

重要事項説明書

記入年月日	R6.6.1
記入者名	西田 陶子
所属・職名	山浦倶楽部管理者

※ 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	
	※法人の場合、その種類	有限会社
名称	(ふりがな) (ゆう) たるみあれるぎーけんきゅうしょ (有) 足水アレルギー研究所	
主たる事務所の所在地	〒807-0072 北九州市八幡西区上上津役6-9-18	
連絡先	電話番号	093-617-1184
	FAX番号	093-617-1164
	メールアドレス	toko@yuusuikan.com
	ホームページアドレス	http://yamaura.yuusuikan.com/
代表者	氏名	西田 啓子
	職名	代表取締役
設立年月日	平成8年 10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) ゆうすいかん やまうらくらぶ 湧水館 山浦倶楽部	
所在地	〒807-1266 北九州市八幡西区木屋瀬東一丁目7番28号	
主な利用交通手段	最寄駅	筑豊電鉄 木屋瀬 駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 西鉄バス 山浦停留所で下車、徒歩5分 ②自動車利用の場合 木屋瀬駅より乗車2分
連絡先	電話番号	093-617-1184
	FAX番号	093-617-1164

	メールアドレス	toko@yuusuikan.com
	ホームページアドレス	http://yamaura.yuusuikan.com/
管理者	氏名	西田 陶子
	職名	管理者
建物の竣工日		平成27年 2月 28日
有料老人ホーム事業の開始日		平成27年 3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	2289, 93 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	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	1084, 60 m ²
		うち、老人ホーム部分	653, 78 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	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	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	有/無	10, 51 m ²	21	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	17, 81 m ²	3	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		
※居室の面積並びに廊下幅については、北九州市の求める基準を満たしておりません。						
共用施設	共用便所における便房	2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		2ヶ所	
			大浴場		ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	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	非常用すべり台設置					

4 サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	元気になったら在宅生活に戻ることができ、終の棲家としてもご家族と同じ気持ちでお看取りまでさせていただく自由でアットホームな施設を目指していきます。		
サービスの提供内容に関する特色	日中はその方に合った介護サービスの利用や、思い思いの過ごし方をして頂き、充実した活動ができるように支援・助言を行います。日中自室にいらっしゃる場合は安否確認の声かけや水分摂取の声かけ、必要な援助を行います。夕方には「おかえりなさい。」とスタッフが迎えるアットホームなサービスを提供します。夜間は安心して休むことができるように声かけし、転倒等を防止していくために必要な機器を使用しています。		
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 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 4 その他 ()	
協力医療機関	1	名称	医療法人西田医院
		住所	北九州市八幡西区木屋瀬一丁目8番1号
		診療科目	内科・小児科・リハビリテーション科
		協力科目	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	とよた歯科医院
		住所	北九州市八幡西区野面758-1
		協力内容	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 (要介護度が重くなった場合・見守りが頻回に必要になった場合)	
判断基準の内容		要介護度・介護量	
手続きの内容		本人・ご家族に了解を得るための面談や電話連絡	
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		
契約の解除の内容	賃料の滞納 入居者または入居者の関係者が反社会的勢力に該当 別表第1 第六号から第八号までに掲げる行為	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第11条
	解約予告期間	相当の期間
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： ） ②なし	
入居定員	27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 3人	常勤	非常勤	
管理者			1	0.125
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員			11	1.0
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員			2	0.5
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		1	4
実務者研修の修了者			

満											
1 年 以 上 3 年 未 満											
3 年 以 上 5 年 未 満			2	1							
5 年 以 上 1 0 年未 満			2	3							
1 0 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	消費者物価指数、人件費等を勘案の上改定
	手続き	個別に面談

(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	1 0, 5 1 m ²	1 7, 8 1 m ²
	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
入居時点で必要な費用	前払金（前家賃）		円
	敷金	1 0 0, 0 0 0 円	1 5 0, 0 0 0 円

月額費用の合計			119,400円	154,400円
家賃			45,000円	70,000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	44,400円	44,400円
		管理費	20,000円	20,000円
		介護費用	円	円
		光熱水費	10,000円	10,000円
		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、本欄には記入しない）

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	一日宿泊費1,500円として算定（小規模多機能の宿泊費と同額）
敷金	家賃の 約2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	共有スペースの使用料として算定
食費	朝：330円 昼：600円 夜：550円
光熱水費	電気料金・ガス料金・水道料金
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	協議により算定

(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（上乗せサービス）	
※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	3人
	女性	23人
年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	20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	6人
	要介護2	2人
	要介護3	8人
	要介護4	4人
	要介護5	6人
入居期間別	6ヶ月未満	1人
	6ヶ月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	10人
	5年以上10年未満	8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	88.1歳
入居者数の合計	26人
入居率※	96%

※ 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	1人
	医療機関	1人
	死亡者	5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）
	入居者側の申し出	1人
		（解約事由）入院し、その後は他の施設を検討

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		苦情相談窓口
	電話番号		093-617-1184
	対応している時間	平日	8:30~17:30
		土曜	8:30~17:30
		祝日	8:30~17:30
	定休日		日曜、12月31日~翌1月3日
2	窓口の名称		
	電話番号		
	対応している時間	平日	
		土曜	
		日曜・祝日	
	定休日		

(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)
	2 なし	※医療法人西田医院とは別に加入検討
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)
	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	経年的に実施(投書事例なし)
		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（運営推進会議）	（開催頻度）年 6 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	居室の面積および廊下幅	
「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		

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 年 月 日

説明者署名

※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