

住宅型有料老人ホーム重要事項説明書
【二日市温泉翔裕園】

社会福祉法人 長寿の森

重要事項説明書

記入年月日	令和 6年 10月 1日
記入者名	田中 ひろ子
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	社会福祉法人
名称	(ふりがな) ちょうじゅのもり 長寿の森	
主たる事務所の所在地	〒300-0331 茨城県稲敷郡阿見町阿見 5137 番地	
連絡先	電話番号	029-840-2881
	FAX番号	029-887-3081
	ホームページ	https://www.ami-shoyuen.or.jp
代表者	氏名	神成 裕介
	職名	理事長
設立年月日	平成 10年 3月 5日	
主な実施事業	※別添1 (別に実施する介護サービス一覧)	

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) ふつかいちおんせんしょうゆうえん 二日市温泉翔裕園		
所在地	〒818-0058 福岡県筑紫野市湯町1丁目15-25		
主な利用交通手段	最寄駅	JR 鹿児島本線 二日市駅	
	交通手段と所要時間	JR 二日市駅 徒歩 13 分 二日市温泉バス停 徒歩 1 分	
連絡先	電話番号	092-921-8201	
	F A X 番号	092-921-8202	
	ホームページ	https://www.choujyunomori.jp/futsukaichi/	
管理者	氏名	田中 ひろ子	
	職名	施設長	
建物の竣工日	平成	24 年	3 月 15 日
有料老人ホーム事業の開始日	平成	30 年	4 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 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		
	指定権者の名称		
	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	1624.51 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 (H 年 月 日 ~ H 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				2,173.10 m ²
		うち老人ホーム部分				1,652.04 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				
		抵当権の設定	1 あり	2 なし		
		契約期間	1 あり (H 年 月 日 ~ H 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 相部屋有り						
最 小						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	13 m ²	40 室	一般居室個室
タイプ2		有/無	有/無	13 m ²	14 室	一般居室個室
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		

※ 「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	13ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	8ヶ所
	共用浴室	4ヶ所	個室	4ヶ所
			大浴場	ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	4ヶ所	チェアー浴	ヶ所
			リフト浴	ヶ所
			ストレッチャー浴	1ヶ所
			その他（一般浴）	3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	「家族主義」と「現場主義」をモットーに、地域から世界に広がる感動介護を実現し、すべての人が元気に楽しく「共に生きる」社会を実現しよう。
サービスの提供内容に関する特色	①私たちは、高齢者社会で果たす役割の重大性を自覚し、明るく元気なヒューマンライフを支えます。 ②利用者のニーズを常に把握し、ハートフルな介護サービスを提供します。3. スタッフ・家族と一体となったチームケアを推進し、利用者のQOLの向上を図ります。
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 ()		
協力医療機関	1	名称	医療法人芙蓉会 筑紫南ヶ丘病院
		住所	福岡県大野城市牛頸 1034-5
		診療科目	内科・消化器科・循環器内科・糖尿病内科
		協力内容	入院、通院、緊急受診の受入 利用者の病状の急変が生じた場合その他、緊急事態が生じた場合は、必要な医療の提供を行う。やむを得ない理由により受け入れが出来ない場合は他医療機関の紹介等便宜を図る。
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	りんご歯科	
	住所	福岡県小郡市三沢 4795-9	
	協力内容	歯科治療・口腔衛生	

(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 (入居者の身体の状態により安全確保のための転室)	
判断基準の内容	安全確保のために転室をおこなった方が良いと判断された場合 ①事業所の指定する医師の意見を聴取する。 ②入居者の意見を聴取する。 ③身元引受人等の意見を聴取する。 ただし緊急を要する場合には医師の意見及び入居者の意見を確保した上で事業者が判断します。また、入居者の都合で転換される場合は、現居室の原状回復費が別途必要です。(費用額においては都度相談) 他入居者の都合で転室をお願いする場合もあり、その場合にも上記の手続きを行います。	
手続きの内容	判断基準の内容を説明の下、書面 (届出票) にて行うものとします。	
追加的費用の有無	① あり 2 なし (ハウスクリーニング代等)	
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 ② なし (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	特になし	
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。 ①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 ②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

		<p>③禁止又は制限される行為の規定に違反したとき</p> <p>④入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、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</p> <p>⑤入居者又は入居者の家族等からの職員に対する身体的暴力、精神的暴力又はセクシュアルハラスメントにより、職員の心身に危害が生じ、又は生ずるおそれのある場合であつて、その危害の発生又は再発生を防止することが著しく困難である等により、入居者に対してサービスを提供することが著しく困難になったとき。</p> <p>※職員に対する身体的暴力 (身体的な力を使って危害を及ぼす行為) → (例) 物を投げつける／蹴る／唾を吐く等</p> <p>※職員に対する精神的暴力 (個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたりおとしめたりする行為) → (例) 大声を発する／怒鳴る／特定の職員に嫌がらせをする／理不尽なサービスを要求する等</p> <p>※職員に対するセクシュアルハラスメント (意に沿わない性的誘いかけ、好意的態度の要求等、性的な嫌がらせ行為) → (例) 必要もなく手や腕を触る／抱きしめる／あからさまに性的な話をする等</p>
	解約予告期間	90 日
入居者からの解約予告期間	30 日	
体験入居の内容	あり 1泊 5500 円 (税込)	
入居定員	54 名	
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	非常勤	
管理者	1	1		0.5
生活相談員	1	1		0.5
直接処遇職員	6	2	4	4.7
介護職員	4	1	3	2.9
看護職員	2	1	1	1.8
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		
その他の職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務述べ時間数を、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言う。				
※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			
実務者研修の修了者	2	1	1
初任者研修の修了者	2		1
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 (16時30分～9時30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	2人	2人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり					
	業務に係る資格等		あり							
			資格等の名称	看護師						
	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										
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた職員の数	1年未満									
	1年以上 3年未満									
	3年以上 5年未満									
	5年以上 10年未満				1					
	10年以上	1	1	1	3	1				
従業者の健康診断の実施状況			あり							

