

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	川久保 洋美
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	個人	法人
※法人の場合、その種類		有限会社
名称	(ふりがな) きわやうんゆゆうげんがいしや 喜和屋運輸有限公司	
主たる事務所の所在地	〒879-1505 大分県速見郡日出町大字川崎 838 番地の 11	
連絡先	電話番号	0977-72-2429
	FAX番号	0977-72-0222
	メールアドレス	furugo@way.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	二階堂 裕一
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成・令和 59 年 10 月 9 日	
主な事業実施	※別添 1	

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)ぐらんどほーむふるごう グランドホーム古国府	
所在地	〒870-0844 大分県大分市古国府四丁目 1 番 6 号	
主な利用交通手段	最寄駅	JR久大線 古国府駅
	交通手段と所要時間	①バス利用の場合／大分駅前から約 15 分、岩屋寺バス停下車、徒歩約 5 分 ②JR久大線利用の場合／大分駅から約 5 分、古国府駅下車、徒歩約 7 分
連絡先	電話番号	097-573-6353
	FAX番号	097-573-6354
	メールアドレス	furugo@way.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	川久保 洋美
	職名	施設長
建物の竣工日		昭和・平成・令和 15 年 6 月 1 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成・令和 15 年 6 月 1 日

(類型)【表示事項】

1又は2に該当する場合	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)	介護保険事業者番号 4470103005
	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	
	指定した自治体名 大分県(市)	
事業所の指定日 (平成)・令和16年5月19日		
指定の更新日(直近) 平成・(令和)4年5月19日		

3. 建物概要

土地	敷地面積	2382.63 ㎡	
	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 (平成14年10月1日～30年間) 1 あり 2 なし	
建物	延べ床面積	契約の自動更新 1 あり 2 なし	
		全体	2,491.11 ㎡
		うち、老人ホーム部分	2,324.34 ㎡
	耐火構造	① 耐火構造物	
		2 準耐火構造物	
		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	
居室の状況	居室区分 【表示事項】	抵当権の設定 1 あり 2 なし	
		契約期間 (平成14年9月11日～20年間) 1 あり 2 なし	
		契約の自動更新 1 あり 2 なし	
		① 全室個室	
	居室区分 【表示事項】	2 相部屋あり	
		最少 最大	人部屋 人部屋

	トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
タイプ1	有／無 ①有	有／無	22.8 m ²	50	一般居室個室
タイプ2	有／無	有／無	m ²		
タイプ3	有／無	有／無	m ²		
タイプ4	有／無	有／無	m ²		
タイプ5	有／無	有／無	m ²		
タイプ6	有／無	有／無	m ²		
タイプ7	有／無	有／無	m ²		
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	5ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	2ヶ所
	共用浴室	3ヶ所	うち車椅子等の対応が可能な便房 個室 大浴場	3ヶ所 2ヶ所 1ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴 リフト浴 ストレッチャー浴 その他()	ヶ所 ヶ所 1ヶ所 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		
消防用設備等	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		
	防災計画	①あり 2なし		
緊急通報装置 等	居室 ①あり	便所 ①あり	浴室 ①あり	その他(ホール) 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		
サービスの提供内容に関する特色		
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	(Ⅰ)	① あり	2 なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※1「協力医療機関連携 加算(Ⅰ)」は、「相談・ 診療を行う体制を常時確 保し、緊急時に入院を受 け入れる体制を確保して いる協力医療機関と連携 している 場合」に該当す る場合を指し、「協力医 療機関連携加算(Ⅱ) 」は、「協力医療機関 連携加算(Ⅰ)」以外に 該当する場合を指す。	生活機能向上連携加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	ADL維持等加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	個別機能訓練加算	(Ⅰ)	① あり	2 なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	夜間看護体制加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	① あり	2 なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	若年性認知症入居者受入加算		1 あり	② なし
	協力医療機関連携加算 (※1)	(Ⅰ)	① あり	2 なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	口腔衛生管理体制加算(※2)	(Ⅱ)	1 あり	② なし
	口腔・栄養スクリーニング加算		1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	退院・退所時連携加算		① あり	2 なし
	退居時情報提供加算		1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	看取り介護加算	(Ⅰ)	① あり	2 なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	高齢者施設等感染対策向 上加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
		(Ⅱ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	新興感染症等施設療養費		1 あり	② なし
	生産性向上推進体制加算	(Ⅰ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。		(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
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。		(Ⅱ)	1 あり	② なし
		(Ⅲ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。		(Ⅳ)	1 あり	② なし
		(Ⅴ)(Ⅰ)	1 あり	② なし
※2「地域密着型特定施 設入居者生活介護」の指 定を受けている場合。	介護職員等処遇改善加算	(Ⅴ)(Ⅱ)	1 あり	② なし
			1 あり	② なし

