

## 重要事項説明書

記入年月日	令和4年
記入者名	
所属・職名	

## 1 事業主体概要

種類	個人/ <u>法人</u>	
	※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	<a href="http://www.iyouyoukai.or.jp/">http://www.iyouyoukai.or.jp/</a>
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 有料老人ホーム事業の概要

### (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ーむ おーどぅー いーくるさき 住宅型有料老人ホーム オードヴィー黒埼	
所在地	〒950-1102 新潟市西区善久521番地4	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 新潟交通 黒崎市民会館前バス停下車 徒歩4分
連絡先	電話番号	025-379-0166
	FAX番号	025-370-6167
	ホームページアドレス	<a href="http://www.jyouyoukai.or.jp/">http://www.jyouyoukai.or.jp/</a>
管理者	氏名	五十嵐 峰子
	職名	施設長
建物の竣工日		平成23年3月20日
有料老人ホーム事業の開始日		平成25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	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	
	指定の更新日 (直近)	

### 3 建物概要

土地	敷地面積	1,575.43 m <sup>2</sup>				
	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 (平成23年4月1日～平成48年3月31日)			
契約の自動更新	1 あり	② なし				
建物	延床面積	全体	551.07 m <sup>2</sup>			
		うち、有料老人ホーム部分	551.07 m <sup>2</sup>			
	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25年3月1日～平成48年3月31日)				
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	21.66m <sup>2</sup>	16	一般居室個室
	タイプ2	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>		
	タイプ3	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>		
	タイプ4	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>		
	タイプ5	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>		
	タイプ6	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>		
タイプ7	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>			
タイプ8	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>			
タイプ9	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>			
タイプ10	あり/なし	あり/なし	m <sup>2</sup>			
※ 「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	0 箇所	うち男女別の対応が可能な便房	箇所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	箇所
	共用浴室	1 箇所	個室	1 箇所
			大浴場	箇所
	共用浴室における 介護浴槽	0 箇所	チェアー浴	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	1	名称	医療法人社団 さとう内科クリニック
		住所	新潟市西区鳥原641-17
		診療科目	内科・呼吸器科・循環器科・消化器科
		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（入院が必要な場合の受入体制を含む） (3) 緊急医療に際しての充分なる対応
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	滝歯科医院	
	住所	新潟市西区善久97番地	
	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	<p>・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。</p> <p>・入居者から解約の申し出があった場合</p>	
事業主体から解約を求 める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・禁止又は制限される行為の規程に違反したとき</li> <li>・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</li> </ul>
	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	16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	2人	0人	2人	
介護職員	2人	0人	2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	0人	2人
実務者研修の修了者	0人	0人	0人
初任者研修の修了者	0人	0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
柔道整復士	0人	0人	0人
あん摩マッサージ指圧師	0人	0人	0人

(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	0人	0人
介護職員	0人	0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	
	通所介護事業所の名称	



(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		0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
前年度1年間の退職者数		0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
に業務 に 従 事 し た 人 の 経 験 年 数	1年未満	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
	1年以上 3年未満	0人	0人	0人	3人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
	3年以上 5年未満	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
	5年以上 10年未満	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
	10年以上	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人		
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	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【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	3	4	
	年齢	80 歳	90 歳	
居室の状況	床面積	20.47 m <sup>2</sup>	20.47 m <sup>2</sup>	
	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	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		177,200円	180,440円	
家賃		70,000円	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	0円	
	介護保険外※2	食費	49,500円	49,500円
		共益費	55,000円	55,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	自己負担	自己負担
その他	(リネン代) 3,300円	リネン・洗濯代) 6,600円		
※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	食数実績に基づき請求 内訳(朝食450円 昼食650円 夕食550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	

## 7 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

### (入居者の人数)

性別	男性	6人
	女性	6人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	3人
	85歳以上	11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	0人
	要介護2	4人
	要介護3	4人
	要介護4	5人
	要介護5	3人
入居期間別	6箇月未満	3人
	6箇月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	10人
	5年以上10年未満	2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	84歳
入居者数の合計	16人
入居率※	100%
※ 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	0人
	老人福祉施設等	3人
	医療機関	5人
	死亡者	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申出	4人
		(解約事由の例) 医療機関へ長期入院となったため

## 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	オードヴィー黒埼	
電話番号	025-379-0166	
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 企画係	
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	平成27年11月
		結果の開示	① あり 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 \_\_\_\_\_

※ 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17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)  
〒

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

代理人 \_\_\_\_\_ 印