

敬老園ロイヤルヴィラ・ナーシングヴィラ八千代台

**入居契約 特定施設等利用契約  
重要事項説明書**

兼 東京都消費生活条例による表示

宗教法人阿弥陀寺



## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	大胡 千枝子
所属・職名	施設長

## 1. 事業主体概要

種類	個人/法人
	※法人の場合、その種類 宗教法人
名称	(ふりがな) しゅうきょうほうじん あみだじ 宗教法人 阿弥陀寺
主たる事務所の所在地	〒260-0844 千葉県千葉市中央区千葉寺町 33 番地
連絡先	電話番号 043-265-3820
	FAX番号 043-265-7182
	ホームページアドレス <a href="https://keirouen.jp">https://keirouen.jp</a>
代表者	氏名 宇野 弘宣
	職名 代表役員
設立年月日	昭和51年10月27日
主な実施事業	法務、霊園事業、有料老人ホーム ※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) けいろえん ろいやるづいら・なーしんぐづいら やちよだい 敬老園ロイヤルヴィラ・ナーシングヴィラ八千代台
所在地	〒276-0031 千葉県八千代市八千代台北 15-19-27
主な利用交通手段	最寄駅 京成電鉄 大和田駅
	交通手段と所要時間 ①「大和田」駅下車、約1km (徒歩12分) ②「八千代台」駅下車、東洋バス1番乗り場より八千代中央駅・八千代医療センター行きで「北市民の森」下車、約200m (徒歩3分)
連絡先	電話番号 047-486-5200
	FAX番号 047-486-8799
	メール keiroen@future.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス <a href="https://keirouen.jp">https://keirouen.jp</a>
管理者	氏名 大胡 千枝子
	職名 施設長
建物の竣工日 平成2年9月17日	
有料老人ホーム事業の開始日 平成2年8月23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	1272600261
	指定した自治体名	千葉県
	事業所の指定日	平成12年2月1日 (介護予防 平成18年4月1日)
	指定の更新日 (直近)	令和 2年1月1日 (介護予防 令和 2年1月1日)

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,544.46 m <sup>2</sup>					
	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 ( 普通賃借 ・ 定期賃借 )					
		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	2,516.07 m <sup>2</sup>				
		うち、老人ホーム部分	2,516.07 m <sup>2</sup>				
	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 ( 普通賃借 ・ 定期賃借 )						
	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 (ロイヤル棟)					
		2 相部屋あり (ナーシング棟の一部)					
		最少	1 人部屋				
	最大	4 人部屋					
	ロイヤル棟 ナーシング棟		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
		タイプA	有/無	有/無	25.67 m <sup>2</sup>	27	一般居室個室
		タイプB	有/無	有/無	37.82 m <sup>2</sup>	6	"
		タイプA	有/無	有/無	16.53 m <sup>2</sup>	3	介護居室個室
		タイプB	有/無	有/無	17.32 m <sup>2</sup>	10	"
		タイプC	有/無	有/無	16.53 m <sup>2</sup>	2	介護居室相部屋
タイプD		有/無	有/無	18.37 m <sup>2</sup>	1	"	
タイプE		有/無	有/無	33.06 m <sup>2</sup>	2	"	
一時介護室	有/無	有/無	35.12 m <sup>2</sup>	1	一時介護室		
※ 「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	15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		9ヶ所		
	共用浴室	1ヶ所	個室		0ヶ所		
			大浴場		1ヶ所		
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		0ヶ所		
			リフト浴		0ヶ所		
ストレッチャー浴			1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 (ロイヤル棟全室)		2 なし (ナーシング棟)				

	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
緊急通報装置等	居室	1	あり	
		2	一部あり	
		3	なし	
	便所	1	あり	
	2	一部あり		
	3	なし		
	浴室	1	あり	
		2	一部あり	
		3	なし	
	その他 ( )	1	あり	
		2	一部あり	
		3	なし	
その他	ロビー、エレベーターホール、談話室、和室、応接室、健康管理室、機能訓練室、洗濯室、中庭、駐車場			

