

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	

※ 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	営利法人
名称	(ふりがな) ごうどうかいしゃ ぽっかぽか 合同会社 ぽっかぽか	
主たる事務所の所在地	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前4丁目4番21号	
連絡先	電話番号	092-431-2688
	FAX番号	092-475-0943
	ホームページアドレス	なし
	メールアドレス	
代表者	氏名	迎 美佐子
	職名	
設立年月日	平成 18年 8月 11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 ぽっかぽか・ひがしからつかん 有料老人ホーム ぽっかぽか・東唐津館	
所在地	〒847-0028 佐賀県唐津市鏡新開95番地	
主な利用交通手段	最寄駅	東唐津駅
	交通手段と所要時間	JR筑紫線「東唐津駅」より、 直線で450m、道路経路で、600m、 徒歩10分。
連絡先	電話番号	0955(77)6700
	FAX番号	0955(77)6701
	ホームページアドレス	なし
	メールアドレス	
管理者	氏名	筒井 由美
	職名	
建物の竣工日		昭和・平成 20年 7月 19日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 18年 8月 11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

土地	敷地面積	1,288.00㎡ (389.6坪)				
	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 (H28年5月17日～H58年5月17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	2,160.59㎡			
		うち、有料老人ホーム部分	㎡			
	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 (H28年5月17日～H58年5月17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※
Aタイプ		①有/無	①有/無	40.0㎡	17戸	
Aタイプ		①有/無	①有/無	40.6㎡	2戸	
Bタイプ		①有/無	①有/無	37.3㎡	4戸	
Cタイプ		①有/無	①有/無	48.9㎡	5戸	
Dタイプ		①有/無	①有/無	43.4㎡	4戸	
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	5ヶ所 内2は 職員	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	3ヶ所
	共用浴室	1ヶ所	個室	32ヶ所
			大浴場	1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	<p>企業理念（経営方針）</p> <p>① お客様第一主義の徹底</p> <p>② 笑顔と元気</p> <p>③ 感謝の気持ちを形に変えて、社会への恩返しを介護事業にて行います。</p> <p>運営方針</p> <p>① 有料老人ホーム「ぼっかぼか東唐津館」は、地元地域に根付いた有料老人ホーム運営を目指します。</p> <p>② 合同会社 ぼっかぼか「ぼっかぼか東唐津館」の職員は、有料老人ホームが社会的に重要な事業であることを認知します。</p>
----------	--

	<p>③ 「ぼっかぼか東唐津館」において、提供する各種サービスは、一律・画一的（集団処遇）に行うのではなく、ご入居者各個人にあったように、個別・具体的に行うことを約束します。</p> <p>④ 「ぼっかぼか東唐津館」は、ご入居者に対しいかなるときも差別のない公平な有料老人ホーム運営を目指します。</p> <p>⑤ 「ぼっかぼか東唐津館」は、ご入居者が快適な生活を営むことができるよう、健全なホーム造りに努め、入居者が終生尊厳のある人生が送れるように援助し、安定して生活が送れるようなホームを提供します。</p> <p>ご入居者皆様が、自分らしく、生き生きと、そして健康に生活して頂くために努力します。今までの生活や暮らし方を大切にしたい心地よい生活空間を作ります。</p> <p>⑥ 普通に暮らすこと。普通に暮らせることが、本当の幸福ではないでしょうか。普通に暮らせることは、勿論、安全で安心して暮らせること。</p> <p>そして、色々な事に生きがいを感じることが出来て、楽しく自分らしく生活していける場所を提供していきます。</p> <p>⑦ 「ぼっかぼか東唐津館」は、入居者と職員の信頼関係を築き、相互の人間関係を深め高齢者の立場をよく理解するよう努めます。</p> <p>ご入居者の皆様に対して、自分自身の大切なご両親（ご家族）として接します。その家族とスタッフが一緒に暮らす最高の場所を作り、真の家族となります。</p> <p>⑧ 「ぼっかぼか東唐津館」は、入居者のプライバシーに留意しつつ、できる限り入居者およびご家族様へ情報を公開いたします。</p> <p>⑨ 合同会社 ぼっかぼかは、有料老人ホーム「ぼっかぼか東唐津館」の確実・効果的・透明・適切な事業経営を行います。</p>
サービスの提供内容に関する特色	
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 3 通院介助 4 その他 ()		
協力医療機関	1	名称	松籟会 河畔病院
		住所	佐賀県唐津市松南町119-2
		診療科目	内科、精神科、神経科、神経内科、胃腸科、循環器科、外科、脳神経外科、放射線科、麻酔科
		協力内容	① 年2回定期健康診断 ② 週1回、健康相談、診察、治療等のための来訪 ③ 医療が必要な場合の対応、往診、緊急対応 ④ 入院加療が必要な場合には、入院病院の手配
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	医療法人心会 唐津こころ歯科	
	住所	佐賀県唐津市浜玉町東山田1032-14	
	協力内容	① 歯科診療及び口腔ケア ② 訪問歯科診療	

