

サービス付き高齢者向け住宅 八重の杜
重要事項説明書

記入年月日	令和6年8月1日
記入者名	具志堅 幸美
所属・職名	管理者

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	個人 : (法人)
	※法人の場合、その種類	医療法人
名称	(ふりがな) (いりようほうじん みどりのかい) 医療法人 緑の会	
主たる事務所の所在地	〒 907-0001	
連絡先	電話番号	0980-82-0011
	FAX番号	0980-82-1604
	ホームページアドレス	http://ishigaki-taiyounosato.com/
	メールアドレス	
代表者	氏名	大島 常功
	職名	理事長
設立年月日	昭和・平成 6年 8月 8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やむけじゅうたく やえのもり) サービス付高齢者向け住宅 八重の杜	
所在地	〒 907-0002 沖縄県石垣市字真栄里530番地の1	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合 ・バスターミナルより乗車12分、 サンエー前停留所で下車、徒歩1分
連絡先	電話番号	0980-83-0113
	FAX番号	0980-83-0115
	ホームページアドレス	http://
	メールアドレス	yaenomori@ace.ocn.ne.jp
管理者	氏名	具志堅 幸美
	職名	管理者
建物の竣工日		昭和・平成 26年 9月 30日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 26年 10月 28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	2,805.88 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 (年 月 日 ~ 年 月 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	2,205.34 m ²			
		うち、有料老人ホーム部分	1,224.58 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					
居室の 状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室 (うち親族使用可能部屋 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)	18.48m ²	30	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有(無)	19.93m ²	2	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有(無)	30.52m ²	2	一般居室相部屋
※「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	2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	2ヶ所
	共用浴室	2ヶ所	個室	0ヶ所
			大浴場	2ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	0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	①あり 2なし		
	火災通報設備	①あり 2なし	(119番直通連動)	
	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	ひとりひとりの「個性」「尊敬」を尊重し、穏やかで心身ともに充実・安定した生活の環境を提供する。 明るく家庭的な雰囲気を有し、地域や家族の結びつきを重視したコミュニティケアの運営に努めます。		
サービスの提供内容に関する特色	各階に1名ずつ夜勤介護員を配置している。		
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		①救急車の手配	2 入退院の付き添い
※複数選択可		3 通院介助	4 その他()
協力医療機関	1	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	

協力薬局機関	名称	なみき薬局
	住所	〒907-0004 沖縄県石垣市登野城1024番地の4
	協力内容	処方薬の管理、残薬チェック、残薬処理等

(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(一般居室どうしの住み替えあり)
判断基準の内容		・事業者から入居室(階)を移る事を求める場合があります。 ・入居者、身元引受人の希望による居室変更の場合、客観的条件の許す範囲で事業者が同意する場合には、居室を変更する事ができます。
手続きの内容		・本人及び身元引受人の同意 ・入居者方からの申し出の場合、事業者側の同意
追加的費用の有無		1 あり ② なし
居室利用権の取扱い		住み替え後の居室に移行
前払金償却の調整の有無		1 あり ② なし (住み替え前の居室のクリーニング費用あり)
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	医療ニーズの高い方は入居不可の場合あり	
契約の解除の内容	・入居者が死亡した場合 ・入居者、又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	入居者の行為が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合等。 2ヶ月以上、賃料等の支払いがみられない場合
	解約予告期間	2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:) ② なし	
入居定員	34 人	
その他	身元引受人が島内に設定できない場合は要相談	

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	1	1		0.5
直接処遇職員				
介護職員	6	4	2	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	5	5		
事務員	1	1		0.5
その他職員				
従業員1人あたりの利用者数 (利用者数/職員数(実人数)合計)				2.2 人
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 ※2				時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員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	6	4	2
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	
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(16:30~9:30)			
	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		介護福祉士	
								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	2						
前年度1年間の退職者数				4							
業務に 応じ た事 職し 員の 経人 験数 年数	1年未満			2							
	1年以上			1							
	3年未満										
	3年以上			1		1					
	5年未満										
	5年以上										
	10年未満										
10年以上				1							
従業者の健康診断の実施状況								① あり 2 なし			
従業者に対する教育訓練等、資質向上に向けた取組の実施状況								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 (サービス費に限る) 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	消費者物価指数、人件費上昇その他の経済事情により改訂する 場合がある。	
	手続き	入居者・身元引受人との協議の上。	

