

有料老人ホーム重要事項説明書  
(指定居宅サービス事業者重要事項説明書)

作成日 2020年7月1日

記入年月日	2020年7月1日
記入者名	諏訪 昌志
所属・職名	ホーム長

※ 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日付け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5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5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 <input checked="" type="checkbox"/> 法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) ふうらうどらいふかぶしきがいしゃ プラウドライフ株式会社	
主たる事務所の所在地	〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸2丁目8番4号	
連絡先	電話番号	045-548-3228
	FAX番号	045-620-7676
	ホームページアドレス	<a href="https://hanakotoba.co.jp/">https://hanakotoba.co.jp/</a>
代表者	氏名	藺田 宏
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和 <input checked="" type="checkbox"/> 平成 18年 7月 3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) さーびすつきこうれいしゃじゅうたくはなことばいしのまき サービス付き高齢者住宅はなことば石巻	
所在地	〒986-0813 宮城県石巻市駅前北通り一丁目 14-21	
主な利用交通手段	最寄駅	JR仙石線石巻駅
	交通手段と所要時間	①JR 仙石線石巻駅から徒歩 10 分 ②三陸自動車道 石巻河南 IC より 10 分
連絡先	電話番号	0225-98-7803
	FAX 番号	0225-98-7804

	ホームページアドレス	https://hanakotoba.co.jp/facility/ishinomaki.html
管理者	氏名	諏訪 昌志
	職名	ホーム長
建物の竣工日		昭和(平成)25年2月1日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和(平成)25年2月1日

(類型)

<input checked="" type="radio"/> 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) <input type="radio"/> 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) <input type="radio"/> 3 住宅型 <input type="radio"/> 4 健康型		
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号	0470202771
	指定した自治体名	宮城県
	事業所の指定日	平成28年2月1日
	指定の更新日(直近)	平成 年 月 日

### 3 建物概要

土地	敷地面積	2,469.02 m <sup>2</sup>		
	所有関係	<input checked="" type="radio"/> 1 事業者が自ら所有する土地 <input checked="" type="radio"/> 2 事業者が賃貸する土地		
		抵当権の有無	1 あり	<input checked="" type="radio"/> 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		
建物	延床面積	全体	2540.68 m <sup>2</sup>	
		うち、老人ホーム部分	m <sup>2</sup>	
	耐火構造	<input checked="" type="radio"/> 1 耐火建築物 <input type="radio"/> 2 準耐火建築物 <input type="radio"/> 3 その他( )		
		構造	<input checked="" type="radio"/> 1 鉄筋コンクリート造 <input type="radio"/> 2 鉄骨造 <input type="radio"/> 3 木造 <input type="radio"/> 4 その他( )	
			所有関係	<input checked="" type="radio"/> 1 事業者が自ら所有する建物 <input checked="" type="radio"/> 2 事業者が賃借する建物
	抵当権の設定			1 あり
	契約期間	<input checked="" type="radio"/> 1 あり (平成25年2月1日～平成60年1月31日) <input type="radio"/> 2 なし		
契約の自動更新	1 あり	<input checked="" type="radio"/> 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	18.2 m <sup>2</sup>	37	一般居室 個室
	タイプ2	有/無	有/無	19.4 m <sup>2</sup>	11	一般居室 個室
	タイプ3	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ4	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ5	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ6	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ7	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
タイプ8	有/無	有/無	m <sup>2</sup>			
タイプ9	有/無	有/無	m <sup>2</sup>			
タイプ10	有/無	有/無	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	9 箇所	うち男女別の対応が可能な便房	2 箇所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	8 箇所		
	共用浴室	6 箇所	個室	5 箇所		
			大浴場	1 箇所		
	共用浴室における 介護浴室	1 箇所	チェア一室	箇所		
			リフト浴	1 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	お住まいになる入居者の「ライフスタイル」を尊重し自助を支援します。		
サービスの提供内容に関する特色	健康管理・食事・介護介助、その他生活諸サービスに至るまで日常生活のあらゆる面でのサービスを提供させていただき、お住まいになる皆様の充実した人生のお役に立つことを目的とします。		
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			

(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	駅前北さし内科クリニック
		住所	宮城県石巻市駅前北通り 1-14-21
		診療科目	内科
		協力内容	健康診断・インフルエンザ接種等
	2	名称	石垣クリニック
		住所	宮城県東松島市矢本字大林14
		診療科目	内科、循環器科、消化器科、呼吸器科、小児科
		協力内容	健康管理、健康相談等
協力歯科医療機関	名称	東松島市鳴瀬歯科診療所	
	住所	東松島市牛網字駅前 1 丁目 2-1	
	協力内容	義歯作成・義歯調整・むし歯の処置・口腔ケア等	

