



重要事項説明書

1



高齢者共同住宅和里（にこり）

重要事項説明書

(住宅型有料老人ホーム)

記入年月日	令和3年4月1日
記入者名	永井裕美子
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) ぷらいまりーかぶしがいいしゃ プライマリー株式会社	
主たる事務所の所在地	〒090-0838 北見市西三輪 5 丁目 15 番地 18	
連絡先	電話番号	0157-36-5803
	FAX番号	0157-36-5810
	ホームページアドレス	http://primarykaigo.com/
代表者	氏名	平林 満也
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 2 6 年 1 0 月 2 0 日	
主な実施事業	有料老人ホーム・訪問介護事業・居宅介護支援事業	

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) こうれいしゃきょうどうじゅうたく にこり 高齢者共同住宅 和里 (にこり)	
所在地	〒099-0878 北見市東相内町167番地35	
主な利用交通手段	最寄駅	JR東相内町駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 ・温根湯留辺薬運動公園線 「東相内」バス停下車、徒歩3分
連絡先	電話番号	0157-57-5158
	FAX番号	0157-36-5810
	ホームページアドレス	http://primarykaigo.com/
管理者	氏名	永井 裕美子
	職名	施設長
建物の竣工日		平成27年4月1日(竣工) 令和2年12月1日(増築)
有料老人ホーム事業の開始日		令和2年12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）		
<u>3 住宅型</u>		
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	
	指定の更新日（直近）	

3. 建物概要

土地	敷地面積	1 5 0 6 . 9 6 m ²				
	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 (年 月 日 ~ 年 月 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	1 2 0 6 . 0 3 m ²			
		うち、老人ホーム部分	1 2 0 6 . 0 3 m ²			
	耐火構造	1 耐火建築物				
		<u>2</u> 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				
		<u>3</u> 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 (年 月 日 ~ 年 月 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			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ 1	有/無	有/無	13.24 m ²	19 室	一般居室個室
	タイプ 2	有/無	有/無	13.08 m ²	19 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	共用トイレ	12 ヶ所	うち男女別の対応が可能なトイレ		0 ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ		12 ヶ所	

	共用浴室	2ヶ所	個浴	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	2ヶ所
			リフト浴	0ヶ所
			ストレッチャー浴	1ヶ所
			その他（ ）	ヶ所
	食堂	1	あり 2 なし	
消防用設備 等	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	
その他	防火管理者	1	あり 2 なし	
	防災計画	1	あり 2 なし	

4. サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	・利用者の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めます。 ・スタッフは、利用者が安心・快適に生活が出来るよう支援します。また、心身の特性を踏まえて、自立した日常生活が営まれるよう、サービス計画に基づき日常生活の援助を行います。 ・地域社会の役割と責任を自覚し、関係機関と連携を図り総合的なサービスの提供に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	・生活相談 ・24時間緊急時対応（コール対応） ・医療機関や訪問介護サービスとの連携で安心安全な生活の提供
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
虐待防止に関する方針	・虐待防止に関する責任者は施設長です ・従業員に対し虐待防止研修を実施しています ・入居者及び家族等に苦情解決体制を整備しています ・職員会議で定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています ・職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報します

身体的拘束に関する方針	・身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1ヶ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただきます。 ・経過観察及び記録をします。 ・2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討します。 ・1ヶ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組めます。
-------------	--

（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（訪問医の確保）
協力医療機関	名称 住所 診療科目 協力内容
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	・施設の運営趣旨をご理解いただき他のご利用者と協調した生活ができる方。 ・原則として、身元引受人を1名定められる方。 ・医療行為等が必要な方の入居については要相談				
契約の解除の内容	・利用者が逝去されたとき ・利用者又は事業者からの契約解除				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に本契約を解除することがあります。 一 入居申込に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき 三 禁止又は制限される行為の規定に違反したとき 四 入居者の行動が他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき			
	解約予告期間	90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：空室がある場合のみ利用可能） 2 なし				
入居定員	38人				
その他	身元引受人を設定できない場合は要相談				

5. 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	常勤	非常勤	
施設長	1	0	1	—
相談員	1	0	1	—
直接処遇職員	12	0	12	—
介護職員	12	0	12	—
看護職員	0	0	0	—
機能訓練指導員	0	0	0	—
計画作成担当者	0	0	0	—
生活支援員	6	1	5	—
調理員	0	0	0	—
事務員	0	0	0	—
その他職員	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	0	0	0
介護福祉士	13	0	13
実務者研修の修了者	1	0	1
初任者研修の修了者	3	0	3
介護支援専門員	0	0	0

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (22 時～ 翌日 10 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0 人	0 人
介護職員	2 人	2 人

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	物価変動、人件費上昇等を考慮し変動する可能性があります
	手続き	変更前月までに利用者及び身元引受人へ通知致します

（利用料金のプラン【代表的なプラン】）

				一般利用者		生活保護利用者	
入居者の状況	要介護度			要介護 3		要介護 3	
	年齢			70 歳		70 歳	
居室の状況	床面積			13.24 m ²		13.24 m ²	
	便所			1 有	2 無	1 有	2 無
	浴室			1 有	2 無	1 有	2 無
	洗面所			1 有	2 無	1 有	2 無
入居時点で必要な費用	保証金			60,000 円		60,000 円	
	利用手続金			40,000 円		39,000 円	
	家財賠償保険（2 ヶ年）			6,400 円		6,400 円	
月額費用の合計				65,900 円		58,900 円	
家賃				30,000 円		25,000 円	
サービス費用	介護保険外※ 2						
		食費		別途業者との直接契約		別途業者との直接契約	
		共益費		15,000 円		13,000 円	
		光熱水費		11,000 円		11,000 円	
		冬期暖房費（11 月～3 月）		9,900 円		9,900 円	
介護費用				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、本欄には記入していない）							

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	近隣の単身世帯平均で算出。また生活保護世帯は住宅給付額以内
共益費	共用部分の維持管理・修繕費

光熱水費	北見市の単身世帯の平均で算出
冬期暖房費	11月～3月までの冬期間に係る暖房費用を単身世帯で算出
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含みません
食費	別途、給食事業者との直接契約となります
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	

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	7人
	女性	19人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上 75歳未満	5人
	75歳以上 85歳未満	4人
	85歳以上	18人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	1人
	要介護2	0人
	要介護3	3人
	要介護4	8人
	要介護5	15人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上 1年未満	6人
	1年以上 5年未満	11人
	5年以上 10年未満	4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	85.7歳
入居者数の合計	27人
入居率※	79%

※ 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	0人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	3人
	死亡者	17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)

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		高齢者共同住宅和里（にこり）相談窓口
電話番号		0 1 5 7-5 7-5 1 5 8
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝祭日

(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) 民間の賠償責任保険加入
	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) 民間の賠償責任保険加入
	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	年1回
		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 回以上予定
	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
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	なし		
不適合事項がある場合の内 容			

添付書類：別添 1 (別の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)

重要事項説明書について説明を受け理解しました

令和 年 月 日

署名 _____ ㊞

説明年月日 令和 年 月 日

説明者職氏名 施設長 永井 裕美子 ㊞

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
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし	ヘルパーステーション和里（にこり）	北見市東相内町167番地35
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		
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		
<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		
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	ケアプランセンター和里（にこり）	北見市東相内町167番地35
<居宅介護予防サービス>				
訪問型サービス（独自）	あり	なし	ヘルパーステーション和里（にこり）	北見市東相内町167番地35
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		
<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		
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	ケアプランセンター和里（にこり）	北見市東相内町167番地35
<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		

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

※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。