

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	日吉 和寛
所属・職名	パレス八幡・施設長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成23年10月7日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

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) しゃかいふくしほうじん ねんちようしゃのさと 社会福祉法人 年長者の里	
主たる事務所の所在地	〒805-0048 北九州市八幡東区大蔵三丁目2番1号	
連絡先	電話番号	(093) 652-3939
	FAX番号	(093) 652-3999
	メールアドレス	sato1950@n-sato.com
	ホームページアドレス	http://n-sato.com
代表者	氏名	小野 隆生
	職名	理事長
設立年月日	昭和25年10月7日	
主な実施事業	別添1	

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) じゅうたくがたゆりょうろうじんほーむ ばれすやはた 住宅型有料老人ホーム パレス八幡	
所在地	〒805-0048 北九州市八幡東区大蔵三丁目2番1	
主な利用交通手段	最寄駅	IR 八幡駅
	交通手段と所要時間	① バス利用の場合 IR 八幡駅より乗車15分(上重田・田代行き) 大蔵3丁目下車、徒歩1分
連絡先	電話番号	(093) 652 3600
	FAX番号	(093) 652-3606
	メールアドレス	plc-yahata@n-sato.com
	ホームページアドレス	http://n-sato.com
管理者	氏名	日吉 和寛
	職名	施設長
建物の竣工日	平成21年1月30日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成21年3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	年 月 日
	指定の更新日(直近)	年 月 日

3 建物概要

土地	敷地面積	3391.0 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 (2009年3月1日~2029年2月28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	4401.3 m ²			
		うち、老人ホーム部分	4147.2 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 (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		56室		
		2 相部屋あり		16室		
		最少	2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/無	有/無	26.9 m ²	56	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	34.9 m ²	16	一般居室相部屋
	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		
	タイプ6	有/無	有/無	m ²		
	タイプ7	有/無	有/無	m ²		
タイプ8	有/無	有/無	m ²			
タイプ9	有/無	有/無	m ²			
タイプ10	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」「介護居室相部屋」「一次介護室」の別を記入。						
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	2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	ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所	大浴場	2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（ ）	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（A）	① あり 2 なし		
	火災通報設備（B）	① あり 2 なし		
	A, Bの連動	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	高齢者に配慮した住みよい住居を提供し、利用者の自主性尊重を基本として、利用者が明るく心豊かな生活ができるよう、食事の提供、入浴の準備、相談機能の充実、余暇活動の支援、疾病・災害等緊急時の対応に努めます。
サービスの提供内容に関する特色	ケアホテルのような居住環境・設備の中でお過ごしいただけます。24時間スタッフが常駐しており、全室緊急コール付なので安心です。
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

(介護サービスの内容) ※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

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	1 あり 2 なし
	生活機能向上連携加算	1 あり 2 なし
	個別機能訓練加算	1 あり 2 なし
	夜間看護体制	1 あり 2 なし
	若年性認知症入居者受入加算	1 あり 2 なし
	科学的介護推進体制加算	1 あり 2 なし
	医療機関連携加算	1 あり 2 なし
	口腔衛生管理体制加算	1 あり 2 なし
	栄養スクリーニング加算	1 あり 2 なし
	看取り介護加算	1 あり 2 なし
	認知症専門ケア加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 なし
	サービス提供体制強化加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 加算Ⅲ 4 なし
	介護職員処遇改善加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 加算Ⅲ 4 加算Ⅳ 5 加算Ⅴ 6 なし
介護職員等特定処遇改善加算	1 加算Ⅰ 2 加算Ⅱ 3 なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 あり (介護・看護職員の配置率) : 1 2 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	たつのおとしごクリニック
		住所	北九州市八幡東区大蔵三丁目2番1
		診療科目	内科、神経内科 (もの忘れ外来)
		協力科目	内科、神経内科 (もの忘れ外来)
		協力内容	外来、訪問診療、年2回の健康診断実施 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	2	名称	製鉄記念八幡病院
		住所	北九州市八幡東区巻の町一丁目1番1号
		診療科目	内科、外科、整形外科、脳神経外科、他計21科
		協力科目	内科、外科、整形外科、脳神経外科、他計21科
		協力内容	通院・入院時における受入及び支援、緊急時の対応等
	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	名称	ふたむら歯科医院	
	住所	北九州市八幡東区荒生田三丁目5番1号	
	協力内容	訪問歯科診療	

