

重要事項説明書（情報公表システム取込様式）

Ver 1.0

記入年月日	2024 年 7 月 1 日
記入者名	佐藤 英良
所属・職名	ツクイ・サンシャイン仙台 施設長
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		5 営利法人		
名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃつくい				
	株式会社ツクイ				
法人番号	法人番号有無		1 有		
	法人番号		1020001136162		
主たる事務所の所在地	〒 233 - 0002				
	神奈川県横浜市港南区上大岡西1丁目6番1号				
連絡先	電話番号		045	-	842 - 4115
	FAX番号		045	-	842 - 0249
	メールアドレス		@		
	ホームページ有無		1 有		
	ホームページアドレス		http://	www.tsukui.net	
代表者	氏名		高畠 毅		
	職名		代表取締役		
設立年月日	2020 年 5 月 18 日				
主な実施事業	※別添1（別を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) つくい・さんしゃいんせんだい							
	ツクイ・サンシャイン仙台							
所在地	〒	983	-	0039				
	宮城県仙台市宮城野区新田東2-12-7							
所在地（建物名等）								
市区町村コード	都道府県	宮城県	市区町村	041009 仙台市				
主な利用交通手段	最寄駅		JR仙石線 小鶴新田 駅 駅					
	交通手段と所要時間		JR仙石線 仙台駅より約10分、小鶴新田駅で下車 ツクイ・サンシャイン仙台まで徒歩5分					
連絡先	電話番号		022	-	788	-	2882	
	FAX番号		022	-	788	-	2883	
	メールアドレス		ts-sendai		@	tsukui.net		
	ホームページ有無		1 有					
	ホームページアドレス		http://		www.tsukui.net			
管理者	氏名		佐藤 英良					
	職名		施設長					
建物の竣工日			2007	年	10	月	31	日
有料老人ホーム事業の開始日			2007	年	12	月	1	日

（類型） 【表示事項】

類型	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）					
1 又は 2 に該当する場合	介護保険事業者番号	0475203725				
	指定した自治体名	宮城県仙台市				
	事業所の指定日	2020	年	10	月	1 日
	指定の更新日（直近）	2026	年	9	月	30 日

3 建物概要

土地	敷地面積	1570.25	m ²
	所有関係	2 事業者が賃借する土地	
		2 事業者が賃借する土地の場合	
		賃貸の種別	
		抵当権の有無	1 あり
		契約期間	1 あり
			開始
			2007 年 12 月 1 日
			終了
			2032 年 11 月 30 日
		契約の自動更新	1 あり
建物	延床面積	全体	2607.54 m ²
		うち、老人ホーム部分	2505.15 m ²
	耐火構造	1 耐火建築物	
		3 その他の場合	
	構造	1 鉄筋コンクリート造	
		4 その他の場合	

	所有関係	2 事業者が賃借する建物						
		2 事業者が賃借する建物の場合						
		賃貸の種別						
		抵当権の有無		1 あり				
		契約期間		1 あり				
				開始				
				2007	年	12	月	1
				終了				
			2032	年	11	月	30	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	18	m ²	48	3 介護居室個室	
	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	6	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	2	ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	4	ヶ所
	共用浴室	4	ヶ所	個室	3	ヶ所
				大浴場	1	ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	1	ヶ所	チェアー浴	1	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	2	なし			
	エレベーター	2	あり（ストレッチャー対応）			
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	3	なし			
	便所	3	なし			
	浴室	3	なし			
	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	施設職員は要介護者などの心身の状況も踏まえて、その有する能力に応じた日常生活を営むことができるよう、入浴・排泄・食事の介護、その他の生活全般にわたる援助を行う。 事業の実施にあたっては、関係市町村、地域の保健、医療、福祉サービスとの綿密な連携を図り、
サービスの提供内容に関する特色	①栄養士・調理職員が一人一人の体調に合わせ、美味しい食事を提供している。 ②手厚い介護サービスを提供する。（人員配置基準以上の職員配置を実施） ③機能訓練指導員により、個別の機能訓練、体力測定を実施している。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施
食事の提供	2 委託
洗濯・掃除等の家事の供与	1 自ら実施
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	2	なし
	生活機能向上連携加算	2	なし
	個別機能訓練加算	1	あり
	夜間看護体制加算	1	あり
	若年性認知症入居者受入加算	1	あり
	医療機関連携加算	1	あり
	口腔衛生管理体制加算	2	なし
	栄養スクリーニング加算	1	あり
	退院・退所時連携加算	1	あり
	看取り介護加算	1	あり
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	2 なし
		(Ⅱ)	2 なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1 あり
		(Ⅰ)ロ	2 なし
		(Ⅱ)	2 なし
		(Ⅲ)	2 なし

