

重要事項説明書

記入年月日	2021年7月1日
記入者名	菅谷 真
所属・職名	シニア町内会稲毛・施設長

1. 事業主体概要

種類	個人／ <u>(法人)</u>	
	法人の場合、その種類	株式会社
名称	(かぶしきがいしゃ りえい) 株式会社 リエイ	
主たる事務所の所在地	〒279-0012 千葉県浦安市入船1-5-2	
連絡先	電話番号	047-355-8181
	FAX番号	047-355-8041
	ホームページアドレス	http:// www.riei.co.jp/
代表者	氏名	梶澤 一
	職名	代表取締役
設立年月日	<u>(昭和)</u> ・平成 55年7月25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) しにあちょうないかい いなげ シニア町内会 稲毛	
所在地	〒263-0051 千葉県千葉市稲毛区園生町268-3	
主な利用交通手段	最寄駅	稲毛駅
	交通手段と所要時間	J R 総武線稲毛駅を下車 京成バス稲12・稲21系統「柏台小学校」下車 徒歩3分 J R 総武線稲毛駅を下車 京成バス稲11系統「園生台公園入口」下車 徒歩5分
連絡先	電話番号	043-290-6533
	FAX番号	043-290-6539
	ホームページアドレス	http:// www.riei.co.jp/
管理者	氏名	菅谷 真
	職名	管理者
建物の竣工日	昭和・ <u>(平成)</u> 26年3月	
有料老人ホーム事業の開始日	昭和・ <u>(平成)</u> 28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	
	事業所の指定日	
	指定の更新日 (直近)	

3. 建物概要

土地	敷地面積	2591.18㎡				
	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 (平成28年8月1日～ 令和23年7月31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	3,671.91㎡			
		うち、老人ホーム部分	3,671.91㎡			
	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 (平成28年8月1日～ 令和23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			1人部屋			
		最大	1人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・ 室数	区分※

	タイプ 1	有 / 無	有 / 無	18.0 m ²	76	介護居室 個室
	タイプ 2	有 / 無	有 / 無	m ²		
	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	10ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	4ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	5ヶ所		
	共用浴室	5ヶ所	個浴	4ヶ所		
			大浴場	1ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所	チェアー浴	ヶ所		
	介護浴槽	1ヶ所	リフト浴	1ヶ所		
			ストレッチャー浴	ヶ所		
			その他（ ）	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			
	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	<p>「シニア町内会稲毛」は「ゆとり」「やすらぎ」「おもてなし」という3つをキーワードにした運営を行います。</p> <p>「ゆとり」として居心地の良い快適のある暮らしの実現のため、充実した生活の提供と介護ニーズに応じられる居室設備を完備しています。「やすらぎ」として心身ともに落ち着ける環境を提供すべく、当社独自プログラムによる接遇研修を経ての上質の介護サービスを提供、栄養士により作成したメニューは2食選択制を採用し、ご入居者の身体状況に応じた調理方法で提供します。「おもてなし」としてご入居者の生活はもちろん、ご家族も寛げる環境としてリラクゼーションルームでのアジアンセラピーの提供など、全国で介護関連事業を行う弊社ならではの強みを活かした運営を行っています。</p>				
サービスの提供内容に関する特色	訪問介護、通所介護、居宅介護支援事業所を併設し自ら運営				
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

(介護サービスの内容)

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		① 救急車の手配	
※複数選択可		② 入退院の付き添い	
		③ 通院介助	
		④ その他（往診、緊急時の受け入れ等）	
協力医療機関	1	名称	医療法人社団幸有会 幸有会記念病院
		住所	千葉県千葉市花見川区犢橋町77 - 3
		診療科目	内科、外科、整形外科、形成外科、皮膚科
		協力内容	往診及び健康診断
	2	名称	稲毛駅前ホームクリニック
		住所	千葉県千葉市稲毛区小仲台1-4-20 イオン稲毛店1階
		診療科目	内科
		協力内容	往診及び健康診断
	3	名称	医療法人社団小羊会 高洲訪問クリニック
		住所	千葉県千葉市美浜区高須1-1-13 1階
		診療科目	内科
		協力内容	往診及び健康診断
協力歯科医療機関		名称	前川歯科医院
		住所	千葉県千葉市稲毛区黒砂台3-5-12
		協力内容	入居者の訪問歯科診療及びその診療の診療報告書の作成

