

有料老人ホーム重要事項説明書

		記入年月日	2016.7.1
記入者名	石井 利育	所属・職名	支配人

※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/法人株式会社 光ハイツ・ウァラス	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしがいしや ひかりはいつ・うゑらす 株式会社 光ハイツ・ウァラス	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒064-0919	
	北海道札幌市中央区南19条西11丁目	
事業主体の連絡先	電話番号	011-520-8668
	FAX番号	011-520-3018
	ホームページアドレス	なし あり： <a href="http://www.varus.co.jp">http://www.varus.co.jp</a>
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	森 千恵香
	職名	代表取締役社長
事業主体の設立年月日	(昭和)・平成62年 4月21日	
主な実施事業	※別添1（別の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	(ふりがな) うゑらす・くおーれさっぽろきた ヴェラス・クオーレ札幌北	
所在地	〒002-0858	
	札幌市北区屯田 8 条 9 丁目 3 - 7	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所用時間	バス利用の場合 ・市営地下鉄南北線「麻生」よりバス (麻07/屯田6条12丁目行、麻17/石狩庁舎行) 乗車約20分、「屯田9条9丁目」下車、徒歩約4分
連絡先	電話番号	011-775-5005
	FAX番号	011-775-5006
	ホームページアドレス	なし あり： <a href="http://www.varus.co.jp">http://www.varus.co.jp</a>
管理者	氏名	石井 利育
	職名	支配人
建物の竣工日		昭和・平成19年 8月10日
有料老人ホーム事業の開始日		平成23年7月1日 (当初開設日平成19年8月10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	平成 年 月 日
	指定の更新年月日 (直近)	平成 年 月 日

### 3. 建物概要

土地	敷地面積	5,269.35㎡				
	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 (2013年4月1日～2043年4月1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	㎡			
		うち、老人ホーム部分	㎡			
	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 旧棟・新棟 (2013年4月1日～2043年4月1日) アネックス棟 (2014年7月1日～2043年4月1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		15	2人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
タイプ1		(有)/無	有/(無)	16.3㎡	45	介護居室個室
タイプ2		(有)/無	有/(無)	14.6㎡	66	介護居室個室
タイプ3		(有)/無	有/(無)	15.6㎡	90	介護居室個室
タイプ4	(有)/無	有/(無)	16.3㎡	15	介護居室相部屋	
タイプ5	有/無	有/無	㎡			
タイプ6	有/無	有/無	㎡			

	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ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	9ヶ所		
	共用浴室	3ヶ所	個室	ヶ所		
			大浴場	3ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	2ヶ所 ヶ所	チェアー浴	2ヶ所		
			リフト浴	ヶ所		
			ストレッチャー浴	ヶ所		
			その他 ( )	ヶ所		
	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				
	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	光ハイツ・ヴェラスは永年にわたり、それぞれの地域社会に貢献され、人生を闊達に歩んでこられた皆様を「尊敬と慈愛」の心でお迎えできるような、施設運営に心がけております。入居者の円熟した英知と、プライバシーを尊重し、コミュニティとして共に“生きがい”を持ち、共に“ふれあい”を享受できる施設を目指します。
サービスの提供内容に関する特色	<p>1・自立可能な方々には「あくまでも自分らしく暮らせる環境」を、介護が必要な方々には「尊厳をもって暮らせる環境」を提供し、そしてすべての方に安心と安全に包まれた暮らしを実現して参ります。</p> <p>2・常に入居されている方々に思いを寄せ、より良い生活パートナー、アドバイザーとして接することができるよう、不断に専門的スキルとコミュニケーション能力の向上に努めます。</p> <p>3・終の棲家であり続けるために、磐石な経営基盤を持続させ、より上質な施設とサービスの提供に努めます。</p> <p>4・入居されている方々の人権とプライバシーを守るため、常に順法精神を忘れず、公平で公正な開かれた施設運営に努めます。</p>
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	
	医療期間連携加算	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
(II)		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 真駒内クリニック
		住所 札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1
		診療科目 内科、皮膚科
		協力内容 訪問診療・往診
	2	名称 メディカル琴似クリニック
		住所 札幌市西区二十四軒4条1丁目3-1
		診療科目 内科
		協力内容 訪問診療・往診
	3	名称 土田病院
		住所 札幌市中央区南21条西9丁目3-1
		診療科目 外科、内科、消化器科、呼吸器内科、救急科 整形外科他
		協力内容
協力歯科医療機関		名称 中川歯科
		住所 札幌市北区麻生町2丁目2-7
		協力内容 訪問歯科診療・口腔ケア <医療費その他の費用は入居者の自己負担>

