

住宅型有料老人ホーム太陽と海 重要事項説明書

有限会社 とよさき
豊見城市字我那覇200番地4
098-856-5005

重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	瀬底 元二郎
所属・職名	施設長

※ 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 とよさき 有限会社 とよさき	
主たる事務所の所在地	〒901-0231 豊見城市字我那覇200番地4	
連絡先	電話番号	098-856-5005
	FAX番号	098-987-1180
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	taiyoutoumi@solid.ocn.ne.jp
代表者	氏名	瀬底 清進
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 12年 8月 16日	
主な実施事業	※別添1 (別を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一む たいようとうみ 住宅型有料老人ホーム 太陽と海	
所在地	〒901-0231 豊見城市字我那覇200番地4	
主な利用交通手段	最寄駅	バス停
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 那覇バスの⑨小禄石嶺線を具志営業所向け、松川バス停で下車 そこから徒歩10分以内(約450m)
連絡先	電話番号	098-856-5005
	FAX番号	098-987-1180
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	taiyoutoumi@solid.ocn.ne.jp
管理者	氏名	瀬底 元二郎
	職名	施設長
建物の竣工日		平成 21年 8月 12日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 21年 9月 1日 (高専賃よりスタート)

(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	
	指定の更新日(直近)	

3 建物概要

土地	敷地面積	1,123 m ²				
	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 (H25年7月10日 ~ H41年2月10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	986.7 m ²			
		うち、有料老人ホーム部分	458.41 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 ()				
	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 (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	① 有 / 無	有 / ① 無	18.23 m ²	8	一般居室 相部屋
	タイプ2	① 有 / 無	有 / ① 無	25.53 m ²	4	一般居室 相部屋
	タイプ3	有 / 無	有 / 無	m ²		
	タイプ4	有 / 無	有 / 無	m ²		
	タイプ5	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	2ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	2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	ヶ所				
			大浴場（浴槽は無くシャワー3台）	1ヶ所				
	共用浴室における介護浴室	ヶ所	チェアー浴	1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. 地域貢献を主とする事業の推進 2. 高齢者のニーズに合ったサービスの提供 3. 従業員のスキルアップ及び地位の向上 4. 健全な施設運営及び法令遵守
サービスの提供内容に関する特色	・居室はワンフロアで提供され、スタッフ対応が早急に出来る。 ・相部屋で夫婦や親族同士などの入居に適している。 ・365日自社厨房で調理し、目の前の畑で収穫した無農薬野菜を使う等、五感で味わってもらえる。
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
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		<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(福祉車両を必要とする時は退院時のお迎え)	
協力医療機関	1	名称	小祿病院
		住所	那覇市小祿547番地の1
		診療科目	内科、消化器、循環器、呼吸器、眼科
		協力内容	外来受診、予防接種、訪問診療
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	共同にじクリニック 歯科
		住所	那覇市古波蔵4-113-3
		協力内容	訪問診療

(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		<input type="radio"/> 1 一時介護室へ移る場合 <input type="radio"/> 2 介護居室へ移る場合 <input checked="" type="radio"/> 3 その他(一般居室相部屋間での移動はある)	
判断基準の内容		同室内でトラブル、大声、独語などにより同室の方が迷惑を被る場合。	
手続きの内容		ご本人とご家族に相談し、同意が得られればその都度移動する。	
追加的費用の有無		<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし ※自らタイプ1or2を希望した場合は費用の増減がある。	
居室利用権の取扱い		移行する	
前払金償却の調整の有無		<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし ※前払い金は必要としない	
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし	
	便所の変更	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
	浴室の変更	<input type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし ※居室に浴室はない	
	洗面所の変更	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
	台所の変更	<input type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし ※居室に台所はない	
	その他の変更	<input type="radio"/> 1 あり	(変更内容)
		<input checked="" type="radio"/> 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	概ね60歳以上で介護保険の認定を受けている方としているが、医療行為が必要な方は受け入れられない	
契約の解除の内容	契約書に準じ違反行為や特に医療ニーズが高まった場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第5章 第25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: 内容: 宿泊、食事、入浴、併設デイ体験) 2 なし	
入居定員	24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 (非専従)		
生活相談員		2 (非専従)		
直接処遇職員				
介護職員	6	3	3	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員		3		
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)				12
※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	1		
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	1	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			
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 (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	2人	2人