(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 ()		
判断基準の内容			
手続きの内容			
追加的費用の有無	1 あり 2 なし		
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	(変更内容)
	2 なし		

(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	60歳以上の者で、自立及び要支援・要介護の認定を受けた者（ホームヘルプサービス等の在宅介護サービスを利用することによって、その他の日常生活の維持が可能である者）が対象となる。	
契約の解除の内容	介護サービス等を利用しても生活が営めなくなった場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第24条
	解約予告期間	3ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居の内容	① あり（内容： 1泊2日 ） 2 なし	
入居定員	88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	1.00人	1.0人		0.5人
生活相談員	2.00人	2.00人		1.00人
直接処遇職員	15.00人	9.00人	6.00人	12.10人
介護職員	12.00人	8.00人	4.00人	9.60人
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1.00人	1.00人		1.00人
調理員	5.00人	2.00人	3.00人	3.10人
事務員	1.00人		1.00人	0.50人
その他職員	4.00人		4.00人	2.00人
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	7.00	4.00	3.00
実務者研修の修了者	3.00	2.00	1.00
初任者研修の修了者	3.00	2.00	1.00
介護支援専門員	3.00	3.00	

(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 (16時～ 9時)		
	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	1.0人	1.0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】	a 1.5 : 1以上 b 2 : 1以上 c 2.5 : 1以上 d 3 : 1以上
	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 業務に係る資格等						① あり 2 なし			
	① あり						資格等の名称			
	2 なし						社会福祉主事			
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	3	0	1	0	0	0	0
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 ② 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払方法 【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	
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 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 (Aタイプ)	プラン2 (Bタイプ)
入居者の状況	要介護度	要介護1	要支援2
	年齢	85歳	85歳
居室の状況	床面積	26.9㎡	34.9㎡
	便所	①あり 2なし	①あり 2なし
	浴室	①あり 2なし	①あり 2なし
	台所	①あり 2なし	①あり 2なし
入居時点で必要な費用	前払金	円	円
	敷金	180,000円	180,000円
月額費用の合計		149,493円	208,968円
家賃 ※3		56,000円	105,000円
サービス	介護保険外※2		
	特定施設入居者生活介護の費用※1	円	円
	食費	46,350円	46,350円
	管理費	47,143円	57,618円
	介護費用	円	円
	光熱水費	円	円
	その他	円	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、本欄には記入しない）

※3 Aタイプは要介護度によって家賃設定あり。（要介護1～5→56,000円、要支援1～2・自立→83,000円）

(利用料金の算定根拠)

費用	算定根拠
家賃	老人ホームの賃借料（月額）及び内装費（20年償却）を合算した数にその居室数を除した数にて試算。
敷金	家賃の 約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	共用設備等の維持管理費、事務費、生活サービス等に係る人件費及び共用部分の水道光熱費等の支払い用とするもの
食費	一人当りの月額食費（二人の場合の月額食費）
光熱水費	居室ごとの個別メーターにより、その使用量にあわせた請求
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2、別添8
その他のサービス利用料	

(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

費用	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
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（上乘せサービス）	
※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	%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了
	入居後3月を超えた契約終了
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他(名称:)

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	7人
	女性	40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	10人
	85歳以上	37人
要介護度別	自立	3人
	要支援1	2人
	要支援2	5人
	要介護1	17人
	要介護2	11人
	要介護3	7人
	要介護4	2人
	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	23人
	5年以上10年未満	14人
	10年以上15年未満	1人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	89.2歳
入居者数の合計	47人
入居率※	53.4%
※ 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	1人
	社会福祉施設	10人
	医療機関	4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
	入居者側の申し出	18人

(解約事由の例)

(解約事由の例)