000 | ¥43,000 | | ¥30,000 | ¥12,000 | ¥24,000 | ¥0 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。 | | | | | | | | |
| 算定 根拠 | 家賃相当額 43,000円 | 近傍同種の家賃相当額と比較して妥当な額として設定 | | | | | | |
| | 食費 30,000円 | 朝食、昼食、夕食、間食とし30日間で積算 食事の再開・停止・欠食は7日前までに所定の用紙にてご連絡下さい。 (添付の管理運営規程のとおり。) | | | | | | |
| | 光熱水費 12,000円 | 各居室の電気・水道料金を5,000円、共用部分の電気・水道・ガス料金を7,000円として設定 | | | | | | |
| | 管理費 24,000円 | 共用施設設備の維持管理費、共用の消耗品費、事務管理費等として設定 | | | | | | |
| | その他 0円 | | | | | | | |
| 入院時の契約の取扱い | | | | | | | | |
| <p>※入院中においても権利は保有されます。入院中の家賃相当額、及び管理費、及び水道光熱費は入居者様のご負担となります。</p> <p>料金等は、添付の管理運営規定のとおり。</p> | | | | | | | | |
| 一時金方式・月払い方式共通 | | | | | | | | |
| 利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料 | | | | | | | | |
| | 個別的な選択による生活支援サービス | なし | | | あり | | | |
| 算定根拠 | サービス提供に必要な人件費として設定 | | | | | | | |
| 料金改定の手続 | | | | | | | | |
| <p>人件費・諸物価の変動に基づき、運営懇談会の意見を考慮して価格改定を行う。</p> <p>料金改定を行う場合2ヶ月前までに利用者・身元引受人等へ事前に通知し、説明をします。</p> | | | | | | | | |

10. その他

| 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 | あり | なし | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|---|----|-------|-------|------------|------|-------------|--------|--------------|-----|---------|
| 有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項 | | | | | | | | | | | | |
| なし | | | | | | | | | | | | |
| あり | (その内容) | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>適合の可否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>個室の整備</td> <td>不適合 (2人室有)</td> </tr> <tr> <td>廊下幅員</td> <td>不適合 (1.8 m)</td> </tr> <tr> <td>介護居室面積</td> <td>不適合 (11.13㎡)</td> </tr> <tr> <td>抵当権</td> <td>土地・建物あり</td> </tr> </tbody> </table> | 項目 | 適合の可否 | 個室の整備 | 不適合 (2人室有) | 廊下幅員 | 不適合 (1.8 m) | 介護居室面積 | 不適合 (11.13㎡) | 抵当権 | 土地・建物あり |
| 項目 | 適合の可否 | | | | | | | | | | | |
| 個室の整備 | 不適合 (2人室有) | | | | | | | | | | | |
| 廊下幅員 | 不適合 (1.8 m) | | | | | | | | | | | |
| 介護居室面積 | 不適合 (11.13㎡) | | | | | | | | | | | |
| 抵当権 | 土地・建物あり | | | | | | | | | | | |

※ _____様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 牧坂 秀敏 印

※ 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。

印