

## 有料老人ホーム重要事項説明書

## 1 事業主体概要

事業主体名	株式会社 博倉会
代表者名	代表取締役 伊藤 順
所在地	石川県金沢市十三間町91番地
電話番号	076-259-1123
ホームページアドレス	http://www://hakusoukai.jp
資本金(基本財産)	資本金100万円
主な出資者(出捐者)とその金額又は比率 ※1	小林理佳(100%) (代表取締役の長女)
設立年月日	平成25年 7月 16日
直近の事業収支決算額 ※2	(収益)215,401千円 (費用)212,021千円 (損益)3,380千円
主要取引金融機関	北国銀行 香林坊支店
会計監査人との契約	無・有( )
他の主な事業	居宅介護支援事業・訪問介護事業・訪問看護事業

※1 出資(出捐)額の多い順に上位3者の氏名又は名称並びに各出資(出捐)額又は比率を記入。

※2 原則として、収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費及び一般管理費+営業外費用、損益は経常利益とする。

## 2 施設概要

施設名	住宅型有料老人ホーム「ふくわらい」	
施設の類型及び表示事項	類型	1 介護付(一般型・外部サービス利用型) 2 住宅型 3 健康型
	居住の権利形態	1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式
	入居時の要件	1 自立 2 要介護 3 要支援・要介護 4 自立・要支援・要介護
	介護保険	1 県指定介護保険特定施設 (番号、指定年月日) 介護専用型・混合型・混合型(外部サービス利用型)・地域密着型・介護予防・介護予防(外部サービス利用型) 2 介護保険在宅サービス利用可
	居室区分	1 全室個室(夫婦等居室含む) 2 相部屋あり
	介護に関わる職員体制	: 以上
	提携ホームの利用等	1 提携ホーム利用可( ) 2 提携ホーム移行型( )
開設年月日	平成26年1月16日	
施設の管理者氏名	山下 祐司	

所在地	石川県金沢市横川5-21																																														
電話番号	076-259-1123																																														
交通の便 ※3	北陸石川線押野駅から徒歩10分																																														
ホームページアドレス	http. www://hakusoukai. jp																																														
敷地概要 ※4	権利形態 所有 ・ <span style="border: 1px solid black;">借地</span> (借地の場合の契約形態) <span style="border: 1px solid black;">通常借地契約</span> ・ 定期借地契約 (借地の場合の契約期間) 平成25年11月1日～平成45年10月31日 (通常借地契約における自動更新条項の有無) 無 ・ <span style="border: 1px solid black;">有</span> 敷地面積 1,500㎡																																														
建物概要	権利形態 所有 ・ <span style="border: 1px solid black;">借家</span> (借家の場合の契約形態) <span style="border: 1px solid black;">通常借家契約</span> ・ 定期借家契約 (借家の場合の契約期間) 平成25年11月1日～平成45年10月31日 (通常借家契約における自動更新条項の有無) 無 ・ <span style="border: 1px solid black;">有</span> 建物の構造 鉄骨造 地上3階建 ( <span style="border: 1px solid black;">耐火</span> ・ 準耐火 ・ その他) 延床面積 2,176.56㎡ (うち有料老人ホーム 1,934.61㎡) 建築年月日 平成21年1月26日建築 改築年月日 年 月 日改築 建築確認の用途指定 <span style="border: 1px solid black;">有料老人ホーム</span> ・ その他( )																																														
居室、一時介護室の概要	居室総数 50 室 定員 52 人(一時介護室を除く) (内訳) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>居室定員</th> <th>室数</th> <th colspan="2">面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">居室</td> <td>個室</td> <td></td> <td>50室</td> <td colspan="2">19.49㎡～20.59㎡</td> </tr> <tr> <td>うち2人定員</td> <td></td> <td>2室</td> <td>39.74㎡</td> <td>㎡</td> </tr> <tr> <td>2人部屋(相部屋)</td> <td></td> <td>室</td> <td>㎡～</td> <td>㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>人部屋(相部屋)</td> <td></td> <td>室</td> <td>㎡～</td> <td>㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">一時介護室</td> <td>個室</td> <td></td> <td>室</td> <td colspan="2">㎡～ ㎡</td> </tr> <tr> <td>2人部屋(相部屋)</td> <td></td> <td>室</td> <td colspan="2">㎡～ ㎡</td> </tr> <tr> <td>人部屋(相部屋)</td> <td></td> <td>室</td> <td colspan="2">㎡～ ㎡</td> </tr> </tbody> </table>					居室定員	室数	面積		居室	個室		50室	19.49㎡～20.59㎡		うち2人定員		2室	39.74㎡	㎡	2人部屋(相部屋)		室	㎡～	㎡		人部屋(相部屋)		室	㎡～	㎡	一時介護室	個室		室	㎡～ ㎡		2人部屋(相部屋)		室	㎡～ ㎡		人部屋(相部屋)		室	㎡～ ㎡	
		居室定員	室数	面積																																											
居室	個室		50室	19.49㎡～20.59㎡																																											
	うち2人定員		2室	39.74㎡	㎡																																										
	2人部屋(相部屋)		室	㎡～	㎡																																										
	人部屋(相部屋)		室	㎡～	㎡																																										
一時介護室	個室		室	㎡～ ㎡																																											
	2人部屋(相部屋)		室	㎡～ ㎡																																											
	人部屋(相部屋)		室	㎡～ ㎡																																											
共用施設・設備の概要(設置箇所、面積、設備の整備状況等)	共同生活室(エントケアの場合)	設置階	( ㎡)																																												
	食堂	設置階	1階	( 93.12 ㎡)																																											
	浴室(一般浴槽)	設置階	2、3階	( 12.63㎡/室)																																											
	浴室(特別浴槽)	設置階	1階	( 31.59 ㎡)																																											
	便所	設置箇所	各フロアー1つずつ																																												
	洗面設備	設置箇所	1階に1つ																																												
	医務室(健康管理室)	設置階	1階	( 19.72 ㎡)																																											
	談話室	設置階	1階	( 93.12 ㎡)																																											
	応接室/面談室	設置階	1階	( 19.72 ㎡)																																											
	事務室	設置階	1階																																												
	宿直室	設置階	1階																																												
	洗濯室	設置階	1, 2, 3階	(4.3～13.92㎡)																																											

