

重要事項説明書

記入年月日	平成 30年 8月 13日
記入者名	新垣 隆資
所属・職名	代表取締役

※ 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/法人	個人 : 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 しるばー・さぼーと 株式会社 シルバー・サポート	
主たる事務所の所在地	〒 901-0512 沖縄県島尻郡八重瀬町字具志頭 1241番地1	
連絡先	電話番号	098-996-0002
	FAX番号	098-996-0003
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	takashi-silver.s@ion.ocn.ne.jp
代表者	氏名	新垣 隆資
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 21 年 4 月 22 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) じゅうたくがたろうじんほーむ こみゆにていはうす・ぐしちゃん 住宅型老人ホーム コミュニティハウス・ぐしちゃん	
所在地	〒 901-0512 沖縄県島尻郡八重瀬町字具志頭 1241番地1	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 ・ 国道331号線具志頭東バス停より、おきなわワールド向け、車で約1分、徒歩約5分。 ・ 国道17号線おきなわワールド前バス停より、具志頭東向け、車で約2分、徒歩約15分。
連絡先	電話番号	098-996-0001
	FAX番号	098-996-0003
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	takashi-silver.s@ion.ocn.ne.jp
管理者	氏名	町田 直哉
	職名	管理者兼相談員
建物の竣工日		昭和・平成 22 年 9 月 27 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 22 年 10 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 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	710.00 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	(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	507.96 m ²			
		うち、有料老人ホーム部分	178.56 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	(平成 22年 10月 1日 ~ 平成 42年 9月 30日)			
		2 なし				
	契約の自動更新	あり				
居室の 状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室 (うち親族使用可能部屋 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)	9.59 m ²	8室	一般相部屋
	タイプ2	有(無)	有(無)	10.30 m ²	4室	一般相部屋
	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		
	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	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	4ヶ所
	共用浴室	1ヶ所	個室	ヶ所
			大浴場	1ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	3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	当施設、コミュニティハウス・ぐしちゃんでは、入居者が不安なく安心して過ごせる様な生活環境の提供を第一に考えます。 更に入居者に対して心のかよえるサービスを提供することで、健全かつ楽しい生活を送っていただけるよう笑顔の絶えない施設を目指します。
サービスの提供内容に関する特色	入居者の、病院受診の送迎、病院受診の付添、施設内行事の参加 地域行事の参加。
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	①救急車の手配 ※複数選択可 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	南部徳洲会病院
		住所	沖縄県島尻郡八重瀬町字外間171番地1
		診療科目	内科・外科・整形外科・皮膚科・脳神経外科・耳鼻科
		協力内容	救急医療・24時間対応
	2	名称	仲村内科胃腸科
		住所	沖縄県島尻郡八重瀬町字具志頭
		診療科目	内科
		協力内容	入居者予防接種
協力歯科医療機関	名称	上地歯科医院	
	住所	沖縄県島尻郡八重瀬町字宜次706番地4	
	協力内容	訪問歯科	

(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 checked="" 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 type="radio"/> 3 その他()	
判断基準の内容	介護状態が変更になった場合又は利用者が希望した場合	
手続きの内容	特になし	
追加的費用の有無	1 あり <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 2 なし	
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	便所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	浴室の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	洗面所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	台所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	その他の変更	1 あり
	<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 <input checked="" type="radio"/> 2 なし
	要支援の者	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし
	要介護の者	<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし
留意事項		
契約の解除の内容	入居者が死亡又は解約の申し出があった場合・入居契約に違反した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約 第26条 に違反した場合
	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	<input checked="" type="radio"/> 1 あり (内容:) <input type="radio"/> 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	1		0.5
生活相談員	1	1		0.5
直接処遇職員				
介護職員	8	4	4	2.5
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1		1	0
その他職員				
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)				9.6 人
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 ※2				52 時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の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	1	
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
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(17時 30分 ~ 8時 30分 (仮眠 2時間))			
	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	2.5	人	2.5 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・社会福祉主事							
	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				2						
前年度1年間の退職者数				2						
年業務に に従事した 人数 の経験	1年未満			2						
	1年以上									
	3年未満									
	3年以上									
	5年未満									
	5年以上			4						
	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								
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 ※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 20 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			
	年齢	歳	歳	
居室の状況	床面積	m ²	m 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	円	円	
月額費用の合計		81,500 円	0 円	
家賃		15,000 円	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	31,500 円	円
		管理費	25,000 円	円
		介護費用	円	円
		光熱水費	10,000 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、本欄には記入しない。)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	同規模の他の有料老人ホームの家賃相当額を参考に設定した。
敷金	家賃の ヶ月分
介護費用	(※介護保険サービスの自己負担額は含めないで記入)
管理費	同規模の他の有料老人ホームの管理費相当額を参考に設定した。
食費	同規模の他の有料老人ホームの食事費当額を参考に設定した。
光熱水費	同規模の他の有料老人ホームの光熱費相当額を参考に設定した。
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	

