

重要事項説明書

記入年月日	令和7年1月1日
記入者名	濱田 旭
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」の一部改正について(令和4年8月18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3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3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	社団法人
名称	(ふりがな) いっぱんしゃだんほうじんかおう 一般社団法人花央	
主たる事務所の所在地	〒859-6202 長崎県佐世保市鹿町町上歌ヶ浦 441 番地	
連絡先	電話番号	0956-77-5566
	FAX 番号	0956-77-5566
	メールアドレス	kaouuenno77@gmail.com
	ホームページアドレス	http://kaouuenno.wixsite.com/kaou
代表者	氏名	濱田 旭
	職名	代表理事
設立年月日	平成23年1月21日	
主な実施事業	※別添1(事業主体が市内で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	(ふりがな)さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくうえんの サービス付き高齢者向け住宅うえんの	
所在地	〒 859-6202 長崎県佐世保市鹿町町上歌ヶ浦 441番地	
主な利用交通手段	最寄駅、バス停	西肥バス 前ヶ瀬バス停
	交通手段と所要時間	①バス利用の場合 ・西肥バス前加瀬停留所で下車、 バス停からはタクシー利用 乗車4分(1.9km) ②自動車利用の場合 ・佐々インターから乗車 17 分(10.3km)
連絡先	電話番号	0956-77-5566
	FAX 番号	0956-77-5566
	メールアドレス	kaouuenno77@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// kaouuenno.wixsite.com/kaou
管理者	氏名	濱田 旭
	職名	管理者
建物の竣工日		平成24年3月31日
有料老人ホーム事業の開始日		平成24年6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	5085 ㎡				
	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 (2024年4月1日～2025年3月31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	888.93 ㎡			
		うち、老人ホーム部分	821.64 ㎡			
	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				
	所有関係	4 その他()				
		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(縁故者個室を含む)				
		2 相部屋あり				
		最少	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	19.02 ㎡	20	一般居室
	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	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」「一般居室共用室」「介護居室個室」「介護居室共用室」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における 便房	0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		0ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個室		0ヶ所	
			大浴場		1ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	0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			
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. サービス等の内容

(全体の方針)

運営に関する方針	入居者が24時間安心して快適な生活が送れるよう、ご家族や地域の方、医療、保健、福祉機関の連携を図り、適切な支援ができる施設づくりに努めます。
サービスの提供内容に関する特色	海と山に囲まれた風光明媚な環境を活かし、入居者が穏やかな生活を送ることができるよう安心できる生活の場を提供し、職員がそれを援助します。
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

(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()	
協力医療機関	1	名称	しかまち心療内科
		住所	長崎県佐世保市鹿町町上歌ヶ浦 446 番地 1
		診療科目	心療内科・精神科
		協力科目	精神科・内科・外科
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保
			1 ☒ あり 2 なし
	2	診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	1 ☒ あり 2 なし
		名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	

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 <u>建物賃貸借方式</u> 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 <u>月払い方式</u>	
		4 選択方法 ※該当する方法を全て選択	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 <u>なし</u>	
要介護状態に応じた金額設定		1 あり 2 <u>なし</u>	
入院等による不在等における利用料金(月払い)の取扱い		1 <u>減額なし</u> 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	① 土地又は建物に対する租税その他負担の増減により賃料が不相当となった場合 ② 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合 ③ 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった時	
	手続き	協議のうえ、書面にて同意を得る。	

(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4
	年齢		65 歳	86 歳
居室の状況	床面積		19.02 ㎡	19.02 ㎡
	便所		1 <u>あり</u> 2 なし	1 <u>あり</u> 2 なし
	浴室		1 あり 2 <u>なし</u>	1 あり 2 <u>なし</u>
	台所		1 あり 2 <u>なし</u>	1 あり 2 <u>なし</u>
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			79,710 円	79,710 円
家賃			29,000 円	29,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護等の費用※1		0 円	0 円
	介護保険	食費	43,710 円	43,710 円
		管理費	5,000 円	5,000 円
		介護費用	0 円	0 円

	光熱水費	(管理費に含む)円	(管理費に含む)円
	その他	2,000 円	2,000 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係る介護費用は、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	近隣の賃貸住宅の家賃相当額を参照
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	共益費として(光熱費を含む)
食費	朝食 464 円昼食 507 円夕食 486 円×30 日分
光熱水費	管理費に含む
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	安否確認・生活支援サービス費として徴収

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	8 人
	女性	10 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	6 人
	75 歳以上 85 歳未満	2 人
	85 歳以上	9 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援1	1 人
	要支援2	1 人
	要介護1	6 人
	要介護2	1 人
	要介護3	3 人
	要介護4	3 人
	要介護5	2 人

入居期間別	6ヶ月未満	3 人
	6ヶ月以上1年未満	1 人
	1年以上5年未満	13 人
	5年以上 10 年未満	1 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	81.3 歳
入居者数の合計	18 人
入居率※	90%
※ 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	2 人
	死亡	1 人
	その他	1 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	5 人
		(解約事由の例)長期入院のため 社会福祉施設入所決定のため

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		サービス付き高齢者向け住宅うえんの
電話番号		0956-77-5566
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		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) 株)ディカル保険サービスに加入
	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)
	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	毎月月末意見箱回収
		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
管理規定	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	
高齢者虐待防止のための取組の状況	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	1 ☒ あり 2 なし
	指針の整備	1 ☒ あり 2 なし
	定期的な研修の実施	1 ☒ あり 2 なし
	担当者の配置	1 ☒ あり 2 なし
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	1 ☒ あり 2 なし
	指針の整備	1 ☒ あり 2 なし
	定期的な研修の実施	1 ☒ あり 2 なし
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為(身体的拘束等)を行うこと	
	1 あり	身体的拘束等を行う場合の 態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない 場合の理由の記録 1 あり 2 なし
	2 ☒ なし	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画	1 ☒ あり 2 なし
	災害に関する業務継続計画	1 ☒ あり 2 なし
	職員に対する周知の実施	1 ☒ あり 2 なし
	定期的な研修の実施	1 ☒ あり 2 なし
	定期的な訓練の実施	1 ☒ あり 2 なし
	定期的な業務継続計画の見直し	1 ☒ あり 2 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	なし
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：別添1(事業主体が市内で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 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。