

重要事項説明書

記入年月日	2023年4月1日
記入者名	小野典子
所属・職名	有限会社タマホーム

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	有限会社
(ふりがな) 名称	ゆうげんがいしゃ たまほーむ 有限会社 タマホーム	
主たる事務所の所在地	〒292-0057 千葉県木更津市東中央二丁目10番15号	
連絡先	電話番号	0438-25-2890
	FAX 番号	0438-25-2891
	ホームページアドレス	http://www.tama-home.co.jp
代表者	氏名	玉丸森敏
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 2 年 5 月 2 日	
主な実施事業	不動産業	

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	はーとけあさだもとかん ハートケア貞元館	
所在地	〒299-1133 千葉県君津市貞元1079番地1	
主な利用交通手段	最寄駅	JR内房線 君津駅南口
	交通手段と所要時間	バス利用の場合:バス5分 バス停「釜神」下車徒歩9分
連絡先	電話番号	0439-27-1118
	FAX 番号	0439-27-1117
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	石井 孝利
	職名	施設長
建物の竣工日	平成 2 8 年 1 0 月	
有料老人ホーム事業の開始日	平成 2 8 年 1 1 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 サービス付き高齢者向け住宅の登録番号:千葉県(1)H27-14
- 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	1765.08㎡				
	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			
建物	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(合金メッキ鋼板ぶき2階建) 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				
居室の状況	居室区分	1 全室個室				
		2 相部屋あり				
		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	有/無	有/無	18㎡	25	一般居室個室
タイプ2	有/無	有/無	27㎡	2	一般居室相部屋	
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における便房	4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		3ヶ所	
	共用浴室	4ヶ所	個室		4ヶ所	
			大浴場		0ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴		ヶ所	
			リフト浴		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(事前に利用予約が必要) 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
消防用設備等	消火器	1 あり 2 なし
	自動火災報知設備	1 あり 2 なし
	火災通報設備	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

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	別添1 運営規定に基づく
サービスの提供内容に関する特色	状況把握・生活相談サービス 食事の提供サービス
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 3 なし (※個別契約による介護事業所により実施)
食事の提供	1 自ら実施 2 委託 3 なし (※委託先介護事業所により提供)
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし (※個別契約による介護事業所により実施)
健康管理の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし (※個別契約による介護事業所により実施)
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 (※委託先介護事業所により提供)
生活相談サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし (※委託先介護事業所により提供)

(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(別途自社サービスにて提供) 3 通院介助(別途自社サービスにて提供) 4 その他		
協力医療機関	1	名称	医療法人財団コンフォート コンフォート君津クリニック
		住所	〒292-0826 千葉県木更津市畑沢南6-26-3-A棟3号
		診療科目	内科
		協力内容	往診・電話相談
	2	名称	株式会社 タカサ

	住所	〒 290-0055 千葉県市原市五井東 1-1-1 TEL 0436-23-3351 (代表)FAX 0436-23-3352
	診療科目	薬局
	協力内容	薬剤師居宅療養管理指導・電話相談
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 夢仁会 中村歯科医院
	住所	〒299-0257 千葉県袖ヶ浦市神納 1-7-5
	協力内容	往診・電話相談

(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	別添1「運営規定」に基づく	
契約の解除の内容	建物賃貸借契約書(案)契約条項第11条の乙の義務違反	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約条項第11条
	解約予告期間	相当期間
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(内容:) 2 なし	
入居定員	29人	
その他	一般借家契約で更新することができます(貸主の更新拒絶に正当事由があるときは更新できません)。	

5. 職員体制

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間(18時～翌9時)		
	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	1人	1人

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 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共益費及びサービス提供費を日割り計算で減額	

利用料金の改定	条件	建物賃貸借契約書(案)、契約条項第4条第3項、第5条第4項、第7条第5項に基づく。
	手続き	協議の上、書面にて合意する。

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1(单身部屋)	プラン2(夫婦部屋)	
入居者の状況	要介護度	要介護2	要介護1/要介護3	
	年齢	78歳	68歳/73歳	
居室の状況	床面積	18.00㎡	27.00㎡	
	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	0円	0円	
	敷金	0円	0円	
	賃貸住宅総合火災保険	10,000円	10,000円	
	家賃債務保証料 (家賃・共益費の35%)	26,250円	37,450円	
月額費用の合計		145,800円	226,600円	
家賃		35,000円	55,000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	37,800円	75,600円
		管理費	—円	—円
		介護費用	—円	—円
		光熱水費(共益費)	40,000円	52,000円
	その他 (状況把握生活相談サービス費)	33,000円	44,000円	
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※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)</p>				

(利用料金の算定根拠)

