

重要事項説明書

記入年月日	令和04年12月26日
記入者名	佐藤 公昭
所属・職名	代表取締役

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃいなばじんふうかい 株式会社いなば仁風会	
主たる事務所の所在地	〒680-0824 鳥取市行徳1丁目316番地3	
連絡先	電話番号	0857-50-1300
	FAX番号	0857-50-1533
	ホームページアドレス	http://jinpukai.jp
代表者	氏名	佐藤 公昭
	職名	代表取締役
設立年月日	平成26年 10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) ゆうりょうろうじんほーむ どんδρο家 有料老人ホーム ドンドロ家	
所在地	〒680-0824 鳥取県 鳥取市 行徳1丁目 316番地 3	
主な利用交通手段	最寄駅	鳥取駅
	交通手段と所要時間	① バス利用の場合 ・千代橋東詰停留所で下車、徒歩3分 ② 自動車利用の場合 ・鳥取駅より乗車5分
連絡先	電話番号	0857-50-1300
	FAX番号	0857-50-1533
	ホームページアドレス	http://jinpukai.jp
管理者	氏名	山本 誠
	職名	施設長・管理者
建物の竣工日		平成 03年 03月 01日
有料老人ホーム事業の開始日		平成 26年 10月 01日

(類型)【表示事項】

住宅型有料老人ホーム

3. 建物概要

土地	敷地面積	530.62㎡								
	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 (年 月 日～ 年 月 日) 2 なし							
建物	延床面積	全体	888.55㎡							
		うち、老人ホーム部分	710.40㎡							
	耐火構造	準耐火建築物								
	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】	① 全室個室								
		2 相部屋あり								
		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	有/無	有/無	13.0㎡	4	一般居室 個室				
	タイプ2	有/無	有/無	13.2㎡	20	一般居室 個室				
※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・一時介護室の別を記入。										
共用施設	共用便所における 便房	6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	6ヶ所						
	共用浴室	ヶ所	個室	1ヶ所						
			大浴場	1ヶ所						
	共用浴室における 介護浴槽	ヶ所	チェアー浴	1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								
消防用設備等	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								
その他	防災計画	① あり 2 なし								

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	年齢を重ねることへの安心と喜びが感じられ、それを支えることを自分達の喜びとし、苦楽を共に分かち合いながら豊かな生活が送れることを目的とします。		
サービスの提供内容に関する特色	医療機関と連携し、健康管理等迅速に対応します。 利用者本人・ご家族様が医療・介護の総合的・親和的なサービスを利用していただけます。		
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		☒ 救急車の手配 ☒ 入退院の付き添い ☒ 通院介助 4 その他 ()	
※複数選択可			
協力医療機関	1	名称	延寿の杜ホームクリニック
		住所	鳥取市賀露町4-1-6-2
		診療科目	精神科・内科
		協力内容	訪問診療、緊急時対応
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		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

入居後に居室を住み替える場合		☒ 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(要介護状況による居室の変更)	
※複数選択可			
判断基準の内容		入居者の介護状況により、施設・協力医療機関と協議による	
手続きの内容		契約者・身元引受人の許可をもって変更を行う	
追加的費用の有無		1 あり ☒ 2 なし	
居室利用権の取扱い		変更なし	
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	
	洗面所の変更	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	要介護状態から要支援、自立となった場合は退去となります	
契約の解除の内容	入居契約書 第 28 条 ～ 第 30 条	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第 29 条
	解約予告期間	1 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: 有料老人ホームで単独で過ごせる方) 宿泊費用 (5,000 円/日 別途食費 朝昼夕 1,550 円) 2 なし	
入居定員	24 人	
その他	退去時に、退去時居室清掃費用をいただきます。 清掃業者による居室清掃代の実費負担をお願いします。	

5. 職員体制

(職種別の職員数)

※令和 4 年 12 月末現在

	職員数 (実人数)			常勤換算人数※1
	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	15	11	4	
看護職員	5	1	4	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	4		4	
事務員	1		1	
その他職員	0		0	
※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。				

(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	15	9	4
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
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
		常勤	非常勤	
看護師又は准看護師	5	1		4
理学療法士	0			
作業療法士	0			
言語聴覚士	0			
柔道整復士	0			
あん摩マッサージ指圧師	0			
はり師	0			
きゅう師	0			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～ 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	2 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		正看護師					
			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							
前年度の退職者		1	2	1						
業務に 従事 した 経験 年	1年未満		1							
	1年以上 3年未満	1		1						
	3年以上		1							
	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	
	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	プラン 2
入居者の状況	要介護度	要介護 1	要介護 4
	年齢	78 歳	86 歳
居室の状況	床面積	m ²	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	0 円	0 円
月額費用の合計		126,500 円	126,500 円
家賃 サービス費用 ※2	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円
	食費（1日 1,550 円×30 日）	46,500 円	46,500 円
	管理費	25,500 円	25,500 円
	共益費	22,500 円	22,500 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、本欄には記入していない）

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	周辺の家賃相場による
管理費	施設内環境整備、清掃、修繕、水光熱費、入居者安否確認、生活相談対応、その他
共益費	公租公課、共用設備の維持点検、火災・損害賠償等保険関係費用、その他
食費	低所得者の食費・居住費の負担(基準価格)による 朝食：400 円 昼食：600 円 夕食：550 円
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添 2 参照 別添 3 参照
その他のサービス利用料	
注意事項	NHK 受信料は入居者各位と NHK 間の個別契約になります。この場合、受信料はホームの利用料には含まれません。

