重要事項説明書

株式会社　K-ライズ

サービス付き高齢者向け住宅

た　な　ご　こ　ろ

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	株式会社
名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　けいーらいず 株式会社　K-ライズ	
主たる事務所の所在地	〒７７１－０１０１　徳島県徳島市川内町旭野２２６-３-2F	
連絡先	電話番号	０８８－６７９－９５７５
	FAX番号	０８８－６７９－９５８５
	ホームページアドレス	https://k-rise.info
代表者	氏名	阿部　和成
	職名	代表取締役
設立年月日	平成２４年７月２３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ゃむけじゅうたく　たなごころ サービス付き高齢者向け住宅　たなごころ	
所在地	〒７７２－０００２ 徳島県鳴門市撫養町斎田字西発４７－１０	
主な利用交通手段	最寄駅	撫養駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 ・徳島バス鳴門線東発停留所で下車、徒歩１分 ②ＪＲ利用の場合 ・鳴門線撫養駅下車、徒歩１５分
連絡先	電話番号	０８８－６７９－４２９０
	FAX番号	０８８－６７９－４２９１
	ホームページアドレス	
管理者	氏名	山口　由恵
	職名	管理者
建物の竣工日		平成２５年　３月２１日
有料老人ホーム事業の開始日		令和　８年　４月　１日

３．建物概要

<table>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td>敷地面積</td><td colspan="6">１，５８３．５２㎡</td></tr>
<tr><td>所有関係</td><td colspan="6">(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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建物</td><td>延床面積</td><td colspan="6">全体：９９２．３９㎡
うち、老人ホーム部分：６８６．８２㎡</td></tr>
<tr><td>耐火構造</td><td colspan="6">1　耐火建築物
(2) 準耐火建築物
3　その他（　　）</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="6">1　鉄筋コンクリート造
2　鉄骨造
(3) 木造
4　その他（　　）</td></tr>
<tr><td>所有関係</td><td colspan="6">(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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">居室の状況</td><td rowspan="3">居室区分
【表示事項】</td><td colspan="6">1　全室個室
(2) 相部屋あり
最少：１人部屋
最大：２人部屋</td></tr>
<tr><td></td><td>トイレ</td><td>浴室</td><td>面積</td><td>戸数・室数</td><td>区分※</td></tr>
<tr><td>タイプ１</td><td>(有)／無</td><td>有／(無)</td><td>18.20 ㎡</td><td>１５</td><td>一般居室個室</td></tr>
<tr><td>タイプ２</td><td>(有)／無</td><td>有／(無)</td><td>18.20 ㎡</td><td>2</td><td>一般居室個室</td></tr>
<tr><td>タイプ３</td><td>(有)／無</td><td>有／(無)</td><td>18.45 ㎡</td><td>1</td><td>一般居室個室</td></tr>
<tr><td>タイプ４</td><td>(有)／無</td><td>有／(無)</td><td>19.03 ㎡</td><td>1</td><td>一般居室個室</td></tr>
<tr><td>タイプ５</td><td>(有)／無</td><td>有／(無)</td><td>25.48 ㎡</td><td>1</td><td>一般居室相部屋</td></tr>
<tr><td colspan="7">※「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。</td></tr>
</table>

共用施設	共用便所における便房	５ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	１ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	３ヶ所
	共用浴室	４ヶ所	個室	２ヶ所
			大浴場	２ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	４ヶ所	チェアー浴	３ヶ所
			リフト浴	１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		
	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	安心して生活ができる空間の提供
サービスの提供内容に関する特色	介護保険以外のサービスはすべて無料
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 ※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		名称	あきのかみクリニック
		住所	鳴門市瀬戸町明神鳴谷１２１
		診療科目	内科、消化器内科
		協力内容	訪問診療業務、病院紹介 入居者の病状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連携する医療機関	①　あり	
		医療機関の名称	あきのかみクリニック
		医療機関の住所	鳴門市瀬戸町明神鳴谷１２１
		２　なし	
協力歯科医療機関		名称	けい歯科クリニック
		住所	徳島県板野郡藍住町徳命元村東８８−１
		協力内容	訪問診療業務

（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	賃貸借契約書のとおり	
契約の解除の内容	賃貸借契約書のとおり	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書のとおり
	解約予告期間	賃貸借契約書のとおり
入居者からの解約予告期間	賃貸借契約書のとおり	
体験入居の内容	①　あり（内容：空き室がある場合で１週間以内） ２　なし	
入居定員	２１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 ※1※2
	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	2	1	1	
看護職員	2		2	
夜勤職員	8	1	7	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員			6	
事務員				
その他職員				
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／週

