

# 重要事項説明書

記入年月日	平成 年 月 日
記入者名	
所属・職名	介護施設運営課

## 1 事業主体概要

種類	個人/法人 法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ ひのきやふどうさん 株式会社 桧家不動産	
主たる事務所の所在地	〒112-0004 東京都文京区後楽一丁目4番地14号 後楽森ビル12階	
連絡先	電話番号	03-6858-7860
	FAX番号	03-6858-7864
	ホームページアドレス	<a href="https://www.hinokiya-fudousan.jp/">https://www.hinokiya-fudousan.jp/</a>
代表者	職名	代表取締役
	代表者	吉成 三夫
設立年月日	昭和・平成 49年 9月 18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) ひのきやりびんぐ くき 桧家リビング 久喜	
所在地	〒346-0005 埼玉県久喜市本町5丁目10番26号	
主な利用交通手段	最寄駅	JR久喜駅又は東武伊勢崎線久喜駅
	交通手段と所要時間	徒歩20分
連絡先	電話番号	0480-53-6924
	FAX番号	0480-53-6925
	ホームページアドレス	<a href="http://www.hinokiya-living.jp/">http://www.hinokiya-living.jp/</a>
管理者	氏名	宝示戸 明美
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和・平成 28年 2月 15日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 28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	埼玉県 (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	498.65 m <sup>2</sup>	
	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 27 年 10 月 1 日～平成 56 年 9 月 30 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	412.55 m <sup>2</sup>
		うち、老人ホーム部分	m <sup>2</sup>
	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 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 56 年 9 月 30 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		1 人部屋		
		最大		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	16.56 m <sup>2</sup>	1	一般居室相部屋	
タイプ2	有/無	有/無	11.59 m <sup>2</sup>	1	一般居室相部屋	
タイプ3	有/無	有/無	10.14 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
タイプ4	有/無	有/無	8.28 m <sup>2</sup>	10	一般居室個室	
タイプ5	有/無	有/無	9.93 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
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	4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	4ヶ所
共用浴室	1ヶ所	個室	1ヶ所	
		大浴場	0ヶ所	
共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	1ヶ所	
		リフト浴	0ヶ所	
		ストレッチャー浴	0ヶ所	
		その他( )	0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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンスの遵守</li> <li>・施設職員が働きやすい環境を作り、一人ひとりが幸せになれる職場にする。</li> </ul>
サービスの提供内容に関する特色	通所・訪問介護・訪問看護からお一人おひとりに合った個別ケアを行う。
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	久喜在宅クリニック
		住所	久喜市久喜北1-12-10
		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療
	2	名称	田口医院
		住所	蓮田市上2-2-6
		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療
協力歯科医療機関		名称	本町歯科診療所
		住所	久喜市本町2-1-43
		協力内容	訪問診療

(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		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		健康状態と経済状態	
手続きの内容		新規契約を行う	
追加的費用の有無		① あり 2 なし	
居室利用権の取扱い		継続	
前払金償却の調整の有無		① あり 2 なし	
従前の居室との 仕様の変更	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		
契約の解除の内容	入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居した時他	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第 27 条
	解約予告期間	30日
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 : ) ② なし	
入居定員	16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) 15 人			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	1
生活相談員	6	1	5	2.5
直接処遇職員	16	2	14	4.5
介護職員	11	2	9	4
看護職員	5	0	5	0.5
機能訓練指導員	5	0	5	0.5
計画作成担当者	0	0	0	0
栄養士	0	0	0	0
調理員	0	0	0	0
事務員	0	0	0	0
その他職員	0	0	0	0
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40 時間

※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	6	0	6
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	2	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	5	0	5
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～ 6 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		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										
前年度1年間の退職者数										
応じた業務に従事した経験年数に 職員の人数	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									
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	条件	
の改定	手続き	

(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	介護度1	介護度3	
	年齢	70歳	70歳	
居室の状況	床面積	8.28㎡	8.28㎡	
	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		97,000円	109,000円	
家賃		30,000円	30,000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	42,000円	42,000円
		管理費	0円	0円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	10,000円	10,000円
		その他(生活支援費)	15,000円	27,000円

※1 原則身元保証人が必要です。但し保証人が居ない場合ご相談によって認める場合があります。その場合、家賃保証として家賃を上限 50,000 円迄にする場合があります。