		(V)(3)	1 あり	2 なし
		(V)(4)	1 あり	2 なし
		(V)(5)	1 あり	2 なし
		(V)(6)	1 あり	2 なし
		(V)(7)	1 あり	2 なし
		(V)(8)	1 あり	2 なし
		(V)(9)	1 あり	2 なし
		(V)(10)	1 あり	2 なし
		(V)(11)	1 あり	2 なし
		(V)(12)	1 あり	2 なし
		(V)(13)	1 あり	2 なし
		(V)(14)	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 2 なし	(介護・看護職員の配置率) : 1		

（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 3 通院介助 4 その他（訪問診療医の確保）			
協力医療機関	1	名称	ふるしゅう医院		
		住所	大分市古国府四丁目 1 番 6 号		
		診療科目	胃腸科・内科・外科・小児外科・肛門科		
		協力科目	定期健康診断（年 2 回）及び他医療機関との連携		
	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		1 あり	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		1 あり	2 なし
	2	名称	今村病院		
		住所	大分市大手町三丁目 2 番 43 号		
		診療科目	内科・呼吸器科・胃腸科・外科・整形外科・リハビリテーション科		
		協力科目	入院治療に関する協力		
	3	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		1 あり	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		1 あり	2 なし
	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		1 あり	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		1 あり	2 なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	1 あり	2 なし
【表示事項】	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	入居判定:体験入居(2泊以上)後に入居判定会議で決定		
契約の解除の内容	・入居者が死亡した時		
	・入居者が解約を申し出た時		
	・事業者が解約を求めた時		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第5章 第32条、34条、35条	
	解約予告期間	6ヶ月	
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居の内容	1 あり	(内容:利用料/1日 5,000円(食費除く) 食費:朝食 640円・昼食 700円・夕食 750円	
	2 なし		
入居定員	50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
生活相談員	2(兼務)	2	1
直接処遇職員	20	17	18.8
介護職員	17	14	15.8
看護職員	3	3	3
機能訓練指導員	1	1	1
計画作成担当者	2(兼務)	2	1
栄養士	(委託)		
調理員	(委託)		
事務員	2	2	2
その他職員	5	5	1.5
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2			40
※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於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数)

	合計	
	常勤	非常勤
社会福祉士		
介護福祉士	14	2
実務者研修の修了者		
初任者研修の修了者	2	0
介護支援専門員		

(資格を有している機能訓練指導員の数)

	合計	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	1	
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・介護職員の数)

夜勤帯の設定時間(17時～10時)			
	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	2人		1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】		a 1.5:1以上 b 2:1以上 c 2.5:1以上 d 3:1以上
	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)		2.4: 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 ② なし						
		① あり								
		業務に係る資格等		資格等の名称	社会福祉士					
		2 なし								
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 応じた従業 した職員の 経年 人数	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
	2		2	1						
	1	1	2							
	1		1							
	1		1	1						
	1		2	1		1				
			3	1						
			4		2					2
	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		
	1 全額前払い方式		
利用料金の支払い方式 【表示事項】	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		
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	現入居者の負担増となる場合	
	手続き	運営懇談会、文書等で了承を得たのちに実施	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

