

重要事項説明書

記入年月日	令和2年9月23日
記入者名	羽地 智
所属・職名	事務局

※ 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	有限会社
名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃけあえどさーびす 有限会社ケアエンドサービス	
主たる事務所の所在地	〒 901-2111 浦添市経塚350番地	
連絡先	電話番号	098-870-5551
	FAX番号	098-870-5755
	ホームページアドレス	http://www.care-and-service.com/
	メールアドレス	
代表者	氏名	名嘉 淳
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 10年 5月 15日	
主な実施事業	※別添1(別々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ーむ ぶどうのききょうづか 有料老人ホーム ぶどうの木経塚		
所在地	〒 901-2111 浦添市経塚350番地		
主な利用交通手段	最寄駅	駅	
	交通手段と所要時間	①バス利用の場合 浦添てだこ線(沖縄バス)87番及び287番 経塚入口下車(ファミリーマート大名団地前店向居)	
連絡先	電話番号	098-870-5551	
	FAX番号	098-870-5755	
	ホームページアドレス	http://www.care-and-service.com/	
	メールアドレス		
管理者	氏名	森田 正人	
	職名	管理者	
建物の竣工日		昭和・平成	年 月 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成	年 月 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	813.86 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 (2014年10月01日～2034年09月30日)					
建物	延床面積	全体				1930.63 m ²	
		うち、有料老人ホーム部分				970.78 m ²	
	耐火構造	1 耐火建築物					
		2 準耐火建築物					
		3 その他()					
		4 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					
抵当権の有無		1 あり 2 なし					
契約期間		1 あり (2014年10月01日～2034年09月30日)					
居室の状況	居室区分	1 全室個室 (うち親族使用可能部屋 室)					
		2 相部屋あり					
		最少				2 人部屋	
		最大				2 人部屋	
	【表示事項】		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分(※)
		タイプ1	有(無)	有/無	10.30m ²	36	一般居室個室
		タイプ2	(有)無	(有)無	13.354m ²	2	一般居室個室
		タイプ3	(有)無	有/無	25.727m ²	2	一般居室相部屋
		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	4ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	4ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	4ヶ所
	共用浴室	ヶ所	個室	2ヶ所
			大浴場	ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	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 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	最後まで尊厳を持って、普通の生活を営むことができるよう必要なサービスを備えた住宅型有料老人ホームとする。
サービスの提供内容に関する特色	○利用者の尊厳が守られ自己決定権が正しく講師できるよう支援する。 ○利用者の介護状態の軽減、もしくは悪化の防止・予防に努める。 ○利用者の現時点での必要を満たすとともに、一生の時間軸にそって考え支援する。
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 (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	医療法人おもと会 大浜第一病院
		住所	那覇市安里1丁目7番3号
		診療科目	
		協力内容	急病時は入院加療が必要とされる場合の受信・入院の協力
	2	名称	特定医療法人仁愛会 浦添総合病院
		住所	浦添市伊祖4丁目16番1号
		診療科目	
		協力内容	急病時は入院加療が必要とされる場合の受信・入院の協力
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) 介護居室へ移る場合 3 その他()		
判断基準の内容	居室の変更について入居者の心身状態に大きな変化が見られた場合		
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) 住み替えによって居室の向き、窓の数等が変更になる場合がある。
	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	入居後に自立、または要支援の認定を受けた場合は、本人及び家族、身元引受人と今後の住居及びケアについて相談を行います。	
契約の解除の内容	○入居申込において虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ○月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば延滞するとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第17条
	解約予告期間	30日
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:) 2 なし	
入居定員	40 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		0.1
生活相談員	1	1		0.1
直接処遇職員				
介護職員	19	8	11	13.4
看護職員	3	1	2	0.6
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	0.1
その他職員	2		2	1
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)				3 人
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 ※2				40 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	11	4	7
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	8	4	4
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～ 9時)				
	平均人数		最少時人数(休憩者等を除く)	
	看護職員		人	
介護職員	4	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				1							
前年度1年間の退職者数				1							
年業務数に応じた 人に応じた 職員の 経験	1年未満										
	1年以上										
	3年未満			1							
	3年以上										
	5年未満										
	5年以上										
	10年未満			2	1						
10年以上	1	2	5	8	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
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) 不在期間が全日不在の月に限り、日割り計算で管理費を請求しません。
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	5	4	
	年齢	# 歳	# 歳	
居室の状況	床面積	11.44 m ²	7.28 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	140,000 円	128,000 円	
月額費用の合計		108,740 円	91,590 円	
家賃		32,000 円	32,000 円	
サービス費用 (※2)	特定施設入居者生活介護(※1)の費用	円	円	
	介護保険外	食費	37,820 円	36,000 円
		共益費	6,000 円	6,000 円
		管理費	30,280 円	14,950 円
		光熱水費	0 円	0 円
		その他	2,640 円	2,640 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	※32,000円 ※37,000円 ※42,000円 ※37,000円の居室⇒居室+トイレ設置あり ※42,000円の居室⇒居室+トイレ+浴室設置あり
敷金	家賃の 4 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(共益費)	共益費として6,000円(共有部分の光熱・水道費、エレベーター維持費)
管理費(生活支援費)	生活支援費として14,950円～30,280円 介護・生活サービス等に係わる人件費、衣類の洗濯代、消耗品代、事務費、 宿直職員の人件費等
食費	朝食:300円 昼食:420円 夕食:500円 合計37,820円(31日の場合)
光熱水費	共有部分の光熱・水道費は共益費に含む。
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	リネン委託費2,640円

