

有料老人ホーム重要事項説明書

		記入年月日	2025 年 7 月 1 日
記入者名	広部 毅	所属・職名	ホーム長兼相談員

※ 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）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、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	1 個人 (2) 法人	
	※法人の場合、その種類 株式会社	
名称	(ふりがな) かぶしがいしゃ おいらーく 株式会社おいらーく	
法人番号	法人番号の有無	(1) あり 2 なし
	法人番号	4300-02-032635
事業主体の主たる事務所の所在地	〒 007-0809	
	札幌市東区東苗穂9条3丁目1-40	
連絡先	電話番号	011-790-5311
	FAX番号	011-790-5312
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	www.oira-ku.com
代表者	氏名	星野 二三江
	職名	代表取締役
設立年月日	2000 年 9 月 7 日	
主な実施事業	※別添1（別の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)

（注）※ 施設名

名称	(ふりがな)			
	かいごつきゆうりょうろうじんほーむ　うららふしこ			
所在地	〒　007-0869			
	札幌市東区伏古9条2丁目6-1			
建物名等	ケアサポートセンター			
市区町村コード	都道府県	北海道	市区町村	札幌市
主な利用交通手段	最寄駅		地下鉄　元町　駅	
	交通手段と所要時間		市営地下鉄南北線『北24条』駅又は、東豊線『元町』駅下車。東営業所行き中央バスに乗りし、『伏古川水再生プラザ』下車徒歩5分（約250m）	
連絡先	電話番号	011-789-8300		
	FAX番号	011-789-8309		
	メールアドレス	urara@oira-ku.com		
	ホームページアドレス	www.oira-ku.com		
管理者	氏名	広部　毅		
	職名	ホーム長兼相談員		
建物の竣工日		2005 年	10 月	7 日
有料老人ホーム事業の開始日		2005 年	10 月	11 日

(類型) 【表示事項】

類型	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	170202543		
	指定した自治体名	北海道/札幌市		
	事業所の指定日	2005 年	10 月	7 日
	指定の更新日（直近）	2023 年	10 月	7 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1378.93 m ²		
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地 2 事業者が貸借する土地		
		2 事業者が貸借する土地の場合		
		貸借の種別	(1) 普通貸借 2 定期貸借	
		抵当権の有無	1 あり (2) なし	
		契約期間	(1) あり 2 なし	
			開始	
			2005 年 10 月 1 日	
			終了	
	2026 年 5 月 1 日			
契約の自動更新	(1) あり 2 なし			
建物	延床面積	全体	1903.43 m ²	
		うち、老人ホーム部分	886.15 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	3 その他の場合		
		(1) 鉄筋コンクリート造		
		2 鉄骨造		
	所有関係	3 木造		
		4 その他		
		4 その他の場合		
		1 事業者が自ら所有する建物 (2) 事業者が貸借する建物		
		2 事業者が貸借する建物の場合		
貸借の種別		(1) 普通貸借 2 定期貸借		
抵当権の有無		1 あり (2) なし		
契約期間		(1) あり 2 なし		
		開始		
	2005 年 10 月 1 日			
	終了			
2026 年 5 月 1 日				
契約の自動更新	(1) あり 2 なし			
居室区分 【表示事項】	(1) 全室個室（縁故者個室含む）			
	2 相部屋あり			
	最少	人部屋		
	最大	人部屋		

居室の 状況		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有 (無)	有 (無)	12069 m ²	8	介護居室個室
	タイプ2	(有) 無	(有) 無	15.53 m ²	1	介護居室個室
	タイプ3	(有) 無	有 (無)	19.02 m ²	19	介護居室個室
	タイプ4	(有) 無	(有) 無	21.84 m ²	1	介護居室個室
	タイプ5	(有) 無	(有) 無	25076 m ²	9	介護居室個室
	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	4 箇所	うち男女別の対応が可能な便房		4	箇所
			うち車椅子等の対応が可能な便房		2	箇所
	共用浴室	3 箇所	個室		10	箇所
			大浴場		1	箇所
	共用浴室における介護浴槽	1 箇所	チェアー浴			箇所
			リフト浴		3	箇所
			ストレッチャー浴			箇所
			その他			箇所
	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			
緊急通報装置等	居室	(1) 全居室あり	2 一部居室あり		3 なし	
	便所	(1) 全便所あり	2 一部便所あり		3 なし	
	浴室	(1) 全浴室あり	2 一部浴室あり		3 なし	
	その他					
		1 あり	2 一部あり		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	うらら伏古は自己選択・自己決定を大切にします。笑顔大切にします。思いを大切にします。人生を大切にします。風の流れを感じるホームを目指します。			
サービスの提供内容に関する特色	地域共生：地域に根ざした施設を目指し、現在取り組んでいる内容を充実させていきます。高齢者の「介護」のみならず、日常的な「生活」を支援するノウハウを保有する地域資源として、その価値を認識されるよう活動を行っています。			
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	

