

重要事項説明書

サービス付き高齢者住宅

入居者： 様

事業者：株式会社BIG TREE

事業所：向日葵のひざし市木

重要事項説明書

記入年月日	令和2年7月1日
記入者名	榑原 直幸
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	個人/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 びつくとうりー
	株式会社 BIG TREE	
主たる事務所の所在地	〒 444-0015 愛知県岡崎市中町1丁目7番地13	
連絡先	電話番号	0564-21-8215
	FAX番号	0564-21-8215
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	榑原 直幸
	職種	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 23年 6月 1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. サービス付き高齢者住宅事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな)	ひまわりのひざし いちき 向日葵のひざし 市木
所在地	〒471-0006	愛知県豊田市市木町四丁目14番地7
主な利用交通手段	最寄駅	豊田市駅
	交通手段と所要時間	①バス利用の場合 ・豊田市駅よりバスで乗車、市木四丁目停留所で下車、徒歩3分 ②自動車利用の場合 ・鞍ヶ池スマートICより 10分
連絡先	電話番号	0565-88-3811
	FAX番号	0565-88-3812
	ホームページアドレス	http://himawarinohizashi.com/
管理者	氏名	榑原 直幸
	職名	施設長
建物の竣工日	昭和・平成 29年 1月 31日	
サービス付き高齢者住宅事業の開始日	昭和・平成 29年 3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	1025.72 m ²	
建物	延床面積	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28年5月1日~平成58年4月30日) 2 なし
		契約の自動更新	① あり 2 なし
	全体	990.77	m ²
	うち、老人ホーム部分	488.97	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 鉄筋造 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 事業者が賃貸する建物					
	抵当権の設定	① あり 2 なし				
	契約期間	① あり (平成29年 2月1日～平成54年 7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 1 あり・② なし				
		最小	1 人部屋			
		最大	1 人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
	タイプ1	有/無	有/無	18.11 m ²	27 戸	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	m ²		
	タイプ3	有/無	有/無	m ²		
	タイプ4	有/無	有/無	m ²		
	タイプ5	有/無	有/無	m ²		
	タイプ6	有/無	有/無	m ²		
タイプ7	有/無	有/無	m ²			
タイプ8	有/無	有/無	m ²			
タイプ9	有/無	有/無	m ²			
タイプ10	有/無	有/無	m ²			
※「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	3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	3	ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	個室	2	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	0	ヶ所	
			リフト浴	0	ヶ所	
			ストレッチャー浴	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	消火器	① あり 2 なし				
	自動火災報知機	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						
運営に関する方針			御利用者が安心かつ安全な日常生活営めるように、御利用者個人の意思を尊重した自立生活に支援を行うよう取り組んでいくと共に、コンプライアンス (法令遵守) を徹底します。			
サービスの提供内容に関する特色			24時間職員が対応できます。			
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	
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) (II)	1 あり 1 あり	② なし 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	
	1 あり	(介護・看護職員の配置率) : 1			
2 なし					
医療支援		1 救急車の手配	① あり・2 なし		
		2 入退院の付き添い	1 あり・② なし		
		3 通院介助	1 あり・② なし		
		4 その他 ()			
協力医療機関	1	名称	公益財団法人 豊田地域医療センター		
		住所	豊田市西山町3丁目30番地1		
		診療科目	消化器内科、消化器外科、循環器内科、他		
		協力内容	月2回程度に加え入居者の必要に応じ、健康相談、健康診断、治療の協力 (医療費とその他の費用は、入居者負担)		
協力歯科医療機関		名称	白鳥歯科・矯正歯科		
		住所	愛知県愛知郡東郷町白鳥2-2-1		
		協力内容	月2回程度に加え入居者の必要に応じ、歯科相談、歯科診断、治療の協力 (医療費とその他の費用は、入居者負担)		
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		1 あり	2 なし		
手続きの内容		① あり	2 なし		
追加的費用の有無		1 あり	② なし		
居室利用権の取扱い		① あり	2 なし		
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					
入居資格		年齢60歳以上の方、40歳以上60歳未満の要支援・要介護認定を受けた方			
契約の解除の内容					
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第10条 契約の解除に定める			
	解約予告期間	2 ヶ月			

