

重要事項説明書

Ver 1.2

記入年月日	2025 年 1 月 31 日
記入者名	佐藤 裕輔
所属・職名	住宅型有料老人ホーム ビスターレゴせんごく
取込種別	1 追加
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類	2 法人	
	※法人の場合、その種類	1 社会福祉法人（社協以外）
名称	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん こうほうえん	
	社会福祉法人こうほうえん	
法人番号	法人番号有無	1 有
	法人番号	5270005003454
主たる事務所の所在地	〒 684 - 0063	
	鳥取県境港市誠道町2083番地	
連絡先	電話番号	0859 - 24 - 3111
	FAX番号	0859 - 24 - 3113
	メールアドレス	welfare @ kohoan.jp
	ホームページ有無	1 有
	ホームページアドレス	http:// www.kohoan.jp/
代表者	氏名	廣江 晃
	職名	理事長
設立年月日	1986 年 7 月 3 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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ びすたーれごせんごく				
	住宅型有料老人ホーム ビスターレごせんごく				
所在地	〒	683	-	0011	
	鳥取県米子市福市1726-1				
所在地 (建物名等)					
市区町村コード	都道府県	鳥取県	市区町村	312029 米子市	
主な利用交通手段	最寄駅	米子 駅			
	交通手段と所要時間	山陰本線 米子駅からバスで30分 降車後2分 永江団地東口バス亭から徒歩1分 永江団地入口バス停から徒歩2分			
連絡先	電話番号	0859	-	26	- 6541
	FAX番号	0859	-	26	- 6544
	メールアドレス	dh-gosengoku @ kohoen. jp			
	ホームページ有無	1 有			
	ホームページアドレス	http://	www. kohoen. jp/		
管理者	氏名	佐藤 裕輔			
	職名	管理者			
建物の竣工日		2011	年	4	月 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		2011	年	5	月 1 日

(類型) 【表示事項】

類型	3 住宅型		
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		
	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	775.87	m ²		
	所有関係	2 事業者が賃借する土地の場合			
		賃貸の種類別			
		抵当権の有無	2 なし		
		契約期間	開始		
			2010 年 10 月 1 日		
			終了		
			年 月 日		
契約の自動更新	2 なし				
建物	延床面積	全体	683.77 m ²		
		うち、老人ホーム部分	455.25 m ²		
	耐火構造	1 耐火建築物			
		3 その他の場合			
	構造	3 木造			
		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					
		賃貸の種類別					
		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		2 無	26.2 m ²	10	1 一般居室個室	
タイプ2				m ²			
タイプ3				m ²			
タイプ4				m ²			
タイプ5				m ²			
タイプ6				m ²			
タイプ7				m ²			
タイプ8				m ²			
タイプ9			m ²				
タイプ10			m ²				

共用施設	共用便所における便房	1	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	1	ヶ所	
	共用浴室	2	ヶ所	個室	2	ヶ所	
				大浴場		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					
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	1	あり（車椅子対応）					
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	施設の健全な環境維持向上に努め、利用者の人間性を尊重し、明るく楽しい施設にすると共に、利用者の自立支援を行い、健やかに安心して生活が出来るように努める。
サービスの提供内容に関する特色	自立の時から入居でき、介護が必要になった場合は、隣接のデイハウスごせんごく（小規模多機能型居宅介護）の利用も可能。また外部の介護保険サービス（訪問介護、訪問看護、デイサービス、在宅リハビリ等）を選択することが出来る。
入浴、排せつ又は食事の介護	3 なし
食事の提供	1 自ら実施
洗濯・掃除等の家事の供与	3 なし
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 (I)	
	夜間看護体制加算 (II)	
	若年性認知症入居者受入加算	
	協力医療機関連携加算 (相談・診療を行う体制を常時確 保している協力医療機関と連携 している場合)	
	協力医療機関連携加算 (上記以外の協力医療機関と連携 している場合)	
	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	
	退居時情報提供加算	
	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)	
	認知症専門ケア加算 (II)	
	高齢者施設等感染対策向上加算 (I)	
	高齢者施設等感染対策向上加算 (II)	
	新興感染症等施設療養費	
	生産性向上推進体制加算 (I)	
	生産性向上推進体制加算 (II)	

