

有料老人ホーム たすけあい佐賀かせ

重要事項説明書
入居契約書

特定非営利活動法人 たすけあい佐賀

重要事項説明書

記入年月日	令和元年7月1日
記入者名	諸藤和博
所属・職名	施設長

※ 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/法人	
	※法人の場合、その種類	特定非営利活動法人
名称	(ふりがな) たすけあい佐賀	
主たる事務所の所在地	〒840-0861 佐賀県佐賀市嘉瀬町大字中原2516-1	
連絡先	電話番号	0952-23-6950
	FAX番号	0952-25-9773
	ホームページアドレス	http://tasukeai-saga.org
	メールアドレス	npo-nagase@voice.ocn.ne.jp
代表者	氏名	西田 京子
	職名	代表理事
設立年月日	平成11年年7月1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) ゆうりょうろうじんほーむたすけあいさがかせ 有 料 老 人 ホー ム た す け あ い 佐 賀 か せ	
所在地	〒840-0861 佐賀県佐賀市嘉瀬町大字中原2516番地1	
主な利用交通手段	最寄駅	佐賀駅、鍋島駅
	交通手段と所要時間	○JR鍋島駅より南へ車で8分。4.2Km。 ○佐賀市営バス嘉瀬元町バス停より西へ300m
連絡先	電話番号	0952-23-6950
	FAX番号	0952-25-9773
	ホームページアドレス	http://tasukeai-saga.org
	メールアドレス	npo-nagase@voice.ocn.ne.jp
管理者	氏名	諸藤和博
	職名	施設長
建物の竣工日		平成 27年 4月 1日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 27年 4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） <input checked="" type="checkbox"/> 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

土地	敷地面積	2,491.44 m ²				
	所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 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 (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			992,99m ²	
		うち、有料老人ホーム部分			810,61m ²	
	耐火構造	<input checked="" type="checkbox"/> 1 耐火建築物 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 3 木造 4 その他 ()				
	所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 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】	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 無	14,11m ²	11	
	タイプ2	<input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 無	14,11m ²	1	
	タイプ3	<input checked="" type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 無	16,98m ²	8	
	タイプ4	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	m ²		
	タイプ5	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	m ²		
	タイプ6	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	m ²		
	タイプ7	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	m ²		
	タイプ8	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 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	1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	1ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個室	1ヶ所	
			大浴場	0ヶ所	
	共用浴室における介護浴室	0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	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	入居者や家族が利用できる調理設備	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
エレベーター	<input type="checkbox"/> 1	あり (車椅子対応)	<input type="checkbox"/> 2	あり (ストレッチャー対応)	
	<input type="checkbox"/> 3	あり (上記1・2に該当しない)	<input type="checkbox"/> 4	なし	
消防用施設等	消火器	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	自動火災報知設備	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	火災通報設備	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	スプリンクラー	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	防火管理者	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 2	なし
	防災計画	<input type="checkbox"/> 1	あり	<input type="checkbox"/> 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	<p>○入居者の人格の尊重・権利擁護を基本とした中立・公正な業務の遂行に努めます。</p> <p>○入居者の心身の特性を踏まえ、その有する能力に応じて、自立支援を基本とした個別のかつ適切な介護サービスを提供いたします。</p> <p>○市や保健・福祉・医療サービス、および地域の団体や住民との連携を図り、積極的に関わりをもって、入居者の社会的孤立感の解消・心身機能の維持に努めます。また、地域社会に貢献できる事業者になります。</p> <p>○施設運営の透明性を高めるための、可能な範囲で運営状況・財務状況、サービス提供内容、苦情解決内容等の情報開示をいたします。</p>			
サービスの提供内容に関する特色	○個々の状態に応じて、一人ひとりに寄り添ったケアを行います。			
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（状況に応じて）
		3	通院介助（家族不可の場合のみ）
		4	その他（ ）
協力医療機関	1	名称	神野診療所
		住所	佐賀市神野東4丁目10-5
		診療科目	内科
		協力内容	診察、治療、入院時の支援、健康診断（年1回）
	2	名称	やさか内科皮膚科
		住所	佐賀市木原1丁目24番38号
		診療科目	内科、皮膚科
		協力内容	診察、治療、入院時の支援、健康診断（年1回）
	3	名称	グリーンクリニック
		住所	佐賀市神野東3丁目14-26
		診療科目	内科
		協力内容	診察、治療、入院時の支援、健康診断（年1回）
4	名称	かみぞのクリニック	
	住所	佐賀市神園6丁目4番16号	
	診療科目	内科	
	協力内容	診察、治療、入院時の支援、健康診断（年1回）	
協力歯科医療機関	1	名称	栗林歯科医院
		住所	佐賀市緑小路1-2
		協力内容	診察、治療、入院時の支援
	2	名称	下平歯科医院
		住所	佐賀市神野西3丁目1-21
		協力内容	診察、治療、入院時の支援

