

重要事項説明書

記入年月日	2025年4月1日
記入者名	
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	個人 <u>法人</u>	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) (か) はれこーぼれーしょん 株式会社 はれコーポレーション	
主たる事務所の所在地	〒700-0822 岡山県岡山市北区表町1丁目5番1号	
連絡先	電話番号	086-803-5080
	FAX番号	086-803-5081
	ホームページアドレス	http://www.hale.co.jp
代表者	氏名	上川 敏敬
	職種	代表取締役
設立年月日	昭和 <u>平成</u> 14年 8月 8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) あいらのもり ふくよし あいらの杜 福吉	
所在地		〒702-8048 岡山市南区福吉町13-12
主な利用交通手段	最寄駅	岡山駅
	交通手段と所要時間	岡電バス 千鳥町バス停下車 徒歩4分
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http://www.halenosumai.jp/
管理者	氏名	難波 雅顕
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和 平成 16年 5月 30日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和 平成 17年 11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	3370107694
	指定した自治体名	岡山市
	事業所の指定日	平成 17年 11月 1日
	指定の更新日（直近）	平成 23年 11月 1日

3. 建物概要

土地	敷地面積	998.19 m ²					
	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16年6月1日～平成46年5月31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	998.19 m ²				
		うち、老人ホーム部分	998.19 m ²				
	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 鉄筋造 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 事業者が賃貸する建物			
	抵当権の設定			① あり 2 なし			
	契約期間	① あり (平成16年6月1日～平成46年5月31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				
最小			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	15.73 m ²	28	一般居室個室	
タイプ2	有/無	有/無	16.56 m ²	2	一般居室個室		

※「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	2 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	2 ヶ所
	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	1 ヶ所	チェアー浴	1 ヶ所
			リフト浴	ヶ所
			ストレッチャー浴	ヶ所
			その他（	

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	高齢者にとって住み慣れた地域で「医療と介護と住まいの一体化（三位一体）」が実現している安心・安全な終の棲家としての役割を担い、社会と地域に貢献することを目指します。 ・住み慣れた地域で最期まで安心して暮らせるホームの実現 地域の幅広いニーズに応えることができる住まいづくりをします。 ・社会資源のネットワークの構築と地域拠点としての環境整備 社会資源を活用し、地域との交流づくりをすることで地域に根差した運営を行います。 ・その人らしくいきいきと自立した生活の支援 自立支援を念頭においた個別かつ適切な介護・看護サービスを受けることができるようにサポート体制を構築していきます。
サービスの提供内容に関する特色	医療機関との医療・介護連携により、専門職による医療ケア・リハビリ・介護のサポート体制を整えています。
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
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	入居継続支援加算		1 あり ② なし
	生活機能向上連携加算		① あり 2 なし
	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
	若年性認知症入居者受入加算		1 あり ② なし
	医療機関連携加算		① あり 2 なし
	口腔衛生管理体制加算		① あり 2 なし
	栄養スクリーニング加算		① あり 2 なし
	退院・退所時連携加算		① あり 2 なし
	看取り介護加算		① あり 2 なし
	認知症専門	(Ⅰ)	① あり 2 なし
	ケア加算	(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
	① あり	(介護・看護職員の配置率)	
			2.5 : 1
	2 なし		

(医療連携の内容)

医療支援		1 救急車の手配 2 入退院の付き添い	
※複数選択可		3 通院介助 ④ その他（訪問診療医の確保）	
協力医療機関	1	名称	医療法人 明芳会 佐藤病院
		住所	岡山市南区築港栄町2-13
		診療科目	内科、外科、整形外科、リハビリテーション科等
		協力内容	入院支援、訪問診療、往診、受診、治療、健康診断
協力歯科医療機関	1	名称	医療法人 きむら歯科医院
		住所	岡山市南区三浜町2-18-20
		協力内容	受診、治療
	2	名称	医療法人社団 プライムケア岡山
		住所	岡山市南区植松523-4
		協力内容	訪問歯科診療、受診、治療

(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 仕様の変更	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 要支援の者 要介護の者	① あり 2 なし ① あり 2 なし ① あり 2 なし
留意事項	身元引受人を2名選定する必要があります。	
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすかその恐れがあり、通常の介護方法・接遇では防止できない場合 等。
	解約予告期間	3 ヶ月
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月	
体験入所の内容	① あり (内容：期間は3日を限度とし、費用は1日5,000円。 但し、介護費・食費は実費。) 2 なし	
入居定員	30 人	
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談。	

