

重要事項説明書

記入年月日	R 7年 7月 1日
記入者名	土崎 直斗
所属・職名	管理者

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ゆたか 株式会社 ユタカ	
主たる事務所の所在地	〒018-2501 山本郡八峰町峰浜水沢字カッチキ台 26-3	
連絡先	電話番号	0185-76-3863
	FAX番号	0185-76-4520
	ホームページアドレス	https://yutaka-kaigo.net
代表者	氏名	土崎 穂
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 23年 7月 1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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく ならやま サービス付き高齢者向け住宅 ならやま	
所在地	〒010-0025 秋田市檜山佐竹町 1-19	
主な利用交通手段	最寄駅	秋田駅
	交通手段と所要時間	徒歩 20 分
連絡先	電話番号	018-884-7880
	FAX番号	018-884-7881
管理者	氏名	土崎 直斗
	職名	管理者

建物の竣工日	昭和・ <u>平成</u> 23年 6月 16日
有料老人ホーム事業の開始日	昭和・ <u>平成</u> 23年 7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 <u>住宅型</u>	
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
	事業所の指定日
	指定の更新日（直近）

3. 建物概要

土地	敷地面積	774.88 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		
建物	延床面積	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
	耐火構造	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	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 (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	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
		タイプ1	①有/無	有/無	19.87 m ²	4 一般居室個室
		タイプ2	①有/無	有/無	21.53 m ²	2 一般居室個室
		タイプ3	①有/無	有/無	19.87 m ²	2 一般居室個室
		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	1ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0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	0ヶ所
			チェア一浴	0ヶ所
			リフト浴	0ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	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	洗濯室	

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	入居者の方々が安心して自分らしい生活を送れるよう、支援していく。
サービスの提供内容に関する特色	併設施設、協力医療機関と連携を図りながら入居者の自立支援を行う。
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	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>名称</td> <td>細谷病院</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住所</td> <td>秋田市南通宮田 3-10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>診療科目</td> <td>内科、消化器内科、神経内科、リハビリテーション科</td> </tr> <tr> <td></td> <td>協力内容</td> <td>往診、緊急時対応</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>名称</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>住所</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>診療科目</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>協力内容</td> <td></td> </tr> </table>	1	名称	細谷病院		住所	秋田市南通宮田 3-10		診療科目	内科、消化器内科、神経内科、リハビリテーション科		協力内容	往診、緊急時対応	2	名称			住所			診療科目			協力内容	
1	名称	細谷病院																							
	住所	秋田市南通宮田 3-10																							
	診療科目	内科、消化器内科、神経内科、リハビリテーション科																							
	協力内容	往診、緊急時対応																							
2	名称																								
	住所																								
	診療科目																								
	協力内容																								
協力歯科医療機関	<table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>みなみ歯科医院</td> </tr> <tr> <td>住所</td> <td>秋田市土崎港南 3 丁目 7-4</td> </tr> <tr> <td>協力内容</td> <td>往診</td> </tr> </table>	名称	みなみ歯科医院	住所	秋田市土崎港南 3 丁目 7-4	協力内容	往診																		
名称	みなみ歯科医院																								
住所	秋田市土崎港南 3 丁目 7-4																								
協力内容	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	原則 65 歳以上の要支援、要介護認定をお持ちの方	
契約の解除の内容	<p>次のいずれかに該当する場合に本契約は終了いたします。</p> <p>①以下に掲げる義務に違反した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 入居契約書第 4 条第 1 項に規定する賃料支払い義務 二 入居契約書第 5 条第 2 項に規定する共益費支払義務 三 入居契約書第 7 条第 3 項に規定する状況把握サービス・生活相談サービス料金支払義務 <p>②事業者が以下の条項に基づき解除通告をし、予告期間が満了したとき</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 第 3 条に規定する本物件の使用目的遵守義務 二 第 9 条各項に規定する義務（同条第 3 項に規定する義務のうち、別表第 1 第六号から第八号までに掲げる行為係るものを除く） 三 その他入居契約書に規定する入居者の義務 <p>③事業者は、入居者が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正行為によって入居したとき</p> <p>④事業者又は入居者の一方が次のいずれかに該当した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 第 8 条各号の確約に反する事実が判明した場合 二 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合 <p>⑤事業者は入居者が別表第 1 第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第 11 条
	解約予告期間	2 ヶ月
入居者からの解約予告期間	30 日	
体験入居の内容	<p>① あり（内容：空室がある場合、食費一日 2,000 円 宿泊費 2,500 円）</p> <p>2 なし</p>	
入居定員	9 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 ※1※2
	合計	常勤	
管理者	1	1	
生活相談員			
直接処遇職員			
介護職員			
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 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	1	1	
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間（18時～9時）		
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	0人	0人
介護職員	0人	0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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
応じた職員の人数に従事した経験年数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1年以上3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5年以上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
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	
	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	要支援2	要支援1、要介護1
	年齢	84歳	87歳、91歳
居室の状況	床面積	19.87 m ²	19.87 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		145,000円	248,000円
家賃		43,000円	64,500円
サービス費用 サ ー ビ ス 費 用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用	0円	0円
	介護保険外 ^{※2} 食費	60,000円	120,000円
	管理・共益費	15,000円	22,500円
	介護費用	0円	0円
	水道光熱費	25,000円	37,500円
	その他	2,000円	3,500円

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	近隣にある施設と比較し、大きな差異の無いように算出した。
敷金	—
介護費用	—
管理・共益費	共用施設・設備等の維持管理・修繕費等として。
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用。 朝食 450円 昼食 800円 夕食 750円
水道光熱費	毎月の水道光熱費を参考に算出した。

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	状況把握、生活相談サービス 2,000 円

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	2人
	女性	5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	2人
	85歳以上	5人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	1人
	要介護1	1人
	要介護2	2人
	要介護3	1人
	要介護4	0人
	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	2人
	6ヶ月以上 1年未満	2人
	1年以上 5年未満	1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	88.1歳
入居者数の合計	7人
入居率※	87.5%
※ 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	自宅等	0人
--------	-----	----

数	社会福祉施設	0人
	医療機関	1人
	死亡者	0人
	その他	1人
生前解約の状況	施設側の申し出	1人
		(解約事由の例) 入居者の身体状況の悪化に伴い、サ高住での生活が難しいと判断された為、小規模の入所サービスへと切り替えた。
	入居者側の申し出	0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)

窓口の名称	サービス付き高齢者向け住宅 ならやま 相談窓口	
電話番号	018-884-7880	
対応している時間	平日	09:00～17:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土、日曜日、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) あいおいニッセイ同和損害賠償保険契約
	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	令和7年 3月 24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 回 (主な内容) (会議録の閲覧) 1 あり 2 なし
	② なし	① 代替措置あり (内容) 併設施設である小規模多機能型居宅介護事業所の運営推進会議と合同で行っており、2ヶ月に1回、開催している。
	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が不要	
高齢者の居住の安定確保に關 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	① あり 2 なし	

住宅の登録	
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 あり ② なし
合致しない事項がある場合の内容	
「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） 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 令和 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	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
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 楢山小規模多機能型居宅介護事業所 秋田市楢山佐竹町1-19
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>		
介護予防訪問介護	あり	なし
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 楢山小規模多機能型居宅介護事業所 秋田市楢山佐竹町1-19
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

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）	包含※2	都度※2	料金※3	備考
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		
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		※付添いができる範囲を明確化すること
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		※利用できる範囲を明確化すること
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（年〇回など）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		※付添いができる範囲を明確化すること
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。