



【入居契約書】

(重要事項説明書付)

ナーシングヴィラ檜

入居契約書

標題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

標 題 部

（１）契約の開始年月日

契約締結日	20 年 月 日
入居予定日	20 年 月 日

（２）契約当事者

入居者名	入居者 氏名：印 (男・女・その他 () 年 月 日生まれ)
事業者名	法人名・代表者名：株式会社 ゆうケア 代表取締役 大年裕次郎 所在地：愛媛県松山市空港通三丁目9番3号 印 株式会社 ゆうケア

（３）契約当事者以外の関係者

身元引受人（契約保証人）①	氏名：印 (続柄：) 住所：
契約保証人②	氏名：印 (続柄：) 住所：
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	氏名：印 住所： 入居者との間柄：
根保証契約を結ぶ場合の限度額	100万円

（４）施設の名称・類型及び表示事項等

名称	ナーシングヴィラ檜
類型	住宅型有料老人ホーム

表示事項	居住の権利形態：利用権 利用料の支払い方式：月払い方式 入居時の要件：60歳以上で自立・要支援・要介護の方 介護保険：無 介護居室区分：全室個室 その他：
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居者が居住する居室

階層・居室番号等	1階 2階 号室、一般居室
間取り・タイプ	1ルーム
居室面積（有効面積）	13.68～13.81 m ²
ベランダ面積	無
付属設備等	洗面台、ベッド、収納設備、カーテン、エアコン等

(6) 入居時に支払う費用の内容

敷金	104,000円
算定根拠	家賃相当額（52,000円）の2ヵ月分
支払い方法	事業者の指定する金融機関口座に振込により支払う。
消費税	税法に則り消費税は非課税

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	149,640円（3食） 132,360円（2食） 115,080円（1食） 97,800円（食事なし）
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	年 月 日
支払い方法	運営規程に定める
家賃相当額	月額 52,000円
共益費	月額 15,000円
食費	月額 51,840円（1日3食で30日の場合）
生活支援費	月額 14,300円
光熱水費	月額 16,500円
その他	添付の重要事項説明書のとおり。
その他月払いの利用料にかかる考え方	添付の重要事項説明書のとおり。

(目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法その他関係法令、松山市有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し当該施設を終身にわたり利用する権利を与え各種サービスを提供します。

2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める費用の支払いに同意します。

(利用権)

第2条 入居者は、本契約に基づく契約の終了がない限り、当該施設を終身にわたり利用することができます。

2 入居者は、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。

3 入居者は、長期不在又は入院中においても、施設の利用権を保有します。

4 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 居室の全部又は一部の転貸
- 二 施設を利用する権利の譲渡
- 三 他の入居者が居住する居室との交換
- 四 その他上記各号に類する行為等

(各種サービス)

第3条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

一 介護サービス

※必要な場合は、入居者が自ら選定する事業所へ居宅介護サービスを依頼してください。

二 生活サービス

三 健康管理サービス

四 入退院時・入院中のサービス

五 食事

六 レクリエーション

七 生活相談その他の支援サービス

2 事業者は、入居者のために医師に対する往診の依頼、通院の付き添いや入院の手続き代行等援助は行いますが、治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、すべて入居者の負担となります。

3 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
- 二 その他上記に類する行為又は処分

(運営規程)

第4条 事業者は、本契約に係る施設の運営規程を作成し、入居者及び事業者は、これを遵守するものとします。

2 前項の運営規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。

- 一 居室数及び入居者の定員

- 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
 - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
 - 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な対応方法及び定期的に行われる訓練等の内容
- 3 運営規程は、本契約の趣旨に反しない範囲で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

（施設の管理、運営、報告）

第5条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置し、施設の維持管理を行い、本契約に定める各種サービスを提供しつつ、入居者のために必要な業務を行い、施設を運営します。

- 2 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、契約終了後5年間保存します。
- 一 敷金、月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
 - 二 入居者に提供したサービスの内容
 - 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
 - 四 サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容
 - 五 サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容
 - 六 サービスの提供を他の事業者に委託した場合の当該事業者の名称、所在地、契約の内容及び実施状況
- 3 事業者は、入居者又はその家族に対し、希望に応じて次に掲げる事項を報告するものとします。
- 一 毎会計年度完了後2ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の状況
 - 二 過去1年以内の時点における施設の運営状況、年間の入退居者数等の入居者の状況、施設の収支状況、職員の数及び資格保有状況等

（地域との協力）

第6条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

（入居者の権利）

- 第7条 入居者は、提供されるサービスについて、次に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使することにより、事業者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。
- 一 可能なかぎりのプライバシーの尊重
 - 二 個人情報の保護
 - 三 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。
ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
 - 四 緊急やむを得ない場合を除いた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
 - 五 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むことができます。
 - 六 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

