

重要事項説明書

Ver 1.2

記入年月日	2026 年 7 月 22 日
記入者名	竹内慎太郎
所属・職名	施設長
取込種別	
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類	2 法人	
	※法人の場合、その種類	5 営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃえくせれんと	
	株式会社エクセレント	
法人番号	法人番号有無	1 有
	法人番号	5090001000267
主たる事務所の所在地	〒 400 - 0071	
	山梨県甲府市羽黒町1455	
連絡先	電話番号	055 - 253 - 8100
	FAX番号	055 - 253 - 8110
	メールアドレス	info @ villa-takeda.com
	ホームページ有無	1 有
	ホームページアドレス	http:// www.villa-takeda.com
代表者	氏名	竹内かをる
	職名	代表取締役
設立年月日	1988 年 7 月 26 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)

名称	(ふりがな) う”いらたけだのもり	
	ヴィラ武田の杜	
	〒 400 - 0071	

所在地	山梨県甲府市羽黒町1455										
所在地（建物名等）											
市区町村コード	都道府県	山梨県	市区町村	192015 甲府市							
主な利用交通手段	最寄駅		甲府			駅					
	交通手段と所要時間		①公共施設利用 JR中央線甲府駅より南口3番乗り場から山梨交通山宮循環バス羽黒町バス停下車徒歩2分 ②自動車利用 中央自動車道 甲府昭和インターより25分								
連絡先	電話番号		055	-	253	-	8100				
	FAX番号		055	-	253	-	8110				
	メールアドレス		info				@	villa-takeda.com			
	ホームページ有無		1 有								
	ホームページアドレス		http://		www.villa-takeda.com						
管理者	氏名		竹内慎太郎								
	職名		施設長								
建物の竣工日			1992	年	2	月	19	日			
有料老人ホーム事業の開始日			1992	年	5	月	1	日			

（類型）【表示事項】

類型	3 住宅型									
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			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	4553.72				m ²					
	所有関係										
		2 事業者が賃借する土地の場合									
		賃貸の種別	1 普通賃借								
		抵当権の有無	1 あり								
		契約期間	1 あり								
			開始								
契約期間	1993	年	5	月	1	日					

							終了					
							2043	年	4	月	30	日
			契約の自動更新				1 あり					
建物	延床面積	全体				4133.91		m ²				
		うち、老人ホーム部分				4133.91		m ²				
	耐火構造	1 耐火建築物										
		3 その他の場合										
	構造	1 鉄筋コンクリート造										
		4 その他の場合										
	所有関係											
		2 事業者が賃借する建物の場合										
		賃貸の種別										
		抵当権の有無										
		契約期間		開始								
						年		月		日		
				終了			年		月		日	
契約の自動更新												
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室（縁故者個室含む）										
		2 相部屋ありの場合										
		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	1 有	1 有	27.74 m ²	11	1 一般居室個室						
	タイプ2	1 有	1 有	28.35 m ²	21	1 一般居室個室						
	タイプ3	1 有	1 有	39.42 m ²	20	1 一般居室個室						
	タイプ4	2 無	2 無	25.92 m ²	1	5 一時介護室						
	タイプ5			m ²								
	タイプ6			m ²								
	タイプ7			m ²								
	タイプ8			m ²								
タイプ9			m ²									
タイプ10			m ²									
	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		4	ヶ所					
				うち車椅子等の対応が可能な便房		1	ヶ所					
	共用浴室	2	ヶ所	個室		0	ヶ所					
				大浴場		2	ヶ所					
				チェアー浴		0	ヶ所					

共用施設	共用浴室における介護浴槽	0	ヶ所	リフト浴	0	ヶ所
				ストレッチャー浴	0	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	1	あり			
	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	2	なし			
	スプリンクラー	2	なし			
	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	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	1	全ての浴室あり			
	その他					
その他						

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	①入居者様の目線に立ち優しさと思いやりをもって皆様が心を癒し健康を維持されるよう努めます。 ②全ての介護に対応できる質の高い技術を身につける為に常に学びます。 ③たるまぬ意識改革を行い有料老人ホームとして安定した経営を目指します。
----------	--

サービスの提供内容に関する特色	入居者様の心身の特性を踏まえて、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、入浴、排泄、食事の介護その他生活全般にわたる支援をいたします。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施
食事の提供	1 自ら実施
洗濯・掃除等の家事の供与	1 自ら実施
健康管理の供与	1 自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施
生活相談サービス	1 自ら実施

（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（Ⅰ）	
	入居継続支援加算（Ⅱ）	
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）	
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）	
	個別機能訓練加算（Ⅰ）	
	個別機能訓練加算（Ⅱ）	
	ADL維持等加算（Ⅰ）	
	ADL維持等加算（Ⅱ）	
	夜間看護体制加算（Ⅰ）	
	夜間看護体制加算（Ⅱ）	
	若年性認知症入居者受入加算	
	協力医療機関連携加算 （相談・診療を行う体制を常時確保している協力医療機関と連携している場合）	
	協力医療機関連携加算 （上記以外の協力医療機関と連携している場合）	
	口腔・栄養スクリーニング加算	
	科学的介護推進体制加算	
	退院・退所時連携加算	
	退居時情報提供加算	
	看取り介護加算（Ⅰ）	
	看取り介護加算（Ⅱ）	

