

重要事項説明書

記入年月日	令和 元年 7月 1日
記入者名	下田裕弘
所属・職名	施設管理者

※ 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／法人	法人
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ ずいしょう 株式会社 瑞祥	
主たる事務所の所在地	〒859-5261 佐賀県伊万里市松浦町桃川 5997番地	
連絡先	電話番号	0955-26-3223
	FAX番号	0955-26-3240
	ホームページアドレス	http:// hp. kaipoke. biz/ws7/
	メールアドレス	momokawa@m2. ihn. jp
代表者	氏名	下田洋美
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和 <u>平成</u> 令和 21年 7月 14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 まきしま 有料老人ホーム まきしま	
所在地	〒848-0043 佐賀県伊万里市瀬戸町1359番地	
主な利用交通手段	最寄駅	西肥バス 本瀬戸バス停
	交通手段と所要時間	本瀬戸バス停下車、徒歩2分
連絡先	電話番号	0955-20-0200
	FAX番号	0955-20-0201
	ホームページアドレス	http://hp.kaipoke.biz/ws7/
	メールアドレス	makisima@m2.ihn.jp
管理者	氏名	下田 裕弘
	職名	施設管理者
建物の竣工日		昭和・平成・令和 25年 2月 25日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成・令和 30年 7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・令和 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	平成・令和 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。					
共用施設	共用便所における便房	4ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	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	1ヶ所	
			大浴場	1ヶ所	
	共用浴室における介護浴室	1ヶ所	チェアー浴	ヶ所	
			個浴（リフト浴対応可）	2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	健全な事業運営、法令の遵守 日常的な健康管理 緊急時の医療サポート			
サービスの提供内容に関する特色	健康管理サービス（治療への協力） 協力医療機関に関する協定 食事サービス、生活相談・助言サービス			
入浴、排せつ又は食事の介護	①	自ら実施	2	委託
食事の提供	①	自ら実施	2	委託
洗濯、掃除等の家事の供与	①	自ら実施	2	委託
健康管理の供与	①	自ら実施	2	委託
安否確認又は状況把握サービス	①	自ら実施	2	委託
生活相談サービス	①	自ら実施	2	委託

(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	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(入院時支援・入院時状態確認等)		
協力医療機関	1	名称	医療法人光仁会 大川野クリニック		
		住所	伊万里市大川町大川野片竹3143番地1		
		診療科目	内科・外科		
		協力内容	訪問診療・健康診断・医療相談		
	2	名称			
		住所			
		診療科目			
		協力内容			
協力歯科医療機関	名称	ヨシロー歯科			
	住所	伊万里市立花町3427番地3			
	協力内容	訪問診療・歯科全般の相談			

(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 (希望、個室対応が必要な場合等)	
判断基準の内容	個室での対応を要するか否か・個室希望の有無	
手続きの内容	契約書面の記入・料金内容の確認	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・医療行為の有無 (要医療状態の重度化) ・入居後、介護保険認定更新において自立、要支援と判断された場合、入居契約書第28条に基づき、契約を解約することがあります。 	
契約の解除の内容	入居契約書、第28条及び第29条	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第28条
	解約予告期間	60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 :) ② なし	
入居定員	17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名		1名	0.5
生活相談員	2名	2名		2.0
直接処遇職員	13名	6名	7名	8.8
介護職員	7名	4名	3名	5.9
看護職員	6名		6名	2.9
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	5名	2名	3名	3.4
事務員	1名	1名		1.0
その他職員	2名		2名	1.1
1週間のうち、常勤の従事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			
介護福祉士	3名	3名	
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	3名	3名	
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）※看護職員は機能訓練指導員と兼務

	合計		
	常勤	非常勤	
看護師又は准看護師	3名		3名
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			

	10年以上		1	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	
	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
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
	(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	物価上昇、人件費上昇等による改正
	手続き	有料老人ホーム懇親会、担当者会議での説明、承諾

(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3	
	年齢	94歳	90歳	
居室の状況	床面積	7.45㎡	4.97㎡	
	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	0円	0円	
月額費用の合計		54,000円	54,000円	
家賃		24,000円	24,000円	
用サ ー ビ ス 費	特定施設入居者生活介護※1の費用	0円	0円	
	2 険介 外護	食費	30,000円	30,000円
		管理費	0円	0円
	※保	介護費用	0円	0円

	光熱水費	0円	0円
	その他	0円	0円
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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。）</p>			

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	A、Bタイプ共通 24,000円/月（日額800円）
敷金	なし
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	なし
食費	1,000円（内訳：朝食200円、昼食400円、夕食400円）
光熱水費	なし
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	なし

(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	2人	
	女性	14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	4人	
	85歳以上	12人	
要介護度別	自立	0人	
	要支援1	0人	
	要支援2	0人	
	要介護1	3人	
	要介護2	5人	
	要介護3	5人	
	要介護4	2人	
要介護5	要介護5	0人	
	入居期間別	6ヶ月未満	2人
		6ヶ月以上1年未満	14人
		1年以上5年未満	0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	89.8歳
入居者数の合計	16人
入居率※	94.1%
※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	2人
	医療機関	3人
	死亡者	0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	5人 (解約事由の例) 社会福祉施設の空き(順番)ができたため

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		苦情相談窓口
電話番号		0955-20-0200
対応している時間	平日	8時30分～17時30分
	土曜	8時30分～17時30分
	日曜・祝日	8時30分～17時30分
定休日		年中無休

(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) 施設内損害賠償保険(損保ジャパン)
	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) 転倒事故に対する入院保障等
	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
第三者による評価の実施状況	② なし		
	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 1回
	2 なし	
	① 代替措置あり	(内容) サービス担当者会議(利用者・家族・ケアマネ、生活相談員)時に料金改定等に伴う説明と承諾を得る。
	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	食堂、浴室などが施設内には無く、併設された設備を利用しなければならない。居室面積の規定は13㎡であるが居室Aタイプは7.45㎡、Bタイプ(二人部屋)は9.94㎡と狭くなっている。	
「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	あり	
不適合事項がある場合の内容	土地及び建物に抵当権あり	

添付書類：別添1(別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。