(入居後に居室を住み替える場合)

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
	<input checked="" type="radio"/> 3	その他（ ）
判断基準の内容	管理上の必要性等及び介護上の理由、その他やむを得ない事由が発生した場合	

手続きの内容		利用者、身元引受人等と同意書を交わす	
追加的費用の有無		① あり	2 なし
居室利用権の取り扱い		移動先の居室に利用権が移動	
前払い家賃償却の調整の有無		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) 窓の大きさ、形状に変化の可能性あり。
		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	60歳以上の者、又は要介護認定を受けている者				
契約の解除の内容	退所届を届け出るものとし、その退所届に記載された予告期間満了日をもって、この契約は解除されるものとする。 契約解除日までに居室を(株)リエイに明け渡すものとする。 退所届を提出しないで居室を退去した場合には、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、この契約は解除されたものとする。				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第28条（甲の契約解除）			
	解約予告期間	30日			
入居者からの解約予告期間	30日				
体験入居の内容	① あり 内容：1泊2日から7泊8日まで短期入居が可能である（但し介護保険適用外）。別途定める特別期間中（ゴールデンウィーク、お盆、年末年始）は特別料金とする。 （通常料金） 1泊2食 8,800円 （特別期間料金） 1泊2食付 10,560円 2 なし				
入居定員	76人				
その他	短期解約特例：入居日から3か月以内の契約解				

	<p>除については、以下の算定式により算出した金額を返還する。適用した場合、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び介護費に加えて、居室の原状回復が必要な場合は利用者の自己負担とする。</p> <p>返還金＝前払い家賃総額－{前払い家賃均等償却分÷想定居住期間年数÷365日×利用日数}</p>
--	---

5. 職員体制

(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	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	20	12	8	
介護職員	19	12	7	
看護職員	1	0	1	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	7	4	3	
事務員	2	1	1	
その他職員	5	0	5	
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	0	0	0
介護福祉士	7	5	2
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	12	7	5
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
看護師または准看護師	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	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（20時30分～ 7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	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】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3 : 1 以上
	実際の配置比率（記入日時点利用者数：常勤換算職員数）	
※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								介護福祉士	
	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	0	0	4	2	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0	0	2	1	0	0	0	0	0
	1年以上	0	0	2	1	0	0	0	0	0
	3年未満									
	3年以上	0	0	2	1	0	0	0	0	0
	5年未満									
	5年以上	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	10年未満									
10年以上	0	1	4	4	1	0	0	0	0	
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 2 日割り計算で減額 (3) 不在期間が30日以上の場合に限り、水光熱費を日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	公租公課の増加、その他著しい経済事情の変動、並びに介護保険制度等の見直しが生じた場合
	手続き	運営懇談会の意見聴取等

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		長期契約A (1人部屋の場合)	90歳以上長期契約 (1人部屋の場合)
入居者の状況	要介護度	要介護1	要介護2
	年齢	80歳	95歳
居室の状況	床面積	18.0㎡	18.0㎡
	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	前払い家賃	3,600,000円	2,100,000円
	敷金	0円	0円
月額費用の合計		158,900円	158,900円
サービス費用	月払い家賃	40,000円	40,000円
	特定施設入居者生活介護	0円	0円
	介護保険外※2		
	食費	32,400円	32,400円
	管理費	70,000円	70,000円
	状況把握・生活相談	0円	0円
	水光熱費	16,500円	16,500円
その他 介護支援サービス 都度払有料サービス		下記参照	下記参照
<p>介護保険外サービスとして「介護支援サービス」をご提供します。 介護支援サービスⅠ…月額33,000円 身体介助（排泄、食事介助、整容、移動介助、夜間巡回 概ね2, 3時間に1度） ※都度払有料サービス…別添2に詳細記載</p>			

