

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月10日
記入者名	中元 宏紀
所属・職名	代表取締役

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) ゆうげんがいしゃこうせい	
	有限会社幸生	
法人番号	法人番号有無	1 あり 2 なし
	法人番号	6260002007243
主たる事務所の所在地	〒703-8271	
	岡山市中区円山 197 番地 18	
連絡先	電話番号	086-942-8636
	FAX 番号	086-942-8657
	メールアドレス	qqau6rnd@chorus.ocn.ne.jp
	ホームページ有無	無し
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	中元 宏紀
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成・令和 5年 2月 8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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむあすかⅡ	
	住宅型有料老人ホーム明日香Ⅱ	
所在地	〒704-8191	
	岡山市東区西大寺中野 931-1	
主な利用交通手段	最寄駅	大多羅 駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 ・両備バス川合停留所で下車、徒歩3分 ②赤穂線大多羅駅より、徒歩 23 分
連絡先	電話番号	086-942-3131
	FAX 番号	086-942-3131
	メールアドレス	qqau6rnd@chorus.ocn.ne.jp
	ホームページ有無	無し
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	滝川 正恵
	職名	管理者・介護職
建物の新築年月日		昭和・平成・令和 27 年 10 月 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成・令和 28 年 5 月 2 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		
5 サービス付き高齢者向け住宅		
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	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	857.76 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 (普通貸借 ・ 定期貸借)				
		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	495.85 m ²			
		うち、老人ホーム部分	495.85 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 (普通貸借 ・ 定期貸借)						
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			
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	人部屋			
		最大	(夫婦) 2人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	③有/無	有/④無	18.21 m ²	15 室	一般居室個室
	タイプ2	③有/無	有/④無	28.74 m ²	1 室	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		
	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	1ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	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	1ヶ所
			大浴場	ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	1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		
緊急通報装 置等	居室	便所	浴室	その他 ()
	① 全てあり 2 一部あり 3 なし	① 全てあり 2 一部あり 3 なし	① 全てあり 2 一部あり 3 なし	1 あり 2 一部あり ③ 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	地域の高齢者福祉を目的として、入居の方が和みある雰囲気のなか健やかに安心した生活を送れるようにサポートする。
サービスの提供内容に関する特色	介護保険の要介護者・要支援の方が住み慣れた地域で安心した生活ができるように支援する。
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	上南クリニック
		住所	岡山市東区君津 321-1
		診療科目	内科・歯科
		協力内容	往診
	2	名称	岡山協立病院 榊原病院
		住所	
		診療科目	内科・外科・その他
		協力内容	緊急時・入院時
協力歯科医療機関	1	名称	高原歯科
		住所	岡山市東区西大寺中 2-18-2
		協力内容	外来受診・往診

(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		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合・入居者、又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員の生活に危機を及ぼすかその恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合、等。
	解約予告期間	0.5～1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： 1泊 7,000円） ② なし	
入居定員	17人	
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談。	

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		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	5	2	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				
事務員				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※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	2		2
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	2	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 00分 ~ 翌9時 00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	1人	1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	認知症介護実践者研修
	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	1							
前年度1年間の退職者数				2							
応じた業務に従事した経験年数に あつた職員の人数	1年未満										
	1年以上 3年未満			1							
	3年以上 5年未満			3							
	5年以上 10年未満										
	10年以上			1							
	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	物価変動、関連法令の改正などにより改定する場合があります。
	手続き	運営懇談会での意見を勘案して決定します。

(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5	要介護2	
	年齢	76歳	80歳 82歳	
居室の状況	床面積	18.21 m ²	28.74 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	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		130,000円	225,000円	
家賃		60,000円	95,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用	円	円	
	介護保険外 ^{※2}	食費	45,000円	90,000円
		管理費	25,000円	40,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	0円	0円
その他	円	円		
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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）</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	地域の家賃相場を勘案し、居室の整備、広さにより算定。
敷金	家賃の 0ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	光熱費を含む施設利用にあたってのサービス提供費用により算定。
食費	朝食・昼食・夕食より、それぞれにかかる材料費、光熱費・人件費から算定
光熱水費	管理費に含まれる。
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	初回のみ耐火カーテン代 5,000円、おむつ他衛生用品代は実費、レンタルベッド代 1,000円、持込み居室家電(冷蔵庫・テレビ等)1家電につき1日50円、掃除・洗濯オプション 10,000円(訪問介護利用のない方のみ)

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	12人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上 75歳未満	1人
	75歳以上 85歳未満	3人
	85歳以上	12人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	1人
	要介護1	1人
	要介護2	5人
	要介護3	5人
	要介護4	4人
	要介護5	人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上 1年未満	人
	1年以上 5年未満	13人
	5年以上 10年未満	3人
	10年以上 15年未満	人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	87歳
入居者数の合計	16人
入居率※	90%
※ 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	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		2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		担当責任者：中元 宏紀								
電話番号		090-3374-9372								
対応している時間	平日	9	時	30	分	～	16	時	00	分
	土曜	9	時	30	分	～	16	時	00	分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日										

窓口の名称		岡山市保健福祉局高齢福祉部高齢者福祉課								
電話番号		086-803-1231								
対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	15	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日		土日祝								

(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) サービス提供において、弊社の責めに帰すべき事由により発生した入居者様の損害については、加入しているあいおいニッセイ同和損保の介護保険・社会福祉事業者総合保険の範囲内で賠償します。
	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) 前述のとおり
	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	
		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：グループホーム明日香)	
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 あり ② なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「7.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		
「8.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 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		
不適合事項がある場合の内容		

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 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 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			併設・隣接の状況	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>					
訪問介護	<u>あり</u>	なし	併設・隣接	ヘルパーステーション明日香	岡山市中区円山 197-18
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	<u>あり</u>	なし	併設・隣接	デイサービス明日香	岡山市東区西大寺松崎 297-7
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	<u>あり</u>	なし	併設・隣接	グループホーム明日香	岡山市東区九幡 44-5
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	<u>あり</u>	なし	併設・隣接		
通所型サービス	<u>あり</u>	なし	併設・隣接		
その他の生活支援サービス	<u>あり</u>	なし	併設・隣接		

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			備考
			(利用者が全額負担)	包含※2	都度※2	
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	(なし)	あり		
おむつ代			なし	(あり)		○ 実費
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)		○ 5,000 円/回 範囲：岡山市内/かかりつけ医は無料。西大寺内は 3,000 円
生活サービス						
居室清掃	なし	あり	なし	(あり)		○ 掃除・洗濯あわせて 10,000 円/月（ヘルパー利用のない方のみ）
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		体調不良時のみ実施
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		
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)		○ 実費 月 2 回、協力医療機関の医師による往診あり
健康相談	なし	あり	なし	(あり)		○ 実費
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)		○ 実費 協力薬剤師による居宅療養管理指導あり
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		緊急搬送時のみ同行
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、月額の利用料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。