(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	15	人
	女性	22	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上 75歳未満	5	人
	75歳以上 85歳未満	9	人
	85歳以上	23	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	4	人
	要介護3	6	人
	要介護4	12	人
	要介護5	15	人
入居期間別	6ヶ月未満	1	人
	6ヶ月以上1年未満	3	人
	1年以上5年未満	8	人
	5年以上 10年未満	11	人
	10年以上 15年未満	8	人
	15年以上	6	人

(入居者の属性)

平均年齢	85	歳
入居者数の合計	37	人
入居率 (※)	93	%

(※) 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	4	人
	医療機関	3	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	4	人
		(解約事由の例) 他施設への転居	

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	相談窓口 代表取締役 名嘉 淳/管理者 名嘉 淳	
電話番号	098-870-5551	
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土曜日、日曜日、祝祭日、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	(その内容) 大同火災海上保険株式会社の「施設賠償責任保険」に加入。施設設備による事故により入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償される。
	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)サービスの提供により事故が発生した場合には、入居者の家族または 身元引受人、関係各機関に連絡を行うとともに、必要な処置をとる。
	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	意見箱常設
		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	
		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 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 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 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	平成29年度立入検査時に、居室構造、消防訓練(実施済)、消防設備(改善済み自動通報装置設置)、健康診断(口頭指導)で指摘あり。

添付書類:別添1 (別の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。

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	あり (なし)		
訪問入浴介護	あり (なし)		
訪問看護	あり (なし)		
訪問リハビリテーション	あり (なし)		
居宅療養管理指導	あり (なし)		
通所介護	(あり) なし	デイサービス小枝	浦添市経塚350番地
通所リハビリテーション	あり (なし)		
短期入所生活介護	あり (なし)		
短期入所療養介護	あり (なし)		
特定施設入居者生活介護	あり (なし)		
福祉用具貸与	あり (なし)		
特定福祉用具販売	あり (なし)		
<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 (なし)		
夜間対応型訪問介護	あり (なし)		
認知症対応型通所介護	あり (なし)		
小規模多機能型居宅介護	あり (なし)		
認知症対応型共同生活介護	あり (なし)		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり (なし)		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり (なし)		
看護小規模多機能型居宅介護	あり (なし)		
地域密着型通所介護	あり (なし)		
居宅介護支援	(あり) なし	居宅介護支援事業所「小枝」	浦添市経塚350番地
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	あり (なし)		
介護予防訪問看護	あり (なし)		
介護予防訪問リハビリテーション	あり (なし)		
介護予防居宅療養管理指導	あり (なし)		
介護予防通所リハビリテーション	あり (なし)		
介護予防短期入所生活介護	あり (なし)		
介護予防短期入所療養介護	あり (なし)		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり (なし)		
介護予防福祉用具貸与	あり (なし)		
特定介護予防福祉用具販売	あり (なし)		
<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 (なし)		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり (なし)		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり (なし)		
介護予防支援	あり (なし)		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	あり (なし)		
介護老人保健施設	あり (なし)		
介護療養型医療施設	あり (なし)		
介護医療院	あり (なし)		
(2)介護予防・日常生活支援総合事業			
訪問型サービス	あり (なし)		
通所型サービス	(あり) なし	デイサービス牧港の小枝	浦添市牧港2-9-5
その他の生活支援サービス	あり (なし)		

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						なし	あり
	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(利用者が全額負担)		備考		
			包含※2	都度※2 料金※3			
介護サービス							
食事介助	なし	あり	なし	あり	○		
排泄介助・おむつ交換			なし	あり	○		
おむつ代	なし	あり	なし	あり			
入浴(一般浴)介助・清拭	なし	あり	なし	あり			
特浴介助	なし	あり	なし	あり			
身辺介助(移動・着替え等)	なし	あり	なし	あり	○		
機能訓練	なし	あり	なし	あり			
通院介助	なし	あり	なし	あり		○	1時間1,200円 交通費・医療費は別途負担
生活サービス							
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○		
リネン交換	なし	あり	なし	あり	○		
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	○		
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○		
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり			
おやつ			なし	あり	○		
理美容師による理美容サービス			なし	あり			
買い物代行	なし	あり	なし	あり		○	1時間1,200円 交通費は別途負担
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり			
金銭・貯金管理			なし	あり			
健康管理サービス							
定期健康診断			なし	あり			※回数(年○回など)を明記すること
健康相談	なし	あり	なし	あり			
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	○		
服薬支援	なし	あり	なし	あり	○		
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし	あり	なし	あり	○		
入退院時・入院中のサービス							
移送サービス	なし	あり	なし	あり			
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		○	1時間1,200円 交通費・医療費は別途負担
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	○		
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり			

※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：「あり」を記入したときは、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、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。