

## 重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	
所属・職名	海峡つばさ館・施設長

## 1 事業主体概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ まなび 株式会社 まなび	
主たる事務所の所在地	〒800-0064 北九州市門司区松原1-6-18	
連絡先	電話番号	093-382-2830
	FAX番号	093-382-2833
	メールアドレス	kaikyoutsubasa2830@gmail.com
	ホームページアドレス	https://manabi-home.com/
代表者	氏名	内野 恵子
	職名	代表取締役
設立年月日	平成29年 7月 1日	
主な実施事業	別添1	

## 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 かいきょうつばさかん 住宅型有料老人ホーム 海峡つばさ館	
所在地	〒800-0064 北九州市門司区松原1-6-18	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 門司駅
	交通手段と所要時間	1 JR利用の場合 小倉駅乗車5分 門司駅より徒歩15分 2 自動車利用の場合 北九州都市高速大里インターより10分
連絡先	電話番号	093-382-2830
	FAX番号	093-382-2833
	メールアドレス	kaikyoutsubasa2830@gmail.com
	ホームページアドレス	https://manabi-home.com/
管理者	氏名	内田 智洋
	職名	施設長

建物の竣工日	平成 24 年 6 月 20 日
有料老人ホーム事業の開始日	平成 29 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	年 月 日
	指定の更新日 (直近)	年 月 日

3 建物概要

土地	敷地面積	2019.36㎡				
	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 (H29年7月1日~H49年6月30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	2736㎡			
		うち、老人ホーム部分	2568㎡			
	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				
		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 (H29年7月1日~H49年6月30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	1人部屋			
	最大	2人部屋				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	③ 有/無	有/④ 無	12.75㎡	55戸・55名	一般居室個室
タイプ2	③ 有/無	有/④ 無	27.00㎡	2戸・4名	一般居室相部屋	

	タイプ3	有/無	有/無	24.26 m <sup>2</sup>	1戸・2名	一般居室相部屋
	タイプ4	有/無	有/無	48.77 m <sup>2</sup>	6戸・24名	一般居室相部屋
	タイプ5	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ6	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ7	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ8	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ9	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ10	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
※「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」「一次介護室」の別を記入。						
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		3ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		3ヶ所	
	共用浴室	3ヶ所	個室		3ヶ所	
			大浴場		0ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		ヶ所	
			リフト浴		1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					
消防用設備等	消火器	①あり 2なし				
	自動火災報知設備（A）	①あり 2なし				
	火災通報設備（B）	①あり 2なし				
	A、Bの連動	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	原則65歳以上の方で介護保険認定を受け要支援・要介護状態にある方を対象とする
サービスの提供内容に関する特色	食事の提供 入居者や家族の相談助言 共用部分の生活サービスの提供 健康管理等
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	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	
	科学的介護推進体制加算	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	
	看取り介護加算	1 あり 2 なし	
	認知症専門ケア加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 なし	
	サービス提供体制強化加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 加算Ⅲ 4 なし	
	介護職員処遇改善加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 加算Ⅲ 4 加算Ⅳ 5 加算Ⅴ 6 なし	
介護職員等特定処遇改善加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 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	ホームクリニック小倉
		住所	北九州市小倉北区三萩野 2 丁目 4-8
		診療科目	内科・精神科
		協力科目	内科・精神科
		協力内容	訪問診療
	2	名称	晴山会クリニック
		住所	北九州市門司区柳町 1 丁目 2 番 1 号
		診療科目	整形外科
		協力科目	整形外科
		協力内容	訪問診療
協力歯科医療機関		名称	宇佐歯科医院
		住所	北九州市小倉北区宇佐町 1-8-17
		協力内容	訪問歯科

(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	概ね 65 歳以上	
契約の解除の内容	入居契約書	第 5 章 25・26・27 条による
事業主体から解約を求める場	解約条項	第 5 章 26 条

合	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：居室使用料・4,000円/1泊2日朝・昼・夕食費込） ② なし	
入居定員	85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	1		
生活相談員				
直接処遇職員	20		20	
介護職員	17		17	
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				
事務員	2		2	
その他職員	2		2	
1週間のうち、常勤の従業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、当該事業所の従業者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
実務者研修の修了者			1
初任者研修の修了者			12
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		
はり師		
きゅう師		

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 ( 時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	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 (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	ヘルパー2級							
	(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		4						
前年度1年間の退職者数		1		4						
従事業務に	1年未満			4						
	1年以上			3						

