

重要事項説明書

記入年月日	令和5年4月1日
記入者名	兼氏 章太
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の場合は、重要事項説明書の1から3まで及び6の項目については、「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）」で示されている「登録事項等についての説明」をもってこれに代えることができます。その場合、1から3まで及び6の項目については、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	
	※法人の場合その種類	医療法人
名称	(ふりがな) いりょうほうじんほうりゅうかい 医療法人芳隆会	
主たる事務所の所在地	〒634-0804 奈良県橿原市内膳町二丁目1番30号	
連絡先	電話番号	0744-22-2195
	FAX番号	0744-22-2190
	ホームページアドレス	http://yashima2195.byoinnavi.jp
代表者	氏名	八嶋 功
	職名	理事長
設立年月日	平成13年 3月12日	
主な実施事業	内科診療所、(予防)訪問介護	

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) いりょうほうじんほうりゅうかいめでいほーむまりも 医療法人芳隆会メディホームまりも	
所在地	〒634-0005 奈良県橿原市北八木町三丁目3番21号	
主な利用交通手段	最寄駅	近鉄 大和八木駅
	交通手段と所要時間	公共交通機関利用の場合： 近鉄大和八木駅下車、徒歩7分
連絡先	電話番号	0744-23-6700
	FAX番号	0744-23-6700
	ホームページアドレス	http://yashima2195.byoinnavi.jp
管理者	氏名	兼氏 章太
	職名	ホーム長
建物の竣工日	平成29年 3月 1日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成29年 4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	903㎡				
	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 (2017年3月1日~2047年2月28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				847㎡
		うち、老人ホーム部分				847㎡
	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 (2017年3月1日~2047年2月28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				人部屋
		便所	浴室	面積	戸数・室数	区分*
	タイプ1	有/無	有/無	18.00㎡	12室	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	18.75㎡	8室	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	チェア一浴		ヶ所	
			リフト浴		1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	
	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	
緊急通報装置	居室	便所	浴室	その他 (食堂・談話室)		
	1 あり	1 あり	1 あり	1 あり		
	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり		
	3 なし	3 なし	3 なし	3 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	<p>母体である医療法人（診療所）は、生活習慣病（成人病）の治療はもとより、予防・改善のためのご相談に応じ、皆様のお役に立ちたいと考えております。また、在宅診療においても患者さんが心から満足いただける医療を提供することを目指しております。</p> <p>常に皆様の気持ちになって考え、皆様に心から幸福感と満足感を実感していただける企業を目指します。そのために、その基盤となる経営に対し、私たちは常に「健全」「堅実」「社会的責任の全う」を念頭に取り組んでまいります。</p> <p>私たちは社会の一員としての自覚をもち、運営にあたって関係するすべての法令、その他の社会的ルールを順守します。また、私たちは企業秘密および個人情報を除き、社会通念上、皆様にとって有用な情報を正確に開示します。これらをもって、皆様の期待に応える責任を十分認識し、より安心して健全な事業運営に努めます。</p> <p>高齢者の皆様に対し、私たちは最大の敬意と感謝の念をもって接遇させていただきます。また、皆様と接することを私たちの大きな喜びと感じ、真摯に裏表なく、きめ細やかなサービスをご提供できるよう努めます。</p>
サービスの提供内容に関する特色	<p>訪問診療を行っている医療法人が運営する高齢者住宅として、入居者が安心して暮らせるよう、スタッフによる24時間体制を整え、入居者の健康と安心を支えます。また、万一の事態に備えて、各居室や共用スペースにケア・ナースコールを設置し、迅速な対応ができるよう心がけております。家族同様の温かな交流を通じて、入居者のさまざまなご相談に親身にお応えしていきます。</p> <p>ご高齢者の生活にかかせない食事については、生活習慣病の食事指導を行っている管理栄養士が直接メニューを考えるといたきめ細やかな対応を行います。</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

(医療連携の内容)

医療支援	※複数選択可	1 救急車の手配 3 通院介助	2 入退院の付き添い 4 その他（医師・看護師による往診・訪問）
協力医療機関	1	名称	医療法人芳隆会 八尾病院
		住所	奈良県橿原市内膳町二丁目1番30号
		診療科目	内科、小児科、放射線科
	2	協力内容	医師・看護師による往診・訪問
		名称	
		住所	
協力歯科医療機関	名称		
	住所		
	協力内容		

