

## 重要事項説明書

各項目において、◎については全ての事業所が記入するもの（開設初年度で記載不可のものを除く。）、○については該当する事業所が記入するもの。

記入者名	仮屋 智子	記入年月日	令和 2年 7月 1日
		所属・職名	代表取締役

## 1. 事業主体概要

◎種類	個人、法人の別 法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
◎名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃえむけいえす 有限会社エム・ケイ・エス	
◎主たる事務所の所在地	〒885-1103 宮崎県都城市上水流2348番地	
◎連絡先	電話番号	0986-36-0521
	FAX番号	0986-36-2911
	ホームページアドレス	なし
◎代表者の氏名及び職名	氏名	仮屋 智子
	職名	代表取締役
◎設立年月日	平成8年2月29日	
◎主な実施事業	※別添1	

## 2. 有料老人ホーム事業の概要（住まいの概要）

◎施設の名称	(ふりがな) あおぞらはいつ あおぞらハイツ	
◎施設の所在地	〒885-1103 宮崎県都城市上水流2348番地	
◎事業所までの主な利用交通手段	県道221号都城－小林線 宮崎交通志和池局前下車 徒歩5分	
◎施設の連絡先	電話番号	0986-36-0521
	FAX番号	0986-36-2911
	ホームページ	なし
	アドレス	あり: http://
◎施設の管理者の氏名及び職名	氏名	仮屋 智子
	職名	代表
◎建物の竣工日	平成14年10月 8日	
◎有料老人ホーム事業の開始日	平成14年10月15日	

## (類型) 【表示事項】

◎施設の類型	1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供） 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） ◎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	2059.00㎡				
	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 (H21年 3月13日 ~ R11年 3月12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 277.38㎡	うち有料老人ホーム部分 267.54㎡			
	耐火構造	1 耐火建築物 (建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物)				
		2 準耐火建築物 (建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物)				
		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※
	居室タイプ1	有/無	有/無	9.55㎡	1	一般居室個室
	居室タイプ2	有/無	有/無	17.23㎡	2	一般居室個室
	居室タイプ3	有/無	有/無	19.92㎡	1	一般居室個室
	居室タイプ4	有/無	有/無	13.32㎡	2	一般居室相部屋
	居室タイプ5	有/無	有/無	17.23㎡	2	一般居室相部屋
	居室タイプ6	有/無	有/無	25.82㎡	1	一般居室相部屋
居室タイプ7	有/無	有/無	32.52㎡	1	一般居室相部屋	
※「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」の別を記入すること。						
◎共用施設	共用便所の設置数	0ヶ所	うち男女別の対応が可能な数		0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な数		0ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個室		1ヶ所	
			大浴場		0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	① あり (車椅子対応、ストレッチャー対応、その他) 2 なし					
◎消火設備等	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					

#### 4. サービスの内容

##### (全体の方針)

◎運営に関する方針	体調に不安を感じているが施設に入るほどではない高齢者の方々に同一敷地内に医療施設があることで安心して生活が営める場所を提供する		
○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

##### (介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

○特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	個別機能訓練加算	1 あり	2 なし	
	夜間看護体制加算	1 あり	2 なし	
	医療機関連携加算	1 あり	2 なし	
	看取り介護加算	1 あり	2 なし	
	認知症専門ケア加算	(I)	1 あり	2 なし
		(II)	1 あり	2 なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ	1 あり	2 なし
		(I)ロ	1 あり	2 なし
(II)		1 あり	2 なし	
(III)		1 あり	2 なし	
○人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 あり (介護・看護職員の配置率)	: 1		
	2 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	名称 医療法人(社団) 仮屋医院	住所 都城市上水流町2348番地
	診療科目 内科 循環器内科 消化器内科	協力内容 急変時の対応
○協力歯科医療機関	名称	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 介護居室へ戻る場合	
	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

(入居に関する条件)

◎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					
○契約の解除の内容					
◎事業主体から解約を求める場合	解約条項	他者への迷惑行為、独居継続不可等			
	解約予告期間	入居者及び保証人との話し合いによる			
◎入居者からの解約予告期間	退去の2ヶ月前までに通知（入院等による退去を除く）				
◎体験入居の内容	1	あり	（内容：		）
◎入居定員	16名				
○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	
◎生活相談員	0	0	0	
◎直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	0	0	0	
看護職員	0	0	0	
◎機能訓練指導員	0	0	0	
◎計画作成担当者	0	0	0	
◎栄養士	0	0	0	
◎調理員	1	1	0	
◎事務員	0	0	0	
◎その他職員	0	0	0	
◎1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40時間
※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、当該事業所の従業者の人数を常勤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	0	0	0
◎介護福祉士	0	0	0
◎実務者研修の修了者	0	0	0
◎初任者研修の修了者	0	0	0
◎介護支援専門員	0	0	0

