

重要事項説明書

記入年月日	令和 2年 7月 1日
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

種類	個人／法人 法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃ せいしょう 有限会社 精 祥	
主たる事務所の所在地	〒899-1131 鹿児島県阿久根市脇本 9 0 9 1 番地 1	
連絡先	電話番号	0996-63-7730
	FAX番号	0996-63-0005
	ホームページアドレス	http://seishou.biz
	メールアドレス	
代表者	氏名	槁之浦 良文
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 14年 12月 18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) かいごつきゆうりょうろうじんほーむ いまり 介護付有料老人ホーム いまり	
所在地	〒848-0041 佐賀県伊万里市新天町620番地5	
主な利用交通手段	最寄駅	MR伊万里駅、JR伊万里駅
	交通手段と所要時間	①鉄道利用の場合 伊万里駅下車、徒歩で約1分 ②自動車利用の場合 武雄北方インターより伊万里方面へ 車で約40分
連絡先	電話番号	0955-22-5737
	FAX番号	0955-22-3000
	ホームページアドレス	http://seishou.biz
	メールアドレス	
管理者	氏名	糸山 貴洋
	職名	施設長
建物の竣工日		平成 18年 3月 15日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 18年 3月 20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	第4170500344号
	指定した自治体名	佐賀県
	事業所の指定日	平成 18年 3月 20日
	指定の更新日 (直近)	平成 30年 3月 20日

3 建物概要

土地	敷地面積	2,405.4㎡				
	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 (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			3,877.58㎡	
		うち、有料老人ホーム部分			3,877.58㎡	
	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 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	15㎡	12室	介護居室個室
タイプ2		有/無	有/無	17㎡	8室	介護居室個室
タイプ3		有/無	有/無	23㎡	7室	介護居室個室
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	㎡		

※「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	17ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	6ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	11ヶ所
	共用浴室	11ヶ所	個室	9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
			リフト浴	ヶ所
			ストレッチャー浴	ヶ所
			その他（ 介護浴槽 ）	1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	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の特性に配慮した住みよい住居を提供し、入居者様の介護予防に資するよう、また要介護状態の軽減又は悪化の防止を資するよう配慮するものとする。 ・入居者様又は他の利用者の生命、身体を保護する為緊急やむを得ない場合を除き身体拘束は行わないものとする。
サービスの提供内容に関する特色	<p>楽しく豊かで快適な生活を送れるように、入居者様お一人おひとりの尊厳と人間性を尊重し、家庭生活の継続を目標とし『自分らしい』自由な生活を支える環境づくりに取り組み、常にサービスの向上を目指しています。</p>
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	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	隅田病院
		住所	伊万里市立花町4000 (約1km)
		診療科目	内科・呼吸器科・消化器科・循環器科・放射線科
		協力内容	健康管理、健康診断、休日夜間等緊急時の対応
	2	名称	山元記念病院
		住所	伊万里市二里町八谷搦88-4 (約1km)
		診療科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科・心臓血管外科・呼吸器科・消化器科・循環器科・放射線科・リハビリテーション科・麻酔科
		協力内容	健康管理、健康診断、休日夜間等緊急時の対応
	3	名称	前田病院
		住所	伊万里市立花町2742-1 (約2km)
		診療科目	内科・心療内科・外科・整形外科・呼吸器科・消化器科・循環器科
		協力内容	健康管理、健康診断、休日夜間等緊急時の対応

	4	名称	山口病院
		住所	伊万里市新天町305 (約500m)
		診療科目	整形外科・リハビリテーション科・内科・呼吸器科・消化器科・循環器科
		協力内容	健康管理、健康診断、休日夜間等緊急時の対応
協力歯科医療機関		名称	上田歯科医院
		住所	伊万里市大坪町丙2110 (約1.5km)
		協力内容	歯科診療、口腔ケア等の指導・

