

サービス付高齢者住宅 志 庵

【重要事項説明書】

令和3年7月01日版

令和3年7月01日

重要事項説明書

記入年月日	令和3年7月1日
記入者名	渡部 淳子
所属・職名	ケアワークス有限会社・代表取締役

1. 事業主体概要

種類	個人 <input type="checkbox"/> 法人 <input checked="" type="checkbox"/>	
	※法人の場合、その種類	有限会社
名称	(ふりがな) さーびすつきこうれいしゃじゅうたく・しあん サービス付高齢者住宅・志庵	
主たる事務所の所在地	〒400-0046 山梨県甲府市下石田 7-10	
連絡先	電話番号	055-232-5500
	FAX番号	055-232-5701
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	渡部 淳子
	職名	代表取締役
設立年月日	平成 26年 4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じゅうたく・しあん サービス付き高齢者住宅・志庵	
所在地	〒400-0046 山梨県甲府市下石田 7-10	
主な利用交通手段	最寄駅	甲府駅
	交通手段と所要時間	自動車利用の場合 15分
連絡先	電話番号	055-232-5500
	FAX番号	055-232-5701
	ホームページアドレス	
管理者	氏名	渡部 淳子
	職名	代表取締役
建物の竣工日		平成26年3月31日
有料老人ホーム事業の開始日		平成26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	
	指定した自治体名	県(市)
	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	1,193.37 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 (2014年4月1日～2039年3月31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	551.91 m ²
		うち、老人ホーム部分	76.44 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 (2014年4月1日～2039年3月31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	1 人部屋			
		最大	1 人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
	タイプ1	有	無	18.00 m ²	5	一般居室個室
	タイプ2	有	無	18.00 m ²	1	一般居室個室
	タイプ3	有	無	18.30 m ²	5	一般居室個室
	タイプ4	有	無	18.49 m ²	1	一般居室個室
	タイプ5	有	無	18.49 m ²	3	一般居室個室
タイプ6	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	2ヶ所	個室	2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	0ヶ所		
			ストレッチャー浴	0ヶ所		
			その他（個別機械浴槽）	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	ご利用者様が安全に安心して自分らしく生活が出来て、ご利用者様の尊厳を大切にするサービス付き高齢者住宅を目指しています。 感謝の気持ちと思いやりを忘れずに、ご利用者様と共に喜び合える環境をご提供します。また、地域の方々と親睦を深めてお役に立てるように貢献してまいります。
サービスの提供内容に関する特色	地域密着型の通所介護を併設、訪問介護・訪問看護師・薬剤師・歯科衛生士・医師・歯科医師・生活支援スタッフたちが連携を図り、最期までを穏やかにご自宅で過ごせるように支援しています。
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（訪問診療医のご紹介）		
協力医療機関	1	名称	内藤小児科内科医院
		住所	甲府市住吉 1-14-18
		診療科目	内科
		協力内容	定期往診
	2	名称	長田在宅クリニック
		住所	甲府市西下条町 13
		診療科目	内科
		協力内容	定期往診 緊急時対応
協力歯科医療機関	名称	医療法人 中央歯科医院	
	住所	甲府市中央 5-5-3	
	協力内容	定期往診	

(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	・ 医療的処置の必要度により応相談		
契約の解除の内容	・ 賃貸契約書による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸契約書第 11 条	
	解約予告期間	30 日前	
入居者からの解約予告期間	退去希望日の 30 日前		
体験入居の内容	1 □あり (内容 :) 2 ■なし		
入居定員	15 人		
その他			

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		1
生活相談員	2	1	1	1.5
直接処遇職員				
介護職員	1	1	6	3.5
看護職員			1	1
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	4	2	1
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			5
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 (17:30 ~ 8:30)		
	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	介護福祉士資格								
		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											
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										
	3年未満										
	3年以上			2	2						
	5年未満										
	5年以上			2							
	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 3 終身建物賃貸借方式	2 ■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 3 ■月払い方式	2 一部前払い・一部月払い方式
	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 ※基本サービス費のみ日割り計算減額あり 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	3	5	
	年齢	85歳	82歳	
居室の状況	床面積	18.00 m ²	18.49 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	96000円	96000円	
月額費用の合計		100200円	100200円	
家賃		48000円	48000円	
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	37200円	37200円
		管理費	15000円	15000円
		介護費用（基本サービス費） ※洗濯サービスの有無	0円	0円
		光熱水費	0円	0円
		その他	0円	0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)

