サービス付き高齢者向け住宅

地 域 優 良 賃 貸 住 宅

ヴィルヌーブあさくら

重 要 事 項 説 明 書

重要事項説明書

記入年月日	令和4年7月1日
記入者名	山根　順二
所属・職名	管理者

1. 住宅設備・共用設備

住戸専用部分の仕様		
台　所	有	ＩＨシステムキッチン
水洗便所	有	ウォッシュレット付き、温式便座
収納設備	有	クローゼット、シュークローク
洗面設備	有	脱衣室内に設置
浴　室	有	ユニットバス 1216、手すり付き
シャワー	有	浴室内に設置
給湯設備	有	電気温水器を戸外の外用物置に設置
冷暖房設備	有	天井埋込式エアコン
便所､浴室､居室の緊急通報装置	有	
使用可能電気容量	（　　）Ａ	北陸電力と個別契約
ガス	無	オール電化のため無し
上水道	受水槽	
下水道	公共下水道	

住宅の共用部分		
ゴミ庫	有	敷地内に設置
メールR	有	１Ｆ
北側ホール	有	１Ｆ
コインランドリー	有	４Ｆ　洗濯機１回２００円、乾燥機３０分１００円
ダイニング	有	４Ｆ　食事提供を希望される場合は有料
ラウンジ	有	４Ｆ
多目的ＷＣ、ＷＣ	有	４Ｆ
自動販売機	有	４Ｆ
入居者の共同の福祉のために必要な施設および高齢者等向け設備の仕様		
デイサービス	有	１Ｆ（別途契約要）
ショートステイ	有	２～３Ｆ（別途契約要）
居宅介護支援	有	１Ｆ（別途契約要）
手摺	有	共用廊下
緊急通報設備	有	１～３Ｆ、４Ｆ共用トイレ

2. サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	60 歳以上の単身・夫婦世帯の方がいつまでも住みなれた地域でその人らしい安全で安心な生活が送れるような環境づくりをしていく。
サービスの提供内容に関する特色	「バリアフリー化」「緊急時対応サービス」「日常生活に不安を抱く様々なニーズに応じたサービス」を提供していく。
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の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算		1　あり　2　なし
	生活機能向上連携加算		1　あり　2　なし
	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
	若年性認知症入居者受入加算		1　あり　2　なし
	医療機関連携加算		1　あり　2　なし
	口腔衛生管理体制加算		1　あり　2　なし
	栄養スクリーニング加算		1　あり　2　なし
	退院・退所時連携加算		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)	1　あり　2　なし
		(Ⅱ)	1　あり　2　なし
		(Ⅲ)	1　あり　2　なし
	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	1　あり　2　なし
		(Ⅱ)	1　あり　2　なし
		(Ⅲ)	1　あり　2　なし
		(Ⅳ)	1　あり　2　なし
		(Ⅴ)	1　あり　2　なし
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	1　あり　2　なし
		(Ⅱ)	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	福井県済生会病院
		住所	福井市和田中町 7-1
		診療科目	内科、整形外科など
		協力科目	
		協力内容	入居者の入院や休日夜間緊急対応の受入
	２	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	
		住所	
		協力内容	

（入居後に居室を住み替える場合）

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		１　あり　　２　なし	
居室利用権の取扱い			
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）

<table>
<tr><td rowspan="3">入居対象となる者
【表示事項】</td><td>自立している者</td><td>(1) あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td>要支援の者</td><td>(1) あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td>要介護の者</td><td>(1) あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td>留意事項</td><td colspan="2">単身の方：①入居者が高齢者（６０歳以上）の方
②介護保険法に規定する要介護認定もしくは
要支援認定を受けている６０歳未満の方
同居者の方：①配偶者、②６０歳以上の親族、③介護保険法に
規定する要介護認定もしくは要支援認定を受けている６０歳未満の親族</td></tr>
<tr><td>契約の解除の内容</td><td colspan="2">①貸主は、借主が次に揚げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。
一　本契約書第 6 条第 1 項に規定する賃料支払い義務（2 ヶ月以内）
二　本契約書第 7 条第 2 項に規定する共益費支払い義務
三　本契約書第 9 条第 3 項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務
四　本契約書第 12 条第 1 項後段に規定する費用負担義務
②貸主は、借主が次に揚げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
一　本契約書第 5 条に規定する本物件の使用目的遵守義務
二　本契約書第 10 条各項に規定する義務
三　その他本契約書に規定する借主の義務
③貸主は、本契約書第 15 条第 3 項の各号に該当した場合は、直ちに本契約を解除できるものとし、この解除に対し借主は異議の申し立てを行なうことができない。
（入居資格要件を満たさないにもかかわらず偽って入居したことが判明した場合等）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業主体から解約を求める場合</td><td>解約条項</td><td>入居契約第 15 条</td></tr>
<tr><td>解約予告期間</td><td>か月</td></tr>
<tr><td>入居者からの解約予告期間</td><td colspan="2">1 か月</td></tr>
<tr><td>体験入居の内容</td><td colspan="2">1　あり（内容：　　）
(2) なし</td></tr>
<tr><td>入居定員</td><td colspan="2">88 人</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">（連帯保証人）
連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる貸主の責務を負担するものとする
（身元引受人）
①借主は、身元引受人１名を立てるものとする。
②身元引受人は、この契約が終了し、又は貸主が本契約書第 15 条に基づき契約の解除を請求したときは、借主の身柄を引き取るものとする。
③貸主は、借主が要介護者の状態になった際には、借主の生活及び健康の状況を身元引受人へ適宜連絡するものとする。
④身元引受人は、借主の病気、死亡等の場合に、貸主からの連絡、相談等に応じるものとする。</td></tr>
</table>

