

スプリングフォレスト明石台 重要事項説明書

作成日 令和 7 年 1 0 月 1 日

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃえむえぬしーぷろじえくと 株式会社MNCプロジェクト	
主たる事務所の所在地	〒982-0022 宮城県仙台市太白区鹿野本町11-21	
連絡先	電話番号	022-246-7310
	FAX番号	022-246-7360
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	佐々木 俊三
	職名	代表取締役
設立年月日	令和5年 6月20日	
主な実施事業	老人福祉法に基づく有料老人ホーム事業 訪問介護事業、訪問看護事業	

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) すぷりんぐふぉれすとあかしだい スプリングフォレスト明石台	
所在地	〒981-3332 宮城県富谷市明石台 7 丁目 1-7	
主な利用交通手段	最寄駅	地下鉄南北線 泉中央駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 ・宮城交通バスで乗車 15 分、 明石台団地停留所で下車、徒歩 2 分
連絡先	電話番号	022-341-8871
	FAX 番号	022-341-8874
	ホームページアドレス	http://spring-forest.co.jp
管理者	氏名	
	職名	施設長
建物の竣工日	令和 6 年 3 月 20 日	
有料老人ホーム事業の開始日	令和 6 年 4 月 1 日	

(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

3 建物概要

土地	敷地面積	1845.24 m ²								
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地								
		② 事業者が賃貸する土地 (<input type="checkbox"/> 普通賃貸借 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借)								
		抵当権の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり 2 なし							
		契約期間	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり (令和 6 年 4 月 1 日～ 令和 36 年 3 月 31 日) 2 なし							
建物	延床面積	全体	1614.22 m ²							
		うち、老人ホーム部分	1614.22 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 事業者が賃貸する建物 (<input type="checkbox"/> 普通賃貸借 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借)								
		抵当権の設定	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり 2 なし							
		契約期間	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり (令和 6 年 4 月 1 日～ 令和 36 年 3 月 31 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/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	13.04 m ²	10 室	介護居室個室				
	タイプ 2	有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	13.17 m ²	18 室	介護居室個室				
	タイプ 3	有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	13.32 m ²	5 室	介護居室個室				
	タイプ 4	有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	13.59 m ²	17 室	介護居室個室				
	タイプ 5	有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	15.68 m ²	1 室	介護居室個室				
	タイプ 6	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	16.42 m ²	2 室	介護居室個室				
	タイプ 7	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	17.62 m ²	1 室	介護居室個室				
	タイプ 8	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	18.12 m ²	1 室	介護居室個室				
	タイプ 9	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	20.35 m ²	2 室	介護居室個室				
	タイプ 10	有/ <input type="checkbox"/> 無	有/ <input type="checkbox"/> 無	m ²	室	介護居室個室				

共用施設	共用便所における便房	11 箇所	うち男女別の対応が可能な便房		11 箇所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		11 箇所	
	共用浴室	1 箇所	個浴	1 箇所		
	共用浴室における介護浴室	2 箇所	チェアー浴槽	1 箇所		
			ストレッチャー浴槽	1 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	便所	浴室	その他（ ）		
	①	あり	①	あり	1	あり
	2	一部なし	2	一部なし	2	一部なし
	3	なし	3	なし	3	なし

4 サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	地域No.1 企業の確立 地域に愛される施設づくり 和親一致の精神			
サービスの提供内容に関する特色	併設看護・介護の連携 穏やかな暮らしへの支援			
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

(医療連携の内容)