(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 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	① 年齢65歳以上の方で、共同生活ができる方 ② 施設長及び直接処遇職員が本人及び身元引受人等と面談の上、当施設への入居が適正と判断された方	
契約の解除の内容	① 入居者が逝去した場合(2名入居の場合はどちらとも逝去した場合) ② 入居者から契約解除が行われた場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	① 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正な手段により入居した場合 ② 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ③ 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがある、かつホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき
	解約予告期間	1ヶ月前

入居者からの解約予告期間	1ヶ月前
体験入居の内容	① あり(内容:体験入居のご案内) ② なし
入居定員	最大42人(32部屋) 各居室は、原則個室です。 例外的に、ご夫婦、ご兄弟様に限り、2人で入居可能な部屋を10部屋程度設けております。
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		
生活相談員	1		1	
直接処遇職員				
介護職員	11		11	
看護職員	3		3	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	5	2	3	
事務員	2	2		
その他職員				
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
社会福祉士			
介護福祉士	4		4
実務者研修の修了者	3		3
初任者研修の修了者	5		5
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
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 (16時45分～ 9時15分)		
	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	2人	2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 (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 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		4						
前年度1年間の退職者数											
応じた業務に従事した経験年数に 職員の数	1年未満		1		4						
	1年以上 3年未満				3						
	3年以上 5年未満				1		1				
	5年以上 10年未満		2		1						
	10年以上				2						
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 7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	
	手続き	

(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1	要介護1	
	年齢	91歳	97歳	
居室の状況	床面積	40.0m ²	43.4m ²	
	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	
	設備費(入居時のみ)	54,000円	54,000円	
入居時点で必要な費用	敷金	家賃の3ヶ月分	家賃の3ヶ月分	
月額費用の合計		153,000円	173,000円	
家賃		61,000円	81,000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	48,000円	48,000円
		管理費	44,000円	44,000円
		介護費用	実費	実費
		光熱水費	実費	実費
		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)

費用	算定根拠
家賃	61,000円・81,000円
敷金	家賃の3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	44,000円
食費	48,000円
光熱水費	実費
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	20人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	20人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	8人
	要支援2	人
	要介護1	8人
	要介護2	5人
	要介護3	2人
	要介護4	3人
	要介護5	2人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	18人

	5年以上10年未満	3人
	10年以上15年未満	8人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	88歳
入居者数の合計	29人
入居率※	%
※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	1人
	社会福祉施設	人
	医療機関	4人
	死亡者	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	5人
	(解約事由の例)	ご家族様の自宅近所の施設希望の為

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		
電話番号		0955(77)6700
対応している時間	平日	9:30~17:00
	土曜	9:30~17:00
	日曜・祝日	10:00~17:00
定休日		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) *損保保険ジャパンにて対応
	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、	1 あり	実施日	
-------------	------	-----	--

意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況		結果の開示	1 あり	2 なし
	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12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	1 あり ② なし	

指導指針「5. 規模及び構造設備」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（別の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。