	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
	介護職員等処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
		(Ⅳ)	
		(Ⅴ)(1)	
		(Ⅴ)(2)	
		(Ⅴ)(3)	
		(Ⅴ)(4)	
		(Ⅴ)(5)	
		(Ⅴ)(6)	
		(Ⅴ)(7)	
		(Ⅴ)(8)	
(Ⅴ)(9)			
(Ⅴ)(10)			
(Ⅴ)(11)			
(Ⅴ)(12)			
(Ⅴ)(13)			
(Ⅴ)(14)			
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	<input type="radio"/>	救急車の手配
	<input type="radio"/>	入退院の付き添い
		通院介助
		その他
1	名称	米子医療センター
	住所	鳥取県米子市車尾4-17-1
	診療科目	内科、外科
	協力科目	緊急時の診察

		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	2 なし
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	2 なし

協力医療機関	2	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
	診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保			
	3	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保				

	4	名称			
		住所			
		診療科目			
		協力科目			
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保		
	5	名称			
		住所			
		診療科目			
		協力科目			
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保		
	新興感染症発生時に対応を行う医療機関との連携	2	なし		
		1 ありの場合	医療機関の名称		
			医療機関の住所		
	協力歯科医療機関	1	名称	野坂歯科医院	
住所			米子市福市1725-1		
協力内容			緊急時の診察		
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

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

(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
	要支援の者	1	あり
	要介護の者	1	あり
留意事項	60歳以上の者で以下1～3の何れかの条件を満たし、且つ、連帯保証人を1名以上定められる者。 1. 単身者 2. 配偶者（60歳以下でも可）又は60歳以上の親族と同居する者 3. 同居者が病気の場合や特別の事情により入居者と同居する事が必要であると都道府県知事が認める者と同居する者		
契約解除の内容	契約書 第5章 契約解除		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書 第27条（甲の契約解除）	
	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	
	1	ありの場合	内容：【期間】原則2泊3日以内【料金】利用者1名当り 【宿泊費】3000円（1泊）【食事代】1700円（朝夕3食） *体験入居中、本住宅建物、居室等に著しい損害を与えた場合、現状復帰の費用を頂戴する事があります。 2 なし
入居定員	10		人
その他	連帯保証人(契約書第33条) ①連帯保証人は、契約書並びに重要事項説明書に定める役割を、入居者と連帯して責任を負うこと。 ②利用料に係る債務については、極度額 411,600円 とする。 ③連帯保証人は契約上の債務の連帯保証人であると共に、ご利用者が要介護状態等により自身で判断する事が不可能になった場合は本人に代わって判断を行う者のこと。また入居契約が解除された場合、引受人となる。		

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	0	0.4
生活相談員	1	1	0	0.1
直接処遇職員	0	0	0	0
介護職員	2	2	0	2
看護職員	0	0	0	0
機能訓練指導員	0	0	0	0
計画作成担当者	0	0	0	0
栄養士	1	1	0	0.2
調理員	4	0	4	2
事務員	1	1	0	0.2
その他職員	2	2	0	1
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				40 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	2	2	0
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	0	0	0
介護支援専門員	1	1	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	(時 分 ~ 時 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	人	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	1 ありの場合									
		資格等の名称	介護支援専門員								
		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	0	0	0	0	0	0	0	0
に業 応務 じに た従 職事 した の 人 経 験 年 数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
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)

居住の権利形態 【表示事項】	2 建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	3 月払い方式	
	4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		全額前払い方式
		一部前払い・一部月払い方式
		月払い方式
年齢に応じた金額設定	2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	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	
	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	
		不在期間が 日以上
利用料金の改定	条件	人件費、諸物価、公共料金の変動、維持管理費の増減、等経済事情の変動、近隣比較等から不相当となった場合
	手続き	入居者会と協議のうえ実施。

(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	自立		介護2		
	年齢	71	歳	87	歳	
居室の状況	床面積	26.2	m ²	26.2	m ²	
	便所	1	有	1	有	
	浴室	2	無	2	無	
	台所	1	有	1	有	
入居時点で必要な費用	前払金	0	円	0	円	
	敷金	162000	円	162000	円	
月額費用の合計			円		円	
家賃		54000	円	54000	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	17280	円	51000	円
		管理費	16000	円	16000	円
		介護費用	0	円	0	円
		光熱水費	2500	円	3500	円
その他	3500	円	8000	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	事業計画収支算出
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。	外部サービス利用

