

## 重要事項説明書

記入年月日	令和6年1月1日
記入者名	宮脇 新吾
所属・職名	取締役専務兼事務長

※ 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 <del>法人</del>	
	※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 いしだに	
	株式会社 石谷	
主たる事務所の所在地	〒899-2701 鹿児島市石谷町1155番地3	
連絡先	電話番号	099-210-7617
	FAX番号	099-210-7686
	ホームページアドレス	http://www.youkouka.co.jp
代表者	氏名	福森 真寿美
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 23年 1月 17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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむようこうか	
	住宅型有料老人ホーム陽光花	

所在地	〒899-2701 鹿児島市石谷町1155番地1	
主な利用交通手段	最寄駅	上伊集院駅
	交通手段と所要時間	上伊集院駅より車で10分
連絡先	電話番号	099-210-7617
	FAX番号	099-210-7686
	ホームページアドレス	http://www.youkouka.co.jp
管理者	氏名	福森 真寿美
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和・平成 24年 10月 1日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 24年 10月 7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） <input checked="" type="radio"/> 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	2980.35㎡	
	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	807.42㎡
		うち、老人ホーム部分	610.98㎡

	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													
<table border="1"> <tr> <td>抵当権の設定</td> <td>1 あり</td> <td>2 なし</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td colspan="2">1 あり ( 年 月 日 ~ 年 月 日 )</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>契約の自動更新</td> <td>1 あり</td> <td>2 なし</td> </tr> </table>		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		
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	18.24㎡	16戸	一般居室個室									
	タイプ2	有/無	有/無	30.78㎡	1戸	一般居室相部屋									
	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	1ヶ所	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	1ヶ所											
	共用浴室	2ヶ所	個室	2ヶ所											
			大浴場	0ヶ所											
共用浴室における	ヶ所	チェアー浴	0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	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	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>1・私たちは、人を思いやる気持ちを常に持ち、心温まる施設づくりをいたします。</p> <p>2・私たちは、ご入居者様を肉親と思い、常に優しい気持ちで接します。</p> <p>3・私たちは、ご入居者様に対し、「ふれあい」と「自立」をテーマに安心して生活していただけるような介護を目指して常に努力いたします。</p>			
サービスの提供内容に関する特色	<p>・ご利用者様の身体機能の維持及び向上の為、出来る事はご自分でしていただけるような助言やお手伝い等を心掛けています。</p>			
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		<input checked="" type="radio"/> 1 救急車の手配 <input checked="" type="radio"/> 2 入退院の付き添い <input checked="" type="radio"/> 3 通院介助 <input checked="" type="radio"/> 4 その他 (健康相談・服薬管理)	
協力医療機関	1	名称	医療法人恵徳会 小田代病院
		住所	鹿児島市荒田1丁目25-6
		診療科目	内科・外科・泌尿器科・消化器内科
		協力内容	医師の訪問又は、病院受診による健康管理及び相談、希望者による年2回の定期健康診断を行う。
	2	名称	うえの内科循環器内科クリニック
		住所	鹿児島市山下町8-3-3F
		診療科目	内科・循環器内科
		協力内容	医師の訪問又は、病院受診による健康管理及び相談、希望者による年2回の定期健康診断を行う。
協力歯科医療機関		名称	医療法人さくら 新上橋さくら歯科
		住所	鹿児島市鷹師2丁目3-13
		協力内容	診療・治療の為に歯科医師の訪問を行う(随時)又、口腔ケア実施の為に助言と指導または、年2回程度の歯科無料検診を行う。

(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	65歳以上の方				
契約の解除の内容	入居契約書 第28条、29条、30条参照				
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: 空室時は可能。連続3日迄。1日5,250円)			
	2	なし			
入居定員					20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	非常勤	
管理者	1		1
生活相談員			
直接処遇職員			
介護職員	5	3	2
看護職員			
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士	1		1
調理員	5		5
事務員			
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	2	1
実務者研修の修了者	1	1
初任者研修の修了者	3	1
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30分~9時30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	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)	
※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	
	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								
	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							
前年度1年間の退職者数										
人年業務数に に従事した 職員の経験	1年未満			1						
	1年以上									
	3年未満									
	3年以上			1						
	5年未満			1	1					
	5年以上			1	1					
10年未満			1	1						
10年以上			1	1						
従業者の健康診断の実施状況			① あり 2 なし							

前年度1年間の																				
退職者数																				
に業務 にた に従 事し た 職 員 の 人 数 の 経 験 年 数	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	1 全額前払い方式	
※該当する方式を全て選択	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	
	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	要介護1	要介護3
	年齢	93歳	89歳
居室の状況	床面積	18.24㎡	18.24㎡

	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
入居時点で 必要な費用	前払金	0円	0円
	敷金	90,000円	90,000円
月額費用の合計		129,770円	129,770円
	家賃	45,000円	45,000円
	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円
介護保険外※2	食費	49,380円	49,380円
	管理費	23,620円	23,620円
	介護費用	円	円
	光熱費	8,800円	8,800円
	その他	2,970円	2,970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)

費目	算定根拠
家賃	近隣の家賃相場を勘案して算出
敷金	家賃の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	共用施設の維持管理費、運営管理の事務費用
食費	厨房設備の維持管理費
光熱水費	専用部・共用部分の電気・ガス・水道料を勘案
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等	扇風機、電気ストーブ等使用の場合は1ヵ月につき別途500円徴収

(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※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	3人
	女性	15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	2人
	85歳以上	16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	2人
	要介護2	1人
	要介護3	4人
	要介護4	5人
	要介護5	6人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	10人

	5年以上10年未満	4人
	10年以上15年未満	1人

(入居者の属性)

平均年齢	88.7歳
入居者数の合計	18人
入居率	90.00%
※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。	

(前年度における退居者の状況)

退居先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	3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	3人
	(解約事由の例) 医療機関への入院(長期期間が見込まれる)	

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	住宅型有料老人ホーム陽光花	
電話番号	099-210-7617	
対応している時間	平日	8:30~17:15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土・日・年末年始(12月29日~1月3日)	

(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保険加入 (東京海上日動)
	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) 介護事業者賠償責任保険加入 (東京海上日動)
	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	
		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		
「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	あり	
不適合事項がある場合の内容	御夫婦での入居希望者がいる為、一人当たり13㎡の居室面積が確保されていない。	

添付書類：別添1 (別に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。