

重要事項説明書

1. 事業主体概要

2024年4月1日更新

種類	個人 / 法人	
	※法人の場合、 その種類	医療法人
名称	(ふりがな)いりょうほうじんしゃだんはくうかい 医療法人社団白羽会	
主たる事務所の所在地	〒273-0862 千葉県船橋市駿河台1-33-8 コンフィデンス駿河台201	
連絡先	電話番号	047-411-1666
	FAX番号	047-411-1667
	ホームページ アドレス	https:// tsubasazaitaku.sakura.ne.jp/
代表者	氏名	永島 徳人
	職名	理事長
設立年月日	2012年12月26日	
主な実施事業	※別紙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)つばさのもり つばさの杜	
所在地	〒274-0816 千葉県船橋市芝山3丁目10-5	
主な利用交通手段	最寄り駅	東葉高速鉄道「飯山満」駅
	交通手段と所要時間	徒歩5分
連絡先	電話番号	047-401-2008
	FAX番号	047-401-2016
	ホームページアドレス	https://hakuukai.or.jp/hospice/
管理者	氏名	西野 智章
	職名	施設長
建物の竣工日	2021年9月24日	
有料老人ホーム事業の開始日	2021年11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

3. 建物概要

土地	敷地面積	1,803,49㎡	
	所有関係	1 事業者が自ら所有す土地	
		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 (2020年7月20日～2070年7月19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	1,145,89㎡
		うち、老人ホーム部分	1,079,13㎡
	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 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 (年 月 日～ 年 月 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				
		最小	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	有 / 無	有 / 無	18.16㎡	25戸	一般居室個室
	タイプ2	有 / 無	有 / 無			
	タイプ3	有 / 無	有 / 無			
タイプ4	有 / 無	有 / 無				
タイプ5	有 / 無	有 / 無				

※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「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	3ヶ所	うち男女の別の対応は可能な便房	0ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所
	共用浴室	3ヶ所	個室	3ヶ所
			大浴場	0ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	3ヶ所	チェアー浴	0ヶ所
			リフト浴	1ヶ所
			ストレッチャー浴	1ヶ所
			その他(三方介助)	1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
その他		

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	医療対応が必要になっても、いつまでも安心して地域で暮し続けられることができます。
サービスの提供内容に関する特色	医療機関が自ら健康管理サービスを提供し看取りまで実施する
入浴、排泄又は食事の介護	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

(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 ③ 通院介助 ④ その他()		
協力医療機関	1	名称	医療法人社団 白羽会 つばさ在宅クリニック
		住所	千葉県船橋市駿河台1-33-8 コンフィデンス駿河台201

		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療、急変時の対応
	2	名称	医療法人 弘仁会 板倉病院
		住所	千葉県船橋市本町2-10-1
		診療科目	
協力内容	後方支援病院		
協力歯科医療機関	名称	デンタルサポート株式会社西船橋事業所	
	住所	千葉県船橋市本町5-1-1船橋A・Uビル 302号	
	協力内容	訪問診療	

(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	医療はほとんどの症状に対応可能(希望時)	
契約の解除の内容	① 入居者が死亡した場合 ② 入居者、又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める 場合	解約条項	賃料支払い義務等違反、使用目的順守義務違反、不正の発覚
	解約予告期間	2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(内容:) ② なし	
入居定員		25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人	1人		
生活相談員					
直接処遇職員					
	介護職員	14人	13人	1人	
	看護職員				
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員		4人	4人		
事務員		4人	4人		
その他職員		1人		1人	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ^{※2}					

※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	11人	11人	
実務者研修の修了者	3人	3人	
初任者研修の修了者	1人		1人
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(18時～ 9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	2人	1人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務									① あり 2 なし	
	業務に関わる資格等		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				2人	1人						
前年度の1年間の退職者数				3人	1人						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満				3人	1人					
	1年以上3年未満				11人						
	3年以上5年未満										
	5年以上10年未満										
	10年以上										
従事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 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	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合があ る。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(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	要介護1	
	年齢	80歳	65歳	
居室の状況	床面積	18.16㎡	18.16㎡	
	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	
月額費用の合計		106,000円	150,000円	
サービス費用	家賃	43,000円	76,000円	
	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	0円	0円
		状況把握・生活相談費	40,000円	40,000円
		共益費	22,000円	33,000円
介護費		円	円	

		その他	1,000円	1,000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	建物の建設費、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出
敷金	なし
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
状況把握・生活支援費	職員人件費、サービス内容から算出
食費	食事想定原価から算出
共益費	建物維持管理費等から算出
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	

