

重要事項説明書

施設名	有料老人ホーム暖家			
定員・室数	定員	22 人	室数	20 室

■有料老人ホームの類型・表示事項

施設の類型	<input type="checkbox"/> 健康型	※食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。
	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅型	※生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、在宅サービスを利用しながら生活を継続できます。
	<input type="checkbox"/> 介護付	※介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら生活を継続できます。
居住の権利形態	利用権方式	※居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっている契約形態です。
利用料の支払方法	月払い方式	前払金を受領せず、家賃又はサービス費用を月払いする方式
入居時の要件	入居時要介護	※入居時において要介護認定を受けている方が対象です。
介護保険の利用	在宅サービス利用可	※介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。
居室区分	全室個室	個室 18 室 夫婦部屋 2 室
		相部屋 室 人部屋～ 人部屋
提携ホームへの移行	なし	提携ホーム（ ）

《介護付有料老人ホームの追加表示事項》

施設の類型	<input type="checkbox"/> 一般型	※介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。
	<input checked="" type="checkbox"/> 外部サービス利用型	※有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の事業所が提供します。
一般型における介護にかかわる職員体制	3 : 1以上	※現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員1人以上の割合(年度毎の平均値)で職員が介護に当たります。
外部サービス利用型における介護にかかわる職員体制	ホームの職員（ ）人 (委託先) 訪問介護（ ） 訪問看護（ ） 通所介護（ ）	
介護保険事業所番号		
事業開始(予定)年月日	年 月 日	
指定年月日	年 月 日	
指定の更新年月日	年 月 日	

1. 事業主体概要

法人等の種類・名称	法人等の種別	営利法人		
	フリガナ	キョウミアイ パンメ		
	名称	企業組合 ー		
設立年月日	平成 28 年 1 月 25 日			
代表者職氏名	役職名	代表理事	氏名	田中 一法
主な事業等	<input checked="" type="checkbox"/> 医療、福祉 <input type="checkbox"/> 農業、林業 <input type="checkbox"/> 漁業 <input type="checkbox"/> 鉱業、採石業、砂利採取業 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> 情報通信業 <input type="checkbox"/> 電気・ガス・熱供給・水道業 <input type="checkbox"/> 運輸業、郵便業 <input type="checkbox"/> 卸売業、小売業 <input type="checkbox"/> 金融業、保険業 <input type="checkbox"/> 不動産業、物品賃貸業 <input type="checkbox"/> 宿泊業、飲食サービス業 <input type="checkbox"/> 教育、学習支援業 <input type="checkbox"/> 生活関連サービス業、娯楽業 <input type="checkbox"/> 学術研究、専門・技術サービス業 <input type="checkbox"/> 複合サービス業 <input type="checkbox"/> その他			
主たる事務所の所在地	〒	889-1602		
	宮崎県宮崎市清武町今泉乙2866-2			
連絡先	電話番号	0985-34-9117		
	FAX 番号	0985-34-9134		
ホームページ	あり	http://danke-sakura.com/company/		

2. 施設概要

施設 の 名 称	フリガナ ユリヨロウジンホームダーク	名称 有料老人ホーム暖家
施設 の 定 員	22 名	
建 物 の 竣 工 日	平成 30 年 10 月 20 日	
施設 の 開 設 年 月 日	平成 30 年 11 月 1 日	
施設 の 所 在 地	〒 880-1602 宮崎県宮崎市清武町今泉乙2866-2	
最寄りの駅・バス停からのアクセス等	最寄り駅 清武駅	最寄りバス停 今泉神社前
施設 の 連 絡 先	電話番号	0985-34-9117
	FAX番号	0985-34-9134
施設 の 管 理 者 氏 名 及 び 職 名	氏名	田中 正明
	職名	施設長
ホ ー ム ペ ー ジ	あり	http://danke-sakura.com/company/