	認知症専門ケア加算（Ⅰ）		
	認知症専門ケア加算（Ⅱ）		
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅰ）		
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅱ）		
	新興感染症等施設療養費		
	生産性向上推進体制加算（Ⅰ）		
	生産性向上推進体制加算（Ⅱ）		
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
		（Ⅳ）	
		（Ⅴ）（１）	
		（Ⅴ）（２）	
		（Ⅴ）（３）	
		（Ⅴ）（４）	
		（Ⅴ）（５）	
		（Ⅴ）（６）	
		（Ⅴ）（７）	
		（Ⅴ）（８）	
		（Ⅴ）（９）	
（Ⅴ）（１０）			
（Ⅴ）（１１）			
（Ⅴ）（１２）			
（Ⅴ）（１３）			
（Ⅴ）（１４）			
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 ありの場合		
	(介護・看護職員の配置率)		: 1

（医療連携の内容）

	☐	救急車の手配
	☐	入退院の付き添い

医療支援 ※複数選択可		○	通院介助		
			その他		
	1	名称	のだ内科クリニック		
		住所	山梨県甲府市富士見1-7-35		
		診療科目	内科・循環器内科		
		協力科目	内科・循環器内科・在宅療養支援		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	1	あり
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	1	あり
	2	名称			
		住所			
		診療科目			
		協力科目			
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保		
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保		
		名称			
		住所			

協力医療機関	3	診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	4	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	5	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
協力内容		入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保		

			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	新興感染症発生時に対応を行う医療機関との連携	1 あり		
		1 ありの場合		
			医療機関の名称	のだ内科クリニック
			医療機関の住所	山梨県甲府市富士見1-7-35
協力歯科医療機関	1	名称		
		住所		
		協力内容		
	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	居室タイプの変更
判断基準の内容	本人希望の場合		
手続きの内容	本人の意思を確認の上、身元引受人の意見を聴き移る。		
追加的費用の有無	1 あり		

居室利用権の取扱い		住み替え後の専用居室の利用権へ移行。	
前払金償却の調整の有無		1 あり	
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	1 あり	
	便所の変更	1 あり	
	浴室の変更	1 あり	
	洗面所の変更	1 あり	
	台所の変更	1 あり	
	その他の変更	1 あり	
		1 ありの場合	
		(変更内容)	居室タイプにより、間取りが違う為、押入れ、物入れなども変更あり。

(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
	要支援の者	1 あり
	要介護の者	1 あり
留意事項	60歳以上で共同生活が円満に営める方。 御夫婦の場合、一方が60歳以上であれば入居可能。 但し、御兄弟の場合は、共に60歳以上の方。	
契約解除の内容	以下の場合、3ヶ月の予告期間において、契約を解除することができる。 ① 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。 ② 運営管理費、その他の費用の支払いをしばしば遅延するとき。 ③ 国の承認を得ないで契約当事者以外の第三者の同居する行為を行な	
事業主体から解約を求め る場合	解約条項	上記記載

	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	
	1	ありの場合	
	(内容)	1泊2日2食付8,800円(税込) 2泊3日5食付17,600円(税込)	
入居定員	52		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	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員				
介護職員	3	2	1	
看護職員	1	1	0	
機能訓練指導員				
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	2	0	2	
調理員	2	1	1	
事務員	1	1	0	
その他職員	1	0	1	
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	3	3	0
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	0	0	0
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			
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	（ 21 時 0 分 ～ 6 時 0 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	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】	
	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			
		業務に係る 資格等		1 あり							
				1 ありの場合							
				資格等の名称				管理者 訪問介護支援事業所			
		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	0	0	0	0				
前年度1年間の退職者数		0	0	0	0	0	0				
に業 応務 じに た従 職事 員し のた 人経 験年 数	1 年未満	0	0	0	0	0	0				
	1 年以上 3 年未満	0	0	0	0	0	0				
	3 年以上 5 年未満	0	0	0	0	0	0				
	5 年以上 10 年未満	0	0	0	1	0	0				
	10 年以上	1	0	2	0	1	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】		3 月払い方式	
		4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
			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	
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		1 減額なし	
		3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合 不在期間が 日以上	
利用料金の	条件	甲府市消費者物価指数及び人件費を勘案する。また、入居金一時金、家賃相当額は消費税非課税。それ以外の費用には消費税が課税される。消費税率が改定になった場合は、改定の内容及び法令等の定めにしたがい、利用料も変更になる。	