(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	0	0	0
◎理学療法士	0	0	0
◎作業療法士	0	0	0
◎言語聴覚士	0	0	0
◎柔道整復士	0	0	0
◎あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

◎夜勤帯の設定時間 ( 時～ 時)		
職種	人数	平均人数
◎看護職員		0人
◎介護職員		0人
		最少時人数 (休憩者等を除く)
◎看護職員		0人
◎介護職員		0人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

◎特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合省略可)	契約上の職員配置比率※	a 1.5 : 1以上	b 2 : 1以上
	【表示事項】	c 2.5 : 1以上	d 3 : 1以上
実際の配置比率 記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数		: 1	
※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択			
◎外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合省略可)	ホームの職員数		
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(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 ( ) 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
◎前年度一年間の採用者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
◎前年度一年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
◎業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
◎従業者の健康診断の実施状況					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 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 : 物価変動等に鑑み料金改定を実施する	
	手続き : 予め入居者及び身元引受人に了承を得、改定	

(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2	
	年齢	93歳	102歳	
◎居室の状況	床面積	17.23㎡	13.32㎡	
	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	退去時補修費用として 10,000円	退去時補修費用として 10,000円	
○月額費用の合計		84,780円	84,780円	
家賃相当額		28,000円	28,000円	
サ ー ビ ス 費 用	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円	
	※2 介 護 保 険 外	食費 (1日3回 31日で計算)	46,500円	46,500円
		管理費	6,000円	6,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	5,000円	5,000円
		その他 (共益費)	3,000円	3,000円
○家賃相当額 最低額：15,000円 (2人部屋)、最高額：48,000円 (2人部屋を1人で使用)				
※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保険費用は、同一の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	15,000～48,000
◎敷金	10,000円
◎介護費用	0円 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
◎管理費	6,000円
◎食費	朝400円 昼500円 夕600円
◎光熱水費	5,000円
○利用者の個別的な選択によるサービス利用料	特になし
○その他のサービス利用料	共益費：3,000円

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※特定施設入居者生活介護等の提供を行って居ない場合は省略可能

費目	算定根拠
○特定施設入居者介護※に対する自己負担	
○特定施設入居者介護における人員配置が手厚い場合の介護サービス (上乘せサービス)	
※介護予防・地域密着型の場合を含む	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

費目	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	入居後3月以内の契約終了

算定方法	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	
	2 信託契約を行う信託会社等の名称	
	3 保証保険を行う保健会社の名称	
	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	4人			
	女性	9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	0人	85歳以上	12人	
◎要介護度別	自立 : 0人	要支援1 : 1人	要支援2 : 0人		
	要介護1 : 8人	要介護2 : 2人	要介護3 : 1人	要介護4 : 0人	要介護5 : 1人
◎入居期間別	6ヶ月未満	2人	6ヶ月以上1年未満	3人	
	1年以上5年未満	6人	5年以上10年未満	2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	91.9歳
◎入居者の合計	13人
◎入居率※	81.3%

※入居者の合計を入居定員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	2人	死亡者	0人
	その他	0人		
◎生前解約の状況	施設の申し出	0人		
		解約事由		
◎生前解約の状況	入居者側の申し出	2人		
		解約事由 ・体調悪化により医療機関へ入院→逝去後解約 ・体調悪化により医療機関へ長期入院のため解約		

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) ※複数回答の窓口がある場合は欄を増やして記入

◎窓口の名称	仮屋 智子 (代表取締役)
◎電話番号	0986-36-0521
◎対応している時間	平日 (9時00分~17時00分) 土曜日 (9時00分~15時00分)
○定休日	日曜 祝祭日 盆休 年末年始休

(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	内容:
	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	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 平成 年 月 日 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 平成 年 月 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1回 (開催予定)
	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「6. 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	介護居室、一時介護居室を有していない	
「7. 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 適合してない	
◎有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	(その内容) ※該当する項目にチェック <input checked="" type="checkbox"/> 居室が個室でない ( <input type="checkbox"/> 全室・ <input checked="" type="checkbox"/> 居室の一部) <input checked="" type="checkbox"/> 一般居室の面積が10.65㎡未満 ( <input type="checkbox"/> 全室・ <input checked="" type="checkbox"/> 居室の一部) <input type="checkbox"/> その他 (具体的に)	



添付書類：別添1（事業主体が県内で実施する他の介護サービス）

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

※ \_\_\_\_\_ 様

※ 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。

説明年月日 平成 年 月 日

説明者署名 \_\_\_\_\_