

重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	石崎 美咲
所属・職名	きなせや亀田中島管理者

1 事業主体概要

種類	個人／ (法人)	
	※法人の場合, その種類	社会福祉法人
名称	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん じょうようかい 社会福祉法人 常陽会	
主たる事務所の所在地	〒950-0107 新潟市江南区三百地2312番地3	
連絡先	電話番号	025-278-5800
	FAX番号	025-278-5801
	ホームページアドレス	http://www.ivouyoukai.or.jp/
代表者	氏名	志田 常弘
	職名	理事長
設立年月日	平成9年7月24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 サービス付き高齢者向け住宅事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく おーどう° いーかめだなかじま サービス付き高齢者向け住宅 オードヴィー亀田中島	
所在地	〒950-0161 新潟市江南区亀田中島4丁目6番26号	
主な利用交通手段	最寄り駅	亀田駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 新潟交通
連絡先	電話番号	025-381-0705
	FAX番号	025-381-0703
	ホームページアドレス	http://www.ivouyoukai.or.jp/
管理人	氏名	藤井 朗子
	職名	管理人
建物の竣工日		令和2年3月15日
サービス付き高齢者向け住宅事業の開始日		令和2年5月1日

3 建物概要

土地	敷地面積	1471.44㎡				
	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 (令和 年 月 日～令和 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	796.62㎡			
		うち、高齢者向け住宅部分	796.62㎡			
	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 (平成 年 月 日～平成 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			
		便所	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	あり／なし	あり／なし	18.22㎡	20	一般居室個室
	タイプ2	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ3	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ4	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ5	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ6	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ7	あり／なし	あり／なし	㎡		
	タイプ8	あり／なし	あり／なし	㎡		
タイプ9	あり／なし	あり／なし	㎡			
タイプ10	あり／なし	あり／なし	㎡			
※ 「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	1 箇所	うち男女別の対応が可能な便房	1箇所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1箇所
	共用浴室	2 箇所	個室	2箇所
			大浴場	箇所
	共用浴室における 介護浴槽	1 箇所	チェアー浴	1箇所
			リフト浴	箇所
			ストレッチャー浴	箇所
			その他（ ）	箇所
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		
その他				

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	ご入居様が、快適で精神的に落ち着いて心身ともに充実かつ安定した生活を営む事を資することを目的とします。 併せてご入居様に良好な生活環境を提供する事を優先的に考慮します。
サービスの提供内容に関する特色	経営理念は、「ご入居者様方それぞれが歩んできた人生に対し、誠意を払い、日々のサポートを通じて、それぞれの生活に生き甲斐と、喜びを与えよう、かしづく介護の実践」ということを指針としています。
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
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 入退院の付添い 3 通院介助 ④ その他（ 往診の依頼、手続き代行 ）	
協力医療機関	名称	片桐医院
	住所	新潟県新潟市江南区亀田水道町1-1-51
	診療科目	内科・消化器内科
	協力内容	(1) 入所者及び職員の健康管理に必要な助言 (2) 入所者が疾患にかかり、治療等の必要が生じた場合の医療協力 (3) 緊急医療に際しての充分なる対応
協力歯科医療機関	名称	枝並歯科医院
	住所	新潟県新潟市江南区亀田水道町1-1-54
	協力内容	入所者の歯科健康管理に必要な助言、及び入所者が歯科疾患にかかり、治療等の必要が生じた場合の医療協力

(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	・事業者は、入居者が次の解約条項のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来的にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を通告し、予告日から起算し60日の予告期間を満了した時、解除することがあります。 ・入居者から解約の申し出があった場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	・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 ・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 ・禁止又は制限される行為の規程に違反したとき ・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、又はその危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ではこれを防止することができないとき
	解約予告期間	2箇月
入居者からの解約予告期間	1箇月	
体験入居の内容	① あり（内容：利用料は、月額使用料の日割り額） 2 なし	
入居定員（戸数）	20戸	
その他		

5 職員体制

※ サービス付き高齢者向け住宅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人	1人	0人	
生活相談員	0人	0人	0人	
直接処遇職員	3人	3人	0人	
介護職員	0人	3人	0人	
看護職員	0人	0人	0人	
機能訓練指導員	0人	0人	0人	
計画作成担当者	0人	0人	0人	
栄養士	0人	0人	0人	
調理員	3人	0人	3人	
事務員	0人	0人	0人	
その他職員	0人	0人	0人	
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べ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	0人	0人	0人
介護福祉士	2人	2人	0人
実務者研修の修了者	1人	1人	0人
初任者研修の修了者	1人	1人	0人
介護支援専門員	0人	0人	0人

(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	0人	0人	0人
理学療法士	0人	0人	0人
作業療法士	0人	0人	0人
言語聴覚士	0人	0人	0人

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	次の各費用において、協議の上改定することができる (賃料) 次の各号のいずれかに該当する場合 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合 (共益費) 維持管理費の増減により共益費が不相当となったとき (食費・申込みによるサービス料) 消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により食費・申込みによるサービス料金が不相当となった場合	
	手続き	運営懇談会の意見を聞いた上で改定 改定する場合は、あらかじめ入居者及び身元引受人等に通知	