改定	手続き	運営委員会の意見を聞いて改訂する。
----	-----	-------------------

(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		介護3		自立	
		年齢		88	歳	80・82（夫婦）	歳
居室の状況		床面積		28.35	m ²	46.44	m ²
		便所		1	有	1	有
		浴室		1	有	1	有
		台所		1	有	1	有
入居時点で必要な費用		前払金		2600000	円	5100000	円
		敷金		0	円	0	円
月額費用の合計				142800	円	280450	円
		家賃		40000	円	76500	円
		特定施設入居者生活介護※1の費用			円		円
サービス費用	介護保険外※2	介護食費		58800	円	117600	円
		介護管理費		44000	円	86350	円
		介護費用		実費	円	実費	円
		光熱水費		実費（各居室に専用メー	円	実費（各居室に専用	円
		その他			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	専用居室の賃料
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。	訪問介護計画書以外の有料サービスを希望した場合に、実費費用がかかる。
管理費	共用施設等の管理費、事務費、生活サービス等に係る人件費
食費	食材費・光熱費（朝486円・昼594円・夕880円）
光熱水費	実費（各居室に専用メータあり）
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）

※ 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	

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）	
※ 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	当ホームを元に統計的に算定し、48ヶ月と設定している。初期償却率に関しては、想定居住期間48ヶ月を超えて入居が継続している場合に必要の家賃相当額として算定し、入居一時金の30%としている。	
想定居住期間（償却年月数）	48	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）	780,000～1,530,000	円
初期償却率	30	%
返還金の算	入居後3月以内の契約終了	

定方法	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以外の場合	入居金は、前払金とせず、月次償却分を償却月48ヶ月で月々受領。
	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	20	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上75歳未満	0	人
	75歳以上85歳未満	7	人
	85歳以上	22	人
要介護度別	自立	14	人
	要支援 1	1	人
	要支援 2	0	人
	要介護 1	1	人
	要介護 2	6	人
	要介護 3	3	人
	要介護 4	2	人
	要介護 5	2	人
入居期間別	6 ヶ月未満	6	人
	6 ヶ月以上 1 年未満	3	人
	1 年以上 5 年未満	12	人
	5 年以上10年未満	2	人
	10年以上15年未満	4	人
	15年以上	2	人

（入居者の属性）

平均年齢	88.5	歳
入居者数の合計	29	人
入居率※	56	%

※ 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)

退居先別の人数	自宅等	0	人
	社会福祉施設	0	人
	医療機関	1	人
	死亡	5	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)

窓口1

窓口の名称		苦情窓口									
電話番号		055		-		253		-		8100	
対応している時間	平日	10	時	0	分	～	17	時	0	分	
	土曜	10	時	0	分	～	17	時	0	分	
	日曜・祝日	10	時	0	分	～	17	時	0	分	
定休日		なし									

窓口2

窓口の名称											
電話番号				-				-			
対応している時間	平日		時		分	～		時		分	
	土曜		時		分	～		時		分	

		日曜・祝日	時	分	～	時	分	
	定休日							
窓口3								
	窓口の名称							
	電話番号			-		-		
対応している時間	平日		時	分	～	時	分	
	土曜		時	分	～	時	分	
	日曜・祝日		時	分	～	時	分	
定休日								
窓口4								
	窓口の名称							
	電話番号			-		-		
対応している時間	平日		時	分	～	時	分	
	土曜		時	分	～	時	分	
	日曜・祝日		時	分	～	時	分	
定休日								
窓口5								
	窓口の名称							
	電話番号			-		-		
対応している時間	平日		時	分	～	時	分	
	土曜		時	分	～	時	分	
	日曜・祝日		時	分	～	時	分	
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	
	1 ありの場合	
	その内容	食品賠償責任保険
	1 あり	
	1 ありの場合	

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		その内容	訪問介護賠償責任保険□
事故対応及びその予防のための指針			

(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	
	1	ありの場合	
		実施日	毎日
		結果の開示	1 あり
第三者による評価の実施状況	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	
	1	ありの場合	
		(開催頻度) 年 6	回
	2	なしの場合	
		1 代替措置ありの場合	
高齢者虐待防止のための		(内容)	
		高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	1 あり
		指針の整備	1 あり

取組の状況	研修の定期的な実施		1 あり
	担当者の配置		1 あり
身体的拘束等廃止のための取組の状況	身体拘束適正化委員会の開催		1 あり
	指針の整備		1 あり
	研修の実施		1 あり
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）		1 あり
			1 ありの場合
		身体的拘束等を行う場合の態様、及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録 1 あり	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画（BCP）		1 あり
	災害に関する業務継続計画（BCP）		1 あり
	従業者に対する周知の実施		1 あり
	定期的な研修の実施		1 あり
	定期的な訓練の実施		1 あり
	定期的な見直し		1 あり
提携ホームへの移行【表示事項】	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		
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		
	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 ありの場合	
		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	
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

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。