<施設・設備等の状況>

敷 地	権利形態	賃貸借	抵 当 権	なし
	面積	5269.79 m ²		
建 物	権利形態	所有	抵 当 権	あり
	延床面積	建物全体面積		684.21 m ²
		うち、老人ホーム部分面積		449.03 m ²
	階 層	平屋建て		
	耐 火 構 造	その他	建物用途区分	
	構 造	木造		
	併設施設等			
賃 貸 借 契 約 の 概 要	土地	期間	平成 30 年 2 月 ~ 平成 60 年 2 月	
		更新	自動更新規定なし	
	建物	期間	年 月 ~	年 月
		更新		
居 室	一般居室	個室(18)室	(9.93 m ² ~ m ²)	
		夫婦室(2)室	(15 m ² ~ m ²)	
		相部屋()室	(人部屋 室)	
	介護居室 ※介護付のみ	(人部屋 室)		
		(人部屋 室)		
		(人部屋 室)		
		(m ² ~ m ²)		
		個室()室	(m ² ~ m ²)	
		夫婦室()室	(m ² ~ m ²)	
一時介護室	相部屋()室	(人部屋 室)		
	(人部屋 室)			
	(人部屋 室)			
居室の設備	<input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 便所 <input checked="" type="checkbox"/> 洗面設備 <input type="checkbox"/> 調理設備 <input checked="" type="checkbox"/> テレビ回線 <input type="checkbox"/> 外線電話回線 <input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置 <input type="checkbox"/> ベッド <input type="checkbox"/> 収納設備 <input checked="" type="checkbox"/> エアコン <input checked="" type="checkbox"/> その他 眠りスキャン			

施設の設備	便所	4 箇所 緊急通報装置 あり	
	浴室	個浴 (1) 大浴槽 ()	
		特殊浴槽 () リフト浴 (1)	
		その他 ()	
	緊急通報装置の設置		なし
	併設施設等との共用		なし ()
	食堂	あり	
		併設施設等との共用	
	入居者や家族が利用できる調理設備		あり
	その他		
エレベーター	なし () 基		
	<input type="checkbox"/> 車椅子対応	<input type="checkbox"/> ストレッチャー対応	
消防設備	・消火器	あり	・火災通報装置 あり
	・自動火災報知設備	あり	・防災計画 あり
	・スプリンクラー設備	あり	・防火管理者 あり

3. 従業員に関する事項 ※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)

①人数及びその勤務形態

職名	人数		常勤換算人数	兼務の状況	
	専従	非専従		ホーム内兼務	ホーム外兼務
管理者(施設長)	1 ()	()	1.0	1	
生活相談員	()	()			
看護職員	()	()			
介護職員	()	1 (1)	1.0		
機能訓練指導員	()	()			
計画作成担当者	()	()			
栄養士	()	()			
調理員	()	()			
事務員	()	()			
その他従業員	()	()			
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数					40 時間

※人数のうち () 内は非常勤職員の人数を指します。
 ※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事者の人数に換算した人数を言います。

②看護師及び介護職員の勤務状況

職名	日勤帯平均人数 (8 : 00 ~ 17 : 00)	日勤帯最小 時の人数	夜勤帯平均人数 (19 : 00 ~ 8 : 00)	夜勤帯最小 時の人数
看護職員	() 人	() 人	() 人	() 人
介護職員	(2) 人	(1) 人	(1) 人	(1) 人

※有料老人ホームの従事職員に限ります。
 ※最小時の人数は休憩者等を除きます。
 ※介護付有料老人ホームの場合、上記に併せて下記の記入が必要です。

②-2 特定施設入居者生活介護の看護職員及び介護職員 1人当たり (常勤換算) の利用者数
 人

③-1 管理者（施設長）の資格

介護初任者研修

③-2 介護職員の資格

資格	延べ人数	
	専従	非専従
社会福祉士	()	()
介護福祉士	()	()
実務者研修	()	()
介護職員初任者研修	()	1 (1)
介護支援専門員	()	()
ヘルパー1級	()	()
ヘルパー2級	()	()
資格なし	()	()