	汚物処理室	設置階 1, 2, 3階
	看護・介護職員室	設置階 1階
	機能訓練室	設置階 1階 ( 122.49 m <sup>2</sup> ) 他の共用施設との兼用 <input type="checkbox"/> 無・有 ( )
	健康・生きがい施設	設置階 ( m <sup>2</sup> )
	外来者宿泊室	設置階 ( m <sup>2</sup> )
	エレベーター ※5	1基 (うちストレッチャー搬入可 1基)
	スプリンクラー	設置箇所 居室、廊下、食堂など
	居室のある区域の廊下幅	両手すり設置後の有効幅員 ( . m ~ 2.25 m)
緊急通報装置等緊急連絡 ・安否確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 緊急通報装置等の種類及び設置箇所 各居室、便所等の共有スペースにナースコールを設置</li> <li>■ 安否確認の方法・頻度等 定期巡回による居室内の見守り</li> </ul>	
同一敷地内の併設施設又 は事業所等の概要 ※6	居宅介護支援事業所 訪問介護事業所 訪問看護事業所	

※3 最寄りの交通機関からの距離を徒歩で示す場合は、1分を80m以下の距離で換算すること。

※4 借地契約を締結していない場合は、敷地面積のみ記入する。

※5 ここでいうストレッチャーは標準仕様のものとする。

※6 同一建物内の施設は全て、営業主と面積とともに記入する。併設施設又は事業所等が、介護保険法により居宅サービス事業者として指定されている場合(指定居宅介護支援を含む)は、その種類と番号を記載すること。