(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			3	1						
前年度1年間の退職者数			2							
応じた職員 の人数	業務に従事した経験年数に	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		1						
		10年以上		2	3					
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組の実施状況				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	仕入れ業者の値上げ、自治体の消費者物価指数や人件費等を勘案し運営懇談会や文書で意見を勘案して決定する。
	手続き	改定予定の半年前から文章で通達し周知する。

(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	要支援1～要介護5	要支援1～要介護5	
	年齢	概ね60歳以上	概ね60歳以上	
居室の状況	床面積	18.23㎡	22.53㎡	
	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		82,000円	87,000円	
家賃		25,000円	30,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	0円	円	
	介護保険外※2	食費	39,000円	39,000円
		管理費	10,000円	10,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	5,000円	5,000円
その他	3,000円	3,000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)

費用	算定根拠
家賃	建築費、支払利息、地代賃料、固定資産税、修繕費等を基礎とした上で近隣施設の家賃を勘案して算出。
敷金	なし
介護費用	なし
管理費	共用施設維持、緊急通報装置、消防装置保守、EV保守、空調装置の管理
食費	人件費等の諸経費、食費に基づく費用(朝300円、昼500円、夕500円、おやつも含む)
光熱水費	同規模の月料金を参考に稼働率100%からベッド数で割る。但し稼働率に関係なく固定とする。
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	トイレットペーパー、ティッシュ、石鹸、歯磨き粉、リネン費70円を1日100円×30日で計算。

(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	19人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	15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	5人
	要介護4	8人
	要介護5	4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	12人
	5年以上10年未満	9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	86歳
入居者数の合計	24人
入居率※	100%
※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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	1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	1人
		(解約事由の例) ・病气療養中の病院で死去された。

10 その他

運営懇談会	① あり (開催頻度) 年1回 ※敬老会に実施
	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 checked="" type="checkbox"/> 居室が個室ではない (<input checked="" type="checkbox"/> 全室・ <input type="checkbox"/> 居室の一部) <input type="checkbox"/> 一般居室が1人当たりの床面積が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	・募集広告の要件が実態に即せず不正確 ・年2回の健康診断が未実施 ・苦情処理体制と対応窓口の周知 ・1年に1回の水質検査及び貯水槽の清掃が行われていない

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 _____

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。

(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	デイサービスセンター太陽と海	豊見城市字我那覇200番地4
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	デイサービスセンター太陽と海	豊見城市字我那覇200番地4
その他の生活支援サービス	有 / 無	14	

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	有 / 無	有 / 無	○			
排泄介助・おむつ交換	—	有	○			
おむつ代	—	有		○	使用した分	施設から提供した場合は使用した分の請求
入浴（一般浴）介助・清拭	—	有		○	デイで1割50円	清拭は包含、一般浴は併設デイで実施中
特浴介助	—	有				
身辺介助（移動・着替え等）	—	無	○			
機能訓練	—	有		○	デイ利用料含	集団体操や個別での訓練を実施中
通院介助	—	有	○			家族対応（離島、身寄りなし）が困難な方のみ
生活サービス						
居室清掃	—	有	○			
リネン交換	—	有	○			
日常の洗濯	—	有		○	3,780円	施設へ依頼した場合は月額として発生
居室配膳・下膳	—	有	○			
入居者の嗜好に応じた特別な食事	—	有	○		使用した分	トロミやソフト食などは使用した分の請求
おやつ	—	有	○			食事代に含まれている
理美容師による理美容サービス	—	有		○	1,000円	2ヵ月に1度出張サービスあり
買い物代行	—	無				他社サービスを利用する分には問題ない
役所手続き代行	—	無				他社サービスを利用する分には問題ない
金銭・貯金管理	—	無				成年後見人等を利用する分には問題ない
健康管理サービス						
定期健康診断	—	無				
健康相談	—	有	○			
生活指導・栄養指導	—	有	○			
服薬支援	—	有	○			
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	—	有	○			
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	—	有	○			福祉車両が必要で退院時のお迎えのみ
入退院時の同行	—	有	○			緊急時や家族が対応出来ない場合のみ
入院中の洗濯物交換・買い物	—	無				他社サービスを利用する分には問題ない
入院中の見舞い訪問	—	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、月額のサービス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。