

社会福祉法人志真会  
サービス付き高齢者向け住宅つばさ郡の郷  
重要事項説明書

【令和6年10月1日現在】

令和 年 月 日

入居者氏名 \_\_\_\_\_ 様

サービス付き高齢者向け住宅つばさ郡の郷  
重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	天笠 諒

	所属・職名	つばさ郡の郷・管理者
--	-------	------------

## 1. 事業主体概要

種類  
個人／法人

※法人の場合、その種類

社会福祉法人  
名称

(ふりがな)しゃかいふくしほうじん ししんかい  
社会福祉法人 志真会

主たる事務所の所在地

〒299-1133 千葉県君津市貞元510番地

連絡先  
電話番号  
0439-55-2222

FAX 番号  
0439-55-2223

ホームページアドレス  
<http://tsubasa-shishinkai.com>

代表者  
氏

天笠 寛

職

理事長  
設立年月日  
昭和・平成22年7月8日  
主な実施事業

※別添1(別々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)つばさこおりのさと つばさ郡の郷	
所在地	〒299-1127 千葉県君津市郡2丁目7-29	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 内房線 君津駅
	交通手段と所要時間	JR 内房線君津駅から君津市コミュニティバス小糸川循環線利用約20分、降車後徒歩1分
連絡先	電話番号	0439-29-7522
	FAX 番号	0439-29-7709
	ホームページアドレス	<a href="http://tsubasa-shishinkai.com">http://tsubasa-shishinkai.com</a>
管理者	氏名	天笠 諒
	職名	管理者
建物の竣工日		令和6年10月15日

有料老人ホーム事業の開始日	令和6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		
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	1,279.70㎡				
	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	964.08㎡			
		うち、老人ホーム部分	964.08㎡			
	耐火構造	1 耐火建築物				
		2 準耐火建築物				
		3 その他( )				
		4 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( 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	有/無	有/無	18.63㎡	22	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	24.84㎡	1	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	㎡		
	タイプ4	有/無	有/無	㎡		
	タイプ5	有/無	有/無	㎡		
	タイプ6	有/無	有/無	㎡		

	タイプ7	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ8	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ9	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
	タイプ10	有/無	有/無	m <sup>2</sup>		
※「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	2ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		2ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		1ヶ所	
	共用浴室	2ヶ所	個室		2ヶ所	
			大浴場		ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		ヶ所	
			リフト浴		ヶ所	
			ストレッチャー浴		1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 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	当施設は、入居者である高齢者の方が、快適かつ心身ともに充実した生活を営むことができるよう必要な情報把握サービス及び生活支援サービスを提供します。また、地域や家庭との結びつきを重視した運営を行い、行政や介護事業者、医療機関等との密接な連携による安心のできる生活環境の実現を支援します。
サービスの提供内容に関する特色	食事の提供を自ら行います。
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

#### (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

称

医療法人社団重光会 君津山の病院

住 所

千葉県君津市内箕輪4-1-5

診療科目

整形外科・内科・糖尿病内科・外科・小児科他

協力内容

往診・診療・治療等及び24時間の連絡対応

2

称

住 所

診療科目

協力内容

協力歯科医療機関

称

かえで歯科

住 所

千葉県富津市青木1312

協力内容

訪問歯科診療

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	1 あり 2 なし
【表示事項】	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(配偶者・生活保護受給の方も入居可)	
契約の解除の内容	家賃等支払義務違反、危険物保管、反社会勢力関係等	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第11条、第12条
	解約予告期間	相当の期間
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	24人(配偶者等の同居可能者1人分を含む)	
その他		

## 5. 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	諸費者物価指数や職員の人件費等を勘案し、状況に応じて改定することがある。
	手続き	理事会等で協議の上

### (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	要介護3
	年齢	70歳	80歳
居室の状況	床面積	18.63㎡	26.84㎡
	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		155,000円	185,000円
介 護 保 険 外 ※	家賃	50,000円	80,000円
	食費 ※2	45,000円	45,000円
	管理費	45,000円	45,000円
	介護費用	0円	0円
	光熱水費	0円	0円
	その他	15,000円	15,000円