### 3 利用料 ※7

#### (1) 利用料の支払い方式

支払い方式	月払い方式
-------	-------

#### (2) 月払い方式

費用の支払方法 ※8	入居金は契約時に一括支払い 毎月月末請求 翌月25日支払(持参又は銀行引落にて) ※自動振替手数料有り(金融機関により異なる)						
敷金	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有(110,000円~220,000円、家賃相当額の2か月分)						
月額利用料	140,650円 ~ 263,960円						
年齢に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無・有						
要介護状態に応じた金額設定	<input type="checkbox"/> 無・有						
料金プラン ※9	月額利用料	内 訳					
		管理費	介護費用	食費	光熱水費	家賃	生活支援費
	一人入居	21,930円		47,400円		55,000円	16,320円
	二人入居	29,580円		94,800円		110,000円	29,580円

算定根拠 ※10	管理費	修繕費の積み立て費用、事務関連部門の人件費
	介護費用	—
	食費	※下記単価及び提供日数に応じて変動します。 令和元年10月改定後、朝367円 昼550円 夕663円 日額1,580円×30日=47,400円
	光熱水費	—
	家賃相当額	居室を利用する権利の対価
	生活支援費	下記サービス提供に当たるスタッフの人件費、 ホールでの見守り（但し自立の方は除く）、ナースコ ール対応、安否確認、生活相談・生活相談サービス
月額利用料に含まれない 実費負担等 ※11	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期健康診断(年2回)費用 ※1回目は無料、2回目以降は有料 ※但し、毎月の受診で健康管理を行っているため、希望者のみに実施している。</li> <li>・日用品全般（おむつ代、トイレトペーパー等）に要する費用、</li> <li>・理美容サービス費・医療費・薬代・洗濯代・冷暖房費3,060円 （冷房費7月～9月・暖房費12月～2月） 自立の方には、見守りサービス費として実費で61,691円を請求している。その他、実費が発生する場合は、別添「介護サービス等の一覧表」に基づき請求している。</li> <li>・契約後の入院期間中及びその他の理由による居室の未使用期間についても、家賃、管理費、生活支援費を毎月請求している。 なお、夏冬の期間の冷暖房費は月の半数日以上入居している場合は満額を請求している。</li> </ul>	

### (3) 共通事項

改定ルール（勘案する要素及び改定手続等）	当施設が所在する地域に於ける自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案の上、運営懇親会の意見を聞いて改定する。	
一時金の返還金の保全措置	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	保全措置の内容（銀行保全） 無の場合の理由（ ）
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	有の場合の保険名（三井住友海上損害責任保険）
消費税の対象外とする利用料等	家賃	
短期利用の設定（短期利用特定施設入居者生活介護の届出がある）	<input checked="" type="checkbox"/> 無・有	有の場合は、別紙短期利用のサービス等の概要参照

※7 総額表示のこと。

※8 入居一時金や月額利用料の請求時期や支払い方法等を記入する。

※9 複数の料金プランがあるときはそれぞれのプランの金額を示す。多様なプランがあるときは別紙による明記でも可能だが、その場合でも、最低額、最高額、標準的な額のプランは枠内に記載すること。

※10 介護費用は介護保険に係る利用料を除く。

食費が1日単位の場合は、1か月30日の場合の費用を記入するとともに、その旨記入する。  
光熱水費は当該費用に含まない部分（居室等）の負担がある場合は、その旨記入する。

※11 見込まれる総ての項目名を列記すること。

※12 個別機能訓練加算、夜間看護体制加算、医療機関連携加算及び介護職員処遇改善加算を含めて記入する。

#### 4 サービスの内容

月額利用料（介護費用、光熱水費、家賃相当額を除く）に含まれるサービスの内容・頻度等	管理費	修繕費の積み立て費用：耐用年数に応じて 事務関連部門の人件費：随時
	食費	1日3食（朝・昼・夕）
	その他	生活支援費：随時
（介護予防）特定施設入居者生活介護による保険給付及び介護費用によりホームが提供する介護サービスの内容・頻度等	別添 介護サービス等の一覧表による	
月額利用料に含まれない実費負担の必要なサービスとその利用料	別添 介護サービス等の一覧表及び管理規程による	
一部又は全部の業務を委託する場合は委託先及び委託内容 ※13	配膳・清掃：株式会社 北陸総合防災センター 食事：株式会社 第一食品	
苦情解決の体制（相談窓口、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等） ※14	石川県国民健康保険団体連合会介護保険課 金沢市幸町12番1号 電話076-261-5191(代) 金沢市役所福祉局介護保険課 金沢市広坂1-1-1 電話076-220-2264	
事故発生時の対応（医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等）	緊急時の対応計画を参照 医療機関との連携については、経営母体の医療法人社団伊藤病院と日頃から密な連携を取っている。	
事故発生の防止のための指針	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有	
損害賠償（対応方針及び損害保険契約の概要等）	有り	
（社）全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者基金制度への加入状況	協会への加入	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有
	入居者基金への加入	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有