	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	1	あり
		(Ⅱ)	2	なし
		(Ⅲ)	2	なし
		(Ⅳ)	2	なし
		(Ⅴ)	2	なし
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	1	あり
		(Ⅱ)	2	なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	2 なし			
	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	
		<input type="radio"/>	通院介助	
		<input type="checkbox"/>	その他	
	1	名称	医療法人 東北国際医療会 ゆりあげクリニック	
		住所	宮城県名取市美田園7-17-3	
		診療科目	内科・精神科	
		協力科目	入居者の日常管理や健康相談及び健康診断などにつき、助言と相談を行い、その実施について協力する。	
		協力内容	傷病等緊急診療が必要な場合、速やかに実施、入院必要ありの判断時には入院の受け入れ又は適切な病院へ紹介を行う。	

協力医療機関	2	名称	社会医療法人 康陽会 中嶋病院
		住所	宮城県仙台市宮城野区大槻15-27
		診療科目	内科、外科など（総合病院）
		協力科目	
		協力内容	緊急時の受け入れなど依頼
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	医療法人社団 陸栄会 仙台デンタルクリニック
		住所	宮城県仙台市青葉区二日町7-28
		協力内容	①訪問診療を原則とし、入居者の病状等からみて必要な場合に限り通院を指示。（また診察の際には協力医に対して施設での療養上必要な情報提供
	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	介護居室個室間での移動
判断基準の内容	入居者の心身の変化により、介護居室間の移動があります		
手続きの内容	1. 事業者の指定する医師の意見を聞く 2. 入居者の同意を得る 3. 入居者の身元引受人等の同意を得る 4. 緊急止む得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける。 <small>*移動前の補修費用をお支払い頂き、利用者は移動した居室に変更し</small>		
追加的費用の有無	1 あり		
居室利用権の取扱い	取り扱いの変更はありません。		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	2 なし	
	便所の変更	2 なし	
	浴室の変更	2 なし	
	洗面所の変更	2 なし	
	台所の変更	2 なし	
	その他の変更	2 なし	
		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	集団感染が予測される感染症（疥癬・結核等）に感染されている方は原則的には、ご入居できません。入居後に介護認定見直しにより自立と認定された場合でも、継続して入居可能です。その場合生活サポート費として要支援1同等額（1日の日額は2,000円(税抜き)）を徴収させていただきます。		
契約解除の内容	（入居契約第33、34条の規程の概要）入居者が契約する場合、30日以上予告期間をもって施設に解約届を提出します。入居者は予告期間の間に原状回復の義務に従い、原状回復して居室を引き渡します。契約から三月以内、または死亡された場合は、直ちに契約解除できます。施設からの契約解除は入居者が入居契約・管理規程に違反した場合に限ります。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	1☐の事前承認なしに第27条（造作、模様替え等の制限）第1項に定める行為を行ったとき 2☐に対して第24条（外泊・外出）の通知をせずに、1ヶ月以上にわたり居室を使用した場合	
	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 ありの場合		
	(内容)	1泊2日 11000円 ※最大5泊6日まで（介護保険は適用外） ※入居体験費用は食費・水道光熱費・介護サービス費が含まれる。 ※おむつ代や医療費、消耗品代は別途実費	
入居定員	48		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	0	1
生活相談員	3	3	0	1.1
直接処遇職員	27	18	9	22.1
介護職員	21	15	6	18.5
看護職員	5	2	3	4
機能訓練指導員	3	2	1	2.5
計画作成担当者	1	1	0	1
栄養士	0	0	0	0
調理員	0	0	0	0
事務員	1	1	0	1
その他職員	2	0	2	2
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	18	14	4
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	1	0	1
介護支援専門員	0	0	0

(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	5	2	3
理学療法士	1	1	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	1	0	1
柔道整復士	1	1	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	(16 時 30 分 ～ 10 時 30 分)			
	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	3	人	3	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】	c 2.5 : 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 : 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									
			資格等の名称	1 ありの場合								
				介護支援専門員 介護福祉士								
		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	2	2	0	0	0	1	0	0	0	
前年度1年間の退職者数		0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	
応業務に に従事した 人数 経験年数に	1年未満	0	2	2	3	0	0	1	0	0	0	
	1年以上 3年未満	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	
	3年以上 5年未満	1	0	3	1	1	0	0	0	0	0	
	5年以上 10年未満	0	0	5	3	0	0	1	0	0	0	
	10年以上	0	1	3	0	1	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】		1 利用権方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		4 選択方式	
		4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		<input type="checkbox"/>	全額前払い方式
		<input type="radio"/>	一部前払い・一部月払い方式
<input type="radio"/>		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	人件費及び物価変動があった場合	
	手続き	運営懇談会の意見を聴取して改定いたします。	