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね60歳以上</li> <li>・要支援又は要介護認定1～5の方</li> <li>・身元引受人をたてることのできる方</li> </ul>	
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 入居者が逝去した場合(2名の場合はどちらとも逝去した場合)</li> <li>② 入居者が解約した場合(30日の予告期間が必要)</li> <li>③ 事業者が解約した場合(90日の予告期間が必要)</li> </ul>	
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>・入居申込書等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>・管理費等諸費用の支払をしばしば遅滞するとき。</li> <li>・入居者の行動が他の入居者の又は従業員の生命に危害及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき。ただし、その行動が特定の病因等にもとづき、入院または治療が必要な場合は除く。</li> <li>・設置者の許可を得ないで、付き添いや介護等以外の目的で、契約当事者以外の第三者を同居させたとき。</li> <li>・建物、付属設備、敷地を重大な過失により汚損、破壊または滅失したとき。</li> <li>・居室を転貸したとき。</li> </ul>
	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：事前予約制。1泊2日5,250円(夜・朝食付)) 2 なし	
入居定員	231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	
	10		
管理者		1	
生活相談員		1	
直接処遇職員			
介護職員		2	3
看護職員		1	
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士			
調理員			
事務員		3	
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		
実務者研修の修了者		
初任者研修の修了者	5	1
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 ( 4時30分～ 9時30分)		
	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	4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)	: 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				
	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
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	3		
	1年以上 3年未満		1	6		
	3年以上 5年未満		1	2	1	
	5年以上 10年未満			3		
	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	ホーム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。
	手続き	入居者等への説明会において意見を聴き改定します。

### (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	4	1	
	年齢	88歳	78歳	
居室の状況	床面積	16.3㎡	14.6㎡	
	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	120,000円	120,000円	
月額費用の合計		130,590円 (税別)	130,590円 (税別)	
家賃		60,000円	60,000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	食費の費用	45,590円 (税別)	45,590円 (税別)
		管理費	10,000円 (税別)	10,000円 (税別)
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	10,000円 (税別)	10,000円 (税別)
	その他	10,000円 (税別) 11月1日～3月31日 迄の暖房費	10,000円 (税別) 11月1日～3月31日迄の 暖房費	
※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)**

費用	算定根拠
家賃	土地建物所有者に支払う賃料を元に、近傍家賃を参考として設定。
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	事務管理費、生活サービスの人件費、共用施設の維持管理費。
食費	人件費等の諸経費、食材費に基づく費用。
光熱水費	水道料、電気料の公共料金を基に算出。※30日以上不在の場合は、ご請求しません。
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		
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	83 人
	女性	139 人
年齢別	65歳未満	14 人
	65歳以上75歳未満	26 人
	75歳以上85歳未満	86 人
	85歳以上	96 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援1	3 人
	要支援2	3 人
	要介護1	58 人
	要介護2	54 人
	要介護3	37 人
	要介護4	40 人
	要介護5	27 人
入居期間別	6ヶ月未満	46 人
	6ヶ月以上1年未満	85 人
	1年以上5年未満	70 人
	5年以上10年未満	21 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	82.4歳
入居者数の合計	222人
入居率*	96.3%
※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	1人
	社会福祉施設	9人
	医療機関	11人
	死亡者	25人
	その他	5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	25人 (解約事由の例) 長期入院・他施設への転居

### 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		①札幌市保健福祉局介護保健課 ②札幌市社会福祉協議会 ③公益社団法人全国有料老人ホーム協会
電話番号		①TEL011-211-2972 ②TEL011-632-0550 ③TEL03-3548-1077
対応している時間	平日	① 9:00~17:00 ② 9:00~17:00 ③10:00~16:00
	土曜	-----
	日曜・祝日	-----
定休日		土日・祝日・年末年始等

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したと対応)

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 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:)	
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	② なし	
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	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		
「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		
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 平成 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。