※13 施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務は除く。

※14 施設の体制と併せて、神奈川県国民健康保険団体連合会や（社）全国有料老人ホーム協会など、入居者が利用可能な第三者機関及び行政の担当部署の名称及び連絡先を記入。

5 介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む)に介護を行う場所	居室	
入居を居住後みに替居え室る又場は合施設	居室から一時介護室へ移る場合(判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等)	無し
	従前の居室から別の居室へ住み替える場合(同上)	無し
	提携ホームへ住み替える場合(同上)	無し

6 医療

協力医療機関(又は嘱託医)の概要及び協力内容	名称	医療法人社団 伊藤病院
	診療科目	循環器内科、消化器内科、内視鏡内科 内科、皮膚科、放射線科
	所在地	〒920-0976 石川県金沢市十三間町98
	距離及び所要時間	3.7KM 車で11分
	協力内容	訪問診療、入院の優先受入れ
入居者が医療を要する場合の対応(入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等)	居室	

## 7 入居状況等

(令和5年10月1日現在)

入居者数及び定員	32人（定員52人）	
入居者内訳	性別	男性 7人 女性 25人
	介護の要否別	自立 4人 要介護 34人 要介護1 1人 要介護2 11人 要介護3 5人 要介護4 4人 要介護5 7人 要支援 0人 (内訳)要支援1 0人 要支援2 0人 未認定 0人
平均年齢	90.3歳（男性91.7歳、女性89.9歳）	
運営懇談会の開催状況 (開催回数、設置者の役員を除く参加者数、主な議題等)	年1回の開催を行い、下記の説明をする。 ① 入居者数、及び要支援者・要介護者数の状況 入居者・退居者数の推移 ② 職員数・職員配置体制・勤務形態・資格保有者数 ③ サービス提供の内容 ④ 当施設内における各会計の報告 ⑤ 下記の改定がある場合の説明 ・管理規程、細則等の改定 ・家賃、敷金、管理費、食費、サービス提供費及び 使用料等の改定 ⑥ 入居者及び家族の要望及び意見交換 ⑦ その他の必要事項の説明	

注) 介護の要否別及び平均年齢については、入居者数が少ない等の状況により、個人が特定される場合には、プライバシー保護の観点から記入する必要はない。

## 8 職員体制

(令和元年10月1日現在)

	職員数	常勤換算後の		夜間勤務職員数 (17時～翌9時) (最少人数)	備考 (資格・委託等)
		人数	うち自立対応		
従業者の内訳	管理者	1 (1)	1		
	生活相談員	1 (1)			管理者が兼務
	直接処遇職員	5 (0.8)	4.8	2	
	介護職員	5 (0.8)	4.8	2	
	看護職員	( )			
	機能訓練指導員	( )			
	理学療法士	( )			
作業療法士	( )				

	その他	( )			
	計画作成担当者	( )			
	医師	( )			
	栄養士	1 ( 1 )			委託
	調理員	5 ( 5 )			委託
	事務職員	1 ( 1 )			管理者が兼務
	その他職員	2 ( 2 )			清掃員(委託)
		1 ( 1 )			運転・営繕
	合計	( )			

注1) 職員数欄の( )内は、非常勤職員数で内数。

- 2) 直接処遇職員は、要介護者及び要支援者に対して介護サービスを提供する職員と自立者に対して一時的な介護その他日常生活上必要な援助を行う職員を合わせた数とし、また、常勤換算後の人数において、自立者対応の人数を内数で記入。
- 3) 機能訓練指導員及び計画作成担当者が他の職務を兼務している場合は、職員数の人数に※印をつけるとともに、兼務している職名を備考欄に記入。
- 4) 備考欄には、直接処遇職員や調理員等の委託、看護職員等の機能訓練指導員兼務、計画作成担当者の介護支援専門員資格等を記入。

