

重要事項説明書

平成30年度改正
住宅型用

記入年月日	令和2年 7月1日
記入者名	照屋 スミ子
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5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5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) ゆうげんがいしゃ こうわしょうじ 有限会社 光和商事	
主たる事務所の所在地	〒904-0033 沖縄県沖縄市山里一丁目4番15号	
連絡先	電話番号	(098) 930-1388
	FAX番号	(098) 930-1389
	ホームページアドレス	http://なし
	メールアドレス	momoyama9301388@yahoo.co.jp
代表者	氏名	宮里 邦子
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和 61 年 10 月 31 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	(ふりがな) ゆうりょうろうじんほ一む はうすやまざと 有料老人ホーム ハウス山里	
所在地	〒904-0033 沖縄県沖縄市山里一丁目4番15号	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	① 国道330号線・沖縄市山里バス停より球陽高校 向け徒歩約5分 ② 沖縄自動車道・沖縄南ICより、県道85号線沖縄 市山里向け車で約7分
連絡先	電話番号	098-930-1388
	FAX番号	098-930-1389
	ホームページアドレス	http://なし
	メールアドレス	momoyama9301388@yahoo.co.jp
管理者	氏名	照屋 スミ子
	職名	管理者
建物の竣工日		昭和61年10月31日
有料老人ホーム事業の開始日		平成25年 6月 1日

(類型) 【表示事項】

類 型：住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態：利用権方式 入居時要件：要介護 介護保険：居宅サービス利用可 介護居室区分：一般居室 11室 (個室9室 夫婦部屋2室)		
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 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	1.667.595 m ²				
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地 なし(事業所を運営する法人が所有)				
		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			m ²	
		うち、有料老人ホーム部分			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 (鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根式4階)				
	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 (29年4月1日～30年3月31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 (一般居室 個室9室)				
		2 相部屋あり (内夫婦部屋 2室)				
		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	10.69m ²	室数1	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	12.05m ²	室数2	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	12.44m ²	室数1	一般居室個室
	タイプ4	有/無	有/無	12.74m ²	室数1	一般居室個室
	タイプ5	有/無	有/無	13.45m ²	室数1	一般居室個室
	タイプ6	有/無	有/無	13.67m ²	室数1	一般居室個室
	タイプ7	有/無	有/無	14.33m ²	室数2	一般居室個室
	タイプ8	有/無	有/無	20.55m ²	室数1	一般居室夫婦部屋
	タイプ9	有/無	有/無	27.85m ²	室数1	一般居室夫婦部屋
	タイプ10	有/無	有/無	m ²		

※「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	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	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		
その他				

4 サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	① 高齢者の安らかな生活を援助する施設を運営します。 ② 高齢者の生活に適した住環境及び健康で文化的な生活を提供します。 ③ 高齢者の皆様を尊厳と感謝の気持ちでお迎えし、心身の状態に応じたきめ細やかなサービスの提供に努めます。 ④ 地域社会との連携を図り社会と共生する「終の棲家」の確立を目指します。 ⑤ 法人・施設も社会の一員であることを自覚し、法令の遵守に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	
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	(医) 光和会 山里整形外科
		住所	沖縄市山里1-4-15
		診療科目	整形外科
		協力内容	嘱託医の派遣、外来の受診、緊急時の往診、定期健康診断その他医療に関する指導・助言
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	なし
		住所	
		協力内容	

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね60歳以上の方で日常生活で介護が必要な方 ・ 共同生活が可能な方 ・ 月々の費用負担が可能と判断できる方 ・ 身元引受人を立てることが可能な方 	
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者が死亡したとき（入居者が2名の場合両者死亡したとき） ・ 入居申し込み書に虚偽の記載をする等の不正の手段により入居したとき ・ 月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば滞納したとき ・ 契約書第18条に規定する禁止又は制限される行為に違反したとき ・ 入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき 	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	90日の予告期間
	解約予告期間	ヶ月
入居者からの解約予告期間	30日前	
体験入居の内容	(1) あり（内容： 一泊3食付き 5000円） 2 なし	
入居定員	13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（非専従）		0.1
生活相談員			
直接処遇職員			
介護職員	4（専従）	2（専従）	4.6
看護職員		4	
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			
1週間のうち、常勤の従事者が勤務すべき時間数※2			
従業員1人あたりの利用者数（利用者数/職員数（実人数） 合計）			13/11
※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		
実務者研修の修了者		
初任者研修の修了者	3（専従）	1（専従）
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			
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 (18 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	1人	1人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務 業務に係る資格等		① あり 2 なし								
	1 あり		資格等の名称								
		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											
応じた業務に従事した職員の人数	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満			1							
	5年以上 10年未満		1	1	1						
	10年以上		3	3	1						
	従業者の健康診断の実施状況		① あり 2 なし								
従業者に対する教育訓練等、資質向上に向けた取り組みの実施状況		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	
利用料金の支払い方法 【表示事項】	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1か月に満たない期間の費用は1か月を30日として日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	人件費、物価の変動等に基づき、運営懇談会の意見を参考に決定。
	手続き	料金の改定に際しては、事前に入居者及び身元引受人に通知します。

(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	要介護1～5	要介護1～5	
	年齢	概ね60歳以上	概ね60歳以上	
居室の状況	床面積	13m ²	27m ²	
	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	円	円	
	敷金	60,000円	60,000円	
月額費用の合計		105,000円	105,000円	
家賃		42,000円	42,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		円	
	介護保険外※2	食費	30,000円	30,000円
		管理費（光熱水費）	33,000円	33,000円
		介護費用	円	円
			円	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する介護費用は、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)

