

重要事項説明書

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類 有限会社	
ふりがな	ゆうげんがいしゃ ら・ぽーるおとくにけあさーびす	
名称	有限会社 ラ・ポールおとくにケアサービス	
主たる事務所の所在地	〒618-0071 京都府乙訓郡大山崎町大山崎広敷 1-24	
連絡先	電話番号	075-955-7310
	FAX 番号	075-955-2926
	ホームページアドレス	http://www.raportotokuni.com/
代表者	氏名	米田 真澄
	職名	取締役
設立年月日	平成 25 年 11 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)

ふりがな	あいおい	
名称	相生	
所在地	〒617-0823 京都府長岡京市長岡 2 丁目 11-13	
主な利用交通手段	最寄駅	阪急京都線 長岡天神駅 JR 西日本 長岡京駅
	交通手段と所要時間	阪急京都線長岡天神駅から徒歩 10 分
連絡先	電話番号	075-956-2555
	FAX 番号	075-955-2926
	ホームページアドレス	http://www.raportotokuni.com/
管理者	氏名	米田 真澄
	職名	取締役
建物の竣工日		平成 25 年 11 月 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 25 年 11 月 1 日

(類型)【表示事項】

住宅型

3. 建物概要

土地	敷地面積	744.39 m ²				
	所有関係	事業者が貸借する土地				
		抵当権の有無	2 なし			
		契約期間	1 あり (2013年1月1日～2042年12月31日)			
	契約の自動更新	2 なし				
建物	延床面積	全体	995.96 m ² (地上3階建)			
		うち、サ高住部分	875.91 m ²			
	耐火構造	耐火建築物				
	構造	鉄骨造				
	所有関係	事業者が自ら所有する建物				
居室の 状況	居室区分 【表示事項】	相部屋あり				
		最少	1人部屋			
		最大	2人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分
	タイプ1	有	有	36.72 m ²	1	一般居室相部屋
	タイプ2	有	無	21.90 m ²	2	一般居室個室
	タイプ3	有	無	21.00 m ²	8	一般居室個室
	タイプ4	有	無	18.00 m ²	6	一般居室個室
タイプ5	有	無	18.06 m ²	2	一般居室個室	
タイプ6	有	無	18.14 m ²	4	一般居室個室	
共用施設	共用便所における便房	3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		1ヶ所	
			ストレッチャー浴		0ヶ所	
			その他 ()		0ヶ所	
食堂	あり					
入居者や家族が利用できる調理設備	あり					
エレベーター	あり (車椅子対応)					
消防用設備等	消火器	あり				
	自動火災	あり				

	報知設備	
	火災通報設備	あり
	スプリンクラー	あり
	防火管理者	あり
	防災計画	あり

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	私たち職員も入居者様と共に年を重ねていきます。目の前にいる入居者様は「85歳になった私」という思いで支援します。
サービスの提供内容に関する特色	朝夕のゴミ回収時に、入居者様の顔色、居室の温度、ちょっとした会話を心がけています。ケアマネ、介護事業所、主治医はなじみの関係のままでご入居いただけますので、みなさん外出はよくされ、日中はデイサービス等に行かれています。事業所としては小さな楽しみイベントを企画しています。
入浴、排せつ又は食事の介護	提供しない（必要に応じてほほえみサービス）
食事の提供	自ら実施
洗濯、掃除等の家事の供与	委託（必要に応じてほほえみサービス）
健康管理の供与	自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	自ら実施

(医療連携の内容)

医療支援	救急車の手配 入退院の付き添い（有料） 通院介助（有料） その他（あくまで家族、ヘルパー対応が優先）	
協力 医療機関	名称	馬場診療所
	住所	京都府長岡京市今里西ノ口 7-1
	診療科目	内科・外科一般
	協力内容	協定書のとおり
協力歯科医療機関	名称	佐々木歯科医院
	住所	京都府向日市上植野町堂ノ前 5-3
	協力内容	協定書のとおり

(入居後に居室を住み替える場合)

入居後に居室を住み替える場合	その他（希望がある場合等）	
判断基準の内容	本人及び家族の意向のみ	
手続きの内容	契約書	
追加的費用の有無	居室費用の差額のみ	
居室利用権の取扱い	本人及び家族の意向のみ	
前払金償却の調整の有無	なし	
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	あり（居室の仕様により従前の居室の仕様と異なる場合があります）
	便所の変更	あり（居室の仕様により従前の居室の仕様と異なる場合があります）
	浴室の変更	なし
	洗面所の変更	あり（居室の仕様により従前の居室の仕様と異なる場合があります）
	台所の変更	なし
	その他の変更	あり（居室の仕様により従前の居室の仕様と異なる場合があります）

