

重要事項説明書

有料老人ホーム

さくらの郷 幕張

重要事項説明書

記入年月日	2021年10月22日
記入者名	平野 夕子
所属・職名	管理者

1. 事業主体概要

種類	法人	
	法人の場合、その種類	株式会社
名称	(かぶしきかいしゃマーベリック) 株式会社Marvelix	
主たる事務所の所在地	〒110-0015 東京都台東区東上野3丁目37番13号3階	
連絡先	電話番号	03-5807-2220
	FAX番号	03-5807-2221
	ホームページアドレス	http://www.marvelix.jp
代表者	氏名	柳沢 康明
	職名	代表取締役
設立年月日	平成16年3月22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	(さくらのさとまくはり) さくらの郷幕張	
所在地	〒262-0032 千葉県千葉市花見川区幕張町5-417-292	
主な利用交通手段	最寄駅	幕張駅
	交通手段と所要時間	J R 総武本線幕張駅より 徒歩7分
連絡先	電話番号	043-274-4402
	FAX番号	043-271-4401
	ホームページアドレス	http://www.marvelix.jp
管理者	氏名	平野 夕子
	職名	管理者
建物の竣工日	平成2年3月24日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成17年8月1日	

(類型) 【表示事項】

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 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) |
| 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						
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		県（市）			
	事業所の指定日		平成	年	月	日
	指定の更新日（直近）		平成	年	月	日

3. 建物概要

土地	敷地面積	727.71㎡					
	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	1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし				
		契約の自動更新	1 あり 2 なし				
建物	延床面積	全体	1456.67㎡				
		うち、老人ホーム部分	1363.70㎡				
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 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					
		抵当権の設定	① あり 2 なし				
		契約期間	① あり (R2年8月1日 ~ R4年7月31日) 2 なし				
		契約の自動更新	1 あり ② なし				
	居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室				
			2 相部屋あり				
			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		無	無	12.96㎡	50	一般居室 個室	
タイプ2		有／無	有／無	㎡			

	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		
共用施設	※「一般居室個室」「一般個室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。					
	共用便所における便房	9ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		8ヶ所	
	共用浴室	1ヶ所	個浴		0ヶ所	
			大浴場		1ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴		0ヶ所	
	介護浴槽	0ヶ所	リフト浴		0ヶ所	
			ストレッチャー浴		0ヶ所	
			その他（ ）		0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				
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					
消防用設備	消火器	① あり	2 なし			
	自動火災報知設備	① あり	2 なし			
	火災通報装置	① あり	2 なし			
	スプリンクラー	1 あり	② なし（代替え防火区画にて消防法に適合）			
	防火管理者	① あり	2 なし			
	防災計画	① あり	2 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		笑顔で安心して暮らせる住まいの提供						
サービスの提供内容に関する特色		入居者様の希望ならびに心身の状況に応じ安定的かつ適切なサービスを提供します。						
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	
特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービス体制の有無	個別機能訓練加算		1	あり	2	なし		
	夜間看護体制加算		1	あり	2	なし		
	医療機関連携加算		1	あり	2	なし		
	看取り介護加算		1	あり	2	なし		
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1	あり	2	なし		
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし		
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1	あり	2	なし		
		(Ⅰ)ロ	1	あり	2	なし		
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし		
		(Ⅲ)	1	あり	2	なし		
	1	あり	(介護・看護職員の配置率) ：1					
	2	なし						

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		① 救急車の手配 ② 入退院の付き添い（必要に応じて） ③ 通院介助（必要に応じて） 4 その他（	
----------------	--	--	--

(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		1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 3 その他 ()
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無		1 あり 2 なし
居室利用権の取り扱い		
前払い金償却の調整の有無		1 あり 2 なし
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	1 あり 2 なし
	便所の変更	1 あり 2 なし
	浴室の変更	1 あり 2 なし
	洗面所の変更	1 あり 2 なし
	台所の変更	1 あり 2 なし
	その他の変更	1 あり (変更内容) 2 なし

(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 2 なし
	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	自傷・他害の無い方、共同生活が営める方	
契約の解除の内容	賃貸借契約書第16条に記載	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書第18条に記載
	解約予告期間	6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 3泊4日まで 1泊2日11,000円(税込) 内訳：室料・介護サービス費・食費(3食)	
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		1.0
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員 (委託)				

看護職員				
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	0.4
その他職員 (委託)	3		3	(宿直)
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			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(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
看護師または准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間（22時～8時）		
	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	1人	0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	契約上の職員配置比率 ※	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上
-------------------------	-----------------	----------------------------

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）	【表示事項】	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）	: 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							
	業務に係る資格等		1 あり							
					資格等の名称					
		② なし								
	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										
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数 に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上									
	3年未満									
	3年以上									
	5年未満									
	5年以上									
	10年未満									
	10年以上									
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）

居住の権利携帯 【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
利用料金の支払い方式 【表示事項】	1 全額前払い方式
	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	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
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）の取り扱い		① 減額なし（賃料） ② 日割り計算で減額（賃料以外） 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	租税その他の負担の増減、諸物価の上昇その他の経済事情の変動、近隣比較等から不相当となった場合	
	手続き	建物賃貸借契約に関する事項は、賃貸借契約書第5条に記載。食費やその他のサービス費用等の改定が必要となった時は、管理規程の運営懇談会細則に基づき臨時懇談会を開催のうえ説明を行います。	