	上 3 年未満										
	3 年以上 5 年未満		2		5						
	5 年以上 10 年未満				5						
	10 年以上										
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	物価水準、経済状況、法令の変更等
	手続き	運営懇談会にて承認

### (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	1	2
	年齢	80歳	80歳
居室の状況	床面積	12.75㎡	27.0㎡
	便所	①あり 2なし	1あり ②なし
	浴室	1あり ②なし	1あり ②なし
	台所	1あり ②なし	1あり ②なし
入居時点で必	前払金	円	円



要な費用	敷金	94,500円	75,000円	
月額費用の合計		105,500円	85,000円	
家賃		31,500円	25,000円	
サービス	特定施設入居者生活介護の費用※1	円	円	
	介護保険外※2	食費	48,000円	48,000円
		管理費	22,000円	8,000円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
その他	4,000円	4,000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、本欄には記入しない）				

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	近隣同種の家賃負担に合わせる
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額は含まない
管理費	緊急通報対応・人件費・事務管理費・水光熱費
食費	朝食・昼食・夕食の食材費及び栄養管理費・人件費
光熱水費	管理費に含む
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	ベッド使用料金 2,000円 寝具料金 2,000円

(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)	
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



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) 特養又は病院での療養

### 8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

1	窓口の名称		海峡つばさ館
	電話番号		093-382-2830
	対応している時間	平日	9:00~17:30
		土曜	9:00~17:30
		日曜・祝日	9:00~17:30
定休日		無し	
2	窓口の名称		北九州市役所 介護保険課
	電話番号		093-582-2771
	対応している時間	平日	8:30~17:15
		土曜	
		日曜・祝日	
定休日		土曜・日曜・祝日	

(設置者の責めに帰すべき事由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) 施設サービスにおける事故対応
	2 なし	
設置者の責めに帰すべき事由により賠償すべき事故が発生したときの対応	① あり	(その内容) 上記内容と同じ
	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
	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 公開していない
管理規程	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

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 公開していない
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 公開していない
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 公開していない

## 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)
	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 老人福祉法第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「6 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	多床室の面積・一部の廊下幅	
「7 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	個室が 12 m <sup>2</sup>	

添付書類 別添1 (事業主体が北九州市内で実施する他の介護サービス)

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)

介護サービスの種類			設置の状況	事業所の名称	所在地
<b>【居宅サービス】</b>					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	ヘルパーステーション小倉 つばさ	小倉南区沼南町 1-3-7
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接	小倉つばさ館デイ サービスセンター	小倉南区沼南町 1-3-7
通所介護	あり	なし	併設・隣接	ひびきの郷デイ サービスセンター	小倉南区下石田 1-2- 1-101
通所介護	あり	なし	併設・隣接	デイサービスセンター海峽 つばさ館	門司区松原 1-6-18
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<b>【地域密着型サービス】</b>					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
<b>【居宅介護予防サービス】</b>					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		

介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<b>【地域密着型介護予防サービス】</b>					
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<b>【介護保険施設】</b>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<b>【介護予防・日常生活総合事業】</b>					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接	ヘルパーステーション小倉 つばさ	小倉南区沼南町 1-3-7
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接	小倉つばさ館テイク サービスセンター	小倉南区沼南町 1-3-7
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

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	
	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)		包含※2	都度※2	料金※3	備考 (都度の料金の説明など)	
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり				
排せつ介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり				
おむつ代			なし	あり		○		別紙参照
入浴(一般良く)介助・清拭	なし	あり	なし	あり				
特浴介助	なし	あり	なし	あり				
身辺介助(移動・着替え等)	なし	あり	なし	あり				
機能訓練	し	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円/0.5h	車で 15 分圏内
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり				
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○		1,500 円/月額	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり				コインランドリーあり 400 円/回
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり		○	100 円/回	
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				
おやつ			なし	あり			60 円/回	希望者のみ
理美容師による理美容サービス			なし	あり				訪問理美容サービスあり
買い物代行	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円/0.5h	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
金銭・貯金管理			なし	あり			無料	少額(10,000 円前後)の管理のみ
健康管理サービス								

定期健康診断			なし	あり		○	実費	主治医による(本人負担)
健康相談	なし	あり	なし	あり			無料	
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり			無料	
生活リズムの記録(排便・睡等)	なし	あり	なし	あり			無料	
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円/0.5h	要相談
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円/0.5h	要相談
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円/0.5h	要相談
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				