③-3 機能訓練指導員の資格

資格	延べ人数	
	専従	非専従
理学療法士	()	()
作業療法士	()	()
言語聴覚士	()	()
看護師又は准看護師	()	()
柔道整復士	()	()
あん摩マッサージ指圧師	()	()
はり師	()	()
きゅう師	()	()

※人数のうち () 内は非常勤職員の人数を指します。

④ 従業者の職種別・勤続年数別人数（本事業所における勤続年数）

勤続年数	職種				
	生活相談員	看護職員	介護職員	機能訓練指導員	計画作成担当者
前年度1年間の採用者数	()	()	()	()	()
前年度1年間の退職者数	()	()	()	()	()
1年未満	()	()	()	()	()
1年以上3年未満	()	()	1 (1)	()	()
3年以上5年未満	()	()	()	()	()
5年以上10年未満	()	()	()	()	()
10年以上	()	()	()	()	()
合計	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)

※人数のうち () 内は非常勤職員の人数を指します。

⑤ 従業者の健康診断の実施状況

実施状況	あり	年	1	回
------	----	---	---	---

4. サービスの内容

運営に関する方針	「尊厳ある自立の支援」「利用者本位」「利用者による選択・自己決定」を実現すべく、地域社会との連携を深め高齢者・家族の負担軽減を図り利用者に安心して過ごせる暖かい我が家を提供するよう施設運営に努めます。
サービス提供内容に関する特色	健康相談、生活相談、フロントサービス（宅配便・郵便物等の取次）・生活サービス（共用施設の清掃、ゴミ出し、クリーニング取次、官公署手続き代行）・食事（通所介護サービス等を利用されない日は1日3食提供）・施設利用（居室、共用施設を利用できます。）

①ホームが提供するサービス

食事の提供	あり	(直営)
食事介助	あり	
入浴介助	あり	有料
排せつ介助	あり	
居室の清掃・洗濯等の家事	あり	
生活相談サービス	あり	
健康管理	あり	
服薬支援	あり	
金銭管理	あり	金銭管理規定参照
定期的な安否確認の方法		

①-2 介護保険加算サービス等（※介護付のみ記載）

入居継続支援加算		
生活機能向上連携加算		
個別機能訓練加算		
夜間看護体制加算		
若年性認知症入居者受入加算		
医療機関連携加算		
口腔衛生管理体制加算		
栄養スクリーニング加算		
退院・退所時連携加算		
看取り介護加算		
認知症専門ケア加算（Ⅰ）		
認知症専門ケア加算（Ⅱ）		
サービス提供体制強化加算（Ⅰ）イ		
サービス提供体制強化加算（Ⅰ）ロ		
サービス提供体制強化加算（Ⅱ）		
サービス提供体制強化加算（Ⅲ）		
介護職員処遇改善加算（Ⅰ）		
介護職員処遇改善加算（Ⅱ）		
介護職員処遇改善加算（Ⅲ）		
介護職員処遇改善加算（Ⅳ）		
介護職員処遇改善加算（Ⅴ）		
人員配置が手厚い介護サービスの実施		
短期利用特定施設入居者生活介護の算定		