(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	・施設側の介護サービスを提供するに当たっての便宜の為 ・ご入居者様のご希望	
判断基準の内容	入居時の基準に準ずる	
手続きの内容	居室変更届出による	
追加的費用の有無	居室ハウスクリーニング実費費用	
居室利用権の取扱い	特に無し	
前払金償却の調整の有無	無し	
従来の居室との 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	自立している者については自立支援費として1ヶ月 55,000 円	
契約の解除の内容	<p>【本契約第14条(契約の解除)より】</p> <p>第 14 条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。</p> <p>一 本契約第4条第1項に規定する賃料支払義務</p> <p>二 本契約第5条第2項に規定する共益費支払義務</p> <p>三 本契約第7条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務</p> <p>四 本契約第 11 条第1項後段に規定する費用負担義務</p> <p>2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。</p> <p>一 本契約第 3 条に規定する本物件の使用目的遵守義務</p> <p>二 本契約第 10 条各項に規定する義務</p> <p>三 その他本契約書に規定する乙の義務</p> <p>3 甲は、乙が次に掲げる事由に該当した場合には、通知通告を要せず、本契約を解除することができる。</p> <p>一 年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。</p> <p>二 甲への通知を怠り、1ヶ月以上所在不明になったとき。</p> <p>三 禁錮以上の刑に処せられることがある犯罪行為を行ったとき。</p> <p>四 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき。</p> <p>五 本物件に前号の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本物件等にそれらの名称、称号その他こ</p>	

	れに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき。 六 本物件等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして、近隣者、他の入居者、甲、管理人等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき。 七 乙又はその家族等が、甲、管理人又はそれらの従業員に対して、本契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき。	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	3ヶ月
	解約予告期間	90日以上
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居の内容	①あり(内容:最長14日間 1泊9,900円(税込)) 2 なし	
入居定員	48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)。

	職員数			常勤換算人数 ※1※2
	合計			
	28	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	1.0
生活相談員	1	1	0	1.0
直接処遇職員	17	11	6	14.41
介護職員	13	9	4	11.78
看護職員	4	2	2	2.63
機能訓練指導員	1	1	0	0.1
計画作成担当者	1	1	0	1.0
栄養士	0	0	0	0
調理員	0	0	0	0
事務員	1	1	0	1.0
その他職員	4	0	4	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40
<p>※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。</p> <p>※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。</p>				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
	14	常勤	非常勤
社会福祉士	1	1	0
介護福祉士	4	4	0
実務者研修の修了者	3	3	0
初任者研修の修了者	3	3	3
介護支援専門員	2	2	2

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	1	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	4	3	1
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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の時間設定 ( 17 時～ 9 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 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)	2.8:1
※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	他の業務との兼務		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	1	2	2	1	1				1	
前年度1年間の退職者数	1	1	6							
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	1	2	4	1				1	
	1年以上 3年未満	1		3	1					
	3年以上 5年未満				1					
	5年以上 10年未満			2	1					
	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)の取り扱い	(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	賃料については入居契約書第4条3項、共益費等については同第5条4項、状況把握・生活相談サービス費については同第7条5項に基づく。
	手続き	宮城県が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案し、運営懇談会の意見を聞いて決定を致します。

(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	要支援2	要介護3	
	年齢	80歳	75歳	
居室の状況	床面積	18.2 m <sup>2</sup>	18.2 m <sup>2</sup>	
	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	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		156,953円	169,283円	
家賃		65,000円	65,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	10,953円(1割負担)	23,283円(1割負担)	
	※2 介護保険外	食費	55,000円	55,000円
		管理費	11,000円	11,000円
		介護費用	11,000円	11,000円
		光熱水費	4,000円	4,000円
		その他	円	円
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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)</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	65,000円(全部屋共通)
敷金	なし
介護費用	状況把握・生活相談サービス費 11,000円(サービス付き高齢者住宅) ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	11,000円 共用施設の維持管理、水道料金等は管理費に含む
光熱水費	実費を請求
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

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	介護費用の1割～3割の負担 ※免除の場合もあり
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(上乘せサービス)	無し
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領)※前払い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)		
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【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	15人
	女性	32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	8人
	85歳以上	37人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	7人
	要介護1	6人
	要介護2	12人
	要介護3	6人
	要介護4	9人
	要介護5	4人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上1年未満	11人
	1年以上5年未満	19人
	5年以上10年未満	16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	88.8 歳
入居者数の合計	47 人
入居率※	97.9%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られ他割合。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	0 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	2 人
	死亡者	4 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	2 人
		(解約事由の例)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		はなことば石巻 事務室
電話番号		0225-98-7803
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		なし
窓口の名称		プラウドライフ株式会社 苦情相談窓口
電話番号		0120-913-880
対応している時間	平日・祝日	10:00～17:00
	土曜	留守番電話になります。
	日曜	留守番電話になります。
定休日		土曜・日曜日
窓口の名称		宮城県国民健康保険団体連合会
電話番号		022-222-7700
対応している時間	平日・祝日	9:00～16:00
	土曜	
	日曜	
定休日		土曜・日曜日・祝日・12月29日から1月3日まで

(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) 賠償責任保険
	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) 賠償責任保険
	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	年1回・意見箱の設置
			結果の開示
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章規模及び構造設備」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		
「第7章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		
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)

※ 様

説明年月日 20 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。