

重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅
ホープリビング八千代緑が丘

重要事項説明書

記入年月日	2025年●月●日
記入者名	石田 慎一
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	合同会社
名称	(ふりがな) ティーケーオフィス TKオフィス	
主たる事務所の所在地	〒276-0026 千葉県浦安市弁天4-19-6	
連絡先	電話番号	080-6558-3358
	FAX 番号	
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	山本 貴洋
	職名	所有者
設立年月日	2014年 4月 17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) きーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくういずゆーほーぷりびんぐやちよみどりがおか サービス付き高齢者向け住宅 ういず・ユーホープリビング八千代緑が丘	
所在地	〒276-0049 千葉県八千代市緑が丘西7-4-3	
主な利用交通手段	最寄駅	東葉高速鉄道 八千代緑が丘駅
	交通手段と所要時間	駅から徒歩20分
連絡先	電話番号	047-411-8111
	FAX 番号	047-411-8150
	メール	y_midori@withyou-care.co.jp
	ホームページアドレス	http://withyou-care.co.jp/
管理者	氏名	石田 慎一
	職名	施設長
建物の竣工日	2019年 8月 31日	
有料老人ホーム事業の開始日	2019年 9月 14日	

3. 建物概要

土地	敷地面積	507.99 m ²				
	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 (2019年11月1日～2039年10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	987.10 m ²			
		うち、老人ホーム部分	770.76 m ²			
	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			
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A		有/無	有/無	18.39 m ²	5	一般居室
タイプB		有/無	有/無	18.39 m ²	5	一般居室
タイプC		有/無	有/無	25.07 m ²	4	一般居室
タイプC		有/無	有/無	25.96 m ²	2	一般居室
タイプD		有/無	有/無	25.07 m ²	6	一般居室
タイプE	有/無	有/無	26.52 m ²	1	一般居室	

※「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	2ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	2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	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	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	
緊急通報装置等	居室	便所	浴室	その他（事務所内）
	① あり 2 一部あり 3 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	高齢者の居住の安定確保に関する基本方針に基づき適切に住宅の運営及びサービスを実施し入居者の住居の安定を確保します。
サービスの提供内容に関する特色	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用者様の尊厳とその人らしさを大切にするケアを行う。 2. 利用者を自分に置き換え、的確で親切な寄り添うケアを行う。 3. 生活リハビリを重視し、在宅生活をエンジョイできるケアを行う。 4. 良質で、アットホームな施設運営を目指す。 5. 地域における在宅者支援のコミュニティ・ケアをサポートする。
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	<ol style="list-style-type: none"> 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	医療法人社団子羊会東習志野クリニック
		住所	〒275-0001 千葉県習志野市東習志野3丁目1-22
		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療
	2	名称	医療法人真温会 八千代有床診療所
		住所	〒276-0040 千葉県八千代市緑が丘西3-13-21
		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療
協力歯科医療機関	名称	ラビット歯科	
	住所	〒274-8024 千葉県船橋市前原東3-6-19 香月堂ビル1F	
	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 【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	高齢者+同居人（配偶者/60歳以上の親族/要介護要支援認定を受けている 60歳未満親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者	
契約の解除の内容	賃料等の支払い義務を 2 か月以上怠った場合、契約書に規定する義務に違反した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	建物賃貸借契約第 15 条参照
	解約予告期間	1 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	23 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	1		0.5
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	4	2	2	4
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3	1	2	2.5
事務員	2		2	1
その他職員				
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			
介護福祉士	2	1	1
実務者研修の修了者	1	1	
初任者研修の修了者	1		1
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 (17:00~9:00)		
	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	0人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		① あり 2 なし							
	業務に係る資格等		① あり		資格等の名称		介護職員初任者研修			
			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	2							
前年度1年間の退職者数		1	1							

業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			2	2						
	1年以上 3年未満			1	1						
	3年以上 5年未満				3						
	5年以上 10年未満			1							
	10年以上				2						
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 2 日割り計算で減額（食事） 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	社会情勢に伴う物価の高騰や消費税等の変動により
	手続き	運営懇談会等にて改定の説明を実施し、その後手続きを行う