⑤入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	60歳以上
	要介護度	要介護度1以上
	医療的ケア	対応可
	認知症	対応可
	その他	自傷他傷等の行為がなく、集団生活が可能の方
身元引受人等の条件、義務等	家族親族、入居契約書第32条を参照	
体験入居	利用期間	1週間程度
	利用料金	4000円（宿泊費・食費を含む）
	その他	入浴（有料）
入居者からの契約解除	1ヶ月前	
施設からの契約解除	<ul style="list-style-type: none"> ・月払いの利用料等が正当な理由なく、しばしば滞納が見られる場合 ・入居申込書に虚偽の事項を記載する等、不正な手段により入居した場合 ・共同生活を著しく乱す行為（自傷・他害行為・暴力等）があった場合 ・要介護状態から介護保険認定で自立とみなされた場合 ・入居者が個人的な理由（入院を含む）で、居室を使用しない期間が2ヶ月を超える場合 	
その他の留意事項	<p>緊急時やむを得ず身体拘束を行う場合の手続き内容 当施設では、緊急時やむを得ない場合を除き、身体拘束を行いません。但し、次に挙げる3つのケースをすべて満たし、かつそれらの要件の確認等の手続きが極めて慎重に実施されている場合に限り、実施する場合があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入居者（利用者）本人又は、他の入居者等の生命又は、身体が危険にさらされる可能性が著しく高い場合 2. 身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がない 3. 身体拘束その他の行動制限が一時的であること上記の情景を満たし、実施する場合は、その様態及び、時間・その際の入居者の心身の状況・緊急時やむを得なかった理由を記載し、2年間保存します。ご家族のご要望がある場合及び監督機関等の指示がある場合にはこれを開示します。 	

⑥居室の住み替えに関する事項

居室の住み替え	なし	
	<input type="checkbox"/> 一時介護室へ移動 <input type="checkbox"/> 介護居室の移動 <input type="checkbox"/> 提携ホームへ移動 <input type="checkbox"/> その他居室へ移動	
判断基準・手続き		
利用料金の変更		
前払金の調整		
居室利用権の取扱		
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減：	便所の変更：
	浴室の変更：	洗面所の変更：
	台所の変更：	
	その他変更：	(内容)

5. 入居者の状況

介護度別・年齢別入居者数 平均年齢 84 歳 入居者数合計 20 人

年齢 \ 介護度	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
65 歳未満								
65 歳以上 75 歳未満				2				
75 歳以上 85 歳未満				3	4	1	2	2
85 歳以上					2		1	3
合計	0	0	0	5	6	1	3	5

男女別入居者数	男性	6 人	女性	18 人
入居率（一時的に不在となっている者も含む）	91 % （定員に対する入居者数）			

入居継続期間別入居者数

入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上 1年未満	1年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上	合計
入居者数	5	3	12				20

直近の 1 年間の退去者数と理由

理由 \ 介護度	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
自宅・家族同居								
介護老人福祉施設（特養等）へ転居								
介護老人保健施設へ転居								
介護療養型医療施設へ転居								
他の有料老人ホームへの転居								
その他の福祉施設・ 高齢者住宅等への転居								
医療機関（入院）								
死亡								4
その他								
合計	0	0	0	0	0	0	0	4

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：

6. 利用料金

敷金・保証金	なし	円
算定根拠	家賃の ヶ月分	
※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還します。		

家賃及びサービスの対価

プラン名	前払金	月額利用料	(内訳)				
			家賃相当額	管理費	介護費用	食費	光熱水費
単身者		109000	35000	26000		48000	
夫婦		173000	40000	37000		96000	
		0					
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価 円×想定居住期間 月により算出 (月額単価の説明) (想定居住期間の説明)					
	家賃相当額	35000円 (夫婦部屋40000円) (非課税)					
	管理費	光熱費・日用備品・その他施設管理費 (税込)					
	介護費用						
	食費	朝食 400円 昼食 500円 夕食 600円 間食 100円 一日あたり 1600円 × 30日 で積算 (税込) (食事をキャンセルする場合の取扱) キャンセル時は請求しないものとする (外出時等)					
	光熱水費	管理費に含まれる					
	個別選択によるサービス利用料	別添2のとおり					
	その他						

前払金の取扱 ※前払い金を受領していない場合は省略可能

支払日・支払方法	
償却開始日	
初期償却額	
初期償却率	
契約終了時の返還金の算定方式	
短期解約 (死亡退去含む) の返還金の算定方式	期間: 3ヶ月 起算日: 入居日
返還期限	契約終了日から 日以内
保全措置	保全先
その他の留意事項	

