重要事項説明書

Ver　1.1

記入年月日	2024	年	8	月	10	日
記入者名	島村博美					
所属・職名	小山整形外科の郷・管理者					
取込種別	１　追加					
被災確認事業所番号	31S09B188					

１ 事業主体概要

種類	２　法人					
	※法人の場合、その種類	３　医療法人				
名称	(ふりがな)	いりょうほうじんけじゅかい				
	医療法人健寿会					
法人番号	法人番号有無	１　有				
	法人番号	8060005005163				
主たる事務所の所在地	〒　323	－	0826			
	栃木県小山市雨ケ谷753					
連絡先	電話番号	0285	－	31	－	1331
	FAX番号	0285	－	31	－	1322
	メールアドレス				@	
	ホームページ有無	１　有				
	ホームページアドレス	https://	www.oyamaseikeigekanaika.jp			
代表者	氏名	小黒賢二				
	職名	理事長				
設立年月日	1997	年	7	月	16	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)	おやませいけいげかのさと						
	小山整形外科の郷							
所在地	〒	323	-	0826				
	栃木県小山市雨ケ谷712-1							
所在地（建物名等）								
市区町村コード	都道府県	栃木県	市区町村	092088 小山市				
主な利用交通手段	最寄駅	小山	駅					
	交通手段と所要時間	バス：小山市コミュニティバス おーバス 大谷中央線「小山整形外科内科」停留所下車徒歩約3分 車・タクシー：小山駅東口より約15分						
連絡先	電話番号	0285	-	31	-	1165		
	FAX番号	0285	-	31	-	1166		
	メールアドレス	1165	@	oyamaseikeigekana				
	ホームページ有無	1　有						
	ホームページアドレス	https://	www.oyamaseikeigekanaika.jp					
管理者	氏名	島村　博美						
	職名	管理者						
建物の竣工日		2020	年	10	月	10	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2020	年	11	月	1	日	

（類型）【表示事項】

類型	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）						
１又は２に該当する場合	介護保険事業者番号	0970802955					
	指定した自治体名	栃木県小山市					
	事業所の指定日	2020	年	11	月	1	日
	指定の更新日（直近）	2026	年	11	月	1	日

3 建物概要

土地	敷地面積	2606.75	㎡					
	所有関係	２　事業者が賃借する土地						
		２　事業者が賃借する土地の場合						
		賃貸の種別	２　定期貸借					
		抵当権の有無	１　あり					
		契約期間	１　あり					
			開始					
			2020	年	11	月	1	日
			終了					
			2070	年	10	月	31	日
		契約の自動更新	２　なし					
建物	延床面積	全体	1916.94	㎡				
		うち、老人ホーム部分	1916.94	㎡				
	耐火構造	２　準耐火建築物						
		３　その他の場合						
	構造	２　鉄骨造						
		４　その他の場合						

	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の場合					
			賃貸の種別				
			抵当権の有無				
			契約期間				
				開始			
				年	月	日	
				終了			
				年	月	日	
			契約の自動更新				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1　全室個室（縁故者個室含む）					
		2　相部屋ありの場合					
			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	1　有	18 ㎡	43	1　一般居室個室
タイプ２	1　有	1　有	36 ㎡	2	1　一般居室個室
タイプ３			㎡		
タイプ４			㎡		
タイプ５			㎡		
タイプ６			㎡		
タイプ７			㎡		
タイプ８			㎡		
タイプ９			㎡		
タイプ10			㎡		

共用施設	共用便所における便房	4	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	4	ヶ所
	共用浴室	7	ヶ所	個室	7	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　機械浴槽	1	ヶ所
	食堂	1　あり				
	入居者や家族が利用できる調理設備	1　あり				
	エレベーター	2　あり（ストレッチャー対応）				
消防用設備等	消火器	1　あり				
	自動火災報知設備	1　あり				
	火災通報設備	1　あり				
	スプリンクラー	1　あり				
	防火管理者	1　あり				
	防災計画	1　あり				
緊急通報装置等	居室	1　全ての居室あり				
	便所	1　全ての便所あり				
	浴室	1　全ての浴室あり				
	その他					
その他						

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	「生涯、安心して暮らしていける空間とサービス」をコンセプトに、個々の幸せな老後を設計し、サポートさせて頂きます。
サービスの提供内容に関する特色	四季折々の行事やイベント等、様々な活動を行っております。
入浴、排せつ又は食事の介護	1　自ら実施
食事の提供	2　委託
洗濯・掃除等の家事の供与	1　自ら実施
健康管理の供与	1　自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1　自ら実施
生活相談サービス	1　自ら実施