(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	10	人
	女性	13	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上 75歳未満	2	人
	75歳以上 85歳未満	11	人
	85歳以上	10	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	4	人
	要介護2	5	人
	要介護3	5	人
	要介護4	8	人
	要介護5	1	人
入居期間別	6ヶ月未満	0	人
	6ヶ月以上1年未満	0	人
	1年以上5年未満	12	人
	5年以上 10年未満	11	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	83.6	歳
入居者数の合計	23	人
入居率 (※)	96	%

(※) 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	0	人
		(解約事由の例)	
	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

(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	苦情相談係	
電話番号	098-996-0001	
対応している時間	平日	午前 8時 30分 から 午後 5時 30分まで
	土曜	午前 8時 30分 から 午後 5時 30分まで
	日曜・祝日	午前 8時 30分 から 午後 5時 30分まで
定休日	年末年始 (12/30 ~ 1/2)	

(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) 損害保険ジャパン 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	不定期
		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 回 ② なし ① 代替措置あり (内容) 管理者懇談会 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 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(□全室・□居室の一部) <input checked="" type="checkbox"/> 一般居室が1人当たり床面積が10.65㎡未満 (□全室・□居室の一部) <input type="checkbox"/> 消防法等に定める設備等の設置なし (□スプリンクラー全室□自動火災報知設備□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) 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 2 指導事項あり(未改善のまま、指導から1年経過)
1又は2の場合、不適合事項の内容	① 個室の面積 ② 廊下幅

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 _____

※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。

(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	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
訪問入浴介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
訪問看護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
訪問リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
居宅療養管理指導	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
通所介護	<input checked="" type="radio"/> あり <input type="radio"/> なし	デイサービス・ぐしちゃん 八重瀬町字具志頭1241-1
通所リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
短期入所生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
短期入所療養介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
特定施設入居者生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
福祉用具貸与	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
特定福祉用具販売	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
<地域密着型サービス>		
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
夜間対応型訪問介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
認知症対応型通所介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
小規模多機能型居宅介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
認知症対応型共同生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
看護小規模多機能型居宅介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
地域密着型通所介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
居宅介護支援	<input checked="" type="radio"/> あり <input type="radio"/> なし	居宅支援事業所ぐしちゃん 八重瀬町字具志頭1241-1
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問入浴介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防訪問看護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防訪問リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防居宅療養管理指導	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防通所リハビリテーション	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防短期入所生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防短期入所療養介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防特定施設入居者生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防福祉用具貸与	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
特定介護予防福祉用具販売	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
<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	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護予防支援	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
<介護保険施設>		
介護老人福祉施設	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護老人保健施設	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護療養型医療施設	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
介護医療院	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
(2)介護予防・日常生活支援総合事業		
訪問型サービス	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	
通所型サービス	<input checked="" type="radio"/> あり <input type="radio"/> なし	デイサービス・ぐしちゃん 八重瀬町字具志頭1241-1
その他の生活支援サービス	あり <input type="radio"/> なし <input checked="" type="radio"/>	

重要事項説明書

【有料老人ホーム情報開示一覧】

【介護サービス等の一覧表】

株式会社 シルバー・サポト
住宅型有料老人ホーム
コミュニティハウス・ぐしちゃん