

住宅型有料老人ホーム くらしさ平和通

重要事項説明書

利用契約書

株式会社 元気な介護

別記第1号様式12条関係)

有料老人ホーム重要事項説明書

記入者名	山地 一幸	記入年月日	令和5年11月22日
		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

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	法人等の種類	なし <input checked="" type="radio"/> あり
	(ふりがな) かぶしきがいしゃげんきなかいご 株式会社 元気な介護	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒001-0020	
	札幌市北区北20条西4丁目2番15号	
事業主体の連絡先	電話番号	011-708-3000
	FAX番号	011-708-3030
	ホームページ	なし
	アドレス	<input checked="" type="radio"/> あり: http://genkinakaigo.co.jp/
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	池田 元気
	職名	代表取締役
事業主体の設立年月日	平成16年3月5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. 施設概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほ一むくらしさへいわどおり 住宅型有料老人ホーム くらしさ平和通	
所在地	〒003-0029	
	札幌市白石区平和通11丁目北1番23号	
主な利用交通手段	最寄駅	札幌市営地下鉄東西線南郷13丁目駅
	交通手段と所用時間	地下鉄駅より徒歩15分
連絡先	電話番号	011-868-9043
	FAX番号	011-868-9044
	ホームページ	なし
	アドレス	<input checked="" type="radio"/> あり: http://genkinakaigo.co.jp/resthome/

管理者	氏名	山地 一幸
	職名	管理者
建物の竣工日		平成 24年 12月 3日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 30年 3月 1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	介護保険事業所番号	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新年月日（直近）	平成 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	743.82㎡	
	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	998.46㎡
		うち、老人ホーム部分	690.60㎡
	耐火構造	① 耐火建築物	
		2 準耐火建築物	
		3 その他	
		4 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 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	有/無	12.15 m ²	5	一般居室個室
タイプ 2	有/無	有/無	9.72 m ²	23	一般居室個室
タイプ 3	有/無	有/無	18.12 m ²	1	一般居室個室
タイプ 4	有/無	有/無	m ²		
タイプ 5	有/無	有/無	m ²		
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	8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	6ヶ所	
	廊下幅	片廊下	m		
		中廊下	2.1～2.7 m		
	共用浴室	2ヶ所	個室	2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			
	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	安心して生活し続ける
サービスの提供内容に関する特色	くらしさ（暮らし＋支える＋らしさ）を合言葉に、その人らしい毎日を支えます。
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	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	
	医療機関連携加算	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)	1 あり 2 なし
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1 あり 2 なし
		(Ⅰ)ロ	1 あり 2 なし
(Ⅱ)		1 あり 2 なし	
(Ⅲ)		1 あり 2 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	1 あり 2 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	1	名称 医療法人 白石中央病院
		住所 札幌市白石区平和通3丁目北2番3号
		診療科目 内科・外科・整形外科
		協力内容 健康管理、緊急時における対応
	2	名称
		住所
		診療科目
		協力内容
協力歯科医療機関	1	名称 医療法人社団 あさひ歯科
		住所 札幌市白石区南郷通3丁目25号
		協力内容 歯科治療、歯科に関する相談

(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		
手続きの内容		
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	
従前の居室との使用の変更	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	反社会的勢力の排除に伴う契約	
契約の解除の内容	契約書 「第5章 契約の終了」を参照	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書 第30条 (1項～3項)
	解約予告期間	90日
入居者から解約予告期間	30日	
体験入居の内容	① あり (内容: 日額 3,000円) 2 なし	
入居定員	29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)

(職員別の職員数)

	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				
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				
調理員				
事務員				
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		1	
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
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	
看護師及び准看護師			
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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (16:30 ~ 9:30)		
	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	人	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	
	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	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数											
前年度1年間の退職者数											
業務に 応じた 従事した 職員の 経験年 数	1年未満										
	1年以上										
	3年未満										
	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	契約書 第28条による	
	手続き	契約書 第28条による	

(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		
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	9.72㎡	12.15㎡
	便所	1 あり ② なし	1 あり ② なし
	浴室	1 あり ② なし	1 あり ② なし
	台所	1 あり ② なし	1 あり ② なし

入居時点で必要な費用	前払金	なし	なし	
	敷金	72,000円	72,000円	
月額費用の合計		102,320円	102,320円	
家賃		36,000円	36,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用			
	介護保険外※2	食費の費用	39,000円	39,000円
		管理費	20,000円	20,000円
		介護費用		
		共益費	10,000円	10,000円
その他		※暖房費 12,780円（10～4月の7か月間）		
※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	近隣相場より算出
敷金	家賃の2か月分
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	共用施設等の維持・管理費・事務管理部門の人件費及び事務費よりの算出
食費	1日3食を提供するための費用 朝食300円 昼食530円（おやつ込み） 夕食500円 30日分として算出
共益費	平均的な一人暮らしの光熱水費より算出
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	