(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			
契約の解除の内容	契約書参照。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書第31条	
	解約予告期間	90日	
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居の内容	1 あり (内容: 1泊3食付き3,000円)		
	2 なし		
入居定員	20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) 18人		常勤換算人数 ※1※2
	合計 27人(兼務も含む)		
	常勤	非常勤	
管理者	1	0	
生活相談員	4	2	
直接処遇職員	7	5	
介護職員	6	4	
看護職員	1	1	
機能訓練指導員	1	1	
計画作成担当者	0	0	
栄養士	0	0	
調理員	1	0	
事務員	3	0	
その他職員	0	2	
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 9 人	
	常勤	非常勤
社会福祉士		
介護福祉士	4	2
実務者研修の修了者	1	
初任者研修の修了者		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 2 人	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	1	1
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～翌9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	1～2人	1人
介護職員	1～2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	: 1

	(記入日時点での利用者数：常勤換算職員数)	
※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							
			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	0	1	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0
応じた業務に従事した職員の人数	1年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	1	1	2	0	1	0	1	1	0
	3年以上5年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	1	1	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0	1	2	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	
	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する。
	手続き	運営懇談会の意見を聴いたうえで改定する。

(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	要介護1	要介護5	
	年齢	70歳	90歳	
居室の状況	床面積	14.11㎡	16.98㎡	
	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	0円	0円	
	敷金	100,000円	120,000円	
月額費用の合計		90,000円	95,000円	
家賃		25,000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	円	
	介護保険外※2	食費	35,000円	35,000円
		管理費	15,000円	15,000円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
		その他	リネン代 洗濯代 共益費	3,000円 2,000円 10,000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	当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したもの
敷金	家賃の4ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担金額は含まない。

管理費	事務管理費、生活サービスの人件費、共用施設の維持管理費。
食費	人件費等の諸経費、食材費に基づく費用。
光熱水費（共益費）	居室・共有施設の電気水道等の公共料金から算出した額。個別の外部契約による実費負担あり。
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	3人
	女性	17人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人

	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	14人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	0人
	要介護1	8人
	要介護2	3人
	要介護3	3人
	要介護4	2人
	要介護5	3人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上1年未満	4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	84.9歳
入居者数の合計	20人
入居率※	100%
※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	1人
	医療機関	0人
	死亡者	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	施設長 諸藤和博	
電話番号	0952-23-6950	
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00 (代理職員にて対応)
	日曜・祝日	9:00～17:00 (代理職員にて対応)
定休日	なし	

(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) 東京海上日動火災保険株式会社 (賠償責任保険:対人・対物賠償)に加入。
	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	1 あり	(その内容) サービス提供上の事故により、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償される。
	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	随時、意見箱にて受付。	
		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		
		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 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 (個別選択による介護サービス一覧表)

※ _____様

説明年月日 令和 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。