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	あり
	要支援の者	あり
	要介護の者	あり
留意事項	年齢：おおむね 60 歳以上。 身元引受人を立てられる方、非喫煙者の方。	
契約の解除の内容	入居者、または事業者から解約した場合	
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 条参照
	解約予告期間	
入居者からの解約予告期間	少なくとも 30 日前	
体験入居の内容	あり（内容：1泊 6,000 円(税別)）	
入居定員	24 人	

5. 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数
	合計			
	常勤	非常勤		
管理者				
生活相談員	2	2		介護職員と兼務 1.0
直接処遇職員				
介護職員	6	2	4	3.2
看護職員	2	1	1	1.2
調理員	9		9	2.3
事務員	1		1	0.9
その他職員	6		6	0.8
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40

(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	1	1	0
介護福祉士	4	3	1
実務者研修の修了者	1	0	1
初任者研修の修了者	8	2	6
介護支援専門員	2	2	0

※資格保持は重複している場合があります。

(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	1人	1人

※ただし、届出は行なっていません

(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				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		1			1						
前年度1年間の退職者数				1	1						
業務に従事した職員の人数 応じた職員の経験年数に	1年未満	1			1	1					
	1年以上 3年未満			1	2						
	3年以上 5年未満		1	1	1	1					
	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		あり								

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態		建物賃貸借方式
利用料金の支払い方式		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		日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	消費者物価及び人件費等の上昇により改定する場合があります。
	手続き	予め周知し運営懇談会等で文書にて報告する。

(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	(定めなし)	(定めなし)	
	年齢	おおむね 60 歳以上	おおむね 60 歳以上	
居室の状況	床面積	21.00 m ²	18.00 m ²	
	便所	有	有	
	浴室	無	無	
	台所	無	無	
入居時点で 必要な費用	前払金	0 円	0 円	
	敷金	156,000 円	150,000 円	
月額費用の合計		193,580 円	190,580 円	
家賃		78,000 円	75,000 円	
サービス費用	介護保険外	食費	53,460 円(税込)(実費)	53,460 円(税込)(実費)
		管理費	20,000 円	20,000 円
		介護費用	必要に応じて実費	必要に応じて実費
		光熱水費	5,400 円 (税込)	5,400 円 (税込)
		状況把握・生活相談 サービス費	36,720 円 (税込)	36,720 円 (税込)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1 室あたりの家賃を算出した。
入居時預入れ金	家賃の 2 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・修繕費・事務費等
食費	厨房維持費、及び 1 日 3 食を提供するための費用、人件費
光熱水費	施設内の光熱水費を基礎として 1 室あたりの金額を算出した。
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、支援サービスの人件費・事務費

7. 入居者の状況【平成 30 年 1 月 1 日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	3 人
	女性	21 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	20 人
要介護度	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	4 人
	要介護 2	9 人
	要介護 3	5 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 ヶ月未満	7 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	14 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	88.38 歳
入居者数の合計	24 人
入居率※	100.00%

※ 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	2人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	4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	10人
		(解約事由の例) 入院期間が長くなり、家族の希望により解除等

8. 苦情・事故等に関する体制（利用者からの苦情に対する窓口等の状況）

窓口の名称	相生（サービス付き高齢者向け住宅）相談窓口
電話番号	075-956-2555
対応している時間	10:00～16:00
定休日	なし

(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	あり	(その内容)
	施設所有（管理）者賠償責任保険、生産物賠償責任保険、受託者賠償責任保険	
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	あり	(その内容) マニュアルに基づく
事故対応及びその予防のための指針	あり	

(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	意見箱にて、無記名の要望を受け付けている
第三者による評価の実施状況	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	入居希望者に交付
管理規程	公開している
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

10. その他

運営懇談会	あり	(開催頻度) 年 1 回
提携ホームへの移行	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	サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安全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	あり	

有料老人ホーム設置運営基準指針「5. 規模及び構造設備」に合致しない事項	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基準指針の不適合事項	
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 平成 年 月 日

説明者署名 米田 真澄 ㊞

※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。