(利用料金のプラン【代表的なプラン】)

				プラン 1		
入居者の状況	要介護度		4			
	年齢		80 歳			
居室の状況	床面積		19.87 m ²			
	便所		① あり	2 なし		
	浴室		1 あり	② なし		
	台所		① あり	2 なし		
入居時点で必要な費用	前払金		0円			
	敷金		0円			
月額費用の合計			181,600円			
家賃			70,000円			
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		0円			
	介護保険外※2	食費	52,500円			
		共益費	55,000円			
		その他(洗濯代)	3,300円			
		生活支援サービス費	0円			
		光熱水費	自己負担			
		その他(リネン代)	3,300円			

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※2 サービス付き高齢者向け住宅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、本欄には記入しない。

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	土地・建物の価格、近傍同種の建物の賃料による
敷金	
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	職員の人件費、共用部分の維持管理費等
食費	朝食500円 昼食650円 夕食600円
光熱水費	ご本人契約
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	

(入居者の人数)

性別	男性	8人
	女性	11人
年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	12人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	0人
	要介護3	4人
	要介護4	11人
	要介護5	3人
入居期間別	6箇月未満	1人
	6箇月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	86歳
入居者数の合計	19人
入居率※	95.0%
※ 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)

退居先別の人数	自宅等	1人
	老人福祉施設等	1人
	医療機関	2人
	死亡者	6人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申出	4人
		(解約事由の例) 介護施設入所、自宅帰宅、入院

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		オードヴィー亀田中島
電話番号		025-381-0703
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	8:30～17:30
	日曜・祝日	8:30～17:30
定休日		なし

窓口の名称		新潟市福祉部 高齢者支援課
電話番号		025-226-1295
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・祝日・年末年始

(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) 介護保険・社会福祉事業者総合保険
	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)
	② なし	※介護サービスの提供なし
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	年一回
		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 入居希望者に開示 2 入居希望者に交付 3 開示していない
管理規程	① 入居希望者に開示 2 入居希望者に交付 3 開示していない
事業収支計画書	① 入居希望者に開示 2 入居希望者に交付 3 開示していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に開示 2 入居希望者に交付 3 開示していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に開示 2 入居希望者に交付 3 開示していない

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「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		
「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	1 あり ② なし
不適合事項がある 場合の内容	

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）

説明年月日 令和 年 月 日

貸主 (甲)

住 所 新潟市江南区三百地2312番地3

氏 名 社会福祉法人 常陽会

理事長 志田 常弘 印

説明者署名 石崎 美咲

※ 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。

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第16条に基づく書面による説明を受けました。

説明を受けた年月日 令和 年 月 日

借主(乙)

$$\overline{\overline{T}}$$

住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

代理人 _____ 印

別添 1

事業主体が新潟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		訪問介護ステーション サン・ソフィア新潟	新潟市江南区亀田中島4丁目6番28号
訪問入浴介護		なし		
訪問看護	あり		せきやの里 訪問看護ステーション	新潟市中央区関屋大川前2丁目7番12号
			きなせや柳島 訪問看護ステーション	新潟市中央区柳島町4丁目36番3
訪問リハビリテーション		なし		
居宅療養管理指導		なし		
通所介護	あり		老人デイサービスセンター リバーサイド輝	新潟市江南区三百地2312番地1
通所リハビリテーション	あり		介護老人保健施設 江風苑	新潟市北区大迎1330番地
短期入所生活介護	あり		短期入所生活介護施設 ソフィア輝	新潟市江南区三百地2312番地3
			介護老人保健施設 江風苑	新潟市北区大迎1330番地
			短期入所生活介護施設 せきやの里	新潟市中央区関屋大川前2丁目7番12号
短期入所療養介護	あり		介護老人保健施設 江風苑	新潟市北区大迎1330番地
特定施設入居者生活介護	あり		介護付有料老人ホーム サン・ソフィア新潟	新潟市中央区弁天3丁目1番16号
福祉用具貸与	あり		常陽会福祉用具サービス	新潟市中央区南長潟8番12号
特定福祉用具販売	あり		常陽会福祉用具サービス	新潟市中央区南長潟8番12号
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護		なし		
夜間対応型訪問介護		なし		
認知症対応型通所介護	あり		老人デイサービスセンター リバーサイド輝	新潟市江南区三百地2312番地1
			デイサービスセンター黒崎	新潟市西区善久521番地
小規模多機能型居宅介護	あり		なじみの家 きなせや坂井砂山	新潟市西区坂井砂山2丁目13番地17号
			なじみの家 きなせや天神尾	新潟市中央区天神尾1丁目16番4号
			なじみの家 きなせや山ノ下	新潟市東区古川町7番21号
			なじみの家 きなせや荻川	新潟市秋葉区荻野町1-38
			なじみの家 きなせや巻	新潟市西蒲区巻甲4095番8
			なじみの家 きなせや白根	新潟市南区白根1227番1
			なじみの家 きなせや松浜	新潟市北区松浜1丁目2番16号
			なじみの家 きなせや内野	新潟市西区内野町320番地2
			なじみの家 きなせや黒埼	新潟市西区善久521番地1
			なじみの家 きなせや寺山	新潟市東区寺山3丁目31番地16号