3. 職員体制

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計			
	3	常勤 3	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				
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			
初任者研修の修了者			
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			
はり師			
きゅう師			

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間（　17　時～　9　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	人	人

（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						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		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											
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	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									

4. 入居者の状況【令和 4 年 7 月 1 日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	17 人
	女性	32 人
年齢別	65 歳未満	1 人
	65 歳以上 75 歳未満	2 人
	75 歳以上 85 歳未満	16 人
	85 歳以上	30 人
要介護度別	自立	24 人
	要支援１	10 人
	要支援２	7 人
	要介護１	4 人
	要介護２	3 人
	要介護３	1 人
	要介護４	0 人
	要介護５	0 人
入居期間別	６ヶ月未満	3 人
	６ヶ月以上１年未満	4 人
	１年以上５年未満	23 人
	５年以上 10 年未満	19 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	84.0 歳
入居者数の合計	49 人
入居率※	100％
※ 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	2 人
	社会福祉施設	5 人
	医療機関	1 人
	死亡者	1 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	8 人
		（解約事由の例）入居継続が困難となったため

5. 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）

窓口の名称		苦情申出窓口
電話番号		電話　0776-30-0750　FAX　0776-30-0751
対応している時間	平日	9：00　～　17：30
	土曜	－
	日曜・祝日	－
定休日		土曜・日曜・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）併設の介護サービス事業所による介護サービス提供中は損害賠償保険に加入しております。
	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）併設の介護サービス事業所による介護サービス提供中に係る事故発生時は指針に基づき賠償を行います。
	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	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		

6. 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

7. その他

運営懇談会	1　あり	（開催頻度）年　　回
	(2) なし	
	(1) 代替措置あり	（内容）毎月入居者と連絡会を開催して、事務所からの報告、依頼事項を伝達し、入居者からの希望、苦情等を話し合っている。また、その内容を議事録として印刷し、入居者全員に配布している。
	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：特別養護老人ホーム　あさくら苑） 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）

※＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様

説明年月日　　年　　月　　日

説明者署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

入居者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

連帯保証人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

身元引受人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿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			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		
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	ヴィルヌーブあさくらデイサービスセンター	福井市豊島1丁目2番13号
			併設・隣接	あさくら苑デイサービスセンター	福井市下六条町18字32番
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	ヴィルヌーブあさくらショートステイ	福井市豊島1丁目2番13号
			併設・隣接	短期入所生活介護あさくら苑	福井市下六条町18字32番
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	特定有料老人ホームリバティーハウスあさくら	福井市下六条町18字35番1
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		
認知症対応型通所介護	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	あさくらデイサービスセンター	福井市西新町1字25番
小規模多機能型居宅介護	[あり]	なし	併設・隣接	あさくらの家東郷	福井市東郷二ヶ町第6号2番地1
認知症対応型共同生活介護	[あり]	なし	併設・隣接	グループホームあさくら	福井市下六条町18字37番
	[あり]	なし	併設・隣接	グループホームあさくらの家東郷	福井市東郷二ヶ町第6号2番地1
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	あさくら苑介護支援	福井市下六条町18字32番
	[あり]	なし	[併設]・隣接	ヴィルヌーブあさくらケアプランセンター	福井市豊島1丁目2番13号
＜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		

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	ヴィルヌーブあさくらショートステイ	福井市豊島1丁目2番13号
			併設・隣接	短期入所生活介護あさくら苑	福井市下六条町18字32番
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	リバティーハウスあさくら	福井市下六条町18字35番1
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		
＜福井市総合事業＞（第1号事業）					
通所型予防給付相当サービス	[あり]	なし	[併設]・隣接	ヴィルヌーブあさくらデイサービスセンター	福井市豊島1丁目2番13号
	[あり]	なし	併設・隣接	あさくら苑デイサービスセンター	福井市下六条町18字32番
	[あり]	なし	併設・隣接	あさくらデイサービスセンター	福井市西新町1字25番
通所型基準緩和サービス（A型）	あり	[なし]	併設・隣接	あさくら苑デイサービスセンター	福井市下六条町18字32番
＜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	あさくらの家東郷	福井市東郷二ヶ町第6号2番地1
介護予防認知症対応型共同生活介護	[あり]	なし	併設・隣接	グループホームあさくら	福井市下六条町18字32番
	[あり]	なし	併設・隣接	あさくらの家東郷	福井市東郷二ヶ町第6号2番地1
介護予防支援	[あり]	なし	併設・隣接	福井みなみ包括支援センター	福井市下荒井町20-6
＜介護保険施設＞					
介護老人福祉施設	[あり]	なし	併設・隣接	特別養護老人ホームあさくら苑	福井市下六条町18字32番
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		

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								なし	あり
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		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	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					
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					
リネン交換	なし	あり	なし	あり					
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり					
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					
おやつ			なし	あり					
理美容師による理美容サービス			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					
健康管理サービス									
定期健康診断			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：利用者の所得等に応じ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、月額のサービス費用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応じて、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。