(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		
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	18.48 m ²	35.02 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	35,000 円	90,000 円
月額費用の合計		118,000 円	218,500 円
家賃		35,000 円	90,000 円
サ ー ビ ス 費 用	特定施設入居者生活介護(※1)の費用		円
	(※2) 介護 保 険 外	食費	40,500 円
		管理費	20,000 円
		介護費用	20,000 円
		光熱水費	0 円
		その他	2,500 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。)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	設備備品費、借入利息等を基礎とし、1室あたりの家賃を算出した
敷金	家賃の 1 ヶ月分
介護費用	生活支援サービス費10000円、日常介護サービス費(排泄援助等)10000円
管理費	共益費とし、共有部分の維持管理・修繕費、光熱水費用、事務費等
食費	朝食400円・昼食450円・夕食500円
光熱水費	共益費に含まれる
利用者の個別的な選択によ るサービス利用料	別添2 洗濯サービス 80円(税別)/100g 居室清掃料 500円/1回
その他のサービス利用料	リネン貸与料 75円(税別)/1日 特殊寝台付属品代 250円/1月(要支援1・要支援2・要介護1の方のみ)

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	8	人
	女性	25	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	3	人
	85 歳以上	30	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援1	1	人
	要支援2	2	人
	要介護1	9	人
	要介護2	13	人
	要介護3	4	人
	要介護4	4	人
	要介護5	0	人
入居期間別	6ヶ月未満	4	人
	6ヶ月以上1年未満	9	人
	1年以上5年未満	17	人
	5年以上 10 年未満	3	人
	10 年以上 15 年未満		人
	15 年以上		人

(入居者の属性)

平均年齢	90.9	歳
入居者数の合計	33	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	1	人
	社会福祉施設	7	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
	入居者側の申し出	12	人

(解約事由の例)
日常的に医療行為が必要となった為

(解約事由の例)
特別養護老人ホームへの転居
老人保健施設へ入所
家族との同居が可能になった
入院が長期にわたる為退去

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 八重の杜
電話番号		0980-83-0113
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	8:30～17:30
	日曜・祝日	—
定休日		日曜日・祝日・1月2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	(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) 事故対応マニュアルに基づく
	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	随時
		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 3 公開していない	② 入居希望者に交付
管理規程	1 入居希望者に公開 ③ 公開していない	2 入居希望者に交付
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 ③ 公開していない	2 入居希望者に交付
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 ③ 公開していない	2 入居希望者に交付
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 ③ 公開していない	2 入居希望者に交付

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度)年 1
	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 老人保健施設 いしがき太陽の里) 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 届出あり 2 届出なし 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 登録あり 2 登録なし	
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 不適合事項あり ② 不適合事項なし	
合致しない事項がある場合の内容	☐ 居室が個室ではない (☐ 全室・ ☐ 居室の一部) ☐ 一般居室が1人当たり床面積が10.65㎡未満 (☐ 全室・ ☐ 居室の一部) ☐ 消防法等に定める設備等の設置なし (☐ スプリンクラー全室 ☐ 自動火災報知設備 ☐ 火災通報装置) ☐ その他 (具体的に)	
「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 (代替措置を実施) 2 適合している (将来の改善計画を策定している) 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	1 指導事項あり (過去1年以内に改善) 2 指導事項あり (未改善のまま、指導から1年経過) ③ 指導事項なし	
1又は2の場合、不適合事項の内容		

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

(1)事業主体が、沖縄県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	石垣訪問介護センター	石垣市字真栄里556番地1
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし	訪問看護ステーション 太陽の里	石垣市字真栄里556番地1
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	デイサービス長寿の華 デイサービス杜の泉	石垣市字大浜1349番地78 石垣市字真栄里530-1 2F
通所リハビリテーション	あり	なし	通所リハビリテーション 太陽の里	石垣市字大浜1349番地81
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし	介護老人保健施設 いしがき太陽の里	石垣市字大浜1349番地の81
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		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	小規模多機能ホーム つむぎの郷	石垣市字大浜1349番地77
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	グループホーム イジュの花	石垣市字大浜453番地12
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	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	訪問看護ステーション 太陽の里	石垣市字真栄里556番地1
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	通所リハビリテーション 太陽の里	石垣市字大浜1349番地81
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	介護老人保健施設 いしがき太陽の里	石垣市字大浜1349番地の81
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	小規模多機能ホーム つむぎの郷	石垣市字大浜1349番地77
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	グループホーム イジュの花	石垣市字大浜453番地12
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	介護老人保健施設 いしがき太陽の里	石垣市字大浜1349番地81
介護療養型医療施設	あり	なし		
介護医療院	あり	なし		

(2)介護予防・日常生活支援総合事業

訪問型サービス	あり	なし	石垣訪問介護センター	石垣市字真栄里556番地1
通所型サービス	あり	なし	デイサービス長寿の華 デイサービス杜の泉	石垣市字大浜1349番地78 石垣市字真栄里530-1 2F
その他の生活支援サービス	あり	なし		