

重要事項説明書

Ver 1.1

記入年月日	2025	年	7	月	1	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	かぶしきかいしゃちが (ふりがな)					
	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		http://		www.chi-ga.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	8	日
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はとがやのもり							
	有料老人ホーム鳩ヶ谷の杜							
所在地	〒	334	-	0001				
	埼玉県川口市桜町5丁目5番地28							
所在地 (建物名等)								
市区町村コード	都道府県	埼玉県	市区町村	112038 川口市				
主な利用交通手段	最寄駅	新井宿					駅	
	交通手段と所要時間	①徒歩12分 ②自動車5分						
連絡先	電話番号	048	-	229	-	0744		
	FAX番号	048	-	229	-	0478		
	メールアドレス	hatogaya_home					@	chi-ga.co.jp
	ホームページ有無	1 有						
	ホームページアドレス	http://		www.chi-ga.jp				
管理者	氏名	棚橋 宗弘						
	職名	ホーム長						
建物の竣工日		2010	年	6	月	24	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2013	年	8	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	1444	m ²					
	所有関係							
		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	1303.59	m ²				
		うち、老人ホーム部分	754.79	m ²				
	耐火構造							
		3 その他の場合						
	構造							
		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	2 定期貸借					
		抵当権の有無	2 なし					
		契約期間	1 あり					
			開始					
			2010	年	10	月	1	日
			終了					
		2035	年	9	月	30	日	
契約の自動更新	1 あり							

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		1	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		2 無		16.5	m ²	1	1 一般居室個室
	タイプ2	1 有		2 無		18	m ²	5	2 一般居室相部屋
	タイプ3	1 有		2 無		18.11	m ²	2	2 一般居室相部屋
	タイプ4	1 有		2 無		18.77	m ²	10	2 一般居室相部屋
	タイプ5	1 有		2 無		19.36	m ²	3	2 一般居室相部屋
	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		2	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房				ヶ所
					うち車椅子等の対応が可能な便房			2	ヶ所
	共用浴室		2	ヶ所	個室			1	ヶ所
					大浴場				ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽		1	ヶ所	チェアー浴				ヶ所
					リフト浴				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								
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)

運営に関する方針	入居者の人格を尊重し「尊厳」の保持に努めるとともに、ホームで生きがいを持って健全で穏やかな生活が送れるように必要なサービス・支援を行います。
サービスの提供内容に関する特色	入居者の身体機能の低下や、生活に障害が生じた場合でも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します。 事業に当たっては、当該市町村、介護施設、協力医療機関に加え、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。

入浴、排せつ又は食事の介護	3 なし
食事の提供	2 委託
洗濯・掃除等の家事の供与	2 委託
健康管理の供与	2 委託
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（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			救急車の手配
			入退院の付き添い
			通院介助
			その他
協力医療機関	1	名称	医療法人千雅 千雅医院
		住所	東京都練馬区大泉学園四丁目 3 番29号 藤ハイム202号
		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
	2	名称	医療法人社団 大成会 武南病院
		住所	埼玉県川口市東本郷2026
		診療科目	内科・外科消化器科・整形外科・脳神経外科・リハビリテーション科
		協力科目	内科・外科消化器科・整形外科・脳神経外科・リハビリテーション科

		協力内容	入居者の受診および治療に関する協力
		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	じりん歯科医院
		住所	埼玉県川口市安行慈林175-4
		協力内容	入居者の受診および治療に関する協力
	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	
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			
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		
	洗面所の変更	2	なし
	台所の変更		
	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	2	なし
	要支援の者	2	なし
	要介護の者	1	あり
留意事項	① 同居時、満60歳以上の方であること。 ② 共同生活を営むことに支障がないこと。 ③ 自傷他害の恐れがないこと		
契約解除の内容	入居契約書第23条の各号に該当する場合に、本契約は終了するものとする。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第24条	
	解約予告期間	1	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	
	1	ありの場合	
	(内容)	1日あたり16,500円(税込) ただし、14日間を限度とする。	
入居定員	41		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	1		1	
直接処遇職員	21		21	
介護職員	19		19	
看護職員	2		2	
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	
その他職員	3		3	
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	6	3	3
実務者研修の修了者	7	3	4
初任者研修の修了者	8	4	4
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			
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							
				資格等の名称				実務者研修			
		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					3						
前年度1年間の退職者数			1		1						
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 年以上 3 年未満		1		4						
	3 年以上 5 年未満				7						
	5 年以上 10 年未満				3						
	10 年以上				1						
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】	2 建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	3 月払い方式	
	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="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	施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、入居契約書第7条に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。
	手続き	改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

（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		1		3		
	年齢		74歳		85歳		
居室の状況	床面積		18.77㎡		16.5㎡		
	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						
	敷金		54000円		105000円		
月額費用の合計							
家賃			36000円		70000円		
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用						
	介護保険外※2	食費	53460円		53460円		
		管理費	24000円		24000円		
		介護費用					
		光熱水費					
		その他					

※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	当施設の賃料を居室数で除し算出 70,000円は個室、36,000円は相部屋 ※ただし、生活保護受給者については、その受給額のうち住宅扶助を超える分について減免する。
敷金	家賃の 1.5 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	施設における事務費事業者の運営する他施設における以下の項目の実績額を基礎として算出 事務管理部門職員の人件費、事務費、共用施設等の維持管理費、水光熱費等の公共料金 24,000円 ※ただし、生活保護受給者については、その受給額のうち管理費と食費の合計額が生活扶助を超える分について減免する。
食費	1日1,782円(税込) $1,782円 \times 30日 = 53,460円$
光熱水費	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	暖房空調費（冬季：11月～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			
想定居住期間（償却年月数）		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		
	入居後 3 月を超えた契約終了		
前払金の保全先			
	1	全国有料老人ホーム協会以外の場合	
		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	23	人
年齢別	65歳未満	2	人
	65歳以上75歳未満	5	人
	75歳以上85歳未満	9	人
	85歳以上	17	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援 1	0	人
	要支援 2	0	人
	要介護 1	10	人
	要介護 2	7	人
	要介護 3	6	人
	要介護 4	6	人
	要介護 5	4	人
入居期間別	6ヶ月未満	2	人
	6ヶ月以上1年未満	1	人
	1年以上5年未満	17	人
	5年以上10年未満	12	人
	10年以上15年未満	1	人
	15年以上	0	人

（入居者の属性）

平均年齢	82	歳
入居者数の合計	33	人
入居率※	80	%

※ 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	0	人
	社会福祉施設	2	人
	医療機関	3	人
	死亡		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	5	人
		(解約事由の例) 病気やケガで入院後、施設での生活が不可能と判断し退去。	

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		苦情相談窓口 鳩ヶ谷の杜									
電話番号		048	-		229	-		0744			
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		なし									

窓口2

窓口の名称		苦情相談窓口 株式会社千雅									
電話番号		03	-		6454	-		0945			
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		なし									

窓口3										
窓口の名称		川口市 介護保険課								
電話番号		048	-	259	-	9004				
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										
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	(株)損害保険ジャパン
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	(株)損害保険ジャパン
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	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	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	居室：個室とすべきところ2人部屋20室 廊下：片廊下1.53m、中廊下1.83～1.84
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項	「6. 既存建築物 等の活用の場合等 の特例」への適合 性	
	不適合事項がある 場合の内容	

--

✕ _____ 様

説明者署名 _____

23