

重要事項説明書

記入年月日	2024年2月20日
記入者名	小野勝彦
所属・職名	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	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ かがやき 株式会社 輝き	
主たる事務所の所在地	〒840-0005 佐賀県佐賀市蓮池町大字蓮池350番地1	
連絡先	電話番号	0952-97-1705
	FAX番号	0952-97-1706
	メールアドレス	t_egao_morodomi@yahoo.co.jp
	ホームページアドレス	http:// 無
代表者	氏名	小野千夏
	職名	代表取締役
設立年月日	平成23年3月23日	
主な実施事業	※別添1 (別に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	じゅうたくがたゆうりょうろうじんほむ りんごのき 住宅型有料老人ホームりんごの樹	
所在地	〒840-0005 佐賀市蓮池町大字蓮池350番地1	
主な利用交通手段	最寄駅	佐賀 駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 ・佐賀市営バス [29 蓮池・橋津線] 佐賀駅バスセンターで乗車22分、 蓮池魚町停留所で下車、徒歩1分 ②自動車利用の場合 ・佐賀駅 乗車22分
連絡先	電話番号	0952-97-1705
	FAX番号	0952-97-1706
	メールアドレス	t_egao_morodomi@yahoo.co.jp
	ホームページアドレス	http:// 無
管理者	氏名	小野千夏
	職名	代表取締役
建物の竣工日		平成23年 8月15日
有料老人ホーム事業の開始日		平成23年12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	平成・令和 年 月 日
	指定の更新日（直近）	平成・令和 年 月 日

### 3 建物概要

土地	敷地面積	1 2 3 1 . 1 9 m <sup>2</sup>				
	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（普通賃借・定期賃借）				
		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		4 8 1 . 9 6 m <sup>2</sup>		
		うち、有料老人ホーム部分		4 8 1 . 9 6 m <sup>2</sup>		
	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（普通賃借・定期賃借）						
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	無	無	11.73m <sup>2</sup>	7	一般居室個室
	タイプ2	無	無	8.25m <sup>2</sup>	9	一般居室個室
	タイプ3	無	無	8.33m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ4	無	無	8.5 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ5	無	無	8.8 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ6	無	無	11.73m <sup>2</sup>	5	一般居室相部屋
	<p>※尚、当施設は有料老人ホーム運営指導指針「5. 規模及び構造設備」に合致しない状況が一部ありますが、今後、増築及び改築を行う際には、運営指導指針の基準に則って見直しを行います。</p> <p>【合致しない項目】・居室の床面積が13m<sup>2</sup>以上ない。・廊下幅が2mない。</p>					
<p>※「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。</p>						

共用施設	共用便所における便房	5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	5ヶ所
	共用浴室	1ヶ所	個室	1ヶ所
			大浴場	ヶ所
	共用浴室における介護浴室	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		
消防用施設等	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		
緊急通報装置等	居室 ① あり 2 一部あり 3 なし	便所 ① あり 2 一部あり 3 なし	浴室 ① あり 2 一部あり 3 なし	その他（ ） 1 あり 2 一部あり 3 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	入居者の安心できる生活の確保を行い、高齢者の毎日の生活のなかで、必要と思われる援助内容を個人または家族と検討し、希望される援助を行っていきます。
サービスの提供内容に関する特色	協力病院と連携し高齢者の健康面の維持管理を行っています。小規模の施設なので高齢者の方と寄り添った生活をしています。
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
	介護職員処遇改 善加算	(Ⅰ)	1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし
		(Ⅲ)	1	あり	2	なし
		(Ⅳ)	1	あり	2	なし
		(Ⅴ)	1	あり	2	なし
	介護職員等特定 処遇改善加算	(Ⅰ)	1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	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（健康管理、服薬管理）
協力医療機関	1	名称	神田胃腸科内科医院	
		住所	佐賀市蓮池町大字蓮池 3 6 5 - 7	
		協力科目	内科、胃腸内科	
		診療科目	内科、胃腸内科、小児科	
		協力内容	健康状態の管理（往診含む）	
	2	名称	医療法人社団 真仁会 諸隈病院	
		住所	佐賀市水ヶ江 2 - 6 - 2 2	
		診療科目	内科・消化器化・循環器科・呼吸器科	
		協力科目	内科・消化器化・循環器科・呼吸器科	
		協力内容	健康状態の管理（往診含む）	
協力歯科医療機関		名称	高森歯科医院	
		住所	佐賀市松原 4 - 6 - 7	
		協力内容	往診、定期診断及び緊急対応	