(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1	要介護3	
	年齢	75歳	85歳	
居室の状況	床面積	25.07㎡	18.39㎡	
	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	円	円	
	敷金	140,000円	110,000円	
月額費用の合計		159,760円	144,760円	
家賃		70,000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(30日)	53,460円	53,460円
		管理費	36,300円	36,300円
		介護費用	0円	0円
		光熱水費	実費	実費
その他				
<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	賃貸の為、近隣の相場を基準に算定
敷金	家賃の2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	管理費に係る費用と人件費を基に積算
食費	食材に係る費用と人件費を基に積算
光熱水費	実費
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	共益費に係る費用と人件費を基に積算

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	16人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上 75歳未満	2人

	75 歳以上 85 歳未満	10 人
	85 歳以上	11 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	7 人
	要介護 2	8 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 ヶ月未満	1 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	17 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	83 歳
入居者数の合計	23 人
入居率※	96%
※ 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	2 人
	医療機関	4 人
	死亡者	2 人
	その他	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	2 人
		(解約事由の例) 病状悪化に伴う療養が必要な為 介護比率が高くなり特別養護老人ホーム入所等

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	ういず・ユーホープリビング八千代緑が丘 苦情相談窓口
電話番号	047-411-8111

対応している時間	平日	8:30~17:30
	土曜	8:30~17:30
	日曜・祝日	8:30~17:30
定休日		年中無休
窓口の名称		千葉県高齢者福祉課
電話番号		043-221-3020
対応している時間	平日	8:30~17:30
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・年末年始
窓口の名称		千葉県住宅課
電話番号		043-223-3255
対応している時間	平日	8:30~17:30
	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) 物品破損や生産物等に係る損害補償
	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) 物品破損や身体に係る損害補償
	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

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 2回
	2 なし	
	① 代替措置あり	(内容) サービス利用満足度調査等
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 (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 (2019 年 9 月 14 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 (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		

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			併設・隣接の状況	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	野の花ケアステーション八千代	八千代市大和田新田 76-43 加瀬ビル 2A
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接	白ゆり訪問看護ステーション	佐倉市西志津 4-7-8
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接	リハビリバイブ緑が丘	八千代市緑が丘西 7-4-3
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<地域密着型サービス>					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接	勝田台デイサロン	八千代市勝田台 4-27-11
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接	志津ホーム	佐倉市西志津 4 丁目 6-7
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接	ういず・ユー支え愛緑が丘	八千代市大和田新田 76-43 加瀬ビル 2A
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	あり	なし	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接	志津ホーム	佐倉市西志津 4 丁目 6-7
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<介護予防・日常生活支援総合事業>					

訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接	野の花ヶアステーション八千代	八千代市大和田新田 76-43 加瀬ビル 2A
通所型サービス	あり	なし	併設 ・隣接	リハビリバイブ緑が丘	八千代市緑が丘西 7-4-3
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

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※1）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者全額負担）			備考		
			包含※2	都度※2	料金※3			
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり		1回	330円	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり		1回	330円	月額18,000円 夜間帯含め
おむつ代	なし	あり	なし	あり			実費	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		1回	2,000円	準備30分1,000円・清拭1回1,500円見守り 1回500円
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		1回	330円	
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり		30分	1,000円	
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり		1回	1,500円	
リネン交換	なし	あり	なし	あり		1回	330円	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		1回	550円	洗濯機・乾燥機使用各1回220円
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり		1回	330円	
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	なし	あり				
おやつ	なし	あり	なし	あり				
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし	あり			実費	
買い物代行	なし	あり	なし	あり				
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	なし	あり				金銭のみ事務所にて保管可能
健康管理サービス								
定期健康診断	なし	あり	なし	あり				
健康相談	なし	あり	なし	あり	○			
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり		月額	3,300円	
生活リズムの記録（血圧・体温等）	なし	あり	なし	あり		1か月	5,000円	1回200円
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり		30分	1,000円	夜間は30分1,500円
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり		30分	1,000円	夜間は30分1,500円
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。