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】	利用権方式	
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	
年齢に応じた金額設定	なし	
要介護状態に応じた金額設定	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 減額無し 2 日割り計算で減額 ③ 不在期間が15日以上の場合に限り、日割り計算により請求 (14日間の管理費は必ず発生します)	
利用料金の改定	条件	事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。
	手続き	入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等に通知します。

(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1	要介護2	
	年齢	90歳	90歳	
居室の状況	床面積	13 m ²	13 m ²	
	便所	有	無	
	浴室	無	無	
	台所	無	無	
入居時点で必要な費用	前払金	円	円	
	敷金	135,000円 (非課税)	126,000円 (非課税)	
月額費用の合計		152,880円	149,880円	
家賃		45,000円 (非課税)	42,000円 (非課税)	
サービス費用	※ 特定施設入居者生活介護※1の費用			
	※ 介護保険外	食費 (30日)	55,080円	55,080円
		管理費	52,800円	52,800円
		介護費用	一部実費サービスあり	一部実費サービスあり
		光熱水費	管理費含む (持込み等あれば別途費用有)	管理費含む (持込み等あれば別途費用有)
※ 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)

費目	算定根拠
家賃	周辺の共同住宅家賃を加味して算定
敷金	家賃の3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	共用施設の維持・管理費、事務・管理部門及び受付等の人件費、事務費、通信費備品・消耗品費、水光熱費等、健康管理費 (持込等がある場合別途費用有)
食費	朝食/540円 昼食/648円 夕/648円 (税込) ※食事提供に係る行事实施の際には別途費用が発生いたします。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添参照

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	6 人
	女性	46 人
年齢別	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	0 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	4 人
	8 5 歳以上	48 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	3 人
	要支援 2	4 人
	要介護 1	12 人
	要介護 2	11 人
	要介護 3	7 人
	要介護 4	12 人
	要介護 5	3 人
入居期間別	6 ヶ月未満	4 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	4 人
	1 年以上 5 年未満	40 人
	5 年以上 1 0 年未満	4 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	90.0 歳
入居者数の合計	52 人
入居率	96.3 %
※ 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	0 人
	福祉施設	1 人
	医療機関	4 人
	死亡者	4 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例) 長期間の入院 (療養) を必要とする場合等
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 自宅に戻られての生活 経済的な理由

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		二日市温泉翔裕園相談窓口
電話番号		092-921-8201
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝祭日

(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保険株式会社による賠償責任保険に加入
	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) サービス提供中の事故については賠償を減額いたします。
	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)
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		
「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	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（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 事業主体が筑紫野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	併設	隣接
<居宅サービス>						
訪問介護	<input checked="" type="radio"/>	無	二日市温泉翔裕園 ヘルパーステーション	筑紫野市湯町 1-15-25	○	
訪問入浴介護	有	無				
訪問看護	<input checked="" type="radio"/>	無	二日市温泉翔裕園 訪問看護ステーション	筑紫野市湯町 1-15-25	○	
訪問リハビリテーション	有	無				
居宅療養管理指導	有	無				
通所介護	<input checked="" type="radio"/>	無	二日市温泉翔裕園 デイサービス	筑紫野市湯町 1-15-25	○	
通所リハビリテーション	有	無				
短期入所生活介護	有	無				
短期入所療養介護	有	無				
特定施設入居者生活介護	有	無				
福祉用具貸与	有	無				
特定福祉用具販売	有	無				
<地域密着型サービス>						
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有	無				
夜間対応型訪問介護	有	無				
地域密着型通所介護	有	無				
認知症対応型通所介護	有	無				
小規模多機能型居宅介護	有	無				
認知症対応型共同生活介護	有	無				
地域密着型特定施設入居者生活介護	有	無				
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	有	無				
看護小規模多機能型居宅介護	有	無				

居宅介護支援	有	無				
介護予防支援	有	無				
＜居宅介護予防サービス＞						
介護予防訪問入浴介護	有	無				
介護予防訪問看護	有	無	二日市温泉翔裕園 訪問看護ステーション	筑紫野市湯町 1-15-25	○	
介護予防訪問リハビリテーション	有	無				
介護予防居宅療養管理指導	有	無				
介護予防通所リハビリテーション	有	無				
介護予防短期入所生活介護	有	無				
介護予防短期入所療養介護	有	無				
介護予防特定施設入居者生活介護	有	無				
介護予防福祉用具貸与	有	無				
特定介護予防福祉用具販売	有	無				
＜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	有	無				
介護予防小規模多機能居宅介護	有	無				
介護予防認知症対応型共同生活介護	有	無				
＜介護保険施設＞						
介護老人福祉施設	有	無				
介護老人保健施設	有	無				
介護療養型医療施設	有	無				
介護医療院	有	無				
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞						
訪問型サービス	有	無				
通所型サービス	有	無				