費目
算定根拠

家賃

建物の建築費及び設備・備品、融資利息等を基礎として、1部屋当たりの家賃を算出

敷金

家賃の0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

なし

食費

1日3食提供するための費用(朝320円/昼470円/夜470円)を喫食数に応じて算出

光熱水費

共益費として、建物の居室及び共用部に係る水道代・電気代・ガス代・設備維持費を1部屋当たりで算出
利用者の個別的な選択によるサービス利用料

なし

その他のサービス利用料

状況把握・生活相談サービス費として、9:00～18:00は職員1

/18:00～翌9:00は職員1名が24時間365日対応し常駐する費用を定員数で割って算出

※状況把握生活相談サービスの内容

①安否確認午前1回・午後1回行う ②日常生活全般に係る相談窓口となる。③インターホンでのコール対応をする。

7. 苦情・事故等に関する体制

窓口の名称		社会福祉法人多宝会 訪問介護支援センター
電話番号		0438-53-7831
対応している時間	平日	8:30-17:30
	土曜	休業
	日曜・祝日	休日
定休日		土・日・祝
窓口の名称		有限会社 タマホーム
電話番号		0438-25-2890
対応している時間	平日	9:00-17:30
	土曜	9:00-17:30
	日曜・祝日	9:00-17:30
定休日		お盆・年末年始・ゴールデンウィーク
窓口の名称		千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課
電話番号		043-223-3231
対応している時間	平日	8:15～17:15
	土曜	—
	日曜・祝日	—
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	(その内容) 損保ジャパン日本興亜(株)の賠償責任保険に加入。【賠償責任保険/施設所有者特約/生産物特約/受託者特約】
	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

8. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度)年 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： 地域密着型特別養護老人ホームハートケア八幡台館 小規模多機能型居宅介護ハートケア八幡台館） 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(平成 年 月 日届出) 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為、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(平成 28 年 1 月 4 日登録) 2 なし
千葉県有料老人ホーム設置運 営指導指針「規模及び構造設 備」に合致しない事項	1 あり 2 なし (平成 27 年 7 月 1 日施行の設置運営指導指針を適用)
合致しない事項がある場合 の内容	
「既存建築物等の活用の場合 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
千葉県有料老人ホーム設置運 営指導指針の不適合事項	千葉県有料老人ホームの設置運営指導指針 7・8
不適合事項がある場合の内 容	人員の配置 ハ栄養士・二調理師の未配置/運営懇談会の開催(第三者 的立場の者の未参加)他

※1.添付書類:別添1(ハートケア貞元館運営規定)

※2.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。

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 17 条に基づく書面による説明及び千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針 12「契約内容等」に基づく重要事項説明を受けました。

説明年月日 年 月 日

説明者：

借主(乙)

住所：

氏名：

サービス付き高齢者向け住宅

ハートケア貞元館

運営規程

有限会社 タマホーム

サービス付き高齢者向け住宅 ハートケア貞元館 運営規程

第一章 総則

第1条(事業の目的)

有限会社タマホームが運営するサービス付き高齢者向け住宅ハートケア貞元館(以下「貞元館」という。)は、適正な管理・運営ならびに利用に関する事項を定め、入居者およびその家族、身元引受人または成年後見人を含む代理人(以下「家族等」という)が、快適で心身ともに充実、安定した生活を継続することを目的とします。

第2条 (運営方針)

貞元館は、入居者一人一人の意思及び人格を尊重し安定的かつ継続的、居宅における生活と利用中の生活が連続したものとなるよう配慮しながら、自立した日常生活を営むことができるよう、入居者の心身の機能の維持を支援することをめざすものとする

2 運営理念は以下のとおりとする。

慈愛と生命尊厳を掲げてヒューマンケアのプロを目指す

3 運営方針は以下のとおりとする。

一 長生きして良かった 幸齢社会の創出

一 地域になくってはならないサービス付き高齢者向け住宅を目指す

4 貞元館は、地域や家庭との結びつきを重視した運営を行い、市町村、介護保険施設及びその他の保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との密接な連携に努めるものとする。

第3条 (事業所の名称等)

事業を行う施設の名称及び所在地は、次の通りとする。

名 称：サービス付き高齢者向け住宅 ハートケア貞元館

所在地：千葉県君津市貞元 1079 番地 1

第4条 (入所定員)

サービス付き高齢者向け住宅 ハートケア貞元館の入所定員は次のとおりとする。

個室 29名

第二章 設備

第5条(設備及び備品)

施設は法令に定められた設備及び所定の備品を備えるものとする。

第三章 運営

第6条(入居者に対するサービスの内容)