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護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	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) 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
	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
	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	(2) なし	
	1 ありの場合		
	(介護・看護職員の配置率)		: 1

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		☐	救急車の手配
		☐	入退院の付き添い
		☐	通院介助
		☐	その他 協力病院以外是有償サービスで対応
協力医療機関	1	名称	社会医療法人社団豊生会 東苗穂病院
		住所	札幌市東区東苗穂3条1丁目2番18号
		診療科目	循環器科、消化器科、内科、整形外科等
		協力科目	
		協力内容	外来受診、健康診断等
	2	名称	社会医療法人社団豊生会 東苗穂たんぽぽクリニック
		住所	札幌市東区東苗穂3条1丁目2-90
		診療科目	在宅療養支援診療所
		協力科目	
		協力内容	訪問診療
協力歯科医療機関	1	名称	社会医療法人社団豊生会 にじいろ歯科クリニック
		住所	札幌市東区東苗穂3条1丁目2番12号
		協力内容	希望により往診の随時実施
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

(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		一時介護室へ移る場合
	☐	介護居室へ移る場合
		その他
判断基準の内容	介護度に応じた居室変更の判断基準の設定はなし。	
手続きの内容	ご本人・契約者様からのご要望があった場合、居室の差額等の精算をもって住み替えが可能。	
追加的費用の有無	(1) あり	2 なし
居室利用権の取扱い	賃貸方式	
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	② なし	
		1 ありの場合		
		(変更内容)		

(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	原則として満65歳以上の方／要介護認定を受けている方、若しくは申請中である要支援以上の方／複数入居者における共同生活を営むことに概ね支障がない方／著しい自傷他害のおそれのない方／常時医療的処置を必要としない方		
契約解除の内容	入居者が逝去した場合／入居者が解約した場合／事業主が解約した場合等、入居者様の状況により相談の上判断させていただきます。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	上記内容による	
	解約予告期間	3 か月	
入居者から解約予告期間	1 か月		
体験入居の内容	① あり	2 なし	
	1 ありの場合		
	(内容)	(内容：空室を利用。期間は約14日間まで。利用料金は、送迎対応ありの場合：4,984円／1泊但し、居室清掃代及び有料サービス等は別途)	
入居定員	38 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		0.1
生活相談員	3	3		1.0
直接処遇職員	22	9	13	15.9

	介護職員	19	8	11	15.6
	看護職員	3	1	2	0.3
機能訓練指導員		3	1	2	0.3
計画作成担当者		1	1		0.5
栄養士		0			
調理員		0			
事務員		0			
その他職員		0			
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		
介護福祉士	15	6	9
実務者研修の修了者	0		
初任者研修の修了者	0		
介護支援専門員	1	1	

(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	3	1	2
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復士	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	(16 時 45 分 ~ 9 時 15 分)			
	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	

(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 (一般形特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上職員配置比率※ 【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)	2.2 : 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			
		業務にかかる資格等		1 あり 2 なし							
				1 ありの場合							
				資格等の名称				介護支援専門員・介護福祉士・社会福祉主事			
		看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導人		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					1						
業 務 に 応 じ た 従 事 し た 職 員 の 経 験 年 数	1 年未満										
	1 年以上 3 年未満			2							
	3 年以上 5 年未満										
	5 年以上 10 年未満			1	3					1	
	10 年以上	1	2	6	10	1					
	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法 【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・月払い方式 ③ 月払い方式 4 選択方式		
	4 選択方式の場合、該当する方式をすべて選択		
	☐	全額前払い方式	
	☐	一部前払い・一部月払い方式	
	☐	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）の取り扱い	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	消費税改定等の社会情勢により改定がある	
	手続き	運営懇談会で話し合い、承認をいただく	