(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 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	
	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	7人
	女性	6人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	9人
	85歳以上	4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	1人
	要介護2	4人
	要介護3	0人
	要介護4	6人
	要介護5	2人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	7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	81歳
入居者数の合計	13人
入居率※	56%
<p>※ 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。</p>	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	3人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	57人
	その他	1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	4人
		(解約事由の例) 自宅で看取りたいため

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		医療法人社団 白羽会 つばさ在宅クリニック
電話番号		047-411-1666
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜日、日曜日、祝日

窓口の名称		船橋市役所 指導監査課
電話番号		047-404-2712
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜日、日曜日、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)保険会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 ウォームハート
	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)同上
	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	
		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
	② なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

<p>入居契約書の雛形</p>	<p>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</p>
<p>管理規程</p>	<p>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</p>
<p>事業収支計画書</p>	<p>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</p>
<p>財務諸表の要旨</p>	<p>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</p>
<p>財務諸表の原本</p>	<p>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</p>

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 る届け出	1 あり (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た め、高齢者の住居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		
高齢者の住居の安定確保に関 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 (2020年12月1日登録)		
	2 なし		
船橋市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 (年 月 日施行の設置運営指導指針)		
	② なし		
	合致しない事項がある 場合の内容		
	「既存建築物の活用 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	
船橋市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		

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 年 月 日

説明者署名 _____

別添1 事業主体が船橋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	つばさ在宅訪問介護センター 芝山3-10-5 つばさの杜内
訪問入浴介護		なし
訪問看護	あり	エール訪問看護ステーション 習志野台6-24-10森ビル
訪問リハビリテーション	あり	エール訪問看護ステーション 習志野台6-24-10森ビル
居宅療養管理指導	あり	つばさ在宅クリニック 駿河台1-33-8 コンフィデンス駿河台201
通所介護		なし
通所リハビリテーション		なし
短期入所生活介護		なし
短期入所療養介護		なし
特定施設入居者生活介護		なし
福祉用具貸与		なし
特定福祉用具販売		なし

<地域密着型サービス>

定期巡回・随時対応型訪問介護看護		なし		
夜間対応型訪問介護		なし		
認知症対応型通所介護		なし		
地域密着型通所介護		なし		
小規模多機能型居宅介護		なし		
認知症対応型共同生活介護		なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護		なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		なし		
看護小規模多機能型居宅介護		なし		

居宅介護支援	あり		つばさ在宅居宅介護支援センター	習志野台6-24-10森ビル
--------	----	--	-----------------	----------------

<居宅介護予防サービス>

介護予防訪問入浴介護		なし		
介護予防訪問看護	あり		エール訪問看護ステーション	習志野台6-24-10森ビル
介護予防訪問リハビリテーション	あり		エール訪問看護ステーション	習志野台6-24-10森ビル
介護予防居宅療養管理指導	あり		つばさ在宅クリニック	駿河台1-33-8 コンフィデンス駿河台201

介護予防通所リハビリテーション		なし		
介護予防短期入所生活介護		なし		
介護予防短期入所療養介護		なし		
介護予防特定施設入居者生活介護		なし		
介護予防福祉用具貸与		なし		
特定介護予防福祉用具販売		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		なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護		なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護		なし		
介護予防支援		なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設		なし		
介護老人保健施設		なし		
介護療養型医療施設		なし		
介護医療院		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	
	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			備考			
			(利用者が全額負担)	包含※ ²	都度※ ²				料金※ ³
介護サービス									
食事介助	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
おむつ代	なし	あり	なし						
入浴(一般浴)介助・清拭	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
特浴介助	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
身辺介助(移動・着替え等)	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
機能訓練	なし	あり	なし						
通院介助	なし	あり	なし						
生活サービス									
居室清掃	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
リネン交換	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	
日常の洗濯	なし	あり		あり		○	550円	10分程度/回	

居室配膳・下膳	なし	あり		あり		○	550円	10分程度／回
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり		あり		○	550円	10分程度／回
おやつ	なし	あり	なし					
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし					
買い物代行	なし	あり	なし					
役所手続き代行	なし	あり		あり		○	550円	10分程度／回
金銭・貯金管理	なし	あり	なし					
健康管理サービス								
定期健康診断	なし	あり	なし					
健康相談	なし	あり		あり		○		
生活指導・栄養指導	なし	あり		あり		○		
服薬支援	なし	あり		あり		○		
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし	あり	なし					
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし					
入退院時の同行	なし	あり	なし					

入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし					