

重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	
所 属	住宅型有料老人ホーム

1. 事業主体概要

種類	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 ゆのさと 有 限 会 社 湯 の 里	
主たる事務所の所在地	〒018-2303 秋田県山本郡三種町森岳字木戸沢199-70	
連絡先	電話番号	0185-83-5008
	FAX番号	0185-83-5008
	ホームページアドレス	http://www.seseragiyunosato.com
代表者	氏名	嚴 栄玉
	職名	取締役
設立年月日	平成14年10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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ ゆあみ 住宅型有料老人ホーム ゆあみ	
所在地	〒018-2303 秋田県山本郡三種町森岳字木戸沢199-68	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 森岳駅
	交通手段と所要時間	森岳駅よりお車でおよそ10分
連絡先	電話番号	0185-74-5122
	FAX番号	0185-74-5124
	ホームページアドレス	http://www.seseragiyunosato.com
管理者	氏名	成田 那美子
	職名	管理者

建物の竣工日	平成 2 9 年 4 月 1 1 日
有料老人ホーム事業の開始日	平成 2 9 年 4 月 1 9 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 |

3. 建物概要

土地	敷地面積	3,024.24㎡	
	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 (2015年11月17日～2045年11月16日) 2 なし
建物	延床面積	全体	701.06㎡
		うち、老人ホーム部分	687.82㎡
	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※
	標準	無	無	13.24 m ²	19室	一般居室個室
	標準	無	無	13.21 m ²	4室	一般居室個室
※「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	8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		8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	1ヶ所	チェアー浴		0ヶ所	
			リフト浴		1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						

4. サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	入居者の健康寿命を延伸し、穏やかで豊かな生活ができるよう努めます。
サービスの提供内容に関する特色	採光と木の風合いを活かした造りとし、入浴は天然温泉を楽しめます。
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（ オプションサービスの申込みによる ）	
協力医療機関	名称	森岳温泉病院
	住所	三種町森岳字木戸沢 1 9 9
	診療科目	内科・循環器内科・眼科・歯科・リハビリテーション科
	協力内容	外来、往診、健康診断、緊急時の支援
協力歯科医療機関	名称	鈴木歯科
	住所	秋田県能代市上町 1 0 - 2 3
	協力内容	外来、往診、緊急時の支援

(入居後に居室を住み替えについて)

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	基本的には契約を結ばれた居室をそのまま使用しますが、問題行動が著しいため介護に相当の困難を伴い、また、他の入居者の生活に重大な影響を与えるなどの人身状況に応じて。	
手続きの内容	入居者および身元引受人に説明し、同意を得る。	
追加的費用の有無	有 / ☒ 無	
居室利用権の取扱い		
前払金償却の調整の有無	有 / ☒ 無	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	☒ 有 / ☒ 無
	洗面所の変更	有 / ☒ 無
	その他の変更	有 / ☒ 無
	その他の変更	※有の場合、変更内容

(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65歳で、自立、要支援または要介護状態にある方	
入居定員	23名	
契約の解除の内容	・入居者が死亡したとき ・事業者からの契約解除 ・入居者からの契約解除	
事業主体から解約を求める場合	解約条項 (入居契約書29条)	- 一 入居申込書に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 - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき - 三 第19条の規定に違反したとき - 四 入居者の行動(作為もしくは不作為)が、他の入居者又は職員の生命および財産等に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき - 五 心身の健康上の理由で、ホームでの生活が継続困難もしくは危険であると判断されるとき
	解約予告期間	1ヶ月
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居の内容	☒ 1 あり (内容: 最大2週間) 2 なし	
体験入居の料金	一泊二日三食5,000円 ※お食事は召し上がらない場合もご請求させていただきます。	
体験入居の申込	体験入居を申し込みになりたい方は、管理者までお問い合わせください。体験入居期間中は、当ホームの契約書、管理規程、重要事項説明書等に同意の上での入居となります。	

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
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員				
直接処遇職員	7		7	5.8
生活支援員	7		7	5.8
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1		1	0.1
調理員	2	1	1	1.5
事務員				
その他職員	1			1
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40
※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。				

(資格を有している生活支援員の人数)

	合計		
		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	7		7
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			

(夜間対応を行う職員の人数)

夜間帯の設定時間（18時～翌日7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
夜間対応職員（緊急対応）	1人	1人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

住宅型有料老人ホームとなりますので、特定施設入居者生活介護には該当いたしません。

(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	ヘルパー二級以上							
		2 なし								
	生活支援員		看護職員		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										
前年度1年間の退職者数			4							
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	1年未満									
	1年以上		7							
	3年未満									
	3年以上									
	5年未満									
	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	1 利用権方式
---------	---------

【表示事項】		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	
不在時における利用料金の取扱い		1 不在期間に関わらず減額なし（居室料及び共益費） 2 日割り計算で減額（5日以上前にご連絡を頂いた場合、食費及び水道光熱費を日割り計算で減額） 3 突然の入院等による不在期間が5日以上の場合に限り、食費を5日目以降から日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数や人件費等の経済状況が変化する等、事業の長期的な継続が難しくなることが予見されるとき。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴いて、月額利用料金を改訂することがある。	

(利用料金のプラン)

		標準	特段の事情のある方（生活保護等）
入居者の状況	要介護度	要介護1	要介護1
	年齢	80歳	80歳
居室の状況	床面積	13.24㎡	13.21㎡
	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（標準部分）		95,000円	95,000円
居室料（家賃相当額）		35,000円	35,000円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※3の費用	0円	0円
	介護保険外※2		
	食費（1日3食, 30日計算）	36,000円	36,000円
	共益費	18,000円	18,000円
	水道光熱費	6,000円	6,000円
	オプション料金	実費	実費

- ※1 有料老人ホーム事業として受領する費用（介護保険サービス事業者費用は別途）
- ※2 全室とも同一料金となっております。
- ※3 介護サービスは別途提供事業者との契約となります。

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
居室料（家賃相当額）	建設費用及び将来にわたる事業推計により算出。
食費	食事提供等に係る費用として。
共益費（管理費相当）	共用設備の維持管理及び使用に係る費用、サービス提供に係る労務費、共用及び個人使用に係る水道高熱費として。
水道光熱費	日常的な水道光熱の使用に係る費用として

(前払金の受領)

前払金、入居一時金又は敷金等、入居前に発生する費用はございません。

7. 入居者の状況【平成31年4月1日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	11人
	女性	10人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	2人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	11人
	要介護2	7人
	要介護3	0人
	要介護4	1人
	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	3人
	6ヶ月以上1年未満	7人

	1 年以上 5 年未満	1 1 人
	5 年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

(入居者の属性) 平成 3 1 年 4 月時点

平均年齢	8 5 . 8 歳
入居者数の合計	2 1 人
入居率※	9 1 %
※ 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	9 人
	社会福祉施設	1 人
	医療機関	2 人
	死亡者	0 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	1 0 人
		(解約事由の例) 冬季間のみの利用のため退去、身体機能の回復及び生活機能向上のため退去など

8. 苦情・事故等に関する体制

(入居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		住宅型有料老人ホーム湯の里 管理者
電話番号		0 1 8 5 - 7 4 - 5 1 2 2
対応している時間	平日	9 時～ 1 7 時
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土曜、日曜、祝日、お盆 (8/13～15)、年末年始 (12/28～1/3)

(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 【秋田県火災共済】に加入	☒ 1 あり	(その内容) 業務遂行時および設備不良等により、不可抗力の場合を除き、入居者に損害を与えてしまった場合の補償。
	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 (介護サービスは提供しないため)	
事故対応及びその予防のための指針	☒ 1 あり 2 なし	

(入居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)

入居者アンケート調査、意見箱等入居者の意見等を把握する取組の状況	☒ 1 あり	実施日	適宜実施	
		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	☒ あり	(開催頻度) 年 4 回 (主な内容) 運営内容についての意見の聴取 (会議録の閲覧) ☒ あり 2 なし
	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 ☒ 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	☒ 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「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	なし	
「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	なし	
不適合事項がある場合の内容	なし	

入居者氏名

_____様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名

⑩

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	
＜居宅サービス＞				
訪問介護	あり	なし	ゆあみ訪問介護センター	三種町 森岳字木戸沢199-68
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	なごみ	秋田市 仁井田 西潟敷127-2
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	湯の里 茜	湯の里) 三種町 森岳字木戸沢199-70 茜) 三種町 森岳字街道東222-6
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	仁井田なごみ 居宅介護支援センター	秋田市 仁井田 西潟敷127-2
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり	なし	ゆあみ訪問介護センター	三種町 森岳字木戸沢199-68
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	湯の里	秋田市 仁井田 西潟敷127-2
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	湯の里 茜	湯の里) 三種町 森岳字木戸沢199-70 茜) 三種町 森岳字街道東222-6

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（入居者一部負担※1）	個別の利用料で、実施するサービス（入居者が全額負担）	サービス		包含	都度	料金		備考		
			入居者一部負担	入居者全額負担							
介護サービス											
食事介助	なし	あり	なし	あり	あり				当有料老人ホームでは介護サービスを提供いたしません。 ご利用になる場合は、管理者までご相談ください。介護サービス事業者をご紹介します。		
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり	あり						
おむつ代											
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり	あり						
特浴介助	なし	あり	なし	あり	あり						
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	あり						
機能訓練	なし	あり	なし	あり	あり						
通院介助	なし	あり	なし	あり	あり						
生活支援サービス											
居室清掃	なし	あり	なし	あり	あり				訪問介護サービス事業者をご紹介します。 週1回 週2回程度 体調不良時など配下膳対応いたします。		
リネン交換	なし	あり	なし	あり	あり						
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	あり						
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	あり						
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり	あり						
おやつ											
理美容師による理美容サービス									業者を手配いたします。		
買い物代行	なし	あり	なし	あり	あり		実費	別途7,300円の申込みが必要です。			
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	あり		実費				
金銭・貯金管理			なし	あり	あり			3万円以下であれば預り金として管理いたします。			
健康管理サービス											
定期健康診断									協力病院にて手配いたします。 別途7,300円の申込みが必要です。		
健康相談	なし	あり	なし	あり	あり		実費				
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	あり						
服薬支援	なし	あり	なし	あり	あり		実費				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	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	あり				別途7,300円の申込みが必要です。 別途7,300円の申込みが必要です。 施設の状態によりお伺いできない日もございます。		
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり	あり		実費				
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	あり		実費				
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり	あり						