(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	概ね65歳以上の方で、要支援及び要介護状態の方 伝染病疾患や精神的疾患を有せず、且つ問題行動 を伴わない方で、共同生活に適応出来る方。 特定入居者生活介護を利用することにより、日常 生活が送れる方で、所定の利用料を負担出来る方。	
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者から契約解除が行われた場合 ③事業者から契約解除が行われた場合 ・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 ・月額の利用料その他の費用の支払いを正当な理由な く、しばしば延滞するとき ・入居契約書第20条(禁止又は制限される行為)の規定 に違反したとき ・入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす 恐れがあり、且つ入居者に対する通常の介護方法で は、これを防止することが出来ないとき ・長期の入院もしくは長期の外泊(2ヶ月以上)をす るとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第29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: 1泊2日-3食付 4,100円) 2 なし	
入居定員	90人	
その他	【身元引受人の条件及び義務等】 身元引受人は、原則として親族に限る。また、本契約 に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居 者と連帯して履行の責を負います。また、必要なとき には、入居者の身柄を引き受けます。	

5 職員体制
(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数 ※1
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員	1	1		1
直接処遇職員	38	34	4	35.4
介護職員	30	28	2	29.2
看護職員	8	6	2	7.2
機能訓練指導員	2	2		2
計画作成担当者	2	2		2
栄養士				
調理員				
事務員	2	2		2
その他職員	2		2	1.2
1週間のうち、常勤の従事者が勤務すべき時間数				40
※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。				

(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	14	14	
実務者研修の修了者	3	3	
初任者研修の修了者	2	1	1
訪問介護員2級	8	7	1
介護支援専門員	1	1	

(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	1	1	
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士	1	1	
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 (19時～7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	4人	4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 ② 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)	2.5:1

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務業務に係る資格等		1 あり ② なし							
	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	3		3	1					1	
前年度1年間の退職者数	1		2	1			1		1	
応じた業務に従事した経年数に 職員の人数	1年未満	1		1	1			1		1
	1年以上 3年未満	1	2	6			1			
	3年以上 5年未満	2		1						
	5年以上 10年未満	1		12		1				
	10年以上	1		8	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 ③ 不在期間が2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	地方自治体発表の消費者物価指数及び人件費等を勘案する
	手続き	運営懇談会での承認を得たうえで改定する

(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	要支援2	要介護3	
	年齢	歳	歳	
居室の状況	床面積	15㎡	15㎡	
	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	
	入居時預り金	200,000円	200,000円	
月額費用の合計		109,282円	121,459円	
家賃		44,700円	44,700円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	10,852円	23,029円	
	介護保険外※2	食費	44,400円	44,400円
		管理費	6,000円	6,000円
		電気料金	850円	850円
		水道料金	2,480円	2,480円
	その他	円	円	
※1 介護保険負担割合1割の場合。 ※2 個人的な外出介助費用：1時間2,000円（個別に行なわれる買物等の外出介助、協力医療機関以外の通院及び入院等の際の介助。）				

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	地方自治体の消費者物価指数を考慮
入居時預り金	補修を要する部分の補修費、清掃一式、利用料滞納時充当金
管理費	事務管理、共用施設の維持管理及び共用部の備品・消耗品費
食費	消費者物価指数を考慮
光熱水費	基本料金のみ徴収
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)

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	介護保険法に則り算定
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。	

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	16人
	女性	70人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	18人
	85歳以上	64人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	14人
	要支援2	20人
	要介護1	20人
	要介護2	10人
	要介護3	9人
	要介護4	12人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上1年未満	10人
	1年以上5年未満	41人
	5年以上10年未満	22人
	10年以上15年未満	7人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	88.2歳
入居者数の合計	86人
入居率※	95.6%
※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	2人
	医療機関	4人
	死亡者	8人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
	入居者側の申し出	16人
		(解約事由の例)
		(解約事由の例) ・長期入院等により退院見込みがない ・契約者本人の死亡のため

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)

