

殿

平成 年 月 日

重要事項説明書

住宅型有料老人ホーム 木の香

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	2019年7月1日
記入者名	番場恵美子

所属・職名	管理者
-------	-----

※ 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	個人 / <u>法人</u>	
	※法人の場合、その種類	医療法人
名称	(ふりがな) いりょうほうじん しせいかい 医療法人 至誠会	
主たる事務所の所在地	〒840-0027 佐賀市本庄町大字本庄269番地1	
連絡先	電話番号	0952-20-6000
	FAX番号	0952-20-6001
	ホームページアドレス	http:// www. shiseikai-g. or. jp/
	メールアドレス	
代表者	氏名	山口 龍太郎
	職名	理事長
設立年月日	<u>昭和</u> ・平成 29年 10月 9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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ このか 住宅型有料老人ホーム 木の香
所在地	〒840-0027 佐賀市本庄町大字本庄264番地1

主な利用交通手段	最寄駅	佐賀駅
	交通手段と所要時間	佐賀市営バス[1 2]佐賀大学・東与賀線 なゆたの森病院前バス停より徒歩3分
連絡先	電話番号	0952-20-6050
	FAX番号	0952-20-6051
	ホームページアドレス	http://www.shiseikai-g.or.jp/
	メールアドレス	
管理者	氏名	番場 恵美子
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和・平成 27年 11月 30日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 27年 6月 1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	平成 年 月 日
	指定の更新日（直近）	平成 年 月 日

3 建物概要

※「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。

土地	敷地面積	2993.89㎡				
	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 (平成25年5月1日～令和44年4月30日)				
	契約の自動更新	1 あり	2 なし			
建物	延床面積	全体	1676.47㎡			
		うち、有料老人ホーム部分	872.35㎡			
	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	居室区分 【表示事項】	1 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/無	有/無	18.0㎡	26部屋	一般居室個室
タイプ2		有/無	有/無	㎡		
タイプ3		有/無	有/無	㎡		
タイプ4		有/無	有/無	㎡		
タイプ5		有/無	有/無	㎡		
タイプ6		有/無	有/無	㎡		
タイプ7		有/無	有/無	㎡		
タイプ8		有/無	有/無	㎡		
タイプ9		有/無	有/無	㎡		
タイプ10		有/無	有/無	㎡		

共用施設	共用便所における便房	3ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	1ヶ所				
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所				
	共用浴室	1ヶ所	個室	2ヶ所				
			大浴場	ヶ所				
	共用浴室における介護浴室	ヶ所	チェアー浴	ヶ所				
			リフト浴	ヶ所				
			ストレッチャー浴	ヶ所				
その他 ()			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				
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
消防用施設等	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			
その他								

4 サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	木の香は、「人とのふれあい」をモットーにした処遇に徹し、当ホーム入居者の人格を尊重し、より家庭的な雰囲気の中で穏やかで、自由に生活することができるよう、全職員一体となり“明るく健康的で、生きがいのある豊かな生活の為、精神的ニーズの把握に努め、個々の特性をよく理解し、豊かな人間関係を築けるよう処遇向上に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	透析患者様の受け入れを行い、なゆたの森病院腎センターと連携し、透析患者様が安心した生活が送れるよう支援します。
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等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
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	なゆたの森病院
		住所	佐賀市本庄町大字本庄269番地1
		診療科目	内科、消化器内科、循環器内科、呼吸器内科、腎臓内科、放射線科、リハビリテーション科
		協力内容	入居者の健康面に係る処遇対応として、健康相談、健康診断、緊急対応時の措置の協力及びそれらに関する受診、治療等に協力する。
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	西村歯科医院	
	住所	佐賀市本庄町大字本庄280番地18	
	協力内容	施設入居者が高齢であり、何らかの慢性疾患を持っているケースが多いこと、あるいは老化から罹病しやすい状態や環境にあることに鑑み、これらの受診、治療に協力する。	

(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	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 ()	
判断基準の内容		
手続きの内容		
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	人工透析患者様対応します。	
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合 入居者、又は事業所から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約第28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：空室がある場合 1泊食事付4500円) 2 なし	
入居定員	26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	
管理者	0.5	0.5	
生活相談員	0.5	0.5	
直接処遇職員	8	8	
介護職員	8	8	
看護職員			
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士			
調理員			
事務員			
その他職員	1	1	
1週間のうち、常勤の従事者が勤務すべき時間数※2			
※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
	合計	常勤		
社会福祉士				
介護福祉士	6	6		
実務者研修の修了者	0	0		
初任者研修の修了者	2	2		
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
	合計	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				

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間（17時～9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	1人	0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	契約上の職員配置比率※	a 1.5:1以上
--------------	-------------	-----------

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)	【表示事項】	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 <input checked="" type="radio"/> あり		2 なし					
	業務に係る資格等		① あり							
			資格等の名称							
	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							
前年度1年間の退職者数			3							
応じた職員の数 業務に従事した経験年数に	1年未満		1							
	1年以上 3年未満		1							
	3年以上 5年未満		3							
	5年以上 10年未満		4							
	10年以上		1		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・一部月払い方式	
	③ 月払い方式	
年齢に応じた金額設定	4 選択方式	1 全額前払い方式
	※該当する方式を全て選択	2 一部前払い・一部月払い方式
		3 月払い方式
	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
利用料金の改定	条件 消費税増税等
	手続き 運営懇談会開催

(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	要支援	要介護	
	年齢	75歳	75歳	
居室の状況	床面積	18.0㎡	18.0㎡	
	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	円	円	
月額費用の合計		97,000円	97,000円	
家賃		30,000円	30,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		円	
	介護保険外※2	食費	40,500円	40,500円
		管理費	23,000円	23,000円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
		その他(共益費)	3,500円	3,500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)

費用	算定根拠
家賃	建物の建築費用、設備備品等を基礎として1室あたりの家賃を算出
敷金	なし
介護費用	
管理費	体調管理、与薬管理、緊急時の対応、健康相談、夜間巡回 日常行動の見守り・介助、配膳・下膳、トイレ誘導 買い物代行サービス、各室内のゴミ出し、毎月行うレクリエーション
食費	朝：350円 昼：500円 夜：500円
光熱水費	
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

費用	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	
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
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他（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	15人
年齢別	65歳未満	4人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	6人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	0人
	要支援2	5人
	要介護1	13人
	要介護2	1人
	要介護3	4人
	要介護4	0人

	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	4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	5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	77.9歳
入居者数の合計	24人
入居率※	92%
※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
	死亡者	3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	2人
		(解約事由の例) 長期入院による解約

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対する窓口等の状況)※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		木の香 苦情窓口担当
電話番号		0952-20-6050
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
	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="radio"/> 1 あり	東京海上日動火災保険 賠償責任保険
	<input type="radio"/> 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時の対応	<input type="radio"/> 1 あり	本契約に基づくサービス提供にあたって万が一事故が発生した場合、不可抗力を除き速やかに入居者に対し損害を支払います。
	<input type="radio"/> 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	2019年5月26日
	2 なし	結果の開示	① あり 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	
	② なし	結果の開示	1 あり 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 公表していない
管理規程	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公表していない
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 公表していない
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 公表していない
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 公表していない

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】	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	1 あり ② なし	

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	
「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 平成 年 月 日

説明者署名_____

説明を受けた者署名_____

※契約を前提とした説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。