（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3	要支援2
	年齢		70歳	65歳
居室の状況	床面積		12.96㎡	12.96㎡
	便所		1 有 ② 無	1 有 ② 無
	浴室		1 有 ② 無	1 有 ② 無
	台所		1 有 ② 無	1 有 ② 無
入居時点で必要な費用	前払金		円	円
	敷金		180,000円	180,000円
月額費用の合計			156,226円	187,655円
家賃			45,000円	45,000円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		0円	0円
	※2 介護保険外	食費	46,280円	46,280円
		共益費	44,000円	44,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	10,470円	10,470円
		その他	10,476円	41,905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）				
※3 別途、契約時に入居準備費用：54,470円（税込）が必要になります。解約時の返金なし。				
内訳 連絡調整にかかる費用：31,427円				

通信費：10,475円 交通費：10,475円
個別ファイル・ラベル等作成費：2,093円

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	賃貸借契約に基づく家賃部分
敷金	家賃の4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。
共益費	管理人設置費・本建物の維持管理費等
食費	月額46,280円税込（1日3食）
光熱水費	住戸部・共用部を含めた費用
利用者の個別的な選択によるサービス料	別添2
その他のサービス利用料	当社指定の会社と「生活支援サービス契約」を締結していただきます。このサービスは共同住宅内において、自立し、安心した日常生活を送ることができるようサポートするものです。

（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	
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。	

（前払い金の受領）※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
前払い金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称

	入居者側の申し出	6人
		(解約事由の例) 長期入院の為

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こと。)

窓口の名称		① 本社 ② 千葉県保健福祉局高齢障害部 介護保険事業課施設支援班
電話番号		① 03-5807-2220 ② 043-245-5256
対応している時間	平日	① 10:00～18:00 ② 9:00～17:00
	土曜	① ② 対応なし
	日曜・祝日	① ② 対応なし
定休日		① ② 土曜・日曜・祝日・年末年始

(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	(その内容) 提供者の責めに帰すべき事由により、利用者の生命、身体、財産及び名誉に損害を及ぼした場合には、その損害を賠償いたします。
	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	(その内容)
	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	① あり	実施日	常時 意見箱設置
		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	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	③ 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（求めがあれば） 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（求めがあれば） 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 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	（内容）
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり（提携ホーム名： ） ② なし	
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 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、 高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定 により、届出が不要	
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	1 あり 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 2 なし	
合致しない事項がある 場合		
「6.既存建築物等の 活用の場合等の特例」 への適合性	1 適合している（代替措置） ② 適合している（将来の改善計画） 3 適合していない	
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	・個室の設備 トイレ及び洗面設備未設置 ・居室の面積 12.96㎡（一般居室有効面積14.85㎡未満） ・必要な諸室 介護職員室・汚物処理室・健康管理室の未設置	

添付書類：別添１（別に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 平成 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。

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

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
< 居宅サービス >				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
< 地域密着型サービス >				
定期巡回・随時訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
< 居宅介護予防サービス >				
介護予防訪問介護	あり	なし		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
< 地域密着型介護予防サービス >				
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
< 介護保険施設 >				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

別添 2

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無								なし	あり
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		個別の利用料で、実施するサービス （利用者が全額負担）		包含 ※2	都度 ※2	料金※3	備 考	
介護サービス									
食事介助	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
おむつ代			なし	あり		○	実費		
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
特浴介助	なし	あり	なし	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
機能訓練	なし	あり	なし	あり				訪問リハで対応可能	
通院介助	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回	全ての医療機関対応可能	
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
リネン交換	なし	あり	なし	あり		○	円/回		
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		○	▲円/回		
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり		○	円/回		
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり					
おやつ			なし	あり					
理美容師による理美容サービス			なし	あり					
買い物代行	なし	あり	なし	あり		○	円/回	市内のみ対応可能	
役所手続代行	なし	あり	なし	あり		○	円/回		
金銭・貯金管理			なし	あり	○			依頼があれば対応	
健康管理サービス									
定期健康診断			なし	あり					
健康相談	なし	あり	なし	あり	○				
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり					
服薬支援	なし	あり	なし	あり					
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	○			必要時のみ対応	
入退院時・入院中のサービス									
移送サービス	なし	あり	なし	あり		○	円/回		
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		○	円/回	全ての医療機関対応可能	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり		○	円/回		
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり					

※ 1 : 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※ 2 : 「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※ 3 : 都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

注1 サービスごとに料金が設定されたサービスを利用するためには、別途、有限会社アイケアの契約が必要です。

注2 ※3『円/回』は1回「30分 1,000円」（税別）で利用することができます。有限会社アイケアが実施します。

注3 ▲のサービスについて介護保険の限度額を超えて追加のサービスを希望する場合は、表示の料金（表示がある場合のみ）で生活支援サービスのプライベートケアを利用することができます。（別途、有限会社アイケアとの契約が必要です。）