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	建物の賃料、改修工事費等を基礎とし平均余命を勘案した 想定居住期間の家賃相当額、及び想定居住期間を超えて入 居契約が継続する場合に備えて受領する費用。
敷金	無し
状況把握・生活相談	夜間待機者の確保及び日中の安否確認に要する費用。
管理費	共用施設、共用部の維持管理、事務、生活サービス等に関わ る費用
食費	1日3食30日分の費用。（朝食270円、昼食378円、 夕食432円） ※実食数での請求。一部軽減税率対象。
水光熱費	月額固定 共用部含む使用料金及び物品メンテナンスを含 む費用。
利用者の個別的な選択に よるサービス料	別添2参照
その他のサービス利用料	介護支援サービス 詳細 別紙2参照

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

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。	

(前払い家賃の受領)

算定根拠		建物の賃料、改修工事費等を基礎とし平均余命を勘案した想定居住期間の家賃相当額、及び想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する費用。
想定居住期間（償却年月数）		長期契約A（長期契約B）：72か月 90歳以上長期契約：42か月
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）		長期契約A・前払い家賃360万円の場合：108万円 90歳以上長期契約A・前払い家賃210万円の場合：63万円
初期償却率		長期契約A・B 90歳以上長期契約A・B：30%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	短期解約特例：入居日から3か月以内の契約解除については、以下の算定式により算出した金額を返還する。適用した場合、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び介護費に加えて、居室の原状回復が必要な場合は利用者の自己負担とする。 返還金＝前払い家賃総額－{前払い家賃均等償却分÷想定居住期間年数÷365日×利用日数}
	入居後3月を超えた契約終了	想定居住期間内に契約が終了した場合には、下記の計算式に基づき無利息で返還する。想定居住期間終了後は返還金はなくなるが、追加前払い家賃は不要。 返還金＝{(前払い家賃総額×70%)×(想定居住期間月数－入居経過月数)}÷想定居住期間月数 ※入退去月は日割り計算をおこなう

前払い家賃の保全先	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	みずほ信託銀行株式会社
	3 保証保険を行う 保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他（	）

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	20人
	女性	54人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	27人
	85歳以上	40人
要介護度別	自立	2人
	要支援1	6人
	要支援2	6人
	要介護1	21人
	要介護2	15人
	要介護3	11人
	要介護4	10人
	要介護5	3人
入居期間別	6ヶ月未満	8人
	6ヶ月以上1年未満	12人
	1年以上5年未満	54人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人

（入居者の属性）

平均年齢	85.6歳
入居者数の合計	74人
入居率※	97.4%
※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)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	4人
	医療機関	7人
	死亡者	5人
	その他	0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	12人
		(解約事由の例)

8. 苦情・事故等に関する体制

窓口の名称		① シニア町内会 稲毛 管理者：菅谷 真 ② 千葉県介護保険事業課
電話番号		① 043-290-6533 ② 043-245-5062
対応している時間	平日	① 9:00～17:00 ② 9:00～17:00
	土曜	① 9:00～17:00 ② 無し
	日曜祝日	① 9:00～17:00 ② 無し
定休日		① 無し ② 土曜日、日曜日、祝日及び年末年始

(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) あいおいニッセイ同和損害保険株式会社に加入しており、事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、損害保険等の手配を行うとともに、解決に向けて誠実に対応する。ただし、入居者に責がある場合及び天災による災害の場合は除き賠償される。
	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) 上記の損害賠償責任保険に加入
	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	毎年11月
	2 なし	結果の開示	① あり 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
	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 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 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 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	① あり 2 なし	

