

重要事項説明書

記入年月日	令和 5 年 7 月
記入者名	正木 順子
所属・職名	シニアコート八幡 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	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) さざんこみゆにけーしょんず サザンコミュニケーションズ	
主たる事務所の所在地	〒899-8511 鹿児島県鹿屋市輝北町市成 2119 番地 2	
連絡先	電話番号	099-485-1902
	F A X 番号	099-485-1903
	メールアドレス	senior.jimu4888@gmail.com
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	吉元 和浩
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 25 年 12 月 3 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しにあこーとやはた 住宅型有料老人ホームシニアコート八幡	
所在地	〒805-0061 福岡県北九州市八幡東区西本町二丁目 8-7	
主な利用交通手段	最寄駅	八幡駅
	交通手段と所要時間	八幡駅から徒歩 1 分
連絡先	電話番号	093-671-4888
	F A X 番号	093-671-4909
	メールアドレス	senior.jimu4888@gmail.com
	ホームページアドレス	https://www.senior-court-yahata.jp/
管理者	氏名	正木 順子
	職名	管理者
建物の竣工日	昭和 48 年 2 月 23 日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成 29 年 1 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	533.92 m ²	
	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	
		契約期間	
	契約の自動更新		
建物	延床面積	全体	2383.63 m ²
		うち、老人ホーム部分	2238.64 m ²
	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	あり (平成 28 年 9 月 1 日～ 令和 8 年 8 月 31 日)			
	契約の自動更新	あり				
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	有	無	18.9 m ²	42	一般居室個室
	タイプ 2	有	無	37.8 m ²	4	一般居室相部屋
	タイプ 3	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 4	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 5	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 6	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 7	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 8	有/無	有/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		1ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		2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槽	2ヶ所	チェアー浴		2ヶ所	
			リフト浴		0ヶ所	
			ストレッチャー浴		0ヶ所	
			その他 ()		0ヶ所	
食堂	あり					
入居者や家族が利用できる調理設備	なし					
エレベーター	あり (車椅子対応)					
消防用設備	消火器	あり				

等	自動火災報知設備（A）	あり
	火災通報設備（B）	あり
	A， Bの連動	あり
	スプリンクラー	なし
	防火管理者	あり
	防災計画	あり
その他		

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	
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	なし
食事の提供	委託
洗濯、掃除等の家事の供与	なし
健康管理の供与	自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	自ら実施

（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 3 なし	2 加算Ⅱ
	サービス提供体制強化加算	1 加算Ⅰ 3 加算Ⅲ	2 加算Ⅱ 4 なし
	介護職員処遇改善加算	1 加算Ⅰ 3 加算Ⅲ 5 加算Ⅴ	2 加算Ⅱ 4 加算Ⅳ 6 なし
介護職員等特定処遇改善加算	1 加算Ⅰ 3 なし	2 加算Ⅱ	
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		救急車の手配 入退院の付き添い 通院介助	
協力医療機関	1	名称	たつのおとしごクリニック
		住所	北九州市八幡東区大蔵 3-2-1
		診療科目	内科 神経内科 (ものわすれ外来)
		協力科目	内科 神経内科
		協力内容	訪問診療
	2	名称	原内科循環器科クリニック
		住所	北九州市八幡東区祇園 2-12
		診療科目	内科 循環器科
		協力科目	内科 循環器科
		協力内容	訪問診療
	3	名称	諸富医院
		住所	北九州市八幡東区白川町 2-13
		診療科目	外科 整形外科 胃腸科 肛門外科
		協力科目	外科 整形外科 胃腸科 肛門外科
		協力内容	訪問診療
協力歯科医療機関		名称	有松歯科
		住所	北九州市八幡西区上上津役西 3-1-17
		協力内容	訪問診療

(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		本人希望の居室変更	
判断基準の内容		本人の意思・体調・身体状態の変化	
手続きの内容		契約書の取り直し	
追加的費用の有無		あり	
居室利用権の取扱い		なし	
前払金償却の調整の有無		なし	
従前の居室との仕 様の変更	面積の増減	あり	
	便所の変更	なし	
	浴室の変更	なし	
	洗面所の変更	なし	
	台所の変更	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	あり
	要支援の者	あり
	要介護の者	あり
留意事項		
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	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：一週間の宿泊及び食事の提供)	
入居定員	50 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	6	3	3	
介護職員		3	2	
看護職員			1	
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				
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		
実務者研修の修了者	1	
初任者研修の修了者	1	3
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 (16時～9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	1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		介護福祉士実務者研修終了				
				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											
前年度1年間の退職者数			1								
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満										
	1年以上3年未満										
	3年以上5年未満				1						
	5年以上10年未満		1	1	3						
	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】		利用権方式	
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		なし	
要介護状態に応じた金額設定		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	家賃以外	
	手続き	契約書の取り直し	

(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		
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	18.9 m ²	37.8 m ²
	便所	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
入居時点で必要な費用	前払金	68,000 円	117,000 円
	敷金	0 円	0 円
月額費用の合計		116,000 円	213,000 円
家賃		38,000 円	62,000 円
サービス	特定施設入居者生活介護の費用※1		円
	介護保険外※2	食費	円
		管理費	15,000 円
		介護費用	円
		光熱水費	円
		生活支援費	15,000 円
		30,000 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	一人部屋 38,000 円 二人部屋 62,000 円
敷金	家賃の0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	管理・公益費一人当たり 15,000 円
食費	1日3食 朝 470 円 昼・夕 590 円 特別食(月1回)+100 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	5人
	女性	19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	20人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	1人
	要介護1	11人
	要介護2	4人
	要介護3	4人
	要介護4	2人
	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	3人
	6ヶ月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	5人
	5年以上10年未満	12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	88.4歳
入居者数の合計	24人
入居率※	48%
※ 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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	3人
	その他	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	8人
		(解約事由の例) 自宅での生活・長期入院

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		高齢者専用住宅シニアコート八幡
	電話番号		093-671-4888
	対応している時間	平日	8:30~17:30
		土曜	8:30~17:30
		日曜・祝日	8:30~17:30
定休日		なし	
2	窓口の名称		シルバーケアプランセンター
	電話番号		093-661-7696
	対応している時間	平日	8:30~17:30
		土曜	なし
		日曜・祝日	なし
定休日		土・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	あり	(その内容) 事業活動包括保険
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	あり	(その内容) 担当者と連携し対応
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	あり	

(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	あり	実施日	毎年
		結果の開示	なし
第三者による評価の実施状況		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	
	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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	(開催頻度) 年 2回
	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】	あり (提携ホーム名: 状態に合った機関への移行)	
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	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	なし	
合致しない事項がある 場合の内容		
「7 既存建築物等の 活用の場合等の特例」 への適合性		
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 (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)

様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 _____ 印

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

※説明を受けた者の署名

_____ 印