

重要事項説明書

作成日 令和2年2月1日

1 事業主体概要

事業主体名	株式会社 千雅
代表者名	代表取締役 田中 悠雅
所在地	神奈川県横浜市緑区上山二丁目35番1号
電話番号／FAX番号	045-507-5256/045-929-5351
ホームページアドレス	http://chi-ga.jp/
資本金(基本財産)	1,000万円
主な出資者(出捐者)とその金額又は比率 ※1	田中悠雅(30%)・田中真代(30%)・田中隆雅(30%)
設立年月日	平成19年8月8日
直近の事業収支決算額 ※2	(収益)1,591,399千円 (費用)1,433,875千円 (損益)157,524千円
会計監査人との契約	無・有(税理士法人 HORICO)
他の主な事業	介護保険指定事業

※1 出資(出捐)額の多い順に上位3者の氏名又は名称並びに各出資(出捐)額又は比率を記入。

※2 原則として、収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費及び一般管理費+営業外費用、損益は経常利益とする。

2 施設概要

施設名	ユニバーサルハウス「マリアの丘」
開設年月日	平成27年12月1日
施設の管理者氏名	野村一央
所在地	神奈川県横浜市緑区上山二丁目35番1号
電話番号/FAX番号	045-929-5350/045-929-5351
メールアドレス	maria_home@chi-ga.jp
交通の便 ※3	JR横浜線中山駅よりバス上山二丁目バス停から徒歩3分(240m)
ホームページアドレス	http://chi-ga.jp/
敷地概要 ※4	権利形態 <u>所有</u> ・ 借地 (借地の場合の契約形態) 通常借地契約・定期借地契約 (借地の場合の契約期間) 年 月 日～年 月 日 (通常借地契約における自動更新条項の有無) 無・有 敷地面積 12,970.71㎡
建物概要	権利形態 <u>所有</u> ・ 借家 (借家の場合の契約形態) 通常借家契約・定期借家契約 (借家の場合の契約期間) 年 月 日～年 月 日 (通常借家契約における自動更新条項の有無) 無・有 建物の構造RC造 地下1階 地上4階建(<u>耐火</u>)・準耐火・その他) 延床面積4,357.26㎡ 建築年月日 平成27年12月1日建築 改築年月日 年 月 日改築 建築確認の用途指定 有料老人ホーム・その他()

居室、一時介護室の概要	居室総数 80室 (内訳)			
		居室定員	室数	面積
	居室	個室	80室	25.27㎡～25.44㎡
		うち2人定員	80室	25.27㎡～25.44㎡
		2人部屋(相部屋)	室	㎡～㎡
		人部屋(相部屋)	室	㎡～㎡
	一時介護室	個室	室	㎡～㎡
		2人部屋(相部屋)	室	㎡～㎡
		人部屋(相部屋)	室	㎡～㎡
共用施設・設備の概要（ 設置箇所、面積、設備の 整備状況等）	食堂		設置階 4	(59.87㎡)
	浴室	一般浴槽	設置階 1	(37.89㎡)
	浴室	リフト浴	設置階 1	(12.10㎡)
		ストレッチャー浴	設置階 1	(12.10㎡)
	便所		設置箇所（共用部1・居室20）	
	洗面設備		設置箇所（共用部2・居室20）	
	医務室(健康管理室)		設置階 1	(14.97㎡)
	談話室		設置階 4	(59.87㎡) 4階は食堂・機能訓練室と兼用
	面談室		設置階 1	(34.42㎡)
	事務室		設置階 1	
	洗濯室		設置階 4	(7.0㎡)
	汚物処理室		設置階 4	
	看護・介護職員室		設置階 4	
	機能訓練室		設置階 4	(59.87㎡) 他の共用施設との兼用 無・有 (食堂)
	健康・生きがい施設		設置階	(㎡)
	エレベーター ※5		2基（うちストレッチャー搬入可1基）	
	スプリンクラー		設置箇所 全館(居室・設備・廊下)	
	居室のある区域の廊下幅		両手すり設置後の有効幅員 (1.8m～2.3m)	

