

みふねの杜 住宅型有料老人ホーム
重要事項説明書

記入年月日	令和2年4月1日
記入者名	谷澤 博
所属・職名	管理者

1. 事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業主体の名称	法人の種類	①あり : 営利法人	なし
	名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ きりもとしょうてん 株式会社 桐本商店	
事業主体の主たる 事務所の所在地	〒647-0018	和歌山県新宮市仲之町三丁目1番地の5	
	電話番号	0735-22-2205	
事業主体の連絡先	FAX番号	0735-22-7900	
	メールアドレス	info@tankaku-kaigo.com	
	ホームページ アドレス	http://www.tankaku-kaigo.com	
	事業主体の代表者の 氏名及び職名	氏名	桐本 道知子
	職名	代表取締役	
事業主体の設立年月日	平成22年2月1日		

事業主体が県内で実施する他の介護サービス（有料老人ホーム内に併設、同一敷地内含む）					
介護サービスの種類			事業所の名称	所在地	入居者の利用数
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	なし	みふねの杜 訪問介護	三重県南牟婁郡紀宝町北 檜杖字倉谷 30 番地	10 名
訪問入浴介護	あり	なし			名
訪問看護	あり	なし			名
訪問リハビリテーション	あり	なし			名
居宅療養管理指導	あり	なし			名
通所介護	あり	なし	みふねの杜 デイサービス	三重県南牟婁郡紀宝町北 檜杖字倉谷 30 番地	30 名
通所リハビリテーション	あり	なし			名
短期入所生活介護	あり	なし			名
短期入所療養介護	あり	なし			名
特定施設入居者生活介護	あり	なし			名
福祉用具貸与	あり	なし			名
特定福祉用具販売	あり	なし			名
<地域密着型サービス>					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし			名
夜間対応型訪問介護	あり	なし			名
認知症対応型通所介護	あり	なし			名
小規模多機能型居宅介護	あり	なし			名
認知症対応型共同生活介護	あり	なし			名
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし			名
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護	あり	なし			名
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし			名
居宅介護支援	あり	なし	みふねの杜 居宅介護支援	三重県南牟婁郡紀宝町北 檜杖字倉谷 30 番地	20 名
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし			名
介護予防訪問看護	あり	なし			名
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし			名
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし			名
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし			名
介護予防短期入所生活介護	あり	なし			名
介護予防短期入所療養介護	あり	なし			名
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし			名
介護予防福祉用具貸与	あり	なし			名
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし			名
<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	あり	なし			名
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし			名
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし			名
介護予防支援	あり	なし			名
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし			名

介護老人保健施設	あり	なし			名
介護療養型医療施設	あり	なし			名
介護医療院	あり	なし			名

2. 有料老人ホーム事業の概要 (住まいの概要)

施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先		
施設の名称	(ふりがな) みふねのもり みふねの杜	
施設の所在地	〒519-5716	三重県南牟婁郡紀宝町北檜杖字倉谷 30 番地
施設の連絡先	電話番号	0735-28-0900
	FAX番号	0735-29-7135
	メールアドレス	mifunenomori@rhythm.ocn.ne.jp
	ホームページ アドレス	http://www.tankaku-kaigo.com
施設までの主な利用交通手段		
新宮駅より車で約 15 分		
施設の管理者の氏名及び職名	氏名	谷澤 博
	職名	みふねの杜 主任
建物の竣工日	平成 26 年 8 月 20 日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成 26 年 9 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	
事業の開始 (予定) 年月日	
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					2614.49 m ²			
	所有関係	運営する法人が所有	あり	一部あり	なし				
		事業者が賃借する土地							
		抵当権の設定	あり	なし					
		契約期間	あり	平成26年1月1日～平成55年12月31日					
		なし							
	契約の自動更新	あり	なし						
建物	延床面積	全体				1330.72 m ²			
		うち、老人ホーム部分				887.15 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							
		4 その他 ()							
	所有関係	運営する法人が所有	あり	一部あり	なし				
事業者が賃借する建物									
抵当権の設定		あり	なし						
契約期間		あり	年	月	日	～	年	月	日
		なし							
契約の自動更新	あり	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					2人部屋		
		最大					2人部屋		
	居室の状況	区分		室数	人数	トイレ	浴室	面積	
		一般居室 個室	あり	なし	12	/	有/無	有/無	14.50 m ²
					5	/	有/無	有/無	16.40 m ²
					9	/	有/無	有/無	16.80 m ²
		一般居室 相部屋	あり	なし	2	2	有/無	有/無	22.90 m ²
							有/無	有/無	m ²
							有/無	有/無	m ²
		介護居室 個室	あり	なし		/	有/無	有/無	m ²
						/	有/無	有/無	m ²
					/	有/無	有/無	m ²	
介護居室 相部屋	あり	なし			有/無	有/無	m ²		
					有/無	有/無	m ²		
					有/無	有/無	m ²		
一時 介護室	あり	なし			有/無	有/無	m ²		