入居者の状況		要介護度	プラン1	プラン2
居室の状況	年齢		2	5
	床面積		80 歳	85 歳
	便所		22.8 m ²	22.8 m ²
	浴室	① 有 2 無	① 有 2 無	① 有 2 無
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無
入居時点で必要な費用	前払金	1,000,000 円		0 円
	敷金	0 円		0 円
月額費用の合計			177,850 円	214,250 円
家賃			39,000 円	69,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用		22,750 円	29,150 円
	食費		62,700 円	62,700 円
	管理費		53,400 円	53,400 円
	介護費用		0 円	0 円
	光熱水費		電気代のみ実費	電気代のみ実費
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	借地代、建設費、借入利息等を基礎とし、近隣の賃貸住宅を勘案して、合理的に算出した額。1 ヶ月分の家賃相当額：一時金払い 39,000 円、月払い 69,000 円
敷金	なし
介護費用	なし
管理費	施設の維持、管理費、共用部の水光熱費、事務・管理部門の人件費
食費	食材費、厨房運営費として下記金額 朝食=640 円、昼食=700 円、夕食=750 円 ※30 日利用の場合=62,700 円
光熱水費	居室で使用した電気代のみ実費。共用部は管理費に含む。
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	※電話料金、NHK 受信料、電気代、新聞購読料などの個人契約に基づく支払いは入居者のご負担になります。

(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	サービス利用料の 1 割・2 割・3 割を負担
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(上乗せサービス)	

※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	借地代、建設費、貸入利息等を基礎とし、想定居住期間等に係る家賃相当額で想定居住期間(40ヶ月)×家賃相当額(21,000円)+想定居住期間を越えて契約が継続する場合に備えて受領できる額(160,000円)=1,000,000円		
想定居住期間(償却年月数)		入居日	40ヶ月
償却の開始日			
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)			160,000円
初期償却率			16%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了		=入居一時金-(入居日から契約終了日までの日数)×(1ヶ月分の家賃相当)÷30
	入居後3月を超えた契約終了		= (契約終了日の翌日から返還金期間終了日までの日数)×(1ヶ月分の家賃相当額)÷30
前払金の保全先	① 連帯保証を行う銀行等の名称		大分銀行
	② 信託契約を行う信託会社等の名称		
	③ 保証保険を行う保険会社の名称		
	④ 全国有料老人ホーム協会		
	⑤ その他(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	10人
	女性	38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	2人
	85歳以上	46人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	4人
	要支援2	1人
	要介護1	12人
	要介護2	7人
	要介護3	7人
	要介護4	14人
	要介護5	2人
入居期間別	6ヶ月未満	7人
	6ヶ月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	27人
	5年以上10年未満	6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		92.6 歳
入居者数の合計		48 人
入居率※		96%
※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を含む。		

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2 人
	社会福祉施設	3 人
	医療機関	1 人
	死亡者	11 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	6 人
	(解約事由の例) 特別養護老人ホームへの転入	

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と。

窓口の名称	グランドホーム古国府 苦情相談窓口	
電話番号	097-573-6353	
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜	9:00～18:00
	日曜・祝日	9:00～18:00
定休日	なし	

(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	あいおいニッセイ同和損保株式会社の介護保険・社会福祉事業者総合保険に加入しています。
	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	事故により、生命・身体・財産に損害が生じた場合は、上記損害保険により誠実に対応させて頂きます。
	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	実施日	令和 8 年 1 月 (食事・施設満足度)	
	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	実施日	令和7年12月
	① あり	評価機関名称 グランドホーム古国府 第三者委員会
	2 なし	結果の開示 1 あり 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 2 回
	2 なし	
高齢者虐待防止のための取組の状況	1 代替措置あり (内容)	
	2 代替措置なし	
身体的拘束等廃止のための取組の状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	① あり 2 なし
	指針の整備	① あり 2 なし
	定期的な研修の実施	① あり 2 なし
	担当者の配置	① あり 2 なし
	身体拘束適正化委員会の開催	① あり 2 なし
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 2 なし
	定期的な研修の実施	① あり 2 なし
	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)を行うこと	
	① あり	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
	2 なし	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画	① あり 2 なし
	災害に関する業務継続計画	① あり 2 なし
	職員に対する周知の実施	① あり 2 なし
	定期的な研修の実施	① あり 2 なし

	定期的な訓練の実施	① あり	2 なし
	定期的な業務継続計画の見直し	① あり	2 なし
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり（提携ホーム名：		

添付書類：別添 1（事業主体が当該市内で実施する他の介護サービス事業一覧表）
別添 2（入居者の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。