

住宅型有料老人ホーム重要事項説明書
【南ひこね翔裕館】

株式会社サンガジャパン

(令和4年7月1日)



重要事項説明書

記入年月日	2022/7/1
記入者名	嶋田 希望
所属・職名	管理者

※ 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	個人/法人 法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃさんがじゃぱん 株式会社サンガジャパン	
主たる事務所の所在地	〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目11番地9	
連絡先	電話番号	048-614-1541
	FAX番号	048-614-1552
	ホームページアドレス	https://www.sanga-kaigo.co.jp
代表者	氏名	神成 裕介
	職名	代表取締役
設立年月日	令和2年10月20日	
主な実施事業	※別添1（別の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) みなみひこねしょうゆうかん 南ひこね翔裕館	
所在地	〒522-0041 滋賀県彦根市平田町788	
主な利用交通手段	最寄駅	J R 南彦根駅
	交通手段と所要時間	① J R 南彦根駅から徒歩10分 ② 彦根 I C より車で10分
連絡先	電話番号	0749-21-5530
	FAX番号	0749-21-5540
	ホームページアドレス	https://www.sanga-kaigo.co.jp
管理者	氏名	嶋田 希望
	職名	管理者
建物の竣工日		令和元年7月31日
有料老人ホーム事業の開始日		令和3年1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	令和 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	令和 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1 4 3 3. 5 5㎡				
	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			
所有関係	契約期間	① あり (2019年9月1日~2049年8月31日) 2 なし				
	契約の自動更新	① あり 2 なし				
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 ()				
建物	延床面積	全体	1 4 3 5. 4 6㎡			
		うち、老人ホーム部分	1 4 3 5. 4 6㎡			
	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				
所有関係	契約期間	① あり (2019年9月1日~2049年8月31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			
2 相部屋あり						
居室の状況	居室区分 【表示事項】	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	19.69㎡	30	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	㎡		
	タイプ3	有/無	有/無	㎡		
	タイプ4	有/無	有/無	㎡		
	タイプ5	有/無	有/無	㎡		
タイプ6	有/無	有/無	㎡			
タイプ7	有/無	有/無	㎡			

	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	4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		4ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	個室		2ヶ所	
			大浴場		0ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		0ヶ所	
			リフト浴		1ヶ所	
			ストレッチャー浴		0ヶ所	
			その他()		0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) ① 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			
緊急通報装置等	居室	便所	浴室	その他()		
	1 あり	1 あり	1 あり	1 あり		
	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり		
3 なし	3 なし	3 なし	3 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	<ul style="list-style-type: none"> ・常に愛情と熱意を持って利用者の自立を助け、その家族の繁栄を支援します。 ・介護のスペシャリストとして常に自己研鑽に励み、誠意を持って質の高い介護サービスが提供できるよう、専門性の向上に努めます。 ・医療機関との連携を図り、医療・介護技術の進歩に即応し高水準の介護を追求します。 ・利用者一人一人のニーズを尊重し、生活の質の向上に努めます。 ・業務上で知り得た個人及び家庭の情報は一切漏洩しません。
サービスの提供内容に関する特色	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者のニーズを常に正確に把握し、ハートフルな介護サービスを提供します。 ・スタッフ・家族と一体となったチームケアを推進し、利用者のQOLの向上を図ります。
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

(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	
	夜間看護体制加算	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	
	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	
	退院・退所時連携加算	1 あり 2 なし	
	看取り介護加算	1 あり 2 なし	
	生活機能向	(I)	1 あり 2 なし
	上連携加算	(II)	1 あり 2 なし

	認知症専門 ケア加算	(I)	1 あり 2 なし
		(II)	1 あり 2 なし
	サービス提 供体制強化 加算	(I)	1 あり 2 なし
		(II)	1 あり 2 なし
		(III)	1 あり 2 なし
	介護職員処 遇改善加算	(I)	1 あり 2 なし
		(II)	1 あり 2 なし
		(III)	1 あり 2 なし
		(IV)	1 あり 2 なし
		(V)	1 あり 2 なし
介護職員等 特定処遇改 善加算	(I)	1 あり 2 なし	
	(II)	1 あり 2 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	医療法人五心会 ひらたクリニック
		住所	滋賀県彦根市平田町448-1
		診療科目	外科・内科
		協力内容	訪問診療
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関		名称	医療法人悠悠会 いそクリニック
		住所	滋賀県米原市磯1729-1
		協力内容	訪問診療

(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
	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	なし	
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第31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: 7泊8日まで無料 食事・入浴の提供有) 2 なし	
入居定員	30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	1		1.0
生活相談員	1		1	0.3
直接処遇職員				
介護職員	8		8	3.4
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1	1		1.0
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
<p>※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。</p> <p>※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。</p>				

(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	3	1	2
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	2	1	1
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			

	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	
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15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	要支援2	要介護3
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	19.69㎡	19.69㎡
	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	円	円
	敷金	195,000円	195,000円

