

重要事項説明書

記入年月日	平成30年 7月 1日
記入者名	高野 勝好
所属・職名	(株) シフト 代表取締役

※ サービス付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	法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃしふと 株式会社シフト	
主たる事務所の所在地	〒 411-0907 静岡県駿東郡清水町伏見616番地1	
連絡先	電話番号	055-983-1165
	FAX番号	055-983-1160
	ホームページアドレス	http://www.life-shift.com
代表者	氏名	高野 勝好
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 18年 3月 15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うむ ぐるうぶはうす ふじまつおか 住宅型有料老人ホーム グループハウス富士松岡	
所在地	〒 416-0909 静岡県富士市松岡609-1	
主な利用交通手段	最寄駅	JR身延線 柚木駅
	交通手段と所要時間	① 電車「JR身延線柚木駅」で下車、 車で5分 徒歩9分
		② 電車「東海道本線 JR富士駅」で下車、 車で12分
		③ 自動車利用の場合 東名高速富士インター料金所から車で15分

連絡先	電話番号	0545-65-7111
	FAX番号	0545-65-7112
	メールアドレス	gh-fujimatsuoka@life-shift.com
管理者	氏名	千脇宏美
	職名	管理者
建物の竣工日		平成 29 年 3 月 31 日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 29 年 6 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	県（市）
	事業所の指定日	平成 年 月 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	999.7 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29年4月1日～平成59年3月31日) 2 なし
建物	延床面積	全体	781.72 m ²
		うち、老人ホーム部分	781.72 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 鉄骨造	
		③ 木造2階建	
		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29年4月1日～平成59年3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	① 全室個室				
	【表示事項】	2 相部屋あり				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	無	無	13.00 m ²	7	「一般居室個室」
	タイプ2	無	無	13.02 m ²	22	「一般居室個室」
	タイプ3	無	無	17.56 m ²	1	「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	6 ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		0 ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		6 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 (バンジー)		1 ヶ所	
			リスト浴		ヶ所	
			ストレッチャー浴		ヶ所	
			その他 ()		1 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			
	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	高齢者に情報やサービスを提供し、24時間・365日「安心・安全・安住」の快適で自分らしい生活できる場所を提供します。
サービスの提供内容に関する特色	・生活支援等（※別添2「介護サービス等の一覧表」のとおり）のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 ・介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護保険サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
入浴、排せつ又は食事の介護	
食事の提供	
洗濯、掃除等の家事の供与	
健康管理の供与	
安否確認又は状況把握サービス	
生活相談サービス	

（医療連携の内容）

医療支援		1 救急車の手配 ※複数選択可 2 入退院の付き添い 3 通院介助 ④ その他（※別添2「介護サービス等の一覧表」のとおり ※ 施設管理規定 第12条 第5項のとおり）	
協力医療機関	1	名称	富士在宅診療所
		住所	静岡県富士市本市場新田32番5STビル1階
		診療科目	在宅医療全般
		協力内容	・通院 ・往診診療治療 ・職員健康診断等 ・入院検査、治療 ・その他夜間救急対応等
	2	名称	医療法人社団勝優会するがホームクリニック
		住所	静岡県富士市依田橋町11-9
		診療科目	在宅医療全般
		協力内容	・通院 ・往診診療治療 ・職員健康診断等 ・入院検査、治療 ・その他夜間救急対応等
	3	名称	医療法人社団 育樹会 岳南医院
		住所	静岡県富士市横割4丁目2番17号
		診療科目	在宅医療全般
		協力内容	・通院 ・往診診療治療 ・職員健康診断等 ・入院検査、治療 ・その他夜間救急対応等
協力歯科医療機関		名称	医療法人社団 顕正会
		住所	静岡県富士宮市小泉233番地の4
		協力内容	・通院 ・歯科往診診療治療

（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		居室は、すべて一律料金です。 入居者ご本人の希望により、居室を変更しても月額に増減額はありません。但し変更前の居室は原状回復義務が生じます。
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無		
居室利用権の取扱い		入居契約書 第1章 第2条のとおり
前払金償却の調整の有無		1 あり ② なし（前払金は頂いておりません）
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	居室は、すべて一律料金です。 入居者ご本人の希望により、居室を変更しても月額に増減額はありません。但し変更前の居室は原状回復義務が生じます。
	便所の変更	
	浴室の変更	
	洗面所の変更	
	台所の変更	
	その他の変更	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	自立している者	① あり 2 なし 条件有
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
【表示事項】		
留意事項		身元引受人及び代理人をお一人決めていただきます。身元引受人及び代理人には、契約に定める債務についてご入居者と連帯して履行の責を負っていただきます。

契約の解除の内容	※ 入居契約書 第5章第28条のとおり		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	※ 入居契約書 第5章第29条のとおり	
	解約予告期間	3 ヶ月	
入居者からの解約予告期間	※ 入居契約書 第5章第30条のとおり		1 ヶ月
体験入居の内容	① あり（内容：入居を希望されている方） 一泊お一人様「食事三食付」 5,000円/日 一泊お二人様「食事三食付」 10,000円/日 2 なし		
入居定員	30 人		

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）9人			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3		3	
事務員	2	2		
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	1	1	
初任者研修の修了者	1	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
看護師又は准看護師			
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 (時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1 人	1 人

