

重要事項説明書

記入年月日	2024. 7. 30
記入者名	宗直人
所属・職名	有限会社ミキ

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	有限会社
名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃみき 有限会社ミキ	
主たる事務所の所在地	〒520-0006 大津市滋賀里 4 丁目 11 番 9 号 (本社所在地 大津市別保 3 丁目 1 番 24 号)	
連絡先	電話番号	077-531-1511
	FAX 番号	077-531-1512
	ホームページアドレス	http://www.miki-corporation.jp
代表者	氏 名	小山隆史
	職 名	代表取締役
設立年月日	平 成 15 年 5 月 23 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 サンクラッソみき	(ふりがな) さんくらっそみき
----------------	--------------------

所在地	〒520-2152 大津市月輪 1 丁目 13-10	
主な利用交通手段	最寄駅	J R 琵琶湖線瀬田駅
	交通手段と所要時間	JR 瀬田駅より徒歩 20 分 自動車利用の場合 ・ 瀬田西 IC より 8 分 ・ 草津田上 IC より 8 分
連絡先	電話番号	077-547-3903
	FAX 番号	077-547-3904
	ホームページアドレス	http://www.miki-corporation.jp
管理者	氏名	宗直人
	職名	施設長
建物の竣工日	2022 年 5 月 31 日	
有料老人ホーム事業の開始日	2022 年 6 月 17 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	県（市）
	事業所の指定日	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	862.59 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 () 2 なし
		契約の自動更新	① あり 2 なし
建物	延床面積	全体	903.86 m ²

		うち、老人ホーム部分	903.86 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 鉄骨造 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	① 全室個室 2 相部屋あり				
居室区分 【表示事項】	最少		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	18.22 m ²	6	一般居室個室
タイプ2	有/無	有/無	19.87 m ²	13	一般居室個室
タイプ3	有/無	有/無	19.04 m ²	1	一般居室個室
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	0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	5ヶ所	
	共用浴室	3ヶ所	個室	3ヶ所	
			大浴場	0ヶ所	
	共用浴室における	0ヶ所	チェアー浴	0ヶ所	

	介護浴槽		リフト浴	0ヶ所
			ストレッチャー浴	0ヶ所
			その他（ ）	0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	
消防用設備等	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	
	防火管理者	① あり	2 なし	
	防災計画	1 あり	② 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	・可能な限りしたいことをして頂く。・個々人を人格として尊重する。・暖かで良好な人間関係を築く。・安心かつ快適に暮らして頂く。個々人の状態、事情、悩みに最大限配慮する。			
サービスの提供内容に関する特色	自らの意思により安心して生活を継続できるよう、希望に応じてサービスを提供する。			
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	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)	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
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	医療法人博悠会 かわむら医院
		住所	大津市鳥居川町 4-25
		診療科目	内科、リハビリテーション科
		協力内容	緊急時の処置、往診等
	2	名称	近江草津徳洲会病院
		住所	草津市東矢倉 3 丁目 34-52
		診療科目	総合
		協力内容	緊急時の処置、往診等
協力歯科医療機関		名称	市川歯科医院
		住所	大津市一里山 1 丁目 9-4
		協力内容	緊急時の処置、往診等

(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 (希望居室への住み替え)
判断基準の内容	なし
手続きの内容	入居者任意の居室移り住みに関しては、新たに入居契約を締結することとなり、前居室の退去清算を行い、新たな居室の敷金をお支払いいただくこととなります。
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)

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					
契約の解除の内容	契約書に掲げる義務違反				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第 29 条			
	解約予告期間	1 ヶ月			
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月				
体験入居の内容	①	あり（内容：1 泊 11,000 円）			
	2	なし			
入居定員	20 人				
その他					

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	0.5	0.5
生活相談員	1	0	0.5	0.5
直接処遇職員				
介護職員	12	6	6	9.53

看護職員	0	0	0	0
機能訓練指導員	0	0	0	0
計画作成担当者	0	0	0	0
栄養士	0	0	0	0
調理員	4	1	3	1.6
事務員	0	0	0	0
その他職員	0	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
※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	7	4	3
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	5	2	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 (18 時 ~ 8 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	1人	1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		介護職員初任者研修					
				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		1	0	5	5	1	0	0	0	0	0
前年度 1 年間の退職者数		1	0	4	3	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0
	1 年以上	1	0	4	5	0	0	0	0	0	0
	3 年未満										
	3 年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5 年未満										
	5 年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10 年未満										
	10 年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	条件	社会情勢の変動により不相当となった場合	
の改定	手続き	協議の上	