費用	算定根拠
家賃	42,000円 (個室) 42,000円 (夫婦部屋)
敷金	家賃の1ヶ月分 (60,000円:退去時の返金なし)
介護費用	※介護保険サービスの自己負担金額は含めないで記入。
管理費 (光熱水費)	33,000円
食費	30,000円
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2 なし
その他のサービス利用料	

(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	9人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	8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	3人
	要介護 4	6人
	要介護 5	3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	5人
	5年以上10年未満	4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	85.8歳
入居者数の合計	12人
入居率※	92.3%

※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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	2人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	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		ハウス山里相談係
電話番号		098-930-1388
対応している時間	平日	午前8時30分～午後5時30分まで
	土曜	午前8時30分～午後5時30分まで
	日曜・祝日	午前8時30分～午後5時30分まで
定休日		年末年始 (12/31～1/3)

(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	保険会社名:三井住友火災保険(株) 保険商品名:福祉事業者総合賠償責任保険
	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) 受診時の費用負担
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	1 あり (事故防止マニュアル)	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
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 届出あり 2 届出なし 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 登録あり ② 登録なし
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 不適合事項あり 2 不適合事項なし
合致しない事項があ る場合の内容	<input type="checkbox"/> 居室が個室ではない (<input type="checkbox"/> 全室・ <input type="checkbox"/> 居室の一部) <input type="checkbox"/> 一般居室が1人当たり床面積が10.65㎡未満 (<input type="checkbox"/> 全室・ <input type="checkbox"/> 居室の一部) <input type="checkbox"/> 消防法等に定める設備等の設置なし (<input type="checkbox"/> スプリンクラー全室 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 火災通報装置) <input type="checkbox"/> その他 (具体的に)
「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 (代替措置を実施済) ② 適合している (将来の改善計画を策定している。) 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 指導事項あり (過去1年以内に改善) 2 指導事項あり (未改善のまま、指導から1年経過) 3 指導事項なし
1又は2の場合、不適 合事項の内容	不適 (相室 2人入居としている為)

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 平成 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。

別添1

(1) 事業主体が沖縄県内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類		事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	有 / 無		
訪問入浴介護	有 / 無		
訪問看護	有 / 無		
訪問リハビリテーション	有 / 無		
居宅療養管理指導	有 / 無		
通所介護	有 / 無	介護サービスももやま	沖縄市山里1丁目4番15号
通所リハビリテーション	有 / 無		
短期入所生活介護	有 / 無		
短期入所療養介護	有 / 無		
特定施設入居者生活介護	有 / 無		
福祉用具貸与	有 / 無		
特定福祉用具販売	有 / 無		
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有 / 無		
夜間対応型訪問介護	有 / 無		
認知症対応型通所介護	有 / 無		
小規模多機能型居宅介護	有 / 無		
認知症対応型共同生活介護	有 / 無		
地域密着型特定施設入居者生活介護	有 / 無		
看護小規模多機能型居宅介護	有 / 無		
地域密着型通所介護	有 / 無		
居宅介護支援	有 / 無		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	有 / 無		
介護予防訪問看護	有 / 無		
介護予防訪問リハビリテーション	有 / 無		
介護予防居宅療養管理指導	有 / 無		
介護予防通所リハビリテーション	有 / 無		
介護予防短期入所生活介護	有 / 無		
介護予防短期入所療養介護	有 / 無		
介護予防特定施設入居者生活介護	有 / 無		
介護予防福祉用具貸与	有 / 無		
特定介護予防福祉用具販売	有 / 無		
<地域密着型介護予防サービス>			
介護予防認知症対応型通所介護	有 / 無		
介護予防小規模多機能型居宅介護	有 / 無		
介護予防認知症対応型共同生活介護	有 / 無		
介護予防支援	有 / 無		
<介護福祉施設>			
介護老人福祉施設	有 / 無		
介護老人保健施設	有 / 無		
介護療養型医療施設	有 / 無		

介護医療院	有 / 無		
-------	-------	--	--

(2) 介護予防・日常生活支援総合事業

訪問型サービス	有 / 無		
通所型サービス	有 / 無		
その他の生活支援サービス	有 / 無		

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						有 / 無
	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス（利用者一部負担※1）	個別の利用料で実施するサービス				備考※4
		(利用者が全額負担)	包含※2	都度※2	料金※3	
介護サービス						
食事介助	無	無				
排泄介助・おむつ交換	無	無				
おむつ代	無	無		○	150円	※おやつ代実費徴収
入浴（一般浴）介助・清拭	無	無				
特浴介助	無	無				
身辺介助（移動・着替え等）	無	無				
機能訓練	無	無				
通院介助	無	無				
生活サービス						
居室清掃	無	有	○			
リネン交換	無	有	○			
日常の洗濯	無	有	○			
居室配膳・下膳	無	有	○			
入居者の嗜好に応じた特別な食事	無	無				
おやつ	無	無				
理美容師による理美容サービス	無	無		○	1,000円	※業者に委託（実費徴収）
買い物代行	無	無				
役所手続き代行	無	無				
金銭・貯金管理	無	無				
健康管理サービス						
定期健康診断	無	無				
健康相談	無	有	○			
生活指導・栄養指導	無	有	○			
服薬支援	無	有	○			
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	無	有	○			
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	無	無				
入退院時の同行	無	有	○			※原則としてご家屋の方に対応していただきますが、緊急の必要がある場合には施設職員で対応します。
入院中の洗濯物交換・買い物	無	無				
入院中の見舞い訪問	無	有	○			

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※2 「有」の場合は、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、該当する欄に「○」を記入する。

※3 都度払いの場合は、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

※4 備考欄には、サービスの範囲や条件を明確に記入する。