費目	算定根拠
家賃	サ高住平均家賃より ￥48000-
敷金	家賃の2ヶ月分
介護費用	￥0 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	￥15000-
食費	￥37200- (朝食 300 円 昼食 400 円 夕食 500 円 31 日で計算)
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	

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	1 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	4 人
	85 歳以上	11 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	0 人
	要介護 2	0 人
	要介護 3	1 人
	要介護 4	7 人
	要介護 5	7 人
入居期間別	6 ヶ月未満	人
	6 ヶ月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	9 人
	5 年以上 10 年未満	3 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	91.5 歳
------	--------

入居者数の合計	15人
入居率*	100%
※ 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
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	3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	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) ※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		サービス付き高齢者向け住宅 志庵
電話番号		055-232-5700
対応している時間	平日	8:30-17:30
	土曜	8:30-17:30
	日曜・祝日	8:30-17:30
定休日		無し

(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)
	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) 損害賠償保険による
	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 回
	2 ■なし	
	1 ■代替措置あり	6 が月に 1 回地域役員会議を開催し、サ高住の入居者・家族に参加していただいている。
	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	1 あり 2 なし	

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出	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	
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：別添 1（別の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

事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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		別紙参照	
訪問入浴介護		なし		
訪問看護		なし		
訪問リハビリテーション		なし		
居宅療養管理指導		なし		
通所介護	あり		別紙参照	
通所リハビリテーション		なし		
短期入所生活介護		なし		
短期入所療養介護		なし		
特定施設入居者生活介護		なし		
福祉用具貸与		なし		
特定福祉用具販売		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		なし		
夜間対応型訪問介護		なし		
認知症対応型通所介護		なし		
小規模多機能型居宅介護		なし		
認知症対応型共同生活介護		なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護		なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		なし		
看護小規模多機能型居宅介護		なし		
居宅介護支援	あり		別紙参照	
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり			
介護予防訪問入浴介護		なし		
介護予防訪問看護		なし		
介護予防訪問リハビリテーション		なし		
介護予防居宅療養管理指導		なし		
介護予防通所介護	あり			
介護予防通所リハビリテーション		なし		
介護予防短期入所生活介護		なし		
介護予防短期入所療養介護		なし		
介護予防特定施設入居者生活介護		なし		
介護予防福祉用具貸与		なし		
特定介護予防福祉用具販売		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		なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護		なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護		なし		
介護予防支援		なし		
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設		なし		
介護老人保健施設		なし		
介護療養型医療施設		なし		

別紙 1

介護サービス事業一覧表

サービス名称	事業所名	所在地
訪問介護	ケアワークス山梨訪問介護事業所	甲府市下石田 2 丁目 1 - 2 4
通所介護	ケアセンター ハッピーライフ) 休止中 (R 2 ・ 1 2 月)	甲府市下石田 2 丁目 1 - 2 4
通所介護	デイサービスセンター 輝	甲府市下石田 2 丁目 7 - 1 0
居宅介護支援	ケアワークス居宅介護支援事業所	甲府市下石田 2 丁目 1 - 2 4

別添 2

入居者の個別選択によ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	
	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			あり			○		介護保険利用
排泄介助・おむつ交換			あり			○		介護保険利用
おむつ代			あり			○		商品による
入浴（一般浴）介助・清拭			あり			○		介護保険利用
特浴介助								
身辺介助（移動・着替え等）			あり			○		介護保険利用
機能訓練								
通院介助			あり			○	¥1600/時間	
生活サービス								
居室清掃			あり			○		介護保険利用
リネン交換			あり			○		介護保険利用
日常の洗濯			あり			○		介護保険利用
居室配膳・下膳			あり			○		介護保険利用
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし					
おやつ			あり			○		昼食代に含む
理美容師による理美容サービス			あり			○	業者料金による	外部業者出張サービス利用
買い物代行			あり			○		介護保険利用
役所手続き代行			あり			○	¥1600/時間	
金銭・貯金管理			あり			○		預り金サービス規定による
健康管理サービス								
定期健康診断			なし					
健康相談			あり			○		
生活指導・栄養指導			あり			○		
服薬支援			あり			○		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）			あり			○		
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス			あり			○	¥1600/時間	
入退院時の同行			あり			○	¥1600/時間	
入院中の洗濯物交換・買い物			なし					
入院中の見舞い訪問			なし					