

## 重要事項説明書

Ver 1.1

記入年月日	2024	年	月	日
記入者名				
所属・職名				
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) かぶしきがいしゃちが			
	株式会社千雅			
法人番号	法人番号有無	1 有		
	法人番号	2030001059436		
主たる事務所の所在地	〒	163	-	0430
	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号 新宿三井ビル30階3005号			
連絡先	電話番号	03	-	6454 - 0945
	FAX番号	03	-	6454 - 0946
	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	https://	chiga.co.jp/	
代表者	氏名	田中 悠雅		
	職名	代表取締役		
設立年月日	2007	年	8	月
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) ゆうりょうろうじんほーむ ちがのもり						
	有料老人ホーム 千雅の杜						
所在地	〒	226	-	0012			
	神奈川県横浜市上山二丁目35番1号						
所在地 (建物名等)							
市区町村コード	都道府県	神奈川県	市区町村	141003 横浜市			
主な利用交通手段	最寄駅	JR横浜線 中山 駅					
	交通手段と所要時間	JR横浜線 中山駅よりバス (横浜市営バス) 上山二丁目バス停から徒歩3分 (240 m)					
連絡先	電話番号	045	-	929	-	5350	
	FAX番号	045	-	929	-	5351	
	メールアドレス	marianooka_jimu2 @ chi-ga. jp					
	ホームページ有無	1 有					
	ホームページアドレス	https://	chiga. co. jp/				
管理者	氏名	矢野 恭一					
	職名	管理者					
建物の竣工日		2015	年	12	月	1	日
有料老人ホーム事業の開始日		2016	年	10	月	1	日

(類型) 【表示事項】

類型	3 住宅型			
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			
	事業所の指定日	年	月	日
	指定の更新日 (直近)	年	月	日

3 建物概要

土地	敷地面積	12970.71	m <sup>2</sup>		
	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の場合			
		賃貸の種別			
		抵当権の有無			
		契約期間	開始		
			年	月	日
			終了		
年	月	日			
契約の自動更新					
建物	延床面積	全体	4357.26 m <sup>2</sup>		
		うち、老人ホーム部分	4007.68 m <sup>2</sup>		
	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	1 事業者が自ら所有する建物				
		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				
		契約期間		開始		
				年	月	日
				終了		
年	月	日				
契約の自動更新						
居室の状況	居室区分 【表示事項】	2 相部屋あり				
		2 相部屋ありの場合				
		最少	2	人部屋		
		最大	2	人部屋		
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分
	タイプ1	1 有	1 有	25.3 m <sup>2</sup>	48	2 一般居室相部屋
	タイプ2	1 有	1 有	25.4 m <sup>2</sup>	14	2 一般居室相部屋
	タイプ3	1 有	1 有	25.4 m <sup>2</sup>	4	2 一般居室相部屋
	タイプ4	1 有	1 有	25.2 m <sup>2</sup>	7	2 一般居室相部屋
	タイプ5			m <sup>2</sup>		
	タイプ6			m <sup>2</sup>		
	タイプ7			m <sup>2</sup>		
タイプ8			m <sup>2</sup>			
タイプ9			m <sup>2</sup>			
タイプ10			m <sup>2</sup>			

共用施設	共用便所における便房	7	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	3	ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	1	ヶ所
	共用浴室	2	ヶ所	個室	1	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	1	ヶ所
				ストレッチャー浴	1	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	1	あり			
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	1	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	1	全ての浴室あり			
	その他					
その他						

#### 4 サービスの内容

(全体の方針)

<p>運営に関する方針</p>	<p>1. 入居者の人格を尊重し、生きがいを持って健全で穏やかな生活が送れるように支援いたします。</p> <p>2. 入居者の意向や要望に沿い、より自立した生活が送れるよう対応に配慮いたします。</p> <p>3. 他の事業者、保健医療・福祉サービスを提供する者との連携に努めます。</p>
<p>サービスの提供内容に関する特色</p>	<p>イベントやレクリエーション等、入居者の様々なご要望にお応えする各種サービスをご提供いたします。</p>
<p>入浴、排せつ又は食事の介護</p>	<p>3 なし</p>
<p>食事の提供</p>	<p>2 委託</p>
<p>洗濯・掃除等の家事の供与</p>	<p>2 委託</p>
<p>健康管理の供与</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>安否確認又は状況把握サービス</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>生活相談サービス</p>	<p>1 自ら実施</p>