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	1		1.0
生活相談員	1	1		1.0
直接処遇職員	22	9	13	16.6
介護職員	17	7	10	13.2
看護職員	5	2	3	3.4
機能訓練指導員	1	1		1.0
計画作成担当者	1		1	0.5
栄養士				外部委託
調理員				外部委託
事務員				
その他職員				
1 週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 ^{※2}				40 時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員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	2		2
介護福祉士	11	6	5
実務者研修の修了者	1		1
初任者研修の修了者	4	1	3
介護支援専門員	2	2	

（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	5	2	3
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間（１９：００時～７：００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	2 人	2 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 ㉔ 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)	1.8 : 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								
				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		1		1	6		1					
前年度1年間の退職者数				1	7							
応業務に たに従 員のし た経験 年数に	1年未満				4							
	1年以上 3年未満	1	2	4	5	1		1			1	
	3年以上 5年未満	1	1		1							
	5年以上 10年未満			1								
	10年以上			2								
	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 ※該当する方式をすべて選択	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	条件	目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し改定するものとします。	
の改定	手続き	運営懇談会の意見を聴く。	

(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		要介護 2	
	年齢		76 歳	歳
居室の状況	床面積		15.73 m ²	m ²
	便所		① 有 2 無	1 有 2 無
	浴室		1 有 ② 無	1 有 2 無
	台所		1 有 ② 無	1 有 2 無
入居時点で 必要な費用	前払金		228,000 円	円
	敷金		200,000 円	円
月額費用の合計			168,794 円	円
家賃相当額			67,300 円	円
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用		16,214 円	円
	介護保健外 ^{※2}	食費	43,200 円	円
		共益費	30,000 円	円
		管理費	8,000 円	円
		介護費用	円	
		電気代（居室内）	実費 円	
		冷暖房費加算	3,000 円	
		水道代（居室内）	3,300 円	円

		その他	都度支払サービス有	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、本欄には記入していない）				

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃相当額	当該目的施設の開発費、地代、家賃、修繕費、管理事務費等を含む総費用を、平均的な余命等を勘案して、1室あたりの月額費用を算出したものです。
敷金	家賃の 3 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。
共益費	共用施設等の維持管理費・施設内水道代・ガス代・共用部分電気代・備品・消耗品費・修繕積立金・法定点検費の総費用を勘案し、1室あたりの月額費用を算出したものです。
管理費	事務管理部門の人件費及び事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費・事務費、目的施設の維持管理費の総費用を勘案し、1室あたりの月額費用を算出したものです。
食費	委託費＋光熱費＋メンテナンス費等を考えての算定 欠食返金額 朝 170円 昼 215円 夕 215円
電気代（居室内）	実費
冷暖房費加算	共用部分電気代の平均的な増加分を勘案して算定
水道代（居室内）	居室の平均的な使用量を勘案して算出
利用者の個別的な選択によるサービス利用	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

費目	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 場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 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	厚生労働省の有料老人ホーム設置運営指導指針及び事務連絡で示された算式に基づき算定	
想定居住期間（償却年月数）	38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）	0 円	
初期償却率	0 %	
返還金の 算定方法	入居後3月以内の契約終了	前払金－（前払金－初期償却額）÷想定居住月数÷30×（入居日から契約終了までの日数）
	入居後3月を超えた契約終了	（前払金－初期償却額）×（契約終了日から想定居住期間満了日までの日数）÷（入居日の翌日から想定居住期間満了日までの日数）

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	3 人
	死亡者	3 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	4 人
		(解約事由の例) 他施設入所・医療機関

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		あいらの杜 福吉
電話番号		0 8 6 - 2 6 1 - 6 8 6 8
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		
窓口の名称		岡山市 保健福祉局 高齢者福祉課
電話番号		0 8 6 - 8 0 3 - 1 2 4 0
対応している時間	平日	8 : 30 ~ 17 : 15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝祭日・12月29日～1月3日は休み
窓口の名称		岡山県 国民健康保険団体連合会 介護・自立支援課
電話番号		0 8 6 - 2 2 3 - 9 1 0 1
対応している時間	平日	8 : 30 ~ 17 : 15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝祭日・12月29日～1月3日は休み

(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) あいおいニッセイ同和損害保険 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	
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「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 (別の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)

※ _____ 様

説明年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 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。