入居者に対するサービスの内容は次のとおりとし、入居者の自立の支援及び日常生活の充実に資するものとする。

1 状況把握サービス…介護提供事業者へ委託して運営するものとする。

安否確認を午前1回・午後1回に実施。

ほか呼び出しインターホンでコールがあった時。

2 生活相談サービス…介護提供事業者へ委託して運営するものとする。

日常生活全般に係わる（病院の通院、受診、薬服用、役所、年金、食事、買い物等）の相談窓口となるものとする。

3 食事の提供サービス…介護提供事業者へ委託して運営するものとする。

入居者が希望した場合は、食事の提供をするものとする。但し、料金の支払い方法は委託業者の規定によるものとする。

委 託 業 者：社会福祉法人多宝会

所 在 地：〒292-0814 木更津市八幡台四丁目6番16号

電 話 番 号：TEL 0438-53-8111 FAX 0438-53-8112

代 表 者

：理事長 玉丸 森敏

事 業 所

：ハートケア訪問介護支援センター

所 在 地：〒292-0041 木更津市清見台東一丁目23番1号

電 話 番 号：TEL 0438-53-7831 FAX 0438-53-7832

委 託 事 業 内 容：状況把握サービス・生活相談サービス及び食事の提供サービス

4 食事の提供は、栄養並びに入居者の身体の状況及び健康維持を考慮したものとするとともに、適切な時間に行う。又、入居者の自立の支援に配慮して、可能な限り、離床して食堂で行うように努める。

- 5 常に入居者の心身の状況、その置かれている環境等の的確な把握に努め、入居者又はその家族に対し、その相談に適切に応じるとともに、必要な助言その他の援助を行う。
- 6 常に入居者の家族との連携を図るように努める。
- 7 職員は、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとる。

第7条(費用)

運営者有限会社タマホームは、入居者より次に掲げる費用の額の支払いを受けるものとする。

- (1)家賃
- (2)共益費
- (3)サービス提供費

詳細については、契約書及び重要事項説明書による。

第8条(貞元館利用にあたっての留意事項)

貞元館は、入居者が入院治療を必要とする場合やその他入居者に対し適切な便宜を供与することが困難である場合は、家族等と協力し適切な措置を速やかに講ずることとする。

- 2 入居者の入居に際しては、その者の心身の状況や病歴等の把握に努める。
- 3 貞元館は、入居者に病状の急変その他緊急事態が生じた時は、速やかに家族に連絡する等の措置を講じなければならない。

第9条(非常災害対策)

貞元館は、防火管理についての責任者を定め、非常災害に関する防災計画を作成し、非常災害に備えるため、定期的に避難・救出等訓練を行う。

第10条(施設運営に関する重要事項)

貞元館の管理者は、専ら施設の職務に従事する常勤の者でなければならない。

- 2 貞元館は入居者に対し適切なサービスが提供できるよう、職員の勤務体制を定める事とする。
- 3 貞元館は、職員に対し、その資質の向上のための研修の機会を設けるものとする。
- 4 貞元館は、入院治療を必要とする入居者のために、予め協力病院及び協力歯科医療機関を定めるものとする。

第11条(秘密保持等)

貞元館の職員は正当な理由がなく、その業務上知り得た入居者又はその家族の秘密を漏らしてはならない。

- 2 貞元館は、職員であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た入居者又はその家族の秘密を漏らすことがないように、必要な措置を講じる。
- 3 貞元館は、別に関連事業所が定める個人情報利用目的を逸脱しない範囲内での情報を提供する際には、予め入居者の同意を得るものとする。

第12条(苦情処理)

その提供したサービスに関する入居者からの苦情に迅速かつ適切に対処するために、苦情を受け付けるための窓口を設置するなどの必要な措置を講じる。

第13条(事故発生時の対応)

貞元館は、サービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに市町村、入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じる。

第14条(記録の整備)

貞元館は、入居者に対するサービスの提供に関する諸記録を整備し、その完結の日から5年間保存する。

第15条(その他)

この規定の定める事項のほか、貞元館の運営及び管理について必要な事項は、運営者有限会社タマホームと委託先社会福祉法人多宝会の管理者の協議に基づいて定めるものとする。

第四章 人員

第16条(職員の職種・員数及び職務の内容)

(1) 施設長 1

(2) 介護職員及び介護福祉士

勤務形態：365日対応で24時間 ※9時～18時：1名 ※18時～翌日9時：1名
居宅・訪問介護支援事業所の職員と貞元館の人員配置の職員は兼務するので、勤務時間を明確に区分することとする。

附則

この規程は、平成28年11月1日から施行する。

この規程は、平成29年4月1日から、その一部を改正して施行する。

この規程は、平成29年7月1日から、その一部を改正して施行する。

この規程は、令和3年4月1日から、その一部を改正して施行する。