(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 (I)		
	入居継続支援加算 (II)		
	生活機能向上連携加算 (I)		
	生活機能向上連携加算 (II)		
	個別機能訓練加算 (I)		
	個別機能訓練加算 (II)		
	ADL維持等加算 (I)		
	ADL維持等加算 (II)		
	夜間看護体制加算		
	若年性認知症入居者受入加算		
	医療機関連携加算		
	口腔衛生管理体制加算		
	口腔・栄養スクリーニング加算		
	科学的介護推進体制加算		
	退院・退所時連携加算		
	看取り介護加算 (I)		
	看取り介護加算 (II)		
	認知症専門ケア加 算	(I)	
		(II)	

	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
		(Ⅳ)	
		(Ⅴ)	
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無		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="checkbox"/>	救急車の手配
	<input type="checkbox"/>	入退院の付き添い
	<input type="checkbox"/>	通院介助
		その他
1	名称	医療法人横浜千雅 ベルディーナクリニック
	住所	神奈川県横浜市港北区高田西三丁目1番13号
	診療科目	内科、精神科、皮膚科、整形外科
	協力科目	内科、精神科、皮膚科、整形外科
	協力内容	入居者の受診および治療に関する協力

協力医療機関	2	名称	医療法人社団 恵生会 竹山病院
		住所	神奈川県横浜市緑区竹山三丁目1番地9
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	入居者の受診および治療に関する協力
	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 天雲会 てんくも歯科医院
		住所	神奈川県横浜市都筑区北山田一丁目9番3号 EKINIWA KITAYAMATA 2F
		協力内容	訪問歯科診療ならびにそれに付随するサービス
	2	名称	医療法人社団幸心会
		住所	東京都世田谷区奥沢8-1-3-2階
		協力内容	訪問歯科診療

(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		一時介護室へ移る場合	
		介護居室へ移る場合	
	○	その他	
判断基準の内容	事業者は、適切なサービス提供のため、一定の観察期間を設け、管理者、介護職員、看護師及び医師によるケア会議の判断を踏まえ、入居者様の居室を変更して頂く事があります。		
手続きの内容	入居者本人及び身元引受人の同意の上で住み替えて頂きます。		
追加的費用の有無	2	なし	
居室利用権の取扱い	利用権の対象居室は、当初の居室から住み替え後の居室に変更となります。		
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	1	あり
	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
		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	原則満60歳以上の方とします（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ります）。		
契約解除の内容	契約解除に関しては、「入居契約書、第5章（第25条～第30条）」をご参照ください。		
事業主体から解約を求め る場合	解約条項	入居契約書の「第5章 契約の終了」の「第25条 事業者からの契約解除」をご参照ください。	
	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	2	なし	
	1	ありの場合	
		(内容)	
入居定員	146		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		
生活相談員				
直接処遇職員	33	1	32	
介護職員	25	1	24	
看護職員	8		8	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	3		3	
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				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			
介護福祉士	13	1	12
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	8		8
介護支援専門員	1		1

(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	9		9
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・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	( 16 時 0 分 ~ 9 時 0 分 )		
	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】	
	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)	: 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								
		1 ありの場合						介護福祉士		
	資格等の名称									
	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		1		3						
前年度1年間の退職者数		1		3						
に業 応務 じに た従 職事 員し のた 人経 数験 年数	1年未満		1		1					
	1年以上 3年未満		4		6					
	3年以上 5年未満		1		9					
	5年以上 10年未満		3	1	6					
	10年以上				2					
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="radio"/> 全額前払い方式
	<input type="checkbox"/> 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 横浜市における消費者物価指数及び人件費等により判断
	手続き 運営懇談会に諮り、同意を得た上で実施