○要介護者・要支援者に対する直接処遇職員体制

(特定施設入居者生活介護事業者(介護予防特定施設入居者生活介護を含む)の指定を受けた施設のみ記入。利用者数の「前年度の平均値」及び職員数の「常勤換算方法」等については、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準(平成11年3月31日厚生省令第37号)等の規定によること)

	前々年度の平均値	前年度の平均値	今年度の平均値 ※17
要支援1の人数			
要支援2及び要介護者の人数			
指定基準上の直接処遇職員の人数 ※15			
配置している直接処遇職員の人数 ※16			
要支援者・要介護者の合計数人に対する配置直接処遇職員の人数の割合	:	:	:
常勤換算方法の考え方	常勤職員の週勤務時間 時間で除して算出		
従業者の勤務体制の概要			

※15 常勤換算後の人数。



※16 常勤換算後の人数。自立者対応の人数を除く。

※17 今年度の平均値は、作成日の前月までの平均値とすること。

○介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	0人（0人）	ホームヘルパー1級	人（人）
介護福祉士	4人（2人）	ホームヘルパー2級	人（人）
介護支援専門員	2人（人）	ホームヘルパー3級	人（人）
介護職員基礎研修修了	人（人）	無資格者	人（人）

注) 資格を複数持っている職員がいる場合は、社会福祉士、介護福祉士の順に優先して記入する。  
他の資格を持っている職員を（ ）に外数で記入する。

9 入居・退居等

入居者の条件（年齢、心身の状況（自立・要支援・要介護等）	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
身元引受人等の条件及び義務等	<p>&lt;入居者が退居する場合&gt;</p> <p>1. 退居者の身柄を受け入れする。</p> <p>※認知症等の症状悪化等により、他の施設への住み替えを行う場合には、転居先の相談を受けるものとする。</p> <p>ただし、転居先の施設に於ける保証行為はしない。</p> <p>&lt;入居者が亡くなった場合&gt;</p> <p>1. ご遺体及び慰留品等の引き取りをする。</p> <p>2. 敷金では相殺できない場合は原状回復費等の精算をする。</p>
生活保護受給者の受入れ対応	<input checked="" type="checkbox"/> 可
施設又は入居者が入居契約を解除する場合の事由及び手続等 ※18	<p>1. 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき</p> <p>2. 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき</p> <p>3. 第19条の規定に違反したとき</p> <p>一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入、使用、保管すること。</p> <p>二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。</p> <p>三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。</p> <p>四 テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。</p> <p>五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。</p> <p>4. 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその損害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき</p>
前年度1年間の施設からの契約解除件数	16件

体験入居の期間及び費用負担等	1日6,270円(税込)2泊3日程度(最大8日~14日間)規定外の場合は要相談
----------------	---

※18 入居契約の条項に沿って、解除の事由及び手続、予告期間、入居一時金の返還時期等を正確に記入。

#### 10 情報開示

入居希望者等への情報開示※20	重要事項説明書の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 (閲覧・写し交付)	<input type="checkbox"/> 非公開
	入居契約書の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 (閲覧・写し交付)	<input type="checkbox"/> 非公開
	管理規程の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 (閲覧・写し交付)	<input type="checkbox"/> 非公開
	財務諸表の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 (閲覧・写し交付)	<input type="checkbox"/> 非公開
	事業収支計画の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 (閲覧・写し交付)	<input type="checkbox"/> 非公開

※19 県指針上、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程は写し交付、その他は少なくとも閲覧であることに留意すること。

添付書類：「別添1 介護サービス等の一覧表」

「別添2 短期利用のサービス等の概要」(設定がある場合のみ)

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

令和 年 月 日 説明者署名 \_\_\_\_\_

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

令和 年 月 日

入者様名 \_\_\_\_\_ 印

ご家族(親族)様・代理人名 \_\_\_\_\_ 印 続柄 \_\_\_\_\_