(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	要介護3	要介護3
	年齢	80 歳	95 歳
居室の状況	床面積	19.02 m ²	25.76 m ²
	便所	① あり 2 なし	① あり 2 なし
	浴室	1 あり ② なし	① あり 2 なし
	台所	1 あり ② なし	① あり 2 なし
入居時点で必要な費用	前払金	0 円	0 円
	敷金	100000 円	100000 円

月額費用の合計				195952	円	193452	円
	家賃			55000	円	58000	円
	サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ₁ の費用		1割負担 23947	円	1割負担 23947	円
		介護保険外※ ₂	食費	53520	円	53520	円
			管理費	40700	円	40700	円
			介護費用	0	円	0	円
			光熱水費	11785	円	6285+実費	円
			その他	暖房費（10月～4月）、各月10,000円+税で算定。	円	暖房費（10月～4月）、各月10,000円+税で算定。	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係る介護費用は、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	一般型家賃＜37,000円～58,000円＞ ※下記敷金は、一律10,000円
敷金	家賃の ヶ月分
介護費用※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	なし
管理費	事務代行費、共用部分の日用消耗品、共用部分の清掃費、レクリエーション材料費等 月額40,700円
食費	食材費、栄養士その他食事部門の人件費、設備、備品代（調理器、食器等）、調理に関わる水光熱費。1日3食30日で計算した額。 朝食486円 昼食595円 夕食703円
光熱水費	・共有部分の使用に係る費用から算定。水光熱費は、月額11,785円を徴収する。但し、3階のユニットバス設置タイプの部屋については、月額6,285円+水道・電気使用実費分を徴収する。 ・暖房費は10月～4月の間、各月11,000円で算定。
利用者の個別的な選択によるサービスの利用料	別添2
その他のサービス利用料	

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※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

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	法定代理受領サービスにおいて、自己負担額1～3割での料金を基本とする、
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）	ありません
※介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

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 全国有料老人ホーム協会	
	2 連帯保証を行う銀行等	
	3 信託契約を行う信託会社等	
	4 保証保険を行う保険会社	
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	名称	

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	9人
	女性	27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	人
	85歳以上	人

要介護度別	自立		人
	要支援 1		人
	要支援 2		人
	要介護 1		7 人
	要介護 2		5 人
	要介護 3		7 人
	要介護 4		11 人
	要介護 5		6 人
入居期間別	6 か月未満		人
	6 か月以上 1 年未満		7 人
	1 年以上 5 年未満		19 人
	5 年以上10年未満		4 人
	10年以上15年未満		5 人
	15年以上		1 人

(入居者の属性)

平均年齢	91.3 歳
入居者数の合計	36 人
入居率※	95 %
※ 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		2 人
	死亡		5 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)	

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) ※複数ある場合は欄を増やして記入すること。

窓口 1		
窓口の名称		介護付有料老人ホーム うらら伏古 ホーム長 広部 毅
電話番号		011-789-8300
対応している 時間	平日	8 : 45～17 : 45
	土曜	8 : 45～17 : 45
	日曜・祝日	8 : 45～17 : 45
定休日		なし
窓口 2		
窓口の名称		株式会社おいらーく
電話番号		011-790-5311
対応している 時間	平日	8 : 45～17 : 45
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		日曜日・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 2 なし		
	1 ありの場合		
	その内容	東京海上日動火災保険(株) 超ビジネス保険	
介護サービス提供により賠償すべき 事故が発生した時の対応	① あり 2 なし		
	1 ありの場合		
	その内容	弊社、規定内容によるものとする。	
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		
	1 ありの場合		
	実施日	アンケート：年 2 回 意見箱：月 1 回	
	結果の開示	アンケート：年 2 回 意見箱：月 1 回集計毎／意見箱による意見 対応後開示	
第三者による評価の実 施状況	1 あり ② なし		
	1 ありの場合		
	実施日		
	評価機関名称		
	結果の開示		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛型	☒ 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
管理規定	☒ 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 ☐ 2 なし		
	1 ありの場合		
	(開催頻度) 年 3 回		
	2 なしの場合		
	1 代替措置あり 2 代替措置なし 1 代替措置ありの場合 (内容)		
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり ☒ 2 なし		
	1 ありの場合 提携ホーム名		
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		
	1 あり ☒ 2 なし		
	1 ありの場合		

有料老人ホーム設置運営 指導指針「第6 規模及び 構造設備」に合致しない 事項		合致しない事項があ る場合の内容	
		「第7 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		

備考

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）

※ _____ 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。