消防用設備等	消火器	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	自動火災報知設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	火災通報設備	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	スプリンクラー	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	防火管理者	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
	防災計画（水害・土砂災害を含む）	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
緊急通報装置等緊急連絡・安否確認	緊急通報装置等の種類及び設置箇所 各居室及び共用施設（浴室、トイレ、脱衣室）にナースコールを設置	
同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要 ※6	生活介護事業所なかやま（株式会社千雅運営－㎡） 種類：生活介護 就労継続支援B型事業所なかやま（株式会社千雅運営－㎡）	

	種類：就労継続支援B型短期入所事業所みどりの丘（株式会社千雅運営－㎡） 種類：短期入所
--	------------------------------------------------

※3 最寄りの交通機関からの距離を徒歩で示す場合は、1分を80m以下の距離で換算すること。

※4 借地契約を締結していない場合は、敷地面積のみ記入する。

※5 ここでいうストレッチャーは標準仕様のものとする。

※6 同一建物内の施設は全て、営業主と面積とともに記入する。併設施設又は事業所等が、介護保険法により居宅サービス事業者として指定されている場合（指定居宅介護支援を含む）は、その種類と番号を記載すること。

3 利用料 ※7

(1) 利用料の支払い方式

支払い方式 ※8		前払い方式	月払い方式	選択方式
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い		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	横浜市における消費者物価指数及び人件費等より判断		
	手続き方法	運営懇談会に諮り同意を得た上で実施		

(2) 前払い方式

費用の支払方法 ※9	入居30日前迄に家賃相当額を一括で、事業者の指定する金融機関口座へ振込によりお支払い頂きます（振込手数料は入居者のご負担となります） 月額利用料は、入居者の指定する金融機関口座から毎月自動振替によりお支払い頂きます		
敷 金	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> （家賃相当額の2か月分） （一人使用）： 440,000円 （二人使用一人当たり）： 220,000円		
前払金 （介護費用の前払金を除く）	法第29条第6項に規定される（一人使用）： 2,500万円 前払金（二人使用一人当たり）： 1,250万円		
想定居住期間又は償却期間	7年		
算定の基礎 （内訳）	土地購入費、建物建築費、各種設備・備品等、借入金利息等を基礎とし、平均寿命を勘案した居住期間等に基づき事業者が算定した金額		

解約時の返還金 (算定方法等)	①入居3月未満： $\left\{ \frac{\text{前払家賃金額} - \frac{1\text{ヶ月分の家賃金額}}{30} \times \text{入居の日から起算して} \right\} \times \text{契約終了日までの日}$ ②入居3月以上： $\frac{\text{入居一時金} \times 67\% \times (\text{契約終了日から償却期間満了日までの日数})}{\text{償却期間全日数}}$		一原状回復費
返還の対象とならない額の有無	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (一人使用)： 8,250千円 (二人使用一人あたり)： 4,125千円		
初期償却の開始日	入居開始日		
介護費用の前払金	円 ～ 円		
算定の基礎 (内訳)			
解約時の返還金 (算定方法等)			
返還の対象とならない額の有無	無・有 (円)		
初期償却の開始日			
月額利用料	(一人使用) : 123,200円～155,600円 (二人使用一人あたり) : 93,200円～125,600円		
年齢に応じた金額 設定	<input checked="" type="checkbox"/> 無・有		
要介護状態に応じた 金額設定	<input checked="" type="checkbox"/> 無・有		

	月額利用料 (税抜)	内 訳 (円)					
		管理費 (課税)	介護 費用	食費 (課税)	光熱 水費	家賃 相当額	その 他
料金プラン ※11	(一人使用) 120,000 ～ 150,000	80,000	—	40,000 ～ 70,000	管理費 に含む	—	—
	(二人使用 一人あたり) 66,800 ～ 120,000	26,800 ～ 50,000	—	40,000 ～ 70,000	管理費 に含む	—	—
算定根拠 ※12	管理費	居室および共用部分を含めた光熱水費、施設維持費、事務管理費、各種サービス（有料サービスは除く）に係る人件費を含む諸費用より算定					
	介護費用	—					
	食費	弊社既存施設の業務委託費を基礎として算定					