共用施設	共用便所の設置数	7	うち男女別の対応が可能な数	0
			うち車椅子等の対応が可能な数	7
	共用浴室の設置数	2	個浴	2
			大浴場	
	共用浴室における介護浴槽の設置数	0	チェアー浴	
			リフト浴	
			ストレッチャー浴	
			その他 ()	
	食堂	あり	なし	
		入居者や家族が利用できる調理設備	あり	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			
バリアフリーの対応状況	(内容) 施設内床の段差を排除 ローカに手すりを設置			
その他の共用施設の設備状況	あり	なし		
	(内容) 玄関ホール、エレベーター、台所、食堂、浴室、脱衣室、トイレ			
緊急通報装置の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
外線電話回線の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
テレビ回線の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
消防用設備等	消火器	あり	なし	
	自動火災報知設備	あり	なし	
	火災通報設備	あり	なし	
	スプリンクラー	あり	なし	
	防火管理者	あり	なし	
	防災計画	あり	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	私達は、当施設が自宅の延長、元気になれる場所、心温かい場所でありたいとの気持ちでお世話いたします。 食事サービス、日常生活支援を行いつつ、外部サービスを利用し、又、緊急時の対応も協力医療機関と連携を図りながら、安心して過ごせるよう支援いたします。		
サービスの提供内容に関する特色	※ 手作りのおいしい料理 ※ 協力医療機関、他医療との連絡協力対応		
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	委託	なし

食事の提供	自ら実施	委託	なし
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	委託	なし
健康管理の供与	自ら実施	委託	なし
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施	委託	なし
生活相談サービス	自ら実施	委託	なし
利用者の個別的な選択によるサービスの実施状況	別添		

(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		あり	なし
	夜間看護体制加算		あり	なし
	医療機関連携加算		あり	なし
	看取り介護加算		あり	なし
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	あり	なし
		(Ⅱ)	あり	なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ) イ	あり	なし
		(Ⅰ) ロ	あり	なし
(Ⅱ)		あり	なし	
(Ⅲ)		あり	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	あり	(介護・看護職員の配置率) : 1	なし	

(医療連携の内容)

医療支援 可	※複数選択	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	医療法人米良医院
		所在地	和歌山県新宮市池田三丁目2-1
		診療科目	内科、消化器科
		協力内容	受診、往診
	2	名称	橋本クリニック
		所在地	和歌山県新宮市谷王子2-4
		診療科目	総合内科
		協力内容	受診、往診
協力歯科医療機関	名称	福辻歯科医院	
	所在地	和歌山県新宮市徐福一丁目1-12	
	協力内容	受診、往診、口腔ケア指導	

(要介護時における居室の住み替えに関する事項)

要介護時に介護を行う場所	各居室
--------------	-----

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	あり	なし	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無	あり	なし	
従前の居室との仕様変更	面積の増減	あり	なし
	便所の変更	あり	なし
	浴室の変更	あり	なし
	洗面所の変更	あり	なし
	台所の変更	あり	なし
	その他の変更	あり	(変更内容)
	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	あり	よし
	要支援の者	あり	よし
	要介護の者	あり	なし
留意事項	概ね 65 歳以上の方で日常生活に於いて介護を必要とされる方で、円滑に共同生活を営んで頂けると事業主体が判断できる方 下記項目に該当しない方 ○暴言・暴力行為のある方 ○継続した入院加療の必要な方 ○反社会的集団の方		
契約の解除の内容	部屋賃貸借契約書の契約条項 第 11 条 契約の解除		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第 12 条	
	解約予告期間	2 か月	
入居者からの解約予告期間	2 か月		
体験入居	あり	(内容) 空室がある場合 1 泊食事つき 8,000 円	
	なし		
入居定員	30 人		
その他	賃貸契約書 第 1 条 賃貸借特約 第 14 条 明け渡し 第 15 条 保証人		

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）

職種別の職員の人数及びその勤務形態						
実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数※
	専従	非専従	専従	非専従		
管理者	1				1	1.0
生活相談員						
直接処遇職員			2		2	0.2
看護職員			14		14	3.1
介護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
栄養士						
調理員						
事務員	1		1		2	1.1
その他職員			6		6	2.3
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40時間		
※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。						
介護職員が有している資格						
延べ人数	常勤		非常勤			
	専従	非専従	専従	非専従		
社会福祉士			6			
介護福祉士						
実務者研修の修了者						
初任者研修の修了者			7			
介護支援専門員						
機能訓練指導員が有している資格						
延べ人数	常勤		非常勤			
	専従	非専従	専従	非専従		
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)

夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数		
	夜勤帯平均人数 (18時～翌9時)	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員		
介護職員	1	1

(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		あり		なし						
	業務に係る資格等	あり									
		資格等の名称									
	なし										
職員	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		3		1							
前年度1年間の退職者数		3		1							
応じた業務に従事した経験年数に した職員の人数	1年未満		2		1						
	1年以上 3年未満				7						
	3年以上 5年未満				6						
	5年以上 10年未満										
	10年以上										
職員の健康診断の実施状況			あり		なし						

6. 利用料金

(利用料金の支払方法)

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	1 全額前払い方式

【表示事項】		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		あり	なし
要介護状態に応じた金額設定		あり	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（食費は利用分のみ） 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	施設が所在する近隣類似の有料老人ホーム等に賃料や管理費の変動 が生じたり、地域の経済事情に変動が生じた場合の他賃料、管理費等 の料金が不相応になった場合。	
	手続き	地域の有識者、入居者の家族等の意見を聞き費用の額を改定する。	

（利用料金のプラン）【代表的なプラン2例】

		プラン1		プラン2	
入居者の状 況	要介護度	1～5		1～5	
	年齢	概ね 65 歳以上		概ね 65 歳以上	
居室の状況	床面積	14.50 m ²		16.80 m ²	
	便所	あり	なし	あり	なし
	浴室	あり	なし	あり	なし
	台所	あり	なし	あり	なし
入居時点で 必要な費用	前払金	0 円		0 円	
	敷金	60,000 円		120,000 円	
月額費用の合計		99,000 円		129,000 円	
家賃		30,000 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		円	円	
	介護 保険 外※2	食費	39,000 円	39,000 円	
		管理費	30,000 円	30,000 円	
		介護費用	円	円	
		光熱水費	円	円	
		その他	円	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	月額 30,000 円から 70,000 円
敷金	家賃の 2 か月分

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	月額 30,000 円 (月額 30 日換算)
食費	月額 39,000 円 (月額 30 日換算)
光熱水費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添
その他のサービス利用料	
その他留意事項	

(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)		か月
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

入居者の人数 (冒頭に記した記入日現在)						
	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	計
65 歳未満			1			1 人
65 歳以上 75 歳未満	1	1	1	1		4 人
75 歳以上 85 歳未満		2	1			3 人
85 歳以上	2	4	7	6	3	22 人
	自立	要支援 1	要支援 2			計

65歳未満								人
65歳以上75歳未満								人
75歳以上85歳未満								人
85歳以上								人
					合計			30人
入居者の平均年齢	89.3歳							
入居者の男女別人数	男性	3人			女性	27人		
入居率（一時的に不在となっている者を含む）	93%							
認知症高齢者数（日常生活自立度Ⅱ以上の者）	人							
医療機関（認知症に限らず）へ受診中の者	30人							
前年度に退去した者の状況								
	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計		
自宅等						人		
社会福祉施設		1			1	2人		
医療機関		1			1	2人		
死亡者		1		2		3人		
その他						人		
	自立	要支援1	要支援2			計		
自宅等						人		
社会福祉施設						人		
医療機関						人		
死亡者						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							人
			(解約事由の例)					
入居者の入居期間								
入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上	合計	
入居者数	9	4	17				30人	

8. 苦情・事故等に関する体制

事業主体や施設に設置している利用者からの苦情に対応する窓口			
窓口の名称	みふねの杜 事務所		
電話番号	0735-28-0900		
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	
定休日等	なし		
上記以外の利用者からの苦情に対応する主な窓口等			

窓口の名称	紀南福祉事務所		
電話番号	0597-85-2150		
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 00	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日等	土曜、日曜、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	あり	(その内容) 株式会社損保ジャパンの介護事業者向け賠償責任保険、傷害総合保険に加入、施設内で発生した事故に対するの補償、設備内の設備不良による事故等。 天災、事変その他の不可抗力による損害については保険内対応のみ。	
	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	あり	(その内容) 保険会社対応	
	なし		
事故対応及びその予防のための指針	あり	なし	事故対応マニュアル

(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	あり	実施日	要望箱等設置	
		結果の開示	あり	なし
第三者による評価の実施状況	あり	実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示	あり	なし
	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
	なし
	代替措置あり (内容)
	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：丹鶴介護サービスセンター) 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	
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：「入居者の個別選択によるサービス一覧表

1 1、重要事項の説明

⑩

様

説明年月日 令和 年 月 日

⑩

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。