月額費用の合計（税別）		200,000 円	210,000 円	
家賃		65,000 円	65,000 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（税別）	54,000 円	54,000 円
		管理費（税別）	15,000 円	15,000 円
		介護費用（税別）	32,000 円	42,000 円
		共益費（非課税）	28,000 円	28,000 円
		受信料等	円	円
		その他（税別）	6,000 円	6,000 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	周辺地域の共同住宅家賃相場を加味して算定
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。
管理費	居室及び共用部の水道光熱費
食費（税別）	朝食 500 円 昼食 700 円 夕食 600 円（おやつ 200 円）
共益費	建物及び設備の維持管理費・修繕費・清掃員の人件費
受信料等	
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	
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

平均年齢	87.1歳
入居者数の合計	30人
入居率※	100.0%
※ 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	0人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	2人
	死亡者	2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	5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) ※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		苦情窓口担当者 (管理者)
電話番号		0749-21-5530
対応している時間	平日	9:00-17:00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝祭日

(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) あいおいニッセイ同和損害保険(株) 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	(その内容) 当施設で発生した事故は速やかに損害賠償対応を行います。但し、利用者の

		故意または過失が認められる場合は賠償を減額します。
	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「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

※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 事業主体が滋賀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	平田訪問介護ステーション爽やかな風	彦根市平田町448-1
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	琵琶湖大橋デイサービス 北おごとデイサービス	大津市本堅田4-4-18 大津市雄琴3-1-7
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	平田ケアホテル翔裕館 琵琶湖ケアホテル翔裕館 瀬田ケアホテル翔裕館	彦根市平田町1114-1 大津市本堅田4-4-21 大津市瀬田大江町32-19
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	平田デイサービス爽やかな風	彦根市平田町1114-1
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	平田小規模多機能ホーム爽やかな風 かすがやま小規模多機能ホーム	彦根市平田町1114-1 大津市本堅田6-16-7
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	ひらたグループホーム翔裕館 かたたグループホーム 琵琶湖大橋グループホーム	彦根市平田町1114-1 大津市本堅田6-31-29 大津市本堅田4-4-18
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	平田ケアレジデンス翔裕館	彦根市平田町1114-1
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	平田ケアプランセンター爽やかな風 かたたケアプランセンター	彦根市平田町1114-1 大津市本堅田6-31-29
<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	平田ケアホテル翔裕館 琵琶湖ケアホテル翔裕館 瀬田ケアホテル翔裕館	彦根市平田町1114 -1 大津市本堅田4-4- 21 大津市瀬田大江町32 -19
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	平田デイサービス爽やかな風	彦根市平田町1114 -1
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	平田小規模多機能ホーム爽やかな風 かすがやま小規模多機能ホーム	彦根市平田町1114 -1 大津市本堅田6-16 -7
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	ひらたグループホーム翔裕館 かたたグループホーム 琵琶湖大橋グループホーム	彦根市平田町1114 -1 大津市本堅田6-31 -29 大津市本堅田4-4- 18
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		

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 （利用者負担）	個別の利用料で、実施するサービス		包含※2	都度※2	料金※3	備考
	特定施設入居者生活介護 費用で、実施するサービス （利用者一部負担※1）	なし				
介護サービス						
食事介助	あり	なし	○	○30分	1,000円	
排泄介助・おむつ交換	あり	なし	○	○1回	500円	
おむつ代				○	実費	
入浴（一般浴）介助・清拭	あり	なし	○	○30分	1,000円	
特浴介助	あり	なし	○	○30分	1,500円	
身辺介助（移動・着替え等）	あり	なし	○	○30分	1,000円	
機能訓練	あり	なし	○	○30分	1,500円	
通院介助	あり	なし	○	○30分	1,000円	彦根市内
生活サービス						
居室清掃	あり	なし	○	○30分	1,000円	※
リネン交換	あり	なし	○	○30分	1,000円	※
日常の洗濯	あり	なし	○	○30分	800円	※月額5,000円
居室配膳・下膳	あり	なし	○	○1回	200円	※月額3,000円
入居者の嗜好に応じた特別な食事				○	実費	
おやつ				○	実費	
理美容師による理美容サービス				○	実費	
買い物代行	あり	なし	○	○30分	1,000円	※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行	あり	なし	○	○30分	1,000円	
金銭・貯金管理				○		※月額1,500円
健康管理サービス						
定期健康診断				○	実費	回数（年1回）
健康相談	あり	なし	○	○30分	1,000円	※月額5,000円
生活指導・栄養指導	あり	なし	○	○30分	1,000円	※
服薬支援	あり	なし	○	○		※月額3,000円
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	なし	○	○		※
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	あり	なし				
入退院時の同行	あり	なし				彦根市内
入院中の洗濯物交換・買い物	あり	なし		○30分	1,000円	
入院中の見舞い訪問	あり	なし		○30分	1,000円	

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。
 ※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、サービスの利用の都度払いによる場合に於いて、いずれかの欄に○を記入する。
 ※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。 ※金額はすべて税別金額です。