※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
家賃	建設費、減価償却費等をベースに近傍類似の家賃を参考として算定。
敷金	(該当なし)
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(光熱水費含む)	(該当なし)
食費	食材費、厨房維持費、人件費及び事務費として算定。
光熱水費	総務省「家計調査」65歳以上単身世帯のデーターを参考に設定。
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	介護保険外サービスの提供に係る人件費及び物件費として算定。

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	5人
	女性	10人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上 75歳未満	0人
	75歳以上 85歳未満	11人
	85歳以上	4人
要介護度別	自立	0人
	要支援 1	0人
	要支援 2	1人
	要介護 1	8人
	要介護 2	3人
	要介護 3	2人
	要介護 4	1人
	要介護 5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	5人
	6ヶ月以上 1年未満	2人
	1年以上 5年未満	8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	84歳
入居者数の合計	15人
入居率*	93.8%
※ 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)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	4人
	死亡者	人

	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出  (解約事由の例)	人
	入居者側の申し出  (解約事由の例)	人

## 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		苦情相談窓口
電話番号		0480-53-6924
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		無
窓口の名称		埼玉県福祉部高齢者福祉課
電話番号		048-830-3254
対応している時間	平日	8:30-17:15
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土・日・祝日・12/29~1/3

(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) 事業活動包括保険
	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) 直ちに救急要請等を行うとともに、入居者の身元保証人及び埼玉県等関係行政機関に報告し、必要な措置を講じます。
	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、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	① あり ② なし	実施日	目安箱設置 平成30年1月	
		結果の開示	1 あり	② なし
第三者による評価の実施状況	1 あり ② なし	実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示	1 あり	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 2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	① あり 2 なし	

福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出	3 サービス付き高齢者向け受託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 条の規程により届出不要
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐火又は準耐火構造となっていない。</li> <li>・入居者一人当たりの床面積が（有効面積）は 13.2 m<sup>2</sup>以上とされているところ、全ての居室が 13.2 m<sup>2</sup>未満となっている。</li> <li>・中廊下は手摺間の有効幅で 2.7m以上とされているところ、1.82mとなっている。</li> </ul>
「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	あり
不適合事項がある場合の内容	同上

添付書類：別添 1（別を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）

説明年月日 平成 年 月 日

法人名 株式会社 桧家不動産

所在地 東京都文京区後楽一丁目 4 番 14 号

後楽森ビル 12 階

代表者名 吉成 三夫

事業所名 桧家リビング 久喜

所在地 埼玉県久喜市本町 5-10-26

説明者署名 \_\_\_\_\_ 印

入居契約の締結にあたり、重要事項説明を受け同意致しました。

平成 年 月 日

利用者

住所

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

家族及び身元保証人

住所

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

別添 1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>				
訪問介護	あり	なし	桧家リビング訪問介護ステーション久喜	久喜市本町5丁目10番26号
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし	桧家リビング久喜	久喜市本町5丁目10番26号
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>				
介護予防訪問介護	あり	なし	桧家リビング訪問介護ステーション久喜	久喜市本町5丁目10番26号
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>				
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		

<介護保険施設>

介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

株式会社 桧家不動産 介護施設運営課契約書⑤ I-2

制定 平成 28 年 4 月 1 日

制定 平成 28 年 6 月 7 日

制定 平成 29 年 3 月 13 日

改訂 平成 30 年 1 月 1 日



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	都度※2	料金※3	備考
介護サービス				
食事介助	あり			
排泄介助・おむつ交換	あり			
身辺介助（移動・着替え等）	あり			
機能訓練	あり			
入浴（一般浴）介助・清拭	あり			
特浴介助	あり			
おむつ代	あり			
通院介助	あり	○	3,000円/時間	
生活サービス				
居室清掃	あり			
リネン交換	あり			
買い物代行	あり			
居室配膳・下膳	あり			
日常の洗濯	あり	○	150円/回	
入居者の嗜好に応じた特別な食事 おやつ	あり			
理美容師による理美容サービス 役所手続き代行	あり	○	800円/回	
金銭・貯金管理	あり			
健康管理サービス				
定期健康診断	あり			
健康相談	あり			
生活指導・栄養指導	あり			
服薬支援	あり			
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり			
入退院時・入院中のサービス				
移送サービス	あり			
入退院時の同行	あり			
入院中の洗濯物交換・買い物	あり			
入院中の見舞い訪問	あり			

注）介護保険サービスをご希望の場合、訪問介護事業所など介護サービス事業者との契約が別途必要です。介護サービス事業者は、ご利用になる方が自由に選択できます。