特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠（介護付きのみ記入）

項目	算定根拠
特定施設入居者生活介護に対する自己負担	
人員配置が手厚い場合の介護サービス	

利用料の取扱

年齢に応じた金額設定	なし	要介護状態に応じた金額設定	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	家賃相当額	35000円（夫婦部屋40000円）	
	管理費	26000円（夫婦部屋37000円）	
	介護費用		
	食費		
	光熱水費		

料金改定の手続き

ホームが所在する自治体対象の消費者物価指数に合わせて改定（運営懇談会に図り、改定）

7. その他

老人福祉法第29条第1項に規定する届出	あり
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	なし
宮崎市有料老人ホーム設置運営指導指針不適合事項 〈不適合事項〉相部屋と床面積	あり

添付書類：別添1「事業主体が県内で実施する介護サービス」

別添2「個別選択による介護サービス等の一覧」

重要事項説明書及び一覧表の各項目について説明を受け、理解しました。

令和 5 年 月 日

入居者 _____

身元引受人 続柄 署名 _____

説明者 _____

【別添1】事業主体が県内で実施する介護サービス

介護サービスの種類	箇所数	主な事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	1	訪問介護暖家	宮崎市清武町船引146番地
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時訪問介護・看護	なし		
地域密着型通所介護	1	デイサービス暖家	宮崎市清武町今泉乙2866-2
夜間対応型訪問介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
<居宅介護支援>			
	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
介護予防特定福祉用具販売	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	なし		
通所型サービス	1	デイサービス暖家	宮崎市清武町今泉乙2866-2
<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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
<介護予防支援>			
	なし		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		
<その他の施設>			
生活支援ハウス	なし		
軽費老人ホーム（ケアハウス）	なし		
養護老人ホーム	なし		
その他の有料老人ホーム	なし		

【別添2】個別選択による介護サービス等の一覧

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					なし
	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	個別利用料で実施するサービス			別途料金・備考※3
		有無	月額利用料に含む※2	別途費用徴収※2	
介護サービス					
食事介助		あり	含む	なし	
排泄介助・おむつ交換		あり	含む	なし	
おむつ代		あり	含まない	あり	実費
一般浴介助・清拭		あり	含まない	あり	1回あたり500円。
特浴介助		なし			
身辺介助（移動・着替え等）		あり	含む	なし	
機能訓練		なし			
通院介助		あり	含まない	なし	
生活サービス					
居室清掃		あり	含む	なし	
リネン交換		あり	含む	あり	一部有料
日常の洗濯		あり	含む	あり	一部有料
居室配膳・下膳		あり	含む	なし	
嗜好に応じた特別な食事		あり	含む	なし	
おやつ		あり	含む	なし	
理美容師による理美容サービス		あり	含まない	あり	実費
買物代行		あり	含まない	あり	1回につき1000円。
役所手続き代行		あり	含まない	あり	1回につき1000円。
金銭・貯金管理		あり	含まない	あり	金銭管理規定を参照
健康管理サービス					
定期健康診断		あり	含まない	あり	実費
健康相談		あり	含む	なし	
生活指導・栄養指導		あり	含む	なし	
服薬支援		あり	含む	なし	
生活リズム記録（排便・睡眠等）		あり	含む	なし	
入退院時・入院中のサービス					
移送サービス		なし			
入退院時の同行		あり	含まない	あり	1回につき1000円。
入院中の洗濯物交換・買物		あり	含まない	あり	実費・要相談
入院中の見舞い訪問		あり	含まない	あり	実費・要相談

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わります。

※2：個別利用料で実施するサービスが「あり」の場合、各種サービスの費用が、「月額利用料に含む場合」と、「別途費用徴収の場合」に応じて記入します。

※3：別途費用徴収の場合、1回あたりの金額などを記入します。