#### 4. サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針	<p>敬老園は超高齢社会の到来に備え「高齢者を大切に」「みんな仲良く和」「まごころ奉仕」を園訓に掲げて今日まで健全経営を続けて参りました。敬老園は高齢者の快適な住まいであり続けるよう敬老精神・父母同然の介護を基本として職員一同力を合わせたサービス提供に邁進しております。</p>			
サービスの提供内容に関する特色	<p>敬老園は健常者用ホームと介護専用ホームを併設する施設です。入居者が自分らしく自立した生活を営んでいただけるよう、様々な支援サービスを提供する一方、多様なクラブ活動を通じて入居者同士が楽しみながら交流できる場を整え、心身の活性化と身体機能の維持向上を目指しています。</p>			
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等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	1	あり	2	なし	
	生活機能向上連携加算	1	あり	2	なし	
	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	
	若年性認知症入居者受入加算	1	あり	2	なし	
	医療機関連携加算	1	あり	2	なし	
	口腔衛生管理体制加算	1	あり	2	なし	
	口腔栄養スクリーニング加算	1	あり	2	なし	
	退院・退所時連携加算	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	
介護職員処遇改善加算	(I)	1	あり	2	なし	
	(II)	1	あり	2	なし	
	(III)	1	あり	2	なし	
	(IV)	1	あり	2	なし	
	(V)	1	あり	2	なし	
介護職員等特定処遇改善加算	(I)	1	あり	2	なし	
	(II)	1	あり	2	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1	あり	(介護・看護職員の配置率) 2 : 1以上			
	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
		3	通院介助
		4	その他(医療機関の選択、主治医の確保に関する助言)
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	〒262-0013 千葉県花見川区犢橋町77-3 TEL:043-259-3210(敬老園八千代台から約4.8km)
		診療科目	外科、内科、消化器科、乳腺外科、甲状腺外科 循環器内科、末梢血管疾患科、呼吸器科、皮膚科 糖尿病内科、腎臓内科、泌尿器科、婦人科、整形外科 形成外科、老年精神科、人工透析
		協力科目	医療機関が標榜する全ての科目
		協力内容	診療のための医師派遣、必要時応じて通院による 専門科目受診、健康相談・看護指導(週1回) 入居時健康診断及び入居中の定期健康診断 他の医療機関に入院を要する場合の紹介など
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団郁栄会 寒竹歯科医院	
	住所	〒261-0004 千葉県美浜区高洲3-10-1 サンフラワービレッジ稲毛海岸3F TEL:043-278-6482(敬老園八千代台から約9.6km)	
	協力内容	訪問歯科診療、歯科検診、口腔ケア	

(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(他の敬老園に住み替える場合)	
判断基準の内容	退院後や日常生活上で一時的に介護を必要とする場合、また感染症対応で一時介護室をご利用いただく場合があります。より適切な介護を提供するために必要と判断する場合は、一般居室から介護専用居室への移動、或いは当法人が運営する他の敬老園に住み替えていただくこともあります。	
手続きの内容	一 設置者の指定する医師の意見を聴く。 二 入居者の意思を確認する。 三 入居者の身元引受人等の意見を聴く。 (介護居室への移動、或いは他の敬老園に住み替える場合は、上記に加えて以下の手続きを行います。) 四 緊急已むを得ない場合を除き、一定の観察期間を設ける。 五 入居者の権利や前払金または家賃に関して本契約に重大な変更を生じる場合は、面積の変更に伴う費用負担の増減または費用の調整の有無、提供する介護サービス等の変更の内容について、入居者及び身元引受人等に説明を行う。 六 入居者及び身元引受人等の同意を得る。	
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い	一時介護室の利用では契約居室の利用権に変更は生じません。介護居室への移動、或いは他の敬老園に住み替える場合は、住み替え後の居室に利用権が移動します。	
前払金償却の調整の有無	1 あり 2 なし ※一時介護室ご利用の場合は前払金の償却に変更なし	
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) 一時介護室は相部屋です。室内全体の面積・仕様は契約居室と異なります。また介護居室、或いは他の敬老園に住み替える場合は室内の面積・仕様が異なる他、管理費・食費その他の費用が変更になる場合があります。また住み替え後の施設の所在地によって介護保険の利用者負担額が異なる場合もあります。
	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	入居時に原則65歳以上で、介護を要しない自立の方、或いは要支援要介護の認定を受けている方が対象となります。 二人入居の場合は、夫婦・親子・兄弟姉妹に限ります。				
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 入居者が死亡したとき。(入居契約第25条1項)</li> <li>二 設置者が入居契約第26条〔設置者からの契約解除〕に基づいて解除を通告し、その予告期間が満了したとき。</li> <li>三 入居者が入居契約第27条〔入居者からの契約解除〕に基づいて解除を通告し、その予告期間が満了したとき。</li> </ul>				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> <li>①入居に際し虚偽の説明を行う等の不正手段により入居したとき。</li> <li>②月払い利用料その他の支払いを正当な理由なく3か月以上遅滞したとき。</li> <li>③入居契約第3条第4項の規定に違反したとき。</li> <li>④入居契約第19条第1項または同第2項の規定に違反したとき。</li> <li>⑤入居者の行動が他の入居者または設置者の役職員の生命・身体・健康・財産(設置者の財産を含む)に危害を及ぼし、ないしはその危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき。</li> </ul>			
	解約予告期間	90日			
入居者からの解約予告期間	30日				
体験入居の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 あり (内容: 1泊2日3食付 5,500円) 2泊目以降はショートステイ料金を適用し、要介護度に応じて11,000~16,500円(最長利用期間30日)</li> <li>2 なし</li> </ul>				
入居定員	66人				
その他	<p>【短期解約特例】</p> <p>入居日の翌日から3月以内において、入居者から設置者に対し解約届を以て契約解除の申し出がなされた場合、及び入居日の翌日から3月以内に死亡退去となった場合には、入居契約第31条に基づいて受領済の前払金を入居者に返還します。但し、入居日から起算して解約となった日までの期間の利用料及び原状回復費用を設置者にお支払いいただきます。</p> <p>※返還金の算定式は後述の6.利用料金の項をご参照ください。</p>				