(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	1	4	
	年齢	65 歳	85 歳	
居室の状況	床面積	25.3 m <sup>2</sup>	25.4 m <sup>2</sup>	
	便所	1 有	1 有	
	浴室	1 有	1 有	
	台所	1 有	1 有	
入居時点で必要な費用	前払金	25,000,000 円	- 円	
	敷金	- 円	104,000 円	
月額費用の合計		133,460 円	132,260 円	
家賃		- 円	52,000 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	53,460 円	53,460 円
		管理費	80,000 円	26,800 円
		介護費用	- 円	- 円
		光熱水費	管理費に含む 円	管理費に含む 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	共用施設を含む居室について入居一時金の金額を想定居住期間で除した額。
敷金	家賃の 2 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により算定
食費	弊社既存施設の業務委託費を基礎として算定 （内訳は管理規定に記載）
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
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	暖房空調費（冬季：11～3月）月額2,000円（税込）

(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	
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	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
想定居住期間（償却年月数）	84 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）	円
初期償却率	%

返還金の算 定方法	入居後3月以内の契約終了	前払家賃金額－((1ヵ月分の家賃金額/30 x 入居 の日から起算して契約終了日までの日)－原状回 復費
	入居後3月を超えた契約終了	{入居一時金 x 67% x (契約終了日から償却期間 満了日までの日数)} / 償却期間全日数
前払金の保 全先	3 信託契約を行う信託会社等	
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	名称	日証金信託銀行㈱

## 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	35	人
	女性	45	人
年齢別	65歳未満	7	人
	65歳以上75歳未満	17	人
	75歳以上85歳未満	27	人
	85歳以上	29	人
要介護度別	自立		人
	要支援 1		人
	要支援 2		人
	要介護 1	15	人
	要介護 2	18	人
	要介護 3	18	人
	要介護 4	18	人
入居期間別	要介護 5	11	人
	6ヶ月未満	12	人
	6ヶ月以上1年未満	1	人
	1年以上5年未満	62	人
	5年以上10年未満	5	人
	10年以上15年未満		人
	15年以上		人

(入居者の属性)

平均年齢	79	歳
入居者数の合計	80	人
入居率※	55	%
※ 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		人
	社会福祉施設	4	人
	医療機関	3	人
	死亡	16	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		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			施設担当者								
電話番号			045	-	929	-	5350				
対応している時間	平日		9	時	30	分	～	17	時	30	分
	土曜			時		分	～		時		分
	日曜・祝日			時		分	～		時		分
定休日			土曜日、日曜日、祝日、年末年始12月29日～1月3日								

窓口2											
窓口の名称		本社お客様相談室									
電話番号		045		-		507		-		5256	
対応している時間	平日	8		時		30		分		～ 17 時 30 分	
	土曜			時				分		～ 時 分	
	日曜・祝日			時				分		～ 時 分	
定休日		土曜日、日曜日、祝日、年末年始12月29日～1月3日									
窓口3											
窓口の名称		神奈川県国民健康保険団体連合会 介護保険苦情相談課									
電話番号		045		-		329		-		3447	
対応している時間	平日	8		時		30		分		～ 17 時 15 分	
	土曜			時				分		～ 時 分	
	日曜・祝日			時				分		～ 時 分	
定休日		土曜日・日曜日・祝祭日・年末年始									
窓口4											
窓口の名称		横浜市 はまふくコール（横浜市苦情相談コールセンター）									
電話番号		045		-		263		-		8084	
対応している時間	平日	9		時				分		～ 17 時 分	
	土曜			時				分		～ 時 分	
	日曜・祝日			時				分		～ 時 分	
定休日		祝日・休日・12月29日～1月3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	(株)損保ジャパン 施設賠償責任保険
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	協力医療機関もしくは119番通報による救急搬送を行うとともに、ご家族への連絡を行います。
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	

(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	常時
	結果の開示	2 なし
第三者による評価の実施状況	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	評価機関名称	
	結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	2 入居希望者に交付
管理規程	2 入居希望者に交付
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 2 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	1 あり	
	1 ありの場合	
	合致しない事項が ある場合の内容	全居室相部屋
	「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	あり	

	不適合事項がある 場合の内容	当該建物及び土地には根抵当権が設定されている。
--	-------------------	-------------------------

備考

A large empty rectangular box with a black border, intended for preparation notes.

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。