管理費	①職員の人件費、事務費等 ②施設の維持管理費 ③共有部分における水道光熱費、衛生費等
食費	1日3食30日、51000円/人 (朝:420円、昼:640円、夕:640円 喫食数に応じて計算)
光熱水費	メータによる従量制
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	

(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	全国有料老人ホーム協会以外の場合	
		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	4	人
	女性	6	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	4	人
	85歳以上	5	人
要介護度別	自立	1	人
	要支援 1	1	人
	要支援 2	0	人
	要介護 1	1	人
	要介護 2	5	人
	要介護 3	2	人
	要介護 4	0	人
	要介護 5	5	人
入居期間別	6ヶ月未満	0	人
	6ヶ月以上1年未満	7	人
	1年以上5年未満	1	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	84.3	歳
入居者数の合計	10	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)

退居先別の人数	自宅等	0	人
	社会福祉施設	3	人
	医療機関	0	人
	死亡	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	0	人
		(解約事由の例)	

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	①ビスターレごせんごくご利用者相談・苦情窓口 ②ご意見箱
電話番号	0859 - 26 - 6541
対応している時間	平日 8 時 30 分 ~ 17 時 30 分
	土曜 8 時 30 分 ~ 17 時 30 分
	日曜・祝日 8 時 30 分 ~ 17 時 30 分
定休日	無し

窓口2										
窓口の名称		①法人総合ご利用者相談・苦情窓口								
電話番号		0120	-	418	-	658				
対応している時間	平日	0	時	0	分	～	24	時	0	分
	土曜	0	時	0	分	～	24	時	0	分
	日曜・祝日	0	時	0	分	～	24	時	0	分
定休日		無し								
窓口3										
窓口の名称		②米子市長寿社会課								
電話番号		0859	-	23	-	5155				
対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	15	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日		土、日、祝日								
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	施設の共済
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	「こうほうえん安全管理マニュアル」により対応
事故対応及びその予防のための指針			

(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	2024/1/1
		結果の開示	2 なし
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	2	入居希望者に交付
管理規程	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
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

運営懇談会	1 あり	
	1 ありの場合	
	(開催頻度) 年 12 回	
	2 なしの場合	
高齢者虐待防止のための取組の状況	1 代替措置ありの場合	
	(内容)	
	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	1 あり	
身体的拘束等廃止のための取組の状況	指針の整備	
	1 あり	
	研修の定期的な実施	
	1 あり	
業務継続計画の策定状況等	担当者の配置	
	1 あり	
	身体拘束適正化委員会の開催	
	1 あり	
業務継続計画の策定状況等	指針の整備	
	1 あり	
	研修の実施	
	1 あり	
業務継続計画の策定状況等	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為(身体的拘束等)	
	2 なし	
	1 ありの場合	
	身体的拘束等を行う場合の態様、及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	
	感染症に関する業務継続計画 (BCP)	
	1 あり	
業務継続計画の策定状況等	災害に関する業務継続計画 (BCP)	
	1 あり	
	従業者に対する周知の実施	
	1 あり	
	定期的な研修の実施	
	1 あり	
提携ホームへの移行【表示事項】	定期的な訓練の実施	
	1 あり	
提携ホームへの移行【表示事項】	定期的な見直し	
	1 あり	
提携ホームへの移行【表示事項】	2 なし	
	1 ありの場合	
提携ホームへの移行【表示事項】	提携ホーム名	
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	
高齢者の居住の安定確保		

<p>有料老人ホーム設置運営に関する法律第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</p>	<p>2 なし</p>								
<p>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</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="555 262 1303 293"> <p>2 なし</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="555 293 1303 324"> <p>1 ありの場合</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 324 807 472"> <p>合致しない事項がある場合の内容</p> </td> <td data-bbox="807 324 1303 472"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 472 807 575"> <p>「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</p> </td> <td data-bbox="807 472 1303 575"></td> </tr> </table>	<p>2 なし</p>		<p>1 ありの場合</p>		<p>合致しない事項がある場合の内容</p>		<p>「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</p>	
<p>2 なし</p>									
<p>1 ありの場合</p>									
<p>合致しない事項がある場合の内容</p>									
<p>「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</p>									
<p>有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項</p>									
	<p>不適合事項がある場合の内容</p>								

備考

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page. It is intended for the student to write their preparation notes.

