

## 重要事項説明書

記入年月日	令和2年7月1日
記入者名	山本未知子
所属・職名	住宅型有料老人ホームほほえみ高須 施設管理者

### 1. 設置主体の概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合, その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ しんしあー <b>株式会社 シンシアー</b>	
主たる事務所の所在地	〒722-2211 広島県尾道市因島中庄町 3318 番地 1	
連絡先	電話番号	0848-25-6120
	FAX番号	0848-25-6124
	ホームページアドレス	なし
代表者	氏名	岡田 隆政
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 23年 6月 21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) ゆうりょうろうじんほーむ ほほえみたかす <b>有料老人ホーム ほほえみ 高須</b>	
所在地	〒729-0141 広島県尾道市高須町 5570 番地	
主な利用交通手段	最寄り駅	JR 東尾道駅・おのみちバス高須新涯
	交通手段と所要時間	① JR 東尾道駅より 徒歩9分 ② おのみちバス 高須新涯より 徒歩2分
連絡先	電話番号	0848-38-7333
	FAX番号	0848-38-7344
	ホームページアドレス	なし
管理者	氏名	山本未知子
	職名	管理者
建物の竣工日	平成 25年 10月 1日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成 25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 <b>住宅型</b>			
4 健康型			
1 又は 2 に該当する場合	介護保険事業者番号	3471102305	
	指定した自治体名	広島県（市）	
	事業所の指定日	令和	年 月 日
	指定の更新日（直近）	令和	年 月 日

**3. 建物概要**

土地	敷地面積	810 m <sup>2</sup>				
	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 (H24年2月14日～H45年2月13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	734.10 m <sup>2</sup>			
		うち、老人ホーム部分	734.10 m <sup>2</sup>			
	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 (H24年2月14日～H45年2月13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	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
	タイプ1	有/無	有/無	12.09 m <sup>2</sup>	16	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	12.50 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	11.61 m <sup>2</sup>	5	一般居室個室
	タイプ4	有/無	有/無	11.32 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	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	ヶ所	
うち車椅子等の対応が可能な便房				2ヶ所		
共用浴室		1ヶ所	個室	3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	ヶ所		
			リフト浴	ヶ所		
	ストレッチャー浴		ヶ所			
	その他（個浴型介護浴槽）		1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（住宅型有料老人ホーム ほほえみ高須）は生活や健康に不安を抱えていらっしゃる方や手厚い介護を必要とされる高齢者の方々に、安心して頂ける生活環境創りを第一に考えています。更にご入居者に対して誠意をもって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施設の運営をめざします。
サービスの情報内容に関する特色	医療機関との連携により、自立支援のサポートを行います。
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)

医療機関	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 ( )		
※複数選択可			
協力医療機関	1	名称	加納内科消化器科
		住所	尾道市高須町 3659-1
		診療科目	内科, 消化器科
		協力内容	利用者の医療検診、医療機関の入院前後の受け皿機能として連携。緊急時対応、健康相談、健康診断
	2	名称	かなもと医院
		住所	広島県尾道市門田町 1-43
		診療科目	内科, 外科, 小児科, 整形外科, リハビリテーション科, 放射線科
		協力内容	利用者の医療検診、医療機関の入院前後の受け皿機能として連携。緊急時対応、健康相談、健康診断。

協力歯科医療機関	名称	黒瀬歯科医院	
	住所	広島県尾道市久保 1-8-23	
	協力内容	利用者の医療検診、訪問介護診療、往診、健康相談。	

(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	発熱等、状態の改善状況		
手続きの内容	家族の了解・連絡		
追加的費用の有無	1 あり	② なし	
居室利用権の取扱い	1 あり	② なし	
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) 住宅改修
	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	概ね 60 歳以上		
契約の解除の内容	契約書参照		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書参照	
	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	① あり (内容: 内容: 1~3日。1日 2000円(食事代は除く)) 2 なし		
入居定員	25名(個室 25室)人		
その他			

## 5. 職員体制

### (職種別の職員数)

	職員数 (実人数)		常勤換算人数 (特定施設ではないため記入無し)
	合計 9名		
	常勤	非常勤	
管理者	1		
生活相談員			
直接処遇職員			
介護職員		4	
看護職員		3	
機能訓練指導員			
計画作成担当者			
栄養士			
調理員			
事務員		1	
その他職員			

### (資格を有している介護職員の人数)

	合計 4名	
	常勤	非常勤
社会福祉士		
介護福祉士		
実務者研修の修了者		
初任者研修の修了者		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 3名	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師		3
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		

### (夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時 ( 16時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員又は介護職員	1	1

(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					
					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		4						
前年度1年間の退職者数				5						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		1		1					
	1年以上3年未満		1		3					
	3年以上5年未満				1					
	5年以上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			

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	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	消費者物価指数及び人件費等を勘案し、改定する場合があります。
	手続き	運営懇談会

(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	要支援1～要介護5	要支援1～要介護5
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	床面積	12.09 m <sup>2</sup>	11.61 m <sup>2</sup>
	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
入居一月目に必要な費用	月額費用合計	141,320円	141,320円
	敷金	135,000円	135,000円
費用の合計		276,320円	276,320円

月額の内訳	家賃		45,000 円	45,000 円	
	サービス費用	特定施設入居者生活介護※ <sup>1</sup> の費用	0 円	0 円	
		介護保険外※ <sup>2</sup>	食費 (30 日で計算)	47,520 円	47,520 円
			管理費	15,000 円	15,000 円
			介護費用 (見守り費)	30,800 円	30,800 円
			光熱水費	管理費に含む	管理費に含む
寝具貸出し及びクリーニング代	3,000 円		3,000 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、本欄には記入していない)					

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	近隣相場と比較の上決定。 ※居室タイプ1～4は45,000円
敷金	家賃の 3 ヶ月分
見守り費 (安否確認)	30,800 円 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	15,000 円 ※水光熱費含む
食費	@1,584/日 (朝 352 / 昼 616 / 夜 616) ※1ヵ月30日計算で、47,520円
光熱水費	管理費に含む
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	居室におけるテレビの設置及び放送受信料は利用者負担

7. 入居者の状況【冒頭に記載した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	5 人
	女性	14 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	0 人
	75 歳以上 85 歳未満	3 人
要介護度別	85 歳以上	16 人
	自立	0 人
	要支援 1	2 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	3 人
	要介護 2	7 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	3 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	1 人
	1 年以上 5 年未満	16 人
	5 年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	89.89 歳
入居者数の合計	19 人
入居率*	76%
※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	2 人
	社会福祉施設	4 人
	医療機関	3 人
	死亡者	2 人
	その他	0 人
生前解約の 状況	施設側の申し出	0 人
	入居者側の申し出	9 人
	他施設への転居、入院	9 人

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	ほほえみ高須	
電話番号	0848-38-7333	
対応している時間	平日	10 時～17 時
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日	土日祝日	

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応)

損害賠償責任保険の加入状況	① あり	(その内容) 東京日動火災保険の賠償責任保険
	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	利用者の要望に応じて随時実施
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 入居希望者に公開</li> <li>2 入居希望者に交付</li> <li>3 公開していない</li> </ul>
管理規程	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 入居希望者に公開</li> <li>2 入居希望者に交付</li> <li>3 公開していない</li> </ul>
事業収支計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 入居希望者に公開</li> <li>2 入居希望者に交付</li> <li>③ 公開していない</li> </ul>
財務諸表の要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 入居希望者に公開</li> <li>2 入居希望者に交付</li> <li>③ 公開していない</li> </ul>
財務諸表の原本	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 入居希望者に公開</li> <li>2 入居希望者に交付</li> <li>③ 公開していない</li> </ul>

10. その他

運営懇談会	① あり	(開催頻度) 年 1 回以上
	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 (連携ホーム名：サービス付き高齢者向け住宅 ほほえみ因島) (連携ホーム名：住宅型有料老人ホーム コミュニティほほえみ)	
	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	1 あり ② なし	
不適合事項がある場合 の内容		

添付書類：別添 1 (事業主体が当該都道府県内で実施する他の介護サービス)

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介護サービス等の一覧表)

※ \_\_\_\_\_ 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 令和 年 月 日

説明者署名 \_\_\_\_\_ 印

## 別添1

## 事業主体が当該都道府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	ほほえみいんのしま	尾道市因島中庄町 3320-1
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		
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		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問サービス	あり	なし	ほほえみ いんのしま	尾道市因島中庄町 3320-1
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		
介護予防通所介護	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		

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介護サービス等の一覧表

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）		包含※2	都度※2	料金※3	備 考
	なし	あり	なし	あり				
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	持ち込み使用可
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		○	1,500円/時間	高須町内及びその周辺地域に限る
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり		○	500円/回	
リネン交換	なし	あり	なし	あり		○	500円/回	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		○	500円/回	
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○			食費に含む
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				刻み食・お粥食に限り対応
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		○	1,700円～	洒落夢(外部委託)
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				
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（排泄・水分等）	なし	あり	なし	あり	○			排泄自立者は記録なし
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		○	1,500円/時間	
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		○	1,500円/時間	
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				

## 有料老人ホームの表示事項

表示事項		表示事項の説明
利用料の支払い方式	全額前払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の全部を前払金として一括して受領する方式
	一部前払い・一部月払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の一部を前払いとして一括受領し、その他は月払いする方式
	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
	選択方式	入居者により、全額前払い方式、一部前払い・一部月払い方式、月払い方式のいずれかを選択できます。どの方式を選択できるのかを併せて明示する必要があります。
入居時の要件	入居時自立	入居時において自立である方が対象です。
	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（要支援認定を受けている方を除く）が対象です。
	入居時要支援・要介護	入居時において要支援認定又は要介護認定を受けている方が対象です。
	入居時自立・要支援・要介護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。
介護保険	広島県（市）指定介護保険特定施設（一般型特定施設）	介護が必要となった場合、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サービスを利用することができます。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。
	広島県指定介護保険特定施設（外部サービス利用型特定施設）	介護が必要となった場合、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サービスを利用することができます。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介護サービス事業所が提供します。
	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	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための一般居室又は介護居室が、すべて個室であるホームです。
	相部屋あり	介護居室はすべてが個室ではなく、相部屋(4人部屋)となる場合があるホームをいいます。
その他	提携ホーム利用可 (住宅型有料老人ホーム コミュニティーほほえみ) (サービス付き高齢者向け住宅 ほほえみ因島)	介護が必要となった場合、提携ホームに住み替えて利用することができます。