(運営懇談会)

第8条 事業者は、施設の運営等に関して、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

2 事業者は、運営懇談会について、運営規程等に必要な事項を定めるものとします。

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。

2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について運営規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何ら不利益な扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第10条 事業者は、サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがあります。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(秘密保持)

第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

第2章 提供されるサービス

(介護サービス)

第12条 事業所は、介護サービスの提供を行いませんが、入居者が介護サービスを必要とする場合に、円滑な居宅介護サービスが受けられるよう支援します。

2 事業者は、入居者により適切なサービスを提供するため、必要と判断する場合には、提供する場所を施設内において変更する場合があります。

3 前項の変更を行う場合、次の手続きを事業者が定める様式をもって行うものとします。

一 入居者は、事業者の指定する医師の意見を聴取する。

二 事業者は、入居者及びその家族の意見を聴取する。

4 居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合は、前項の手続きとあわせ、次に掲げる手続きを事業者が定める様式をもって行うものとします。

一 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける。

二 事業者は、住み替え後の居室の概要、費用負担の増減等について、入居者及び身元引受人等に説明を行う。

三 事業者は、入居者の同意を得る。ただし、入居者が自ら判断できない状況にある場合にあっては、身元引受人等の同意を得る。

(生活サービス)

第 13 条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

(健康管理サービス)

第 14 条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者が健康を維持するように助力します。

(入退院時・入院中のサービス)

第 15 条 事業者は、提供する入退院時・入院中のサービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

(食事)

第 16 条 事業者は、原則として施設内の食堂等において、1 日 3 食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

(レクリエーション)

第 17 条 事業者は、施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について、利用又は参加する場合の料金等の内容を重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

(生活相談その他の支援サービス)

第 18 条 事業者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

第 3 章 使用上の注意

(使用上の注意)

第 19 条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第 20 条 入居者は、施設の利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入、使用、保管すること。
- 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
- 四 テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。
- 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。

2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。

- 一 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。

- 二 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
 - 三 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
 - 四 施設内において営利その他の目的による勧誘、販売、宣伝、広告等の活動を行うこと。
 - 五 施設の増築、改築、移転、改造、模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置すること。
 - 六 その他、事業者がその承諾を必要として運営規程等に定める行為を行うこと。
- 3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を運営規程等に定めることとします。
- 一 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法
 - 二 入居者が一時的な介助、看護等の目的で家族及び第三者を付き添わせる場合の費用の負担及び支払い方法
 - 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項
- 4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

(修繕)

- 第 21 条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。入居者の故意又は過失により必要となった場合は、事業者の定める様式を事業者に届け出たうえで、その修繕に要する費用を入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知します。入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することはできません。
- 3 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、運営規程等に定めることとします。

(居室への立ち入り)

- 第 22条 事業者は、施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。
- 2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができるものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

第 4 章 費用の負担

(敷金)

- 第 23 条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める、入居時に支払うべき敷金を事業者に支払うものとします。
- 2 前項の敷金は、本契約第5章に定める契約の終了時点で、原状回復のための費用(内¥33,000はクリーニング代として退去時徴収)その他、未払い債務を差し引いて入居者又は身元引受人に対して返還するものとします。

(月払い利用料)

第 24 条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。

2 本条に定める費用について、1ヶ月の満たない期間の家賃・食費は、日割り計算した額とします。
共益費・水道光熱費・生活支援費については1か月分を支払うものとします。

(食費)

第 25 条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本書に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

第 26 条 事業者は、月払い利用料のほか、光熱水費、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(費用の支払い方法)

第 27 条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、運営規程等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

第 28 条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用を改定することがあります。

2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。

3 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等に通知します。

第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

第 29 条 次の各号のいずれかに該当する場合に本契約は終了するものとします。

- 一 入居者が死亡したとき
- 二 事業者が第30条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第31条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第 30 条 事業者は、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 第19条の規定に違反したとき
- 四 入居者の行動が他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼす恐れがある場合、なおかつ通常の介護方法ではこれを防止することができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合

- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。
 - 一 契約解除の通告について30日の催告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除催告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力する
- 3 本条1項第四号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。
 - 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく

(入居者からの解除)

- 第31条 入居者は、事業者に対して30日前に解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができます。この申し入れは事業者の定める様式を事業者に届け出るものとします。
- 2 入居者が前項の届け出をせず居室を退居した場合、事業者が退居の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解除されたものとします。

(明け渡し及び原状回復)

- 第32条 入居者及び身元引受人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。
- 2 入居者及び身元引受人等は、居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復することとします。
 - 3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考に協議するものとします。

(財産の引き取り等)