（介護サービスの内容）　※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算（Ⅰ）		
	入居継続支援加算（Ⅱ）		
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）		
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）		
	個別機能訓練加算（Ⅰ）		
	個別機能訓練加算（Ⅱ）		
	ADL維持等加算（Ⅰ）		
	ADL維持等加算（Ⅱ）		
	夜間看護体制加算		
	若年性認知症入居者受入加算		
	医療機関連携加算		
	口腔衛生管理体制加算		
	口腔・栄養スクリーニング加算		
	科学的介護推進体制加算		
	退院・退所時連携加算		
	看取り介護加算（Ⅰ）		
	看取り介護加算（Ⅱ）		
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	

	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
	介護職員処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
		（Ⅳ）	
		（Ⅴ）	
	介護職員等特定処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	

人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			
	1　ありの場合		
		（介護・看護職員の配置率）	：1

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可	○	救急車の手配	
	○	入退院の付き添い	
	○	通院介助	
		その他	

	1	名称	小山整形外科内科
		住所	栃木県小山市雨ケ谷753
		診療科目	整形外科・内科・脳神経外科・放射線科・リハビリテーション科・リウマチ科
		協力科目	同上
		協力内容	夜間救急対応・入院対応

協力医療機関	2	名称	小山整形外科内科クリニック
		住所	栃木県小山市雨ケ谷824-18
		診療科目	整形外科・内科・脳神経外科・放射線科・リハビリテーション科・リウマチ科
		協力科目	同上
		協力内容	日中診療・往診・救急対応
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	

協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

（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

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">入居後に居室を住み替える場合
※複数選択可</td><td></td><td colspan="2">一時介護室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">介護居室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">判断基準の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">手続きの内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="7">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td></td><td>（変更内容）</td><td></td></tr>
</table>

（入居に関する要件）

<table>
<tr><td rowspan="3">入居対象となる者
【表示事項】</td><td colspan="2">自立している者</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要支援の者</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要介護の者</td><td colspan="2">1　あり</td></tr>
<tr><td>留意事項</td><td colspan="4">次の①または②に該当する者
①単身高齢者世帯
②高齢者＋同居者
（配偶者/60歳以上の親族/要介護もしくは要支援の認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により入居させる必要があると栃木県知事が認める者）
（「高齢者」とは、65歳以上の者又は、要介護もしくは要支援の認定を受けている者をいう）</td></tr>
<tr><td>契約解除の内容</td><td colspan="4">建物賃貸借契約書　第15条・16条</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業主体から解約を求める場合</td><td colspan="2">解約条項</td><td colspan="2">建物賃貸借契約書　第18条</td></tr>
<tr><td colspan="2">解約予告期間</td><td>6</td><td>ヶ月</td></tr>
<tr><td>入居者からの解約予告期間</td><td colspan="3">1</td><td>ヶ月</td></tr>
<tr><td rowspan="3">体験入居の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td></td><td>（内容）</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>入居定員</td><td colspan="3">47</td><td>人</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

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		
生活相談員					
直接処遇職員					
	介護職員	21	9	12	
	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		3	3	0	
その他職員		1	0	1	
１週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※２					時間

※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	0	0	0
介護福祉士	10	5	5
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	11	4	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			
はり師			
きゅう師			

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間	（ 22 時 0 分 ～ 7 時 0 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

（特定施設入居者生活介護等の提供体制）

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 （一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能）	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】		
	実際の配置比率 （記入日時点での利用者数：常勤換算職員数）		：1
※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択			
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数		人
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

（職員の状況）

管理者		他の職務との兼務		1　あり							
		業務に係る資格等		2　なし							
				1　ありの場合							
					資格等の名称			介護支援専門員 介護福祉士			
		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				2	8						
前年度1年間の退職者数				1	3						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満			2	4						
	１年以上 ３年未満			6	1						
	３年以上 ５年未満			3	2						
	５年以上 10年未満			2	1						
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況		1　あり									

6 利用料金

（利用料金の支払い方法）

<table>
<tr><td colspan="2">居住の権利形態
【表示事項】</td><td colspan="3">2　建物賃貸借方式</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">利用料金の支払い方式
【表示事項】</td><td colspan="3">2　一部前払い・一部月払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="3">4　選択方式の場合、該当する方式を全て選択</td></tr>
<tr><td></td><td>全額前払い方式</td></tr>
<tr><td></td><td>一部前払い・一部月払い方式</td></tr>
<tr><td></td><td>月払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="2">年齢に応じた金額設定</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要介護状態に応じた金額設定</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い</td><td colspan="3">1　減額なし</td></tr>
<tr><td colspan="3">3　不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合</td></tr>
<tr><td colspan="3">不在期間が　　日以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">利用料金の改定</td><td>条件</td><td colspan="3">経済事情の変動、土地・建物の租税負担の増減等賃料が不相応となった場合</td></tr>
<tr><td>手続き</td><td colspan="3">協議の上</td></tr>
</table>