7. 入居者の状況

(入居者の人数)

※令和4年12月末

性別	男性	6人
	女性	17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	8人
	85歳以上	15人
要介護度別	要介護1	2人
	要介護2	2人
	要介護3	4人
	要介護4	5人
	要介護5	10人
入居期間別	6ヶ月未満	3人
	6ヶ月以上 1年未満	3人
	1年以上 5年未満	13人
	5年以上 10年未満	4人

(入居者の属性)

平均年齢	87歳
入居者数の合計	23人
入居率※	96%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得た割合をいい、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	3人
	医療機関	4人
	死亡者	1人
	その他	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	8人
		(解約事由の例) 医療機関入院が長期にわたるため、特養入所、在宅移行など

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)

窓口の名称	ドンドロ家 苦情相談窓口	
電話番号	0857-50-1300	
対応している時 間	平日	09:00 ~ 17:00
	土曜	対応なし
	日曜・祝日	対応なし
定休日	土日祝日 お盆 正月	

(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	老人福祉・介護事業の事業活動包括の損害賠償責任保険加入
	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	入居契約書 第 10 条による
	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 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	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「6 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	
「7 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	土地及び建物に根抵当権設定あり (定款の事業に介護福祉事業以外の事業が含まれていますが、実績及び開始予定はありません。また、根抵当権による説明は行い、同意を得られることを条件として契約して頂きます)

添付書類：別添1（事業主体が中核市内で実施する他の介護サービス）

別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）

別添3（有料老人ホームドンドロ家 介護保険外サービス料金表）

説明年月日	年 月 日
説明者氏名	

私は、上記説明者より重要事項説明書の内容について説明を受け、その内容を理解しました。

氏名 _____

別添1 事業主体が中核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
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし	デ・イサービス ドントロ家	鳥取市行徳1丁目316番地3
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	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	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		
介護医療院	あり	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>				
第1号訪問事業（鳥取市訪問介護相当サービス）	あり	なし		
第1号通所事業（鳥取市通所介護相当サービス）	あり	なし		

※該当する種別がない場合は適宜行を追加して記入すること。

別添2 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供す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					備 考
				利用者 全額負担	包含	都度	料金※3		
介護サービス									
	生活介助	なし	あり	なし	あり	○			別添 3
	おむつ代			なし	あり		○		当施設価格表参照
	入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		○	1,000 円	30 分につき
	特浴介助	なし	あり	なし	あり				
	機能訓練	なし	あり	なし	あり				
	通院介助	なし	あり	なし	あり		○		介護:500 円/20 分 看護:2,000 円/時
生活サービス									
	居室清掃	なし	あり	なし	あり		○	500 円	20 分につき
	リネン交換	なし	あり	なし	あり		○	500 円	
	洗濯	なし	あり	なし	あり		○	400 円	
	居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○			状態に応じ
	特別食			なし	あり				
	おやつ			なし	あり	○			昼食代に含む
	理美容サービス			なし	あり		○	1,500 円	外部サービス
	買い物代行	なし	あり	なし	あり		○	500 円	20 分につき 出発帰社時間で計算
	役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
	金銭・貯金管理			なし	あり				
	持ち込み家電取り扱い			なし	あり		○	1,000 円	2 種/月額(1 単位)
健康管理サービス									
	定期健康診断			なし	あり				
	健康相談	なし	あり	なし	あり	○			
	生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
	薬剤管理	なし	あり	なし	あり		○		3,500 円/月
	生活リズムの記録	なし	あり	なし	あり	○			
入退院時・入院中のサービス									
	移送サービス	なし	あり	なし	あり				別途自費
	入退院同行	なし	あり	なし	あり				
	入院中の洗濯交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
退去時									
	退去時居室清掃費用			なし	あり		○	23,000 円	トイレ無し居室
				なし	あり		○	27,000 円	トイレ有り居室

別添 3 介護保険外サービス料金表

	対応内容	対象	料金(円/回)
朝の時間帯	起床介助	(声掛け以外の方)	50
	寝具片付け		
	洗面	(声掛け以外の方)	50
	整容(身だしなみ)		
	口腔ケア	(声掛け以外の方)	50
	義歯(洗浄と装着)		
	食事援助(朝)	(見守り)	50
		(一部介助)	100
		(全介助)	150
	お出かけ準備	通所介護(他事業所)	100
		通院	
		その他	
医療的ケア	個別対応	私物預かり(飲食物・提供) 容量上限在り	100
		検温(指定があり、不調)など <u>※朝の体調観察検温は除外</u>	100
排泄関係	排泄	パット交換・誘導	100
		1F 居室トイレ清掃	50
		Pトイレ清掃、消毒	50
		尿器洗浄、消毒	50
		汚染時の対応	200
夕～夜間時間帯	体位交換		0
	食事援助(夕)	(見守り)	50
		(一部介助)	100
		(全介助)	150
	口腔ケア	(声掛け以外の方) 一部・全介助	50
	義歯(洗浄・消毒)		
	就寝介助・誘導		50
その他	看取り対応		1000