- 第33条 事業者は、本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。
- 2 入居者又は身元引受人等は、本契約終了日の翌日から起算して7日以内に入居者の所有物等を引き取るものとします。
 - 3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。
 - 4 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

- 第34条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さなければなりません。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの家賃相当額及び管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第30条第1項各号に該当する場合は、前条第2項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算)

第 35 条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合は、敷金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は敷金から差し引く債務の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第6章 身元引受人等

(身元引受人等)

第 36 条 入居者は原則として、身元引受人及び契約保証人をあらかじめ定めるものとします。

2 身元引受人等は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負う（その限度額は、本契約表題部「(3) 契約当事者以外の関係者」の根保証契約を結ぶ場合の限度額に記載する額とします。）とともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。

3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡及び協議等に努めます。

4 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。

5 身元引受人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引き取るものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第 37 条 入居者又は身元引受人等は、次に掲げる事項を含め、運営規程に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者が定める様式を事業者に届け出るものとします。

一 入居者若しくは身元引受人等の氏名が変更した場合

二 身元引受人等が死亡した場合

三 入居者若しくは身元引受人等について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て（自己申立てを含む）、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合

四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結した場合

(身元引受人等の変更)

第 38 条 事業者は、身元引受人等が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな身元引受人等を定めることを請求することがあります。

2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、身元引受人等を新たに定めるものとし、事業者が定める様式をもって届け出るものとします。

(契約当事者以外の第三者の一時的付き添い)

第 39 条 入居者は入居者以外の第三者を一時的な介助、看護等のため、入居者に付き添わせようとする場合は、事業者に対してその旨を事業者が定める様式をもって申し出ることができます。ただし、事業者はその申し出を拒否することができるものとします。

(入居契約時の手続き)

第 40 条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は事業者に対して、表題部に定める敷金を支払うものとします。

2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名押印して、それぞれが保管することとします。

3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けた介護付有料老人ホームであることを、入居者等の理解が得られるよう説明を行います。入居者が要支援、要介護となった場合においては、施設における介護保険法に基づく介護サービスを受ける際に、別途介護保険サービスの利用契約を締結することなどが必要となります。

(誠意処理)

第 41 条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居者は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第 42 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、松山地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。

重要事項説明書

記入年月日	令和 8 年 4 月 23 日
記入者名	管理者 谷川哲也
所属・職名	株式会社 ゆうケア

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしがいいしゃ ゆうけあ 株式会社 ゆうケア	
主たる事務所の所在地	〒791-0054 愛媛県松山市空港通三丁目9番3号	
連絡先	電話番号	089-971-0255
	FAX番号	089-971-0573
	メールアドレス	nursing.villa.hinoki@gmail.com
	ホームページアドレス	https://www.ehime-yuucare.com/
代表者	氏名	大年裕次郎
	職名	代表取締役
設立年月日	平成26年6月2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) なーしんぐういら ひのき ナーシングヴィラ 檜	
所在地	〒790-0056 愛媛県松山市余戸西三丁目9番33号	
主な利用交通手段	最寄駅	伊予鉄バス 八反地駅
	交通手段と所要時間	①バス利用の場合 ・伊予鉄バスで松山市駅乗車15分、八反地停留所で下車、徒歩3分(100)m
連絡先	電話番号	089-908-7775
	FAX番号	089-908-7776
	メールアドレス	nursing.villa.hinoki@gmail.com
	ホームページアドレス	https://www.ehime-yuucare.com/hinoki
管理者	氏名	谷川哲也
	職名	管理者
建物の竣工日		令和 7 年 5 月1日
有料老人ホーム事業の開始日		令和 7 年 6 月 1日

(類型) 【表示事項】

3 住宅型有料老人ホーム		
1 又は 2 に 該当する場 合	介護保険事業者番号	3870114075
	指定した自治体名	愛媛県 (市)
	事業所の指定日	2025年 6月 1日
	指定の更新日 (直近)	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1019㎡		
	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（普通賃借・定期賃借）		
		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	573.86㎡	
		うち、老人ホーム部分	573.86㎡	
	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土地		
		2 事業者が賃借する建物（普通賃借・定期賃借）		
		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（縁故者居室を含む）		
		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	無	無	14.76㎡	6	一般居室個室	
	タイプ2	無	無	14.90㎡	13	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	共用便所における便房	5ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		5ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房		5ヶ所		
	共用浴室	1ヶ所	個室		ヶ所		
			大浴場		ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		ヶ所		
			リフト浴		ヶ所		
			ストレッチャー浴		1ヶ所		
			その他（ ）		ヶ所		
	食堂	1	あり				
	入居者や家族が利用できる調理設備	2	なし				
エレベーター	2	あり（ストレッチャー対応）					
消防用設備等	消火器	1	あり				
	自動火災報知設備	1	あり				
	火災通報設備	1	あり				
	スプリンクラー	1	あり				
	防火管理者	1	あり				
	防災計画	1	あり				
緊急通報装置等	居室 1 あり	便所 1 あり	浴室 1 あり	その他（ 食堂 ） 1 あり			
その他							

4. サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	高齢者の尊厳を念頭に置き、入居者ひとりひとりが可能な限り自立した日常生活を営むことができるよう身体状態や病状に応じた適切なサポートを行います。 事業の実施にあたっては、近接の医療機関、居宅介護支援事業所、関係市町村、地域の保険・福祉サービス事業所との綿密な連携をとり、介護保険サービス提供事業所の紹介を含めた入居者ひとりひとりの主体的な選択に基づく総合的なサービスの提供に努めます。
----------	---

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	
管理者	1	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	委託			
調理員	2	1	1	2
事務員	1	1		1
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				40.0h
※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 (22時～ 5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

(職員の状況)

管理者		他の職務との兼務				2 なし					
		業務に係る資格等				1 あり 資格等の名称 看護師					
						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		0		0							
前年度1年間の退職者数		0		0							
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0		0							
	1年以上	0		0							
	3年未満										
	3年以上	0		0							
	5年未満										
	5年以上	0		0							
10年未満											
10年以上		0	0	0							
従業者の健康診断の実施状況					1 あり						

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	
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	3 月払い方式
年齢に応じた金額設定		2 なし	
要介護状態に応じた金額設定		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		3 不在期間が1カ月以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の 改定	条件	施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案の上	
	手続き	運営懇談会で入居者等に説明・同意を得た上で改定	

(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	自立	要介護3
	年齢	65歳	85歳
居室の状況	床面積	14.90㎡	14.76㎡
	便所	2 無	2 無
	浴室	2 無	2 無
	台所	2 無	2 無
入居時点で必要な費用	前払金	0円	0円
	敷金	104,000円	104,000円
月額費用の合計		149,640円	149,640円
家賃		52,000円	52,000円
サービス費用 ※ 2	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用		円
	介護保険外	共益費	15,000円
		生活支援費	14,300円
		食費	51,840円
		光熱水費	16,500円
		その他	実費円

※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	近隣の家賃相場をもとに積算
共益費	施設の維持管理費及び共有部分の水道光熱費相当額
敷金	家賃の2ヶ月分(内¥33,000はクリーニング代として退去時徴収)
介護費用	
生活支援費	日常生活に関するサービス提供に係る人件費等
食費	朝 昼 夕(税込) 30日分として計算
光熱費	松山市水道料金及び四国電力電気料金を参考に算定
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	実費
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	9人
	女性	8人
年齢別	65歳未満	2人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	6人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	人
	要介護3	1人
	要介護4	6人
	要介護5	9人
入居期間別	6ヶ月未満	7人
	6ヶ月以上1年未満	10人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	78歳
入居者数の合計	17人
入居率※	94%
※ 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	0人
	医療機関	0人

生前解約の状況	死亡	4人
	その他	人
	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	株式会社 ゆうケア	
電話番号	089-971-0255	
対応している時間	平日	9時00分から18時00分
	土曜	不可
	日曜・祝日	不可
定休日	年末年始、夏季お盆時期	

(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) 超ビジネス保険 (事業包括保険)
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) 事故対応マニュアルに基づく
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	

(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		

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
管理規程	1	入居希望者に公開
事業収支計画書	3	公開していない
財務諸表の要旨	3	公開していない
財務諸表の原本	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】	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		
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	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	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	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

施設長 谷川哲也

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。

別添 1 事業主体が松山市内で実施する他の介護サービス

介護サービス等の種類			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	ゆうケアヘルパース テーション	松山市空港通3-9-33
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	ゆうケア訪問看護ス テーション	山市空港通3-9-33
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	きたえる一む松山本 町	松山市本町6丁目 1-5
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		
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		
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		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
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		
<居宅介護予防サービス>					
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		
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		
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		
<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		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
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		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接		
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接	きたえる一む松山本町	松山市本町6丁目1-5
その他の支援サービス	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					※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○				生活支援費に含む
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○				生活支援費に含む
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○				生活支援費に含む
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○				生活支援費に含む ※体調不良時に限る
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり	○				生活支援費に含む
おやつ			なし	あり	○				生活支援費に含む
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	○				生活支援費に含む ※近所のスーパーマーケットに限る
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	○				生活支援費に含む
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		○	実費		※年1回実施
健康相談	なし	あり	なし	あり		○	実費		協力病院医師による
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									
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、月額サービスの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。