## 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	0	1.0
生活相談員	1	1	0	1.0
直接処遇職員	25	18	7	22.2
介護職員	21	17	4	19.5 中、自立者対応1.0
看護職員	4	1	3	2.7 中、自立者対応0.5
機能訓練指導員	1	0	1	0.3
計画作成担当者	1	1	0	1.0
栄養士				外部委託 ベストフード(株)
調理員				外部委託 ベストフード(株)
事務員				
その他職員	5	0	5	2.3
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40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	1	1	
介護福祉士	14	12	2
実務者研修の修了者	1	1	
初任者研修の修了者	15	12	3
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	1	1	
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（16:30時～10:00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	3人	2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 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	1.66 : 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	社会福祉主事 介護支援専門員 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	1	1	2						2	
前年度1年間の退職者数	1			1			1		2	
年数に応じた業務に従事した職員の経験	1年未満		2	1					1	
	1年以上3年未満			2						
	3年以上5年未満			1						
	5年以上10年未満		1	2	1				1	
	10年以上	1		11	3	1				
	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(管理費)
	2 日割り計算で減額 (食費は喫食の実績に応じて、一般居室の電気・ガス料金はメーター検針により使用実績に応じて、水道料金及び介護居室の電気料金は日割計算で減額)
	3 不在期間が3日以上の場合に限り、日割り計算で減額 (介護保険利用者負担)

利用料金の改定	条件	入居時に一括前払いされる前払金及び介護保険給付対象外一時金を除き、管理費・食費その他の月払い利用料（入居契約第24条）については設置者において改定する可能性があります。
	手続き	費用の改定に当たっては、利用料の収支状況や目的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、人件費等を勘案した改定理由について、入居契約第7条に定める運営懇談会の意見を聴きます。尚、改定料金は入居者・連帯保証人・身元引受人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	自立（一人入居）	自立・要支援1（二人入居）	
	年齢	86歳	88歳と86歳	
居室の状況	床面積	25.67㎡	37.82㎡	
	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	8,900,000円 介護等一時金 1,760,000円	13,110,000円 介護等一時金 3,520,000円	
	敷金	0円	0円	
月額費用の合計		168,800円	289,859円	
家賃		0円	0円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		0円	7,259円
	介護保険外※2	食費	58,800円	117,600円
		管理費	110,000円	165,000円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	実費負担	実費負担
		その他	実費負担	実費負担

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。利用者負担割合が1割の場合で記載  
 ※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）