

## 重要事項説明書

記入年月日	令和3年 4月 1日
記入者名	松本 昭史
所属・職名	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	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃさつき 株式会社颯	
主たる事務所の所在地	〒020-0857 岩手県盛岡市北飯岡二丁目16番73号	
連絡先	電話番号	019-637-7800
	FAX番号	019-637-7802
	メールアドレス	<a href="mailto:i.takahashi@kaede.co">i.takahashi@kaede.co</a>
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	高橋 淳一
	職名	代表取締役
設立年月日	平成令和 26年 9月 1日	
主な実施事業	※別添1（別の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さつき 有料老人ホームさつき	
所在地	〒020-0857 岩手県盛岡市北飯岡2丁目16番73号	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	<p>・盛岡駅から車で4.5km・・・盛岡駅から東北へ盛岡西バイパス～右折国道46号線へ～イオン盛岡南ショッピングセンター～東右折～約1.3km</p> <p>・最寄りのバス停・・・工業技術センター～徒歩約0.1km 才川～徒歩約0.4km 三ツ森～徒歩約0.5km</p>
連絡先	電話番号	019-637-7800
	FAX番号	019-637-7802
	メールアドレス	<a href="mailto:i.takahashi@kaede.co">i.takahashi@kaede.co</a>
	ホームページアドレス	
管理者	氏名	松本 昭史
	職名	有料老人ホーム管理者
建物の竣工日		昭和・平成 24年 7月 31日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 24年 8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	
	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	1004.97㎡			
	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	
建物	延床面積	全体	999.5㎡		
		うち、老人ホーム部分	999.5㎡		
	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 鉄筋造 3 木造 4 その他 ( )			
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室			
		2 相部屋あり			
		最小	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	11.25㎡	36	一般居室個室
タイプ2	有/無	有/無	㎡		
タイプ3	有/無	有/無	㎡		
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	8ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	8ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	7ヶ所
	共用浴室	1ヶ所	個室	ヶ所
			大浴場	1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	ヶ所
			ストレッチャー浴	1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	
	自動火災報知機	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	一般居室個室の床面積において、盛岡市有料老人ホーム設置運営指導指針が定める内法寸法で13㎡以上という基準を満たしていない。			

#### 4. サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針	入居者が有する能力に応じ、可能な限り自立した日常生活を営む事ができるよう健康・栄養管理・生活相談などの日常生活上の援助を行うものとします。また、入居者の選択に基づき適切なサービスを提供できるように保健医療サービス施設サービスなどのサービス事業者との連携に努めることとします。
サービスの提供内容に関する特色	日中2名～3名の看護師を配置し、緊急時の医療機関との連携や、普段の入居者様の健康管理に力を注いでいる。
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 (委託先 しょうげつフードサービス(株))
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 ( 訪問診療 )		
協力医療機関	1	名称	盛岡市立病院	
		住所	岩手県盛岡市本宮五丁目15番1号	
		診療科目	盛岡市立病院ホームページ内参照	
		協力内容	一般健康管理及び緊急時の医療体制受入れ対応	
	2	名称	もりおか往診ホームケアクリニック	
		住所	岩手県盛岡市北飯岡3丁目20-3	
		診療科目	もりおか往診ホームケアクリニックホームページ内参照	
		協力内容	往診による一般健康管理及び緊急時訪問診療対応	
協力歯科医療機関	名称	星と虹訪問歯科クリニック		
	住所	岩手県紫波郡矢巾町南矢幅第14地割34-6		
	協力内容	往診による歯科衛治療及び衛生管理指導		

**(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	日常的に介護が必要であり在宅での生活が難しい方を対象としています。	
契約の解除の内容	入居契約書 第5章 参照	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第30条 参照
	解約予告期間	1ヶ月～3ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入所の内容	1 あり (内容: 1泊2日 一食600円 送迎費1,000円) 2 なし	
入居定員	36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		1
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	20	20		10
看護職員	5	5		2.5
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1	1		1
その他職員	2		2	1
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 <sup>※2</sup>				40時間
<p>※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従事者の人数を常勤の従事者の人数に換算した人数をいう。</p> <p>※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。</p>				

### (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	12	12	0
実務者研修の修了者	2	2	0
初任者研修の修了者	6	6	0
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		非常勤
		常勤	
看護師又は准看護師	5	5	0
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復師			
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 ( 17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	3 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	社会福祉主事								
	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										
応業 じ務 たに 職従 員事 のし た人 数経 験 年 数に	1年未満									
	1年以上									
	3年未満									
	3年以上									
	5年未満									
	5年以上									
	10年未満									
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	
利用料金の支払い方式 【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	物価変動や人件費等を勘案し、改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(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	5	
	年齢	75歳	75歳	
居室の状況	床面積	11.25㎡	11.25㎡	
	便所	1有 <del>2無</del>	1有 <del>2無</del>	
	浴室	1有 <del>2無</del>	1有 <del>2無</del>	
	台所	1有 <del>2無</del>	1有 <del>2無</del>	
入居時点で必要な費用	前払金	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		110,000 (月30日) 円	128,150 (月30日) 円	
家賃		30,000 (1日1,000) 円	30,000 (1日1,000) 円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 <sup>※1</sup> の費用		円	
	2 介護保険外 <sup>※</sup>	食費	54,000 (1日1,800) 円	54,000 (1日1,800) 円
		管理費	20,000 (月定額) 円	20,000 (月定額) 円
		介護費用	円	円
		光熱水費・リネン洗濯費	6,000 (1日各100) 円	6,000 (1日各100) 円
		おむつ代	0円	16,500 (税抜) 円
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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）</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	低所得者受入れにあたり、保護基準等に相当する額で算出
敷金	家賃のヶ月分
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	日常生活援助・健康管理及び、その他必要な介護・看護サービス提供に必要な額で算出
食費	食材費・委託管理費支出を勘案した額で算出
光熱水費	水道光熱費に支出額を勘案して算出
利用者の個別的な選択によるサービス利用	別添2
その他のサービス利用料	日常生活消耗品費等に必要額

(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

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護 <sup>※</sup> に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護 <sup>※</sup> 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	12 人
	女性	23 人
年齢別	65歳未満	2 人
	65歳以上75歳未満	3 人
	75歳以上85歳未満	13 人
	85歳以上	17 人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	2 人
	要介護4	11 人
	要介護5	22 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	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

**(入居者の属性)**

平均年齢	78 歳
入居者数の合計	35 人
入居率※	94 %
※ 入居者数の合計を入居定員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	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	0 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0 人
		(解約事由の例)

**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。

窓口の名称		有料老人ホームさつき
電話番号		019-637-7800
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		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) 介護事業者賠償責任補償
	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ときの対応	1 あり	(その内容) 事故発生時・緊急時対応マニュアル
	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、意見等利用者の意見等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「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	一般居室個室の床面積が基準の13㎡以上を満たしていない。
「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	1 あり    2 なし
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：別添1（別を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    令和    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。