(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	入居契約書 第17～20条 参照	
契約の解除の内容	入居契約書 第25条 契約の終了 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26条
	解約予告期間	1 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：¥5,500[税込]/日、 (但し空室が有る場合) 2 なし	
入居定員	29 人	
その他	※相部屋あり	

## 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				
介護職員	12	1	11	
看護職員	9		9	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	2		2	
事務員	1		1	
その他職員	1		1	
1週間のうち、常勤の従事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	8		8
実務者研修の修了者	1		1
初任者研修の修了者			
介護支援専門員	2		2

（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	7		7
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 ( 17時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0.2 人	0.2 人
介護職員	0.8 人	0.8 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		介護支援専門員					
						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		3								
前年度1年間の退職者数			2		4								
応じた業務に従事した経験年数に 業務に従事した経年数に	1年未満				3								
	1年以上 3年未満												
	3年以上 5年未満												
	5年以上 10年未満				3								
	10年以上	9	1	4									
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	※入居契約書第24条の規定に基づき、ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案の上、運営懇談会の意見を聴いて改定します。	
	手続き	※入居者との料金改定同意を取り交わします	

(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		2	2
	年齢		93歳	84歳
居室の状況	床面積		8.25㎡	11.73㎡
	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		0円	0円
月額費用の合計			109,900円	112,900円
家賃			36,000円	39,000円
サービス費用	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	41,400円	41,400円
		管理費	22,500円	22,500円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
		その他	10,000円	10,000円

有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの社会福祉法に規定する社会福祉事業以外の施設または事業所については、免除の対象にはなりません。居室にテレビを設置する場合、NHK受信料については、入居者が契約して負担して頂くことになっています。条件によって、割引や免除の制度があります。

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	¥39,000円/月 [¥1,300円/日(タイプ1)] ¥36,000円/月 [¥1,200円/日(タイプ2-5)] ¥19,500円/月 [¥650円/日(タイプ6相部屋)]
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金額は含まない。
管理費(共益費)	¥22,500円/月(¥750円/日)※共用部分の光熱水費含む
食費	¥41,400(30日)～¥42,780円(31日) ¥1,380円(1日)内訳:朝360円、昼510円、夜510円
光熱水費	電気製品の持ち込み 1品 ¥55円/日
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	年末年始加算(12/31-1/2) ¥1,650/日 病院送迎、診察付き¥1,650/1時間

(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	5 人
	女性	2 4 人
年齢別	65歳未満	1 人
	65歳以上75歳未満	3 人
	75歳以上85歳未満	6 人
	85歳以上	1 9 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	1 人
	要介護 2	6 人
	要介護 3	2 人
	要介護 4	2 人
	要介護 5	1 8 人
入居期間別	6 ヶ月未満	5 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	1 2 人
	5 年以上10年未満	5 人
	10年以上15年未満	2 人
	15年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	8 5 歳
入居者数の合計	2 9 人
入居率※	1 0 0 %
※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	4 人
	医療機関	1 0 人
	死亡者	3 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	1 人
		(解約事由の例) ご利用者様の暴言暴力により退居して頂く。
	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

窓口の名称		お客様相談窓口（りんごの樹）
電話番号		0952-97-1705
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	9:00～17:00
定休日		年末年始（12月31日～1月2日）
窓口の名称		佐賀市役所 保健福祉部 高齢福祉課
電話番号		0952-40-7284
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称		佐賀県庁 健康福祉部 長寿社会課
電話番号		0952-25-7054
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土日祝日・年末年始

（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） 傷害見舞い、生産物、権利侵害他
	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時の対応	① あり	（その内容） 傷害見舞い、生産物、権利侵害他
	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	2014/4/20
		結果の開示	1 あり ② なし
第三者による評価の実施状況	2 なし		
	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 公表していない
管理規程	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公表していない
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 公表していない
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 公表していない
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 公表していない

## 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	居室面積の規定は13㎡であるが、一般居室の面積13㎡→11.73㎡(12室), 8.25㎡(9室), 8.33㎡(1室), 8.50㎡(1室), 8.80㎡(1室)規定より狭くなっている。また、相部屋(夫婦部屋)の居室面積は11.73㎡であり、一人当たりの面積が規定よりも狭くなっている。	
「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		
不適合事項がある場合の内容		

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 \_\_\_\_\_

説明を受けた者署名 \_\_\_\_\_

※契約を前提とした説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。