	光熱水費	弊社既存施設における光熱水費を基礎として算定
	家賃相当額	—
	その他	—
月額利用料に含まれない実費負担等 ※13	リネン／寝具一式、おむつ代、理美容、医師の往診・外来受診の医療費（医療保険制度で支給される以外のもの）、レクリエーションに係わる諸費（材料費、遠足等のバスチャーター代・入園費・食費など）、ドライクリーニング代、電話代、放送受信料、その他個人的な支出分、介護保険給付対象外費用。	

(3) 月払い方式

費用の支払方法 ※9		月額利用料は、入居者の指定する金融機関口座から毎月自動振替によるお支払い					
敷金		無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有（家賃相当額の2か月分） （一人使用）：440,000円 （二人使用一人あたり）：220,000円					
契約一時金 ※10		300,000円					
月額利用料		（一人使用）：340,000円～370,000円 （二人使用一人あたり）：118,000円～230,000円					
年齢に応じた金額設定		<input type="checkbox"/> 無・有					
要介護状態に応じた金額設定		<input type="checkbox"/> 無・有					
	料金プラン ※11	月額利用料(税抜)	内 訳				
			管理費 (課税)	介護 費用	食費 (課税)	光熱 水費	家賃 相当額 (非課税)
		一人使用 340,000 ～ 370,000	80,000	—	40,000 ～ 70,000	管理費 に含む	220,000
	算定根拠 ※12	(二人使用 一人あたり) 118,000 ～ 230,000	26,800 ～ 50,000	—	40,000 ～ 70,000	管理費 に含む	52,000 ～ 110,000
		管理費	居室および共用部分を含めた光熱水費、施設維持費、事務管理費、各種サービス（有料サービスは除く）に係る人件費を含む諸費用より算定				
		介護費用	—				
		食費	弊社既存施設の業務委託費を基礎として算定				
		光熱水費	弊社既存施設における光熱水費を基礎として算定				
		家賃相当額	共用施設を含む居室について入居一時金の全額を想定居住期間で除した額				
		その他	—				

月額利用料に含まれない実費負担等 ※13	リネン／寝具一式、おむつ代、理美容、医師の往診・外来受診の医療費(医療保険制度で支給される以外のもの)、レクリエーションに係わる諸費(材料費、遠足等のバスチャーター代・入園費・食費など)、ドライクリーニング代、電話代、放送受信料、その他個人的な支出分、介護保険給付対象外費用。
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(4) 共通事項

改定ルール（勘案する要素及び改定手続等）	横浜市に係る消費者物価指数及び人件費等を勘案し、施設側より提案、運営懇談会にて同意を得た上で行う。
前払金の返還金の保全措置	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 保全措置の内容(日証金信託銀行(株) 信託) 無の場合の理由()
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 有の場合の保険名((株) 損保ジャパン 施設賠償責任保険)
消費税の対象外とする利用料等	敷金、家賃相当額、管理費
短期利用の設定（短期利用特定施設入居者生活介護の届出がある）	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 有の場合は 別添短期利用のサービス等の概要 参照

※7 消費税を含む総額表示とすること。

※8 前払い方式と月払い方式の併用の場合は選択方式とする。

※9 前払金や月額利用料の請求時期や支払い方法等を記入する。

※10 月払い方式に限り即時償却。しかし 90 日以内にご逝去された場合は全額返還。

※11 複数の料金プランがあるときはそれぞれのプランの金額を示す。多様なプランがあるときは別紙による明記でも可能だが、その場合でも、最低額、最高額、標準的な額のプランは記載すること。

※12 介護費用は介護保険に係る利用料を除く。

食費が 1 日単位の場合は、1 か月 30 日の場合の費用を記入するとともに、その旨記入する。

光熱水費は当該費用に含まない部分（居室等）の負担がある場合は、その旨記入する。

※13 見込まれる総ての項目名を列記すること。

4 医療

協力医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	医療法人社団 恵生会 竹山病院
	診療科目	内科
	所在地	神奈川県横浜市緑区竹山3丁目1番番地9
	距離及び所要時間	3.1km 9分
	協力内容	入居者の受診および治療に関する協力
協力歯科医療機関（又は嘱託医）の概要及び協力内容	名 称	グレースデンタルクリニック 横浜分院
	所在地	神奈川県横浜市青葉区田奈町 78-20
	距離及び所要時間	6.2km 15 分（車）
	協力内容	入居者の受診および治療に関する協力