(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			要介護2		要介護2	
	年齢			85	歳	85	歳
居室の状況	床面積			18	m ²	18	m ²
	便所			1	有	1	有
	浴室			2	無	2	無
	台所			2	無	2	無
入居時点で必要な費用	前払金			0	円	9500000	円
	敷金			0	円	0	円
月額費用の合計				375529	円	280529	円
家賃				134000	円	39000	円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用			20519	円	20519	円
	介護保険外※2	食費		35610	円	35610	円
		管理費		114400	円	114400	円
		介護費用			円		円
		光熱水費		共益費71000	円	共益費71000	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	地代家賃を空き家引当率を加味し換算・修繕費
敷金	家賃のヶ月分
介護費用 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。

管理費	事務管理部門の人件費及び事務費、栄養士その他フード部門の人件費、 厨房管理費及び備品費等
食費	内訳：朝食302円（うち消費税22円）・昼食421円（うち消費税31円）・おやつ108円（うち消費税8円）・夕食356円（うち消費税26円） 一日1,188円（うち消費税88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
その他のサービス利用料	入居後に自立となった場合、生活サポート費として要支援1同等額（1日の日額は2,200円（うち消費税200円））を徴収させていただきます。

（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※に対する自己負担額	要介護度に応じて介護費用の1割、2割、又は3割を徴収する。
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		簡易生命表と、ツクイに入居しているまたは、していたお客様の平均余寿命を基礎に、概ね50%のお客様の入居が継続していることが想定さる期間を算出(72か月)	
想定居住期間（償却年月数）		6年（72ヶ月）	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）		950万円の場合 2,660,000円 600万円の場合 1,680,000円 300万円の場合 840,000円	円
初期償却率		28	%
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了	（前払金の額）－（前払金の1日あたりも額×契約開始日から起算して契約終了までの日数）	
	入居後 3 月を超えた契約終了	（前払金の額－想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてツクイが受領する額）÷想定居住期間の日数－入居期間の日数）	
前払金の保全先	2 連帯保証を行う銀行等		
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合		
	名称	みずほ銀行	

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	37	人
年齢別	65歳未満	1	人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	11	人
	85歳以上	34	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援 1	7	人
	要支援 2	3	人
	要介護 1	11	人
	要介護 2	9	人
	要介護 3	7	人
	要介護 4	9	人
	要介護 5	1	人
入居期間別	6ヶ月未満	10	人
	6ヶ月以上1年未満	5	人
	1年以上5年未満	26	人
	5年以上10年未満	4	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	89.3	歳
入居者数の合計	47	人
入居率※	97.2	%

※ 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	1	人
	社会福祉施設	0	人
	医療機関	7	人
	死亡	6	人
	その他	3	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		『ツクイ・サンシャイン仙台』内、苦情処理受付担当 管理者								
電話番号		022	-	788	-	2882				
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		なし								

窓口2												
窓口の名称			株式会社ツクイ お客様相談室									
電話番号			0120		-		294		-		275	
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			なし									
窓口3												
窓口の名称			宮城県国民健康保険団体連合会 受付担当									
電話番号			022		-		222		-		7079	
対応している時間		平日	9	時	0	分	～	18	時	0	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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社 介護福祉事業者向け賠償責任保険 ①身体障害及び財産物損壊 1
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	緊急フローチャートによって初期対応し、賠償すべき事に対しては本社にて対応する
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	なし
	結果の開示	2 なし
第三者による評価の実施状況	1 あり	
	1 ありの場合	
	実施日	第三者の評価が必要な時に都度対応して頂く予定
	評価機関名称	新田地区担当民生委員（加藤様）
	結果の開示	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
管理規程	1 入居希望者に公開
事業収支計画書	1 入居希望者に公開
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	1 あり	
	1 ありの場合	
	(開催頻度) 年 1 回	
	2 なしの場合	
	1 代替措置ありの場合	(内容)
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 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	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	2 なし	
	1 ありの場合	
	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	
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	
--	-------------------	--

備考

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 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。