(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	要介護度 3	要介護度 1
	年齢	88 歳	82 歳
居室の状況	床面積	21.07 m ²	21.07 m ²
	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	円	円
	敷金	216000 円	216000 円
月額費用の合計		192000 円	212000 円
家賃		68000 円	68000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用	円	円
	介護保険外※ ²	食費	54000 円
		管理費	40000 円
		介護費用	別途円
		光熱水費	円
		受信料等	円

		その他 生活支援費	30000 円	50000 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	整備費用、土地代の相当する額を基に算定
敷金	家賃の 2 ヶ月分 + 管理費の 2 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。
管理費	共有部分、部屋の維持管理、光熱水費
食費	(朝食 400 円+昼食 550 円+夕食 550 円) × 30 日 + 厨房管理費 300 円 × 30 日
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)

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	
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（上乗せサービス）	
※ 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 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

生前解約の状況	死亡者	2人
	その他	0人
	施設側の申し出	0人
	(解約事由の例)	
	入居者側の申し出	3人
	・ 特別養護老人ホームへの転居 ・ 自宅復帰	

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		サンクラッソみき事務所
電話番号		077-547-3903
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		
窓口の名称		大津市役所長寿政策課事業所・施設整備室
電話番号		077-528-2738
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		

(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)
	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) 介護サービス等の提供にあたり、事故等が発生し、入居者の生命、身体、財産等に損害が生じた場合は、地震、津波等の天災や、戦争・暴動等、及び入居者の故意によるもの等を除いて速やかに損害を賠償します。ただし、入居者に重大な過失がある場合には、賠償額を減ずることがあります。
	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		

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 程度
	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	
不適合事項がある場合の内 容	

添付書類：別添 1（別を実施する介護サービス一覧表）

別添 2（個別選択による生活サービス一覧表）

※ _____ 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。

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	ライフケアみき	大津市あかね町 14-7
訪問介護	あり	なし	ライフケア瀬田	大津市月輪 1 丁目 13-10
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	グループホーム 三亀 グループホーム富士見	大津市別保 3 丁目 1-24 大津市富士見台 15-36
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	居宅介護支援事業 所 未来	大津市別保 3 丁目 1-24
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり	なし	ライフケアみき	大津市あかね町 14-7
介護予防訪問介護	あり	なし	ライフケア瀬田	大津市月輪 1 丁目 13-10
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	グループホーム 三亀 グループホーム富士見	大津市別保 3 丁目 1-24 大津市富士見台 15-36
介護予防支援	あり	なし		

<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			

賃貸借重要事項説明書（建物及び基本サービス）

年 月 日

有限会社 ミキ

下記の不動産等について次の通り説明致します。

大津市月輪1丁目13-10
サンクラッソみき

（１）賃貸借の目的物

物件の表示	所在地	滋賀県大津市月輪1丁目13-10
	種類	住宅型有料老人ホーム
	賃貸の目的となる部分	105 号室
	部屋面積	19.87 m ²
貸主の住所		大津市滋賀里4丁目11-9（本社：大津市別保3丁目1-24）
貸主の氏名		有限会社 ミキ
入居費（敷金）		216,000 円
諸経費	家賃	68,000 円
	管理費	40,000 円
	基本サービス費 （状況把握・生活相談）	40,000 円
	月額基本料金合計	148,000 円
	お支払いは、毎月23日までに翌月分をお支払いいただきます	
契約解除に関する事項		入居契約書 第29条に準じる

※個別サービスの利用は別途金額が必要です。

※食事の利用は、別途金額が必要です。

以上の説明を受けました。

住所

氏名 印

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		○	2700 円/1 時間	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
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		○	2700 円/1 時間	
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		○	2700 円/1 時間	
機能訓練	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
通院介助	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
リネン交換	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
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		○	2700 円/1 時間	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり		○	2700 円/1 時間	
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。