※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	2	1	1
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			

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間（　１７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

（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	精神保健福祉士・介護支援専門員							
		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											
前年度１年間の退職者数											
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満		2	1							
	１年以上３年未満										
	３年以上５年未満										
	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		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
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（家賃） 2　日割り計算で減額（管理費） 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		２	２
	年齢		９５歳	８８歳
居室の状況	床面積		１８．２０㎡	１９．０３㎡
	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		８０，０００円	８０，０００円
月額費用の合計			９８，２００円	１０１，２００円
家賃			４０，０００円	４３，０００円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		円	円
	介護保険外※2	食費	４３，２００円	４３，２００円
		管理費	１５，０００円	１５，０００円
		介護費用	円	円
		光熱水費	実費円	実費円
		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	４０，０００円から５０，０００円（部屋の広さや方角、窓の数による） ※生活保護の方は２９０００円　夫婦部屋は３５０００円
敷金	８０，０００円
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	水道代、ゴミ収集代、共用部分の電気代　等
食費	朝食３２０円、昼食５６０円、夕食５６０円
光熱水費	使用した量による。
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	

７．入居者の状況【令和８年　７月　１日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	6 人
	女性	13 人
年齢別	60 歳未満	0 人
	60 歳以上 70 歳未満	4 人
	70 歳以上 80 歳未満	6 人
	80 歳以上 90 歳未満	5 人
	90 歳以上	4 人
要介護度別	自立	2 人
	要支援１	0 人
	要支援２	0 人
	要介護１	2 人
	要介護２	7 人
	要介護３	4 人
	要介護４	2 人
	要介護５	2 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	11 人
	５年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	2 人
	15 年以上	0 人

（入居者の属性）

平均年齢	79.1 歳
入居者数の合計	19 人
入居率※	95%
※ 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。	

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たなごころ
電話番号		０８８－６７９－４２９０
対応している時間	平日	９：００～１７：００
	土曜	９：００～１７：００
	日曜・祝日	９：００～１７：００
定休日		なし
苦情受付機関		徳島県保健福祉部長寿いきがい課施設サービス指導担当
電話番号		０８８－６２１－２１８２・２１５９

（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）
	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	令和８年４月
		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「５.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		
「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指導指針の不適合事項		
不適合事項がある場合の内容		

添付書類：別添１（別に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＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

別添１　　事業主体が当該都道府県、指定都市、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	ホームケア茶々	徳島県徳島市川内町旭野226-3-2F
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	ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰたなごころ	徳島県鳴門市撫養町斎田字西発47-10
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)		
＜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)		
認知症対応型共同生活介護	あり	(なし)		
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＞				
介護予防訪問介護	あり	(なし)		
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)		
介護予防通所介護	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)		

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	あり
	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（利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備　　考	
介護サービス									
食事介助	なし	あり	なし	(あり)			0	介護保険を上限まで利用している場合に限る。	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	(あり)			0	介護保険を上限まで利用している場合に限る。	
おむつ代			なし	(あり)			実費		
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	(なし)	あり					
特浴介助	なし	あり	(なし)	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	(あり)			0	介護保険を上限まで利用している場合に限る。	
機能訓練	なし	あり	なし	(あり)					
通院介助	なし	あり	なし	(あり)			0	緊急時又は家族等の付き添いが困難な場合に限る。	
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	(あり)			0	介護保険を上限まで利用している場合にかぎる。	
リネン交換	なし	あり	なし	(あり)			0	レンタルシーツを使用されている場合。	
日常の洗濯	なし	あり	(なし)	あり					
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	(あり)			0	基本的には食堂にて食事をしていただく。体調不良等により居室での食事可。	
入居者の嗜好に応じた特別な食事			(なし)	あり					
おやつ			(なし)	あり					
理美容師による理美容サービス			なし	(あり)			1800円	訪問理美容業者によるサービス提供。	
買い物代行	なし	あり	なし	(あり)			0	移動スーパー来所時に限る。	
役所手続き代行	なし	あり	なし	(あり)			0	自力で行くことが困難かつ家族や後見人がいない場合に限る。	
金銭・貯金管理			なし	(あり)			0	出納帳代は実費。	
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)			0		
生活指導・栄養指導	なし	あり	(なし)	あり					
服薬支援	なし	あり	なし	(あり)			６８４円	居宅療養管理月２回	
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	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)			0	緊急時又は家族等の付き添いが困難な場合に限る。	
入退院時の同行	なし	あり	なし	(あり)			0	緊急時又は家族等の付き添いが困難な場合に限る。	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	(なし)	あり					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	(なし)	あり					