7. 入居者の状況【冒頭に記載した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	人
	女性	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	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人

	要介護 3	人
	要介護 4	人
	要介護 5	人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	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	歳
入居者数の合計	人
入居率*	%
※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	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	人 (解約事由の例)
	入居者側の申し出	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状況) ※複数ある場合は欄を増やして記入こと。

窓口の名称	住宅型有料老人ホーム 暮らしさ平和通	
電話番号	011-868-9043	
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		

(上記以外の利用者からの苦情に対応する窓口等状況)

窓口の名称	(本社窓口) 株式会社 元気な介護 事業推進部	
電話番号	011-708-3000	
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	

	日曜・祝日	
定休日	土日祝日及び12/30～1/4	

(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)
	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	
		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「第6 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	
「第7 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	なし
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：別添1（事業主体が札幌市内で実施する他の介護サービス）

別添2（有料老人ホームが提供するサービスの一覧表）

※ _____様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 _____ 管理者：石川 勝成

※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 事業主体が札幌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	※別表1参照	
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	※別表1参照	
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	※別表1参照	
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	※別表1参照	
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	※別表1参照	
<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	※別表1参照	
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	※別表1参照	
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	※別表1参照	
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	※別表1参照	
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		

※別表 1

法人が運営する他事業所一覧

介護サービスの種類	事業所の名称	所在地
(介護予防)認知症対応型共同生活介護	グループホーム くらしさ手稲	札幌市手稲区富丘2条6丁目2-1
	グループホーム くらしさ厚別	札幌市厚別区厚別西4条4丁目5-2
(介護予防)認知症対応型通所介護	デイサービス くらしさ手稲	札幌市手稲区富丘2条6丁目2-1
	デイサービス くらしさ厚別	札幌市厚別区厚別西4条4丁目5-2
(介護予防)小規模多機能型居宅介護	小規模多機能型ホーム くらしさ厚別西	札幌市厚別区厚別西4条4丁目5-1
	小規模多機能型ホーム くらしさ八軒	札幌市西区八軒6条東2丁目8-10
	小規模多機能型ホーム くらしさ琴似	札幌市西区琴似1条7丁目1-8
	小規模多機能型ホーム くらしさ拓北	札幌市北区拓北6条2丁目4-6
	小規模多機能型ホーム くらしさ澄川	札幌市南区澄川3条1丁目9-63
	小規模多機能型ホーム くらしさ平和通	札幌市白石区平和通11丁目北1-23
(介護予防)福祉用具貸与 特定(介護予防)福祉用具販売	福祉用具事業所 くらしさ	札幌市豊平区中の島1条7丁目12-1
居宅介護支援	居宅介護支援事業所くらしさ	札幌市豊平区中の島1条7丁目12-1

別添2 有料老人ホームが提供するサービスの一覧表

	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス		特定施設入居者生活介護費、各種一時金、月額の利用料等で実施するサービス		別途利用料を徴収した上で実施するサービス		備考
介護サービス							
食事介助	なし	あり	なし	あり	なし	あり	<ul style="list-style-type: none"> 通院介助については、協力医療機関は無料。それ以外の医療機関は5km以内は無料、5km以上は1回1,000円 オムツ代は有料
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
おむつ代	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
特浴介助	なし	あり	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	なし	あり	
機能訓練	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
通院介助（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
通院介助（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
生活サービス							
居室清掃	なし	あり	なし	あり	なし	あり	<ul style="list-style-type: none"> 特別食は内容を要相談（金額含む） 買い物代行は利用区域無料・それ以外は1回1,000円 金銭管理は家族本人と要相談 役所手続き代行は市内役所は無料 居室配膳、下膳は利用者の状況に応じて無料で行います
リネン交換	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
居室配膳・下膳	なし	あり	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	なし	あり	なし	あり	
おやつ	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
買い物代行（通常の利用区域）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
買い物代行（上記以外の区域）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
健康管理サービス							
定期健康診断	なし	あり	なし	あり	なし	あり	<ul style="list-style-type: none"> 定期健康診断は年1回予定 有料実費負担
健康相談	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
服薬支援	なし	あり	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	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	なし	あり	<ul style="list-style-type: none"> 協力病院入退院は無料
入退院時の同行（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
入退院時の同行（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	なし	あり	