	1		
<p>※1 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> <p>※2 食費は消費税を含まない額(別途消費税(軽減税率8%)がかかります。)</p>			

**(利用料金の算定根拠)**

費目	算定根拠
家賃	建設費、借入金利息等を基礎として、近隣住宅の家賃を参考に算出。
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。
管理費	事務管理、生活サービスの人件費、共有施設の維持管理費。
食費	厨房維持費、食材費に基づく費用(喫食数による請求)
光熱水費	管理費に含む。
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	衣類洗濯、居室内清掃等の生活支援に関わる人件費等。

**6. 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	人
	女性	人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	人
入居期間別	要介護5	人
	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

**(入居者の属性)**

平均年齢	歳
入居者数の合計	人
入居率*	%
<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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人

	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
	(解約事由の例)	
	入居者側の申し出	人
	(解約事由の例)	

## 7. 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	サービス付き高齢者向け住宅 つばさ郡の郷 苦情受付窓口	
電話番号	0439-29-7522	
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	9:00～17:00
定休日	なし	

### (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)法人にて損害保険に加入
	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)損害保険にて対応
	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		

## 8. 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(法人ホームページにて公開) 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(法人ホームページにて公開) 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(法人ホームページにて公開) 2 入居希望者に交付 3 公開していない
---------	---

9. 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:特別養護老人ホームつばさ・夢の郷) 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( 年 月 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 年 月 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	
千葉県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(別の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 令和 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 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>				
訪問介護	あり	なし	訪問介護ステーションつばさ	千葉県君津市郡 2-7-10
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし	つばさ訪問看護ステーション	千葉県君津市貞元 510 番地
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	デイサービスセンター夢の郷	千葉県君津市杉谷 3-1
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	短期入所生活介護つばさ 短期入所生活介護夢の郷 短期入所リビングサポート木更津	千葉県君津市貞元 510 番地 千葉県君津市杉谷 3-1 千葉県木更津市永井作 263-1
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		
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	24時間訪問介護事業所つばさ	千葉県君津市郡 2-7-10
夜間対応型訪問介護	あり	なし	夜間対応型訪問介護事業所つばさ	千葉県君津市郡 2-7-10
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	特別養護老人ホームつばさ	千葉県君津市貞元 510 番地
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	居宅介護支援事業所夢の郷	千葉県君津市杉谷 3-1
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>				
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	つばさ訪問看護ステーション	千葉県君津市貞元 510 番地
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	短期入所生活介護つばさ 短期入所生活介護夢の郷 短期入所リビングサポート木更津	千葉県君津市貞元 510 番地 千葉県君津市杉谷 3-1 千葉県木更津市永井作 263-1
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		
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>				
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	小糸清和包括	千葉県君津市中島 262-2
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>				
介護老人福祉施設	あり	なし	特別養護老人ホーム夢の郷	千葉県君津市杉谷 3-1
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		
介護医療院	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 <sup>*1)</sup>		個別の利用料で、実施するサービス (利用者が全額負担)			備考			
			包含 <sup>*2</sup>	都度 <sup>*2</sup>	料金 <sup>*3</sup>				
介護サービス	食事介助	なし	あり	なし	あり				
	排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり				
	おむつ代			なし	あり				
	入浴(一般浴)介助・清拭	なし	あり	なし	あり				
	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				
	機能訓練	なし	あり	なし	あり				
	通院介助	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス	居室清掃	なし	あり	なし	あり				
	リネン交換	なし	あり	なし	あり				
	日常の洗濯	なし	あり	なし	あり				
	居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり				
	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				※利用できる範囲を明確化すること
	役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
	金銭・貯金管理			なし	あり				
健康管理サービス	定期健康診断			なし	あり				※回数(年〇回など)を明記すること

