住宅型有料老人ホームぽらりす屯田

重要事項説明書

別記第１号様式（第１２関係）

有料老人ホーム重要事項説明書

※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

種類	個人／(法人)	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	（ふりがな）たくほうかぶしきかいしゃ 拓邦株式会社	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒001-0030 札幌市北区北３０条西４丁目２番２７号	
事業主体の連絡先	電話番号	011-746-1130
	FAX番号	011-746-1440
	ホームページアドレス	(なし) あり：http://
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	斎藤　宗嗣
	職名	代表取締役
事業主体の設立年月日	平成１３年　８月２７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	住宅型有料老人ホーム　ぽらりす屯田	
所在地	〒002-0857 札幌市北区屯田７条１０丁目２番１０号	
主な利用交通手段	最寄駅	中央バス　屯田７条１０丁目停
	交通手段と所用時間	徒歩１分
連絡先	電話番号	011-788-3216
	FAX番号	011-788-3381
	ホームページアドレス	なし
		あり：http://
管理者	氏名	安部　清治
	職名	施設長
建物の竣工日		平成２８年　９月１４日
有料老人ホーム事業の開始日		平成２８年　９月１５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	北海道/札幌市
	事業所の指定日	年　月　日
	指定の更新年月日（直近）	年　月　日

３．建物概要

土地	敷地面積	1753.15㎡				
	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 （2016年8月1日 ～ 2041年10月30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		1624.30㎡		
		うち、老人ホーム部分		1624.30㎡		
	耐火構造	1　耐火建築物 ②　準耐火建築物 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（　　）				
	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 （2016年8月1日 ～ 2041年10月30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	㊀/無	有/㊁	13.45㎡	62	
	タイプ2	有/無	有/無	㎡		
	タイプ3	有/無	有/無	㎡		
	タイプ4	有/無	有/無	㎡		
	タイプ5	有/無	有/無	㎡		
	タイプ6	有/無	有/無	㎡		
	タイプ7	有/無	有/無	㎡		
	タイプ8	有/無	有/無	㎡		
	タイプ9	有/無	有/無	㎡		
	タイプ10	有/無	有/無	㎡		
※　「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	4ヶ所		うち男女別の対応が可能な便房	2ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能な便房	4ヶ所	

<table>
<tr><td rowspan="12">共用施設</td><td rowspan="2">共用便所における便房</td><td rowspan="2">ヶ所</td><td>うち男女別の対応が可能な便房</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>うち車椅子等の対応が可能な便房</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td rowspan="2">廊下幅</td><td colspan="3">片廊下　有効幅員　1.6m</td></tr>
<tr><td colspan="3">中廊下　有効幅員　1.6m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">共用浴室</td><td rowspan="2">3ヶ所</td><td>個室</td><td>2ヶ所</td></tr>
<tr><td>大浴場</td><td>1ヶ所</td></tr>
<tr><td rowspan="4">共用浴室における介護浴槽</td><td>ヶ所</td><td>チェアー浴</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ヶ所</td><td>リフト浴</td><td>1ヶ所</td></tr>
<tr><td>ストレッチャー浴</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>その他（　　）</td><td>ヶ所</td></tr>
<tr><td>食堂</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>入居者や家族が利用できる調理設備</td><td colspan="3">①　あり　2　なし　　共用２ヶ所</td></tr>
<tr><td>エレベーター</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="5">消防用設備等</td><td>消火器</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>自動火災報知設備</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>スプリンクラー</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>防火管理者</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>防災計画</td><td colspan="3">①　あり　2　なし</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

４．サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	・安心安全に生活を営められるように努める
サービスの提供内容に関する特色	・健康診断の機会を設ける（年１回） ・生活相談は随時受付ける ・食事の誘導及び見守り
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
		住所
		診療科目
		協力内容
	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		
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	
	解約予告期間	3ヶ月
入居者から解約予告期間	1ヶ月	
体験入居の内容	1　あり（内容：　　） 2　なし	
入居定員	62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		0.5
生活相談員	1	1		0.5
直接処遇職員	1以上			0.4
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		2	
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（　　時～　　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	人	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						
				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		
利用料金の改定 手続き		

（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	1	
			年齢	７０歳	歳
居室の状況			床面積	１３．４５㎡	㎡
			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	円	円
			敷金	７２，０００円	円
月額費用の合計				１０８，０００円	
	家賃			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	４２，０００円 （1日1,400円）委託	
			管理費	３０，０００円	
			介護費用	別途	
			光熱水費	管理費に含む	
			その他		

※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	３６，０００円
敷金	家賃の　２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	３０，０００円
食費	４２，０００円※30日計算
光熱水費	管理費に含む　10月から４月までは冬期暖房費として月額12,000円
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	

（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

費用	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（上乗せサービス）	
※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【冒頭に記載した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	13　人
	女性	44　人
年齢別	65歳未満	0　人
	65歳以上75歳未満	6　人
	75歳以上85歳未満	26　人
	85歳以上	25　人
要介護度別	自立	0　人
	要支援１	0　人
	要支援２	0　人
	要介護１	22　人
	要介護２	24　人
	要介護３	3　人
	要介護４	6　人
	要介護５	2　人
入居期間別	６ヶ月未満	4　人
	６ヶ月以上１年未満	9　人
	１年以上５年未満	29　人
	５年以上10年未満	15　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	84　歳
入居者数の合計	57　人
入居率※	91.9　%
※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		施設長　安部　清治
電話番号		
対応している時間	平日	９：００～１７：００
	土曜	９：００～１７：００
	日曜・祝日	９：００～１７：００
定休日		

（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）
	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　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	廊下幅　1．6 m	
「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	第5条2（1）	
不適合事項がある場合の内容	根抵当権が設定されている	

添付書類：別添1（別に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）

※　川口　理紀雄　様

説明年月日　令和 5 年 5 月 16 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。

住所 札幌市北区屯田6条8丁目4-19

氏名　　印