（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3	
		年齢	88	歳	87	歳
居室の状況		床面積	18	㎡	18	㎡
		便所	１　有		１　有	
		浴室	２　無		２　無	
		台所	２　無		２　無	
入居時点で必要な費用		前払金	0	円	0	円
		敷金	150,000	円	144,000	円
月額費用の合計			157,400	円	155,400	円
	家賃		50,000	円	48,000	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	59,400	円	59,400	円
		介護保険外※2 管理費	0	円	0	円
		介護保険外※2 介護費用	0	円	0	円
		介護保険外※2 光熱水費	26,000	円	26,000	円
		介護保険外※2 その他	22,000	円	22,000	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）

費目	算定根拠
家賃	タイプ1/50,000円、48,000円（西向き） タイプ2/90,000円
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。	※介護保険サービスの自己負担費用は含まない

管理費	0円
食費	朝食550円　昼食660円　夕食770円(税込)
光熱水費	タイプ1/26,000円 タイプ2/41,000円
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	生活支援サービス費 22,000円(税込)

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

※ 特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乗せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（前払金の受領）※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠		
想定居住期間（償却年月数）		ヶ月
償却の開始日	入居日	
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）		円
初期償却率		%

<table>
<tr><td rowspan="2">返還金の算定方法</td><td>入居後３月以内の契約終了</td><td></td></tr>
<tr><td>入居後３月を超えた契約終了</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">前払金の保全先</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">１　全国有料老人ホーム協会以外の場合</td></tr>
<tr><td>名称</td><td></td></tr>
</table>

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	30	人
	女性	14	人
年齢別	65歳未満	2	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	34	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援１	1	人
	要支援２	3	人
	要介護１	13	人
	要介護２	11	人
	要介護３	8	人
	要介護４	7	人
	要介護５	1	人
入居期間別	６ヶ月未満	5	人
	６ヶ月以上１年未満	5	人
	１年以上５年未満	34	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）

平均年齢	87.53	歳
入居者数の合計	44	人
入居率※	91	%
※ 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）

退居先別の人数	自宅等	0	人
	社会福祉施設	6	人
	医療機関	3	人
	死亡	2	人
	その他		人
生前解約の状況	施設側の申し出		人
		（解約事由の例） 大きな声を上げて威嚇する等の共同生活に支障をきたした場合	
	入居者側の申し出		人
		（解約事由の例） 金銭的な事情	

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1										
窓口の名称		小山整形外科の郷								
電話番号		0285		-	31		-	1165		
対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	0	分
	土曜	8	時	30	分	～	17	時	0	分
	日曜・祝日	8	時	30	分	～	17	時	0	分
定休日		なし								

窓口2									
	窓口の名称								
	電話番号			－			－		
	対応している時間	平日	時	分	～	時	分		
		土曜	時	分	～	時	分		
		日曜・祝日	時	分	～	時	分		
	定休日								

窓口3									
	窓口の名称								
	電話番号			－			－		
	対応している時間	平日	時	分	～	時	分		
		土曜	時	分	～	時	分		
		日曜・祝日	時	分	～	時	分		
	定休日								

窓口4									
	窓口の名称								
	電話番号			－			－		
	対応している時間	平日	時	分	～	時	分		
		土曜	時	分	～	時	分		
		日曜・祝日	時	分	～	時	分		
	定休日								

窓口5									
	窓口の名称								
	電話番号			－			－		
	対応している時間	平日	時	分	～	時	分		
		土曜	時	分	～	時	分		
		日曜・祝日	時	分	～	時	分		
	定休日								

（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		
	1　ありの場合		
		その内容	身体
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		
	1　ありの場合		
		その内容	身体
事故対応及びその予防のための指針	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		
	1　ありの場合		
		実施日	2024/6/19
		結果の開示	1　あり
第三者による評価の実施状況	2　なし		
	1　ありの場合		
		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	3　公開していない
管理規程	3　公開していない
事業収支計画書	3　公開していない
財務諸表の要旨	3　公開していない
財務諸表の原本	3　公開していない

10 その他

<table>
<tr><td rowspan="6">運営懇談会</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>（開催頻度）年　　回</td></tr>
<tr><td colspan="3">2　なしの場合</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>2　代替措置なし</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>1　代替措置ありの場合
（内容）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">提携ホームへの移行
【表示事項】</td><td colspan="3">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">提携ホーム名</td><td></td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="3">1　あり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">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</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の内容</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">「６．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td></td></tr>
<tr><td>有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

	不適合事項がある場合の内容	

備考

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　　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。