(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	<p>感染症の方は入居できません。但し、他の入居者に感染する恐れがないと医師から判断された場合はこの限りではありません。</p> <p>また、入居前には当社の指定書式の健康診断書・入居者個人カード・日常生活動作（ADL）調査票などに必要事項を全てご記入の上、ご提出頂く必要がございます。</p>	
契約の解除の内容	<p>①入居者から契約解除が行われた場合 ②事業者から契約解除が行われた場合</p>	
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・接遇方法では防止できない場合、等。
	解約予告期間	2ヶ月
入居者からの解約予告期間		2ヶ月
体験入居の内容	<p>1 あり（内容：空室がある場合、1泊3食付 5,400円） 2 なし</p>	
入居定員		20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		
生活相談員				
直接処遇職員	11	3	8	
介護職員	11	3	8	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1	1		
調理員	6		6	
事務員				
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
		常勤	非常勤	
社会福祉士				
介護福祉士	9	3		6
実務者研修の修了者				
初任者研修の修了者	2			2
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
		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（20時～8時）	平均人数		最少時人数（休憩者等を除く）	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤
看護職員			1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	2 なし						
			資格等の名称 介護福祉士・介護支援専門員							
			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						
前年度1年間の退職者数				2						
数に応じた職員の経験年数	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				3	5				
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して改定する。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	
入居者の状況	要介護度	-	
	年齢	-	
居室の状況	床面積	18.00㎡/18.75㎡	
	便所	1 有	2 無
	浴室	1 有	2 無
	台所	1 有	2 無
入居時点で必要な費用	前払金	0円	
	敷金	180,000円	
月額費用の合計		173,660円	
家賃		60,000円	
共益費		27,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用		円
	介護保険外 ^{※2}	食費	59,160円
		状況把握・生活相談サービス料	16,500円
		洗濯・掃除サービス料	11,000円
		健康維持増進サービス料	円
その他	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
敷金	家賃の3ヶ月分
家賃	建物の建設費、設備備品費、借入利息等を基礎として1室当たりの家賃を算出した。
共益費	エレベーター等の管理費、修繕費、水光熱費等を基礎として1室当たりの共益費を算出した。
食費	一日(朝 400×1.08+昼 650×1.1+夕 750×1.1)=1,972 1,972×30日=59,160円 厨房維持費、及び1日3食を提供するための食材費用、食事提供に必要な人件費に基づき算出した。
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
状況把握・生活相談サービス料	一月当たり 15,000×1.1=16,500円 一日2回の見守りサービス、生活相談に必要な人件費に基づき1室当たりのサービス料を算出した。
洗濯・掃除サービス料	一月当たり 10,000×1.1=11,000円 リネン交換、日常の洗濯(クリーニング業者に依頼が必要なものを除く)及び掃除サービスに必要な人件費に基づき1室当たりのサービス料を算出した。
健康維持増進サービス料	※訪問診療などの医療保険サービスの自己負担額は含まない。
その他のサービス利用料	なし

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	3人
	女性	14人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	3人
	85歳以上	14人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	人
	要支援2	1人
	要介護1	4人
	要介護2	3人
	要介護3	4人
	要介護4	3人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	12人
	5年以上10年未満	2人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	90.8歳
入居者数の合計	17人
入居率*	85%

※ 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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	3人
	死亡者	3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) ①キーパーソン変更に伴う住所地変更 ②夫婦で住める有料老人ホームに空きが出たため ③金銭的理由

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	メデイホームまりも	介護サービス苦情相談窓口 (奈良県国民健康保険団体連合会)
電話番号	0744-23-6700	0120-21-6899
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	なし	土・日・祝日

(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) 補償限度額: 1事故につき100万円限度 免責金額: 1事故につき5万円
	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) 施設長が事故発生時の経過及び対応経過を記録し保存します。 内容によっては、弁護士やコンサルタントと協力して対処します。
	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、意見箱等利用者等の意見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:) 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 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、当該規定対象外
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：別添 1 (事業主体が奈良県で実施する他の介護サービス)

別添 2 (有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表)

※ _____ 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。

別添1 事業主体が奈良県内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			併設・隣接の状況	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	ヘルパーステーションベチカ	橿原市内膳町二丁目1番30号
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接		
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問介護	あり	なし	併設・隣接	ヘルパーステーションベチカ	橿原市内膳町二丁目1番30号
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接		
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接		
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

別添2 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無		個別の利用料で、実施するサービス (利用者が全額負担)		包含 ^{※2}		料 ^{※3}		備考	
特定施設入居者生活介護サービス (利用者一部負担 ^{※1})		特定施設入居者生活介護サービス (利用者一部負担 ^{※1})		包含 ^{※2}		料 ^{※3}		備考	
介護サービス									
食事介助	なし	あり	なし	あり					
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり					
おむつ代	なし	あり	なし	あり					
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり					
特浴介助	なし	あり	なし	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり					
機能訓練	なし	あり	なし	あり					
通院介助	なし	あり	なし	あり					
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○	月額 11,000 円	週 1 回		
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○	上記に含む	週 1 回		
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○	上記に含む	週 1 回		
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり					
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	なし	あり					
おやつ	なし	あり	なし	あり					
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし	あり					
買い物代行	なし	あり	なし	あり					
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり					
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり					
健康管理サービス									
定期健康診断	なし	あり	なし	あり					
健康相談	なし	あり	なし	あり					
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり					
服薬支援	なし	あり	なし	あり					
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり					
入退院時・入院中のサービス									
移送サービス	なし	あり	なし	あり					
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり					
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり					

※1：利用者の所得等に依りて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。
 ※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に依りて、いずれかの欄に○を記入する。
 ※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。