(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		初任者研修					
					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												
前年度1年間の退職者数												
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	1年未満											
	1年以上											
	3年未満											
	3年以上											
	5年未満											
	5年以上											
	10年未満											
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	1 全額前払い方式
	※該当する方式を全て選択	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 計画的外出及び一週間前の届けをした場合は1食単位で控除するものとします。又、長期入院及び退去当日は1日単位で計算するものとします。（食費のみ）
利用料金 の改定	条件 手続き
入居契約書 第4章 第27条のとおり	

（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	80 歳	歳
居室の状況	床面積	13.02 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 必要な経費	前払金	無 円	円
	敷金	195,000 円	円
月額費用の合計（8%税込）		121,760 円	円
家賃		65,000 円	円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		無 円
	介護保険外※2	食費（税率8%込）	43,200 円
		管理費	6,000 円
		介護費用（別添2参照）	別添2「介護サービス等の一覧表」のとおり
		光熱水費（管理費内に含む）	別途徴収無し
		運営費（税率8%込）	7,560 円
	その他		円

※1 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）

※2 介護保険サービスを利用する場合は別途、介護保険事業所との契約により、ご利用者様の自己負担限度額（利用した介護保険サービス費用の1割または2割）が必要です。

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	各居室の維持・管理・修繕費を含め、建物賃貸費、居室タイプ、面積等を基に計算する
敷金	家賃の 3 ヶ月分
介護費用 利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2「介護サービス等の一覧表」のとおり ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
運営費	事務経費、通信費、消耗品費等を基に計算する
管理費	建物の維持費、水道光熱費、修繕費、広告費、各諸経費を基に計算する
食費	お一人様の1ヶ月のお食事代
光熱水費	管理費に含まれる。別途徴収は無い。
その他のサービス利用料	近隣相場の動向を勘案し、総合的に判断し決定する

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	10 人
	女性	15 人
年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	5 人
	75歳以上85歳未満	10 人
	85歳以上	10 人
要介護度別	自立	0 人
	総合事業	1 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	10 人
	要介護 2	4 人
	要介護 3	6 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	1 人
	区変中、更新中など	0 人
入居期間別	6ヶ月未満	6 人
	6ヶ月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	15 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	81.8 歳
入居者数の合計	25 人
入居率※	83.8 %

※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）2017. 04. 01～2018. 03. 31

退去先別の人数	自宅等	3 人
	社会福祉施設	1 人
	医療機関	1 人
	死亡者	2 人
	その他	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	5 人
	（解約事由の例）老健入居、生活見直しによる	

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	住宅型有料老人ホーム グループハウス富士松岡 苦情相談窓口	
電話番号	0545-65-7111	
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	

(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) 日本興亜損保
	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) 事故対応マニュアルのとおり
	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	2017年6月1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		
			毎年12月クリスマス会開催日		
	1 代替措置もあり	(内容) イベント時、面会時等、利用者家族等、介護保険事業者等との意見交換等を随時行っている。			
	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	なし				
不適合事項がある場合の内容					
重要事項説明書の開示状況	① 開示している	(開示の方法) 入居希望者に交付			
	2 開示していない				

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。

別添1 事業主体が富士市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		なし		
訪問入浴介護		なし		
訪問看護		なし		
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		なし		
通所リハビリテーション		なし		
短期入所生活介護		なし		
短期入所療養介護		なし		
特定施設入居者生活介護		なし		
福祉用具貸与		なし		
特定福祉用具販売		なし		
<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		なし		
小規模多機能型居宅介護		なし		
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		なし		
看護小規模多機能型居宅介護		なし		
居宅介護支援	あり		シフティーン富士富士宮 居宅介護支援事業所	富士市横割本町7番5号 ファミール西尾1E号室
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護		なし		
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		なし		
介護予防通所リハビリテーション		なし		
介護予防短期入所生活介護		なし		
介護予防短期入所療養介護		なし		
介護予防特定施設入居者生活介護		なし		
介護予防福祉用具貸与		なし		
特定介護予防福祉用具販売		なし		
<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		なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護		なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護		なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設		なし		
介護老人保健施設		なし		
介護療養型医療施設		なし		

別添 2

住宅型有料老人ホームにおける介護サービス等一覧表

H30.06.01 更新

サービス区分	月額利用料で実施するサービス	個別の利用料で実施するサービス (全額利用者負担)	料金
介護サービス			
食事介助		○	1,000 円/1 回
排泄介助・おむつ交換		○	1,000 円/1 回
おむつ代		○	実費
入浴（一般浴）介助・清拭		○	1,000 円/30 分
特浴介助			
身辺介助（移動・着替え等）		○	500 円/1 回
機能訓練			
通院介助（付き添い）		○	1,000 円/30 分
生活サービス			
居室清掃		○	1,000 円/回
リネン交換		○	1,000 円/回
日常の洗濯		○	1,000 円/回
配膳・下膳		○	1,000 円/回
入居者の嗜好に応じた特別な食事		○	実費
おやつ		○	実費
理美容師による理美容サービス		○	実費
買い物代行		○	1,000 円/30 分
役所手続き代行	○		
金銭・貯金管理	○		
健康管理サービス			
定期健康診断		○	実費
健康相談	○		
生活指導・栄養指導	○		
服薬支援		○	9,000 円/月
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	○		
入退院時・入院中のサービス			
移送サービス			
入退院時の同行（付き添い）		○	1,000 円/30 分(注1)
入院中の洗濯物交換・買い物		○	1,000 円/30 分(注1)
入院中の訪問			
その他のサービス			
エンゼルケア		○	20,000 円/回

※特定施設入居者生活介護の指定は、ありません。

※この表は、介護保険が適用されないサービスに対する利用料金です。

※(注1) 別途交通費自己負担が必要です。