医療支援	※複数選択可	<input type="checkbox"/> 1 救急車の手配 <input type="checkbox"/> 2 入退院の付き添い <input type="checkbox"/> 3 通院介助 <input type="checkbox"/> 4 その他 ()	
協力医療機関	1	名称	医療法人ならの杜 たんぽぽクリニック
		住所	〒981-3126 宮城県仙台市泉区泉中央南 14 番地
		診療科目	一般内科・呼吸器内科・緩和ケア内科等
		協力科目	在宅診療
		協力内容	訪問診療及び緊急対応
	2	名称	医療法人壮羽会 そうや在宅診療クリニック
		住所	〒980-0022 宮城県仙台市青葉区五橋 1-6-2KJ ビル 8 階
		診療科目	内科全般・緩和ケア
		協力科目	在宅診療
		協力内容	訪問診療及び緊急対応
	3	名称	医療法人社団 築山会 仙台泉クリニック
		住所	〒981-3221 宮城県仙台市泉区根白石字行木沢東 1 番 8 ラヴィーレ泉パークタウン朝日 1 階
		診療科目	内科, 外科
		協力科目	在宅診療
		協力内容	訪問診療及び緊急対応
	4	名称	かえる在宅クリニック
		住所	〒981-3133 宮城県仙台市泉区泉中央 3 丁目 18-6 DOMUS 赤坂 101
		診療科目	内科全般・緩和ケア
		協力科目	在宅診療
		協力内容	訪問診療及び緊急対応
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	<input type="checkbox"/> 2 なし
	要支援の者	<input type="checkbox"/> 1 あり	2 なし
	要介護の者	<input type="checkbox"/> 1 あり	2 なし
留意事項	医療のサポートを必要とする場合は、要支援の者も対象となる場合がある。		
契約の解除の内容	一 入居者が死亡した場合 二 事業者が第 26 条に基づき契約の解除を通告し、予告期間が		

	満了した時 三 入居者が解約の申し入れを行ったとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書愛 26 条
	解約予告期間	3 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： ） 2 なし	
入居定員		57 人
その他		

5 職員体制

	職員数 42 名		
	合計	常勤	非常勤
管理者	1	1	0
生活相談員	0	0	0
直接処遇職員	34	0	34
介護職員	16		16
看護職員	14		18
機能訓練指導員	1	0	1
計画作成担当者	0	0	0
栄養士	1	1	0
調理員	4	1	3
事務員	1	0	1
その他職員	0	0	0

（資格を有している介護職員の人数）

	合計 16		
		常勤	非常勤
社会福祉士		0	0
介護福祉士		0	15
実務者研修の修了者		0	0
初任者研修の修了者		0	1
介護支援専門員		0	0

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計 1		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師		0	0
理学療法士		0	0
作業療法士		0	1
言語聴覚士		0	0
柔道整復師		0	0

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	地域自治体発表の消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会等で意見を聴取
	手続き	入居者及び身元引受人等への事前通知

（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 4	要介護 5
	年齢		80 歳	100 歳
居室の状況	床面積		13 m ²	13 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		0 円	0 円
月額費用の合計			91,270 円	95,920 円
家賃			39,000 円	39,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用		0 円	0 円
	介護保険外	食費	36,270 円	40,920 円
		管理費	16,000 円	16,000 円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
		その他	円	円

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	39,000 円
敷金	
介護費用	
管理費	16,000 円
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	食費 36,270 円（1 日あたり 1,170 円）

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	18 人
	女性	29 人
年齢別	65 歳未満	1 人
	65 歳以上 75 歳未満	8 人
	75 歳以上 85 歳未満	15 人
	85 歳以上	23 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	2 人
	要介護 2	4 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	17 人
	要介護 5	13 人
入居期間別	6 ヶ月未満	19 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	14 人
	1 年以上 5 年未満	14 人
	5 年以上 10 年未満	0 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	82.5 歳
入居者数の合計	47 人
入居率※	82%
※ 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	0 人
	医療機関	0 人
	死亡	29 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	1 人
		(解約事由) 契約書 第 26 条四に該当
	入居者側の申し出	1 人
		(解約事由) 在宅復帰

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)

窓口の名称	スプリングフォレスト明石台 相談窓口	
電話番号	022-341-8871	
対応している時間	平日	8:30~17:30
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土・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	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	(その内容)
	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	(その内容)
	<input type="checkbox"/> 2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1 あり	実施日	
		結果の開示	<input type="checkbox"/> 1 あり <input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
	<input type="checkbox"/> 2 なし		
第三者による評価の実施状況	<input type="checkbox"/> 1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	<input type="checkbox"/> 1 あり <input type="checkbox"/> 2 なし
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 2 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 3 公開していない
管理規程	<input checked="" type="checkbox"/> 1 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 2 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 3 公開していない
事業収支計画書	<input type="checkbox"/> 1 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 3 公開していない
財務諸表の要旨	<input type="checkbox"/> 1 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 3 公開していない
財務諸表の原本	<input type="checkbox"/> 1 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 2 入居希望者に交付 <input checked="" type="checkbox"/> 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
	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「第6章規模及び構造設備」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		
「第7章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	1 あり 2 なし	
不適合事項がある場合の内容		

重要事項説明書について説明を受け、理解いたしました。

説明年月日 年 月 日

入居者署名