窓口の名称	苦情相談窓口	
電話番号	0955-22-5737	
対応している時間	平日	午前9時から午後6時まで
	土曜	午前9時から午後6時まで
	日曜・祝日	午前9時から午後6時まで
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) ケアワーカー等福祉共済制度
	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)
	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
		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	なし
不適合事項がある場 合の内容	

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 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。

別添1 事業主体が県内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	なし	あり		
訪問入浴介護	なし	あり		
訪問看護	なし	あり		
訪問リハビリテーション	なし	あり		
居宅療養管理指導	なし	あり		
通所介護	なし	あり		
通所リハビリテーション	なし	あり		
短期入所生活介護	なし	あり		
短期入所療養介護	なし	あり		
特定施設入居者生活介護	なし	あり	介護付有料老人ホームいまり	佐賀県伊万里市新天町620番地5
福祉用具貸与	なし	あり		
特定福祉用具販売	なし	あり		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし	あり		
夜間対応型訪問介護	なし	あり		
認知症対応型通所介護	なし	あり		
小規模多機能型居宅介護	なし	あり		
認知症対応型共同生活介護	なし	あり		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし	あり		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし	あり		
看護小規模多機能型居宅介護	なし	あり		
居宅介護支援	なし	あり		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	なし	あり		
介護予防訪問入浴介護	なし	あり		
介護予防訪問看護	なし	あり		
介護予防訪問リハビリテーション	なし	あり		
介護予防居宅療養管理指導	なし	あり		
介護予防通所介護	なし	あり		
介護予防通所リハビリテーション	なし	あり		
介護予防短期入所生活介護	なし	あり		
介護予防短期入所療養介護	なし	あり		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし	あり	介護付有料老人ホームいまり	佐賀県伊万里市新天町620番地5
介護予防福祉用具貸与	なし	あり		
特定介護予防福祉用具販売	なし	あり		
<地域密着型介護予防サービス>				
介護予防認知症対応型通所介護	なし	あり		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし	あり		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし	あり		
介護予防支援	なし	あり		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	なし	あり		
介護老人保健施設	なし	あり		
介護療養型医療施設	なし	あり		

別添 2

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無		なし		あり	
介護サービス	特定施設入居者生活介護費 で、実施するサービス（利用者一部負担※1）	個別の利用料で、実施するサービス （利用者が全額負担）			備考
		包含※2	都度※2	料金※3	
食事介助	なし	あり	あり		
排せつ介助・おむつ交換	なし	あり	あり		
おむつ代			なし	○	パット屋21・夜52、テープ105、パンツ126
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	あり		
特浴介助	なし	あり	あり		
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	あり		
機能訓練	なし	あり	あり		
通院介助	なし	あり	あり	○	協力医療機関以外の通院介助：1時間2,000円
生活サービス					
居室清掃	なし	あり	あり		
リネン交換	なし	あり	あり		
日常の洗濯	なし	あり	あり	○	100円/回 洗濯機・乾燥機の使用料：1回100円
居室配膳・下膳	なし	あり	あり		
入居者の嗜好に応じた特別な食事					
おやつ				○	
理美容師による理美容サービス				○	月1回の訪問美容室巡回 個別的な買い物の代行：1時間2,000円 介護保険に関する手続きの代行のみ 小口現金のみ管理
買い物代行	なし	あり	あり		
役所手続き代行	なし	あり	あり		
金銭・貯金管理					
健康管理サービス					
定期健康診断				○	年1回 実費負担
健康相談	なし	あり	あり		
生活指導・栄養指導	なし	あり	あり		
服薬支援	なし	あり	あり		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	あり		
入退院時・入院中のサービス					
移送サービス	なし	あり	あり	○	個別的な外出介助：1時間2,000円 協力医療機関以外への入退院介助：1時間2,000円
入退院時の同行	なし	あり	あり	○	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	あり		
入院中の見舞い訪問	なし	あり	あり		必要に応じて適宜実施