<p>入居者が医療を要する場合の対応（入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等）</p>	<p>病気または怪我により診断、治療が必要となった場合、職員が下記のサービスを提供します。但し、健康保険に基づく医療費の一部負担の他に保険適用外の医療等については自己負担が生じる場合がありますのでご注意ください。</p> <p>① 通院 通院可能な場合は、ホームの協力医療機関または緊急時の専門医への通院介助 ＜予約あり＞1,500 円／時間＋交通費（税別） ＜予約なし＞2,000 円／時間＋交通費（税別）</p> <p>② 入院 入院治療が必要となった場合、入居者のかかりつけの医師・病院、施設の協力医療機関・歯科医療機関等への入院介助 2,000 円／時間＋交通費（税別） (*)入院期間中の居住に関わる費用のうち家賃・管理費は非居住日数に関わらず契約どおりの定額をご負担いただきます 食費については、前日までに申し出ることにより実日数のみの負担となります。</p>
-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 入居・退居等

<p>入居者の条件（年齢、心身の状況(自立・要支援・要介護)等）</p>	<p>原則満60歳以上の方とする（年齢条件については、心身の状況により満60歳未満の要介護認定を受けている方も入居可とすることがある）</p>
<p>身元引受人等の条件及び義務等</p>	<p>身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負います。 また、必要な時には、入居者の身柄を引き取ります。</p>
<p>施設又は入居者が入居契約を解除する場合の事由及び手続等 ※19</p>	<p>【事業者からの契約解除】</p> <p>1 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。</p> <p>一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき</p> <p>二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由無く、一定期間以上連続して遅滞するとき</p> <p>三 施設の利用において入居者に禁止または制限している規定に違反したとき</p> <p>四 入居者の行動が、他の入居者又は従業員に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき</p> <p>2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続を行います。</p> <p>一 契約解除の通告について90日程度の予告期間をおく</p> <p>二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける</p>

		<p>三 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先が無い場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する</p> <p>3 本条第1項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の各号の手続きを行います。</p> <p>一 医師の意見を聴く</p> <p>二 一定の観察期間をおく</p> <p>【入居者からの契約解除】</p> <p>1 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。</p> <p>2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解除されたものとします。</p>	
前年度における 退去者の状況	退去先別の人数	自宅等	人
		社会福祉施設	2人
		医療機関	人
		死亡者	4人
		その他	人
	生前解約の状況	施設側の申し出	人 (解約事由の例)
		入居者側の申し出	2人 (解約事由の例) 特別養護老人ホームへ転居
体験入居の期間及び費用負担等		—	

※19 入居契約の条項に沿って、解除の事由及び手続、予告期間、前払金の返還時期等を正確に記入。

6 情報開示

入居希望者等 への情報開示 ※20	重要事項説明書の公開	1 公開（閲覧・写し交付）	2 非公開
	入居契約書の公開	1 公開（閲覧・写し交付）	2 非公開
	管理規程の公開	1 公開（閲覧・写し交付）	2 非公開
	財務諸表の公開	1 公開（閲覧・写し交付）	2 非公開
	事業収支計画の公開	1 公開（閲覧・写し交付）	2 非公開

※20 県指針上、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程は写し交付、その他は少なくとも閲覧であることに留意すること。

この規約は、平成 29 年 7 月 1 日より実施いたします。

この規約は、平成 30 年 4 月 1 日より実施いたします。

この規約は、平成 30 年 7 月 1 日より実施いたします。

この規約は、令和 2 年 2 月 1 日より実施いたします。

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、重要事項説明書により説明を行いました。

年 月 日 説明者署名

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、重要事項説明書により説明を受けました。

年 月 日 署名