			なじみの家 きなせや小新	新潟市西区小新西2丁目1番20号
認知症対応型共同生活介護		なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護		なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり		地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 せきやの里	新潟市中央区関屋大川前2丁目7番12号
看護小規模多機能型居宅介護	あり		なじみの家 きなせや関屋	新潟市中央区関屋大川前2丁目7番12号
			なじみの家 きなせや柳島	新潟市中央区柳島町4丁目3番3
			なじみの家 きなせや大迎	新潟市北大迎745番地1
			なじみの家 きなせや亀田中島	新潟市江南区亀田中島4丁目6番26号
居宅介護支援	あり		居宅介護支援事業所 リバーサイド輝	新潟市江南区三百地2312番地1
			居宅介護支援事業所 江風苑	新潟市北大迎1330番地
			ケアプランセンター黒埼	新潟市西区善久521番地4
			居宅介護支援事業所 サンパレス輝	新潟市江南区亀田中島4丁目6番28号
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり		訪問介護ステーション サン・ソフィア新潟	新潟市中央区弁天3丁目1番16号
介護予防訪問入浴介護		なし		
介護予防訪問看護		なし		
介護予防訪問リハビリテーション		なし		
介護予防居宅療養管理指導		なし		
介護予防通所介護	あり		老人デイサービスセンター リバーサイド輝	新潟市江南区三百地2312番地1
介護予防通所リハビリテーション	あり		リハビリセンター100	新潟市北大迎1330番地
介護予防短期入所生活介護	あり		短期入所生活介護施設 ソフィア輝	新潟市江南区三百地2312番地3
			介護老人保健施設 江風苑	新潟市北大迎1330番地
			短期入所生活介護施設 せきやの里	新潟市中央区関屋大川前2丁目7番12号
介護予防短期入所療養介護	あり		介護老人保健施設 江風苑	新潟市北大迎1330番地
介護予防特定施設入居者生活介護	あり		介護付有料老人ホーム サン・ソフィア新潟	新潟市中央区弁天3丁目1番16号
介護予防福祉用具貸与	あり		常陽会福祉用具サービス	新潟市中央区南長潟8番12号
特定介護予防福祉用具販売	あり		常陽会福祉用具サービス	新潟市中央区南長潟8番12号
<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		老人デイサービスセンター リバーサイド輝	新潟市江南区三百地2312番地1
			デイサービスセンター黒崎	新潟市西区善久521番地
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり		なじみの家 きなせや坂井砂山	新潟市西区坂井砂山2丁目13番地17号
			なじみの家 きなせや天神尾	新潟市中央区天神尾1丁目16番4号
			なじみの家 きなせや山ノ下	新潟市東区古川町7番21号
			なじみの家 きなせや荻川	新潟市秋葉区荻野町1-38
			なじみの家 きなせや巻	新潟市西蒲区巻甲4095番8

			なじみの家 きなせや白根	新潟市南区白根1227番1
			なじみの家 きなせや松浜	新潟市北区松浜1丁目2番16号
			なじみの家 きなせや内野	新潟市西区内野町320番地2
			なじみの家 きなせや黒埼	新潟市西区善久521番地1
			なじみの家 きなせや寺山	新潟市東区寺山3丁目31番地16号
			なじみの家 きなせや小新	新潟市西区小新西2丁目1番20号
介護予防認知症対応型共同生活介護		なし		
介護予防支援	あり		新潟市地域包括支援センター 大江山・横越	新潟市江南区丸山ノ内善之丞組352番地3
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設	あり		特別養護老人ホーム ソフィア輝	新潟市江南区三百地2312番地3
介護老人保健施設	あり		介護老人保健施設 江風苑	新潟市北区大迎1330番地
介護療養型医療施設		なし		

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							あり	なし
	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)		包含※2	都度※2	料金※3	備考
介護サービス								
食事介助		なし		なし				
排泄介助・おむつ交換		なし		なし				
おむつ代				なし				
入浴（一般浴）介助・清拭		なし		なし				
特浴介助		なし		なし				
身辺介助（移動・着替え等）		なし		なし				
機能訓練		なし		なし				
通院介助		なし		なし				※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		なし				
リネン交換		なし	あり		○			個別的な選択によるサービス
日常の洗濯		なし	あり		○		月額3,300円	個別的な選択によるサービス
居室配膳・下膳		なし	あり		○			
入居者の嗜好に応じた特別な食事			あり		○			
おやつ			あり		○			
理美容師による理美容サービス				なし				
買い物代行		なし		なし				※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行		なし		なし				
金銭・貯金管理				なし				
健康管理サービス								
定期健康診断			あり		○			年2回受診を誘発
健康相談		なし	あり		○			
生活指導・栄養指導		なし	あり		○			
服薬支援		なし	あり		○			
生活リズムの記録(排便・睡眠等)		なし	あり		○			
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス		なし		なし				
入退院時の同行		なし		なし				※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		なし				
入院中の見舞い訪問		なし		なし				

※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、月額の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。