入居者からの解約予告期間	1 ヶ月
体験入所の内容	① あり (内容:) ② なし
入居定員	27 人
その他	

	職員数 (実人数)		常勤換算人数 ※1※2
	合計	非常勤	
管理者	1	1	
生活相談員	2	2	
直接処遇職員	20	20	
介護職員	11	11	
看護職員	9	9	
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士			
調理員			
事務員			
その他職員			

1 週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数※2 40時間

※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の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。

	合計		非常勤
	合計	常勤	
社会福祉士	0	0	
介護福祉士	6		7
実務者研修の修了者	1		
初任者研修の修了者	3		4
介護支援専門員	0	0	0

	合計		非常勤
	合計	常勤	
看護師又は准看護師	9	0	9
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

夜勤帯の設定時間 (18 時 ~ 9 時)	
	平均人数 最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	1 人 1 人
介護職員	1 人 1 人

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	
	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		7		6				
前年度1年間の退職者数								
業務に 応じた 従業 員の 経 験 年 数	1 年未満							
	1 年以上			2				
	3 年未満				2			
	3 年以上				1			
	5 年未満						2	
	5 年以上		9		6			
	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	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/手続き
全ての料金改定において、運営懇談会にて意見を聴いた上で改定を行うものとする。	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

入居者の状況	要介護度	プランA		プランB		
		1	2	1	2	
	年齢	60 歳		60 歳		
居室の状況	床面積	18.49㎡		18.49㎡		
	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		
	事務手数料(税別)	130,000 円		130,000 円		
月額費用の合計		223,900円		198,900円		
家賃 サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用	47,000円		47,000円		
	介護	食費(税別)	54,900円	54,900円	54,900円	54,900円
		管理費(非課税)	32,000円	32,000円	32,000円	32,000円
	保健	介護費用(非課税)	介護保険負担割合分	円	介護保険負担割合分	円
		光熱水費	管理費に含む	円	管理費に含む	円
	その他	状況把握・生活相談サービス費(税別)	15,000円	15,000円	15,000円	15,000円
		その他生活サービス費等	75,000円	75,000円	50,000円	50,000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)

費目	算定根拠
家賃	JPMC日本管理センター(株)の借上げ家賃
入居事務手数料	入居契約に係る人件費等
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	別添4参照
食費	(朝550円、昼640円、夜640円)×30日 54,900(税別) *軽減税率適用の消費税8%
光熱水費	管理費に含む
利用者の個別的な選択によるサービス利用	別添2に準ずる。
その他のサービス利用料	

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	なし
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)	なし
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	
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【冒頭に記した記入日現在】

年齢別	65歳未満	3人
	65歳以上	24人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	4人
	要介護2	1人
	要介護3	3人
	要介護4	9人
	要介護5	6人
	障害	2人
	入居期間別	6ヶ月未満
6ヶ月以上1年未満		5人
1年以上5年未満		12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	80.6歳	
入居者数の合計	24人	
入居率※	89%	
※ 入居者数の合計を入居定員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。		
退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	4人
	医療機関	0人
	死亡者	5人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人 (解約事由の例)
	入居者側の申し出	0人 (解約事由の例)
窓口の名称	向日葵のひざし 市木	
電話番号	0565-88-3811	
対応している時間	平日	9時～18時まで
	土曜	9時～18時まで
	日曜・祝日	9時～18時まで
定休日	なし	
損害賠償責任保険の加入状況	① あり	(その内容) 三井住友海上保険

		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)
事故対応及びその予防のための指針		2 なし	
		① あり	2 なし
利用者アンケート調査、意見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		
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		
運営懇談会 10. その他	① あり	(開催頻度)	年
	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：向日葵のひざし) 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		
	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 (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)
別添 3 (サービス金額算出根拠)
別添 4 (管理費算出根拠)