

## 重要事項説明書

記入年月日	2020年7月1日
記入者名	佐藤 繭弥
所属・職名	ホーム長

## 1 事業主体概要

種類	個人／ <input checked="" type="checkbox"/> 法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃつくい 株式会社ツクイ	
主たる事務所の所在地	〒233-0002 神奈川県横浜市港南区上大岡西 1-6-1	
連絡先	電話番号	045-842-4115
	FAX番号	045-842-0249
	ホームページアドレス	<a href="http://tsukui.net">http://tsukui.net</a>
代表者	氏名	高橋 靖宏
	職名	代表取締役
設立年月日	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和・平成・令和 44年 6月 2日	
主な実施事業	※別添1 (別を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) つくい・さんふおれすとみと ツクイ・サンフォレスト水戸	
所在地	〒310-0805 茨城県水戸市中央2丁目6番32	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 水戸駅
	交通手段と所要時間	南口から徒歩 10分
連絡先	電話番号	029-303-3151

	FAX番号	029-303-3152
	ホームページアドレス	http://www.tsukui.net/
管理者	氏名	佐藤 繭弥
	職名	ホーム長
建物の竣工日		昭和・平成・令和27年2月27日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成・令和27年3月15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	年 月 日
	指定の更新日 (直近)	年 月 日

3 建物概要

土地	敷地面積	1346.45 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	
		抵当権の有無	① あり 2 なし
		契約期間	① あり (2015年3月1日～2045年2月28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	3,482.15 m <sup>2</sup>
		うち、老人ホーム部分	2,844.46 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				
		抵当権の設定	① あり 2 なし			
		契約期間	① あり (2015年3月1日～2045年2月28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	1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	18.36 m <sup>2</sup>	17	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	19.20 m <sup>2</sup>	9	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	35.96 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室
	タイプ4	有/無	有/無	36.77 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ5	有/無	有/無	18.66 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ6	有/無	有/無	18.33 m <sup>2</sup>	6	一般居室個室
	タイプ7	有/無	有/無	19.74 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室
	タイプ8	有/無	有/無	18.36 m <sup>2</sup>	26	一般居室個室
タイプ9	有/無	有/無	35.96 m <sup>2</sup>	1	一般居室個室	
タイプ10	有/無	有/無	18.91 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室	
タイプ11	有/無	有/無	18.59 m <sup>2</sup>	3	一般居室個室	
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「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	6ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	1か所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	4か所		
	共用浴室	7ヶ所	個室	7か所		
			大浴場	0か所		
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴	か所		
			リフト浴	か所		
			ストレッチャー浴	か所		
その他 ( )			か所			
食堂	① あり 2 なし					
入居者や家族が利用できる調理	① あり 2 なし					



		住所	茨城県水戸市栄町 1-10-10 レスカールマンション 1F
		診療科目	内科・呼吸器内科
		協力内容	定期診療・緊急時における診療行為・他医療機関との連携
	2	名称	医療法人社団いばらき会 いばらき診療所みと
		住所	茨城県水戸市五軒町 1-3-34 第一会計ビル 2F
		診療科目	内科
		協力内容	定期診療・緊急時における診療行為・他医療機関との連携
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団陸栄会 水戸デンタルクリニック	
	住所	茨城県水戸市中央 2-7-41 サンバレーMITO 103号室	
	協力内容	定期診療・緊急時における診療行為・他医療機関との連携	

(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
	要介護の者	①
留意事項	60歳以上	
契約の解除の内容	入居契約書 第11条	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第12条
	解約予告期間	6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: 最大5泊6日 7,500円/泊 要支援・要介護の方は生活支援費 2,500円/泊を別途徴収) 2 なし	
入居定員	(最大) 80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		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	12	1	11	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	8	4	4	
事務員	3	1	2	
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※ <sup>2</sup>				
※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	0		
介護福祉士	7	1	6
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	5	0	5
介護支援専門員	1	1	0

(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	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		

言語聴覚士	0		
柔道整復士	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

(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	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		介護支援専門員							
	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	7						
前年度1年間の退職者数			1	6						
員の業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満		0	2						
	1年以上3年未満		0	5						
	3年以上5年未満		2	2						
	5年以上10年未満		0	0						

	10年以上			0	0						
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 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	【賃料】 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減、土地又は建物の価格上昇又は低下その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の賃料に比較し、賃料が不相当になった場合。 【共益費】 維持管理費の増減により不相当となった場合。 【生活支援サービス費】 消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情の変動により重要事項説明書に記載したサービス内容の提供が困難となった場合、又は利用料金が不相当になった場合
	手続き	事前協議の上、変更合意書を締結する。

### (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	非該当	要介護2
	年齢	60歳	60歳
居室の状況	床面積	18.36㎡	18.36㎡
	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	
	敷金	180,000 円	210,000 円	
月額費用の合計		160,400 円	170,400 円	
家賃		60,000 円	70,000 円	
共益費		20,400 円	20,400 円	
生活支援サービス費		35,000 円	35,000 円	
サービス費用	特定施設入居者 生活介護※ <sup>1</sup> の費用		円	
	介護保険外※ <sup>2</sup>	食費	45,000 円	45,000 円
		※実食清算 朝食 350 円 昼食 600 円 夕食 550 円		※実食清算 朝食 350 円 昼食 600 円 夕食 550 円
		管理費	円	円
	介護費用	円	円	
	光熱水費	円	円	
	その他	円	円	

※ 1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※ 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）

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	土地・建物の賃貸借月額費用に空き家引き当て（90%）で算出
敷金	家賃の 3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	
食費	（食事サービス：実食清算（朝食 350 円 昼食 600 円 夕食 550 円）
光熱水費	（共益費として一律徴収）
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	生活支援サービス費 35,000 円

## 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	29人
	女性	44人
年齢別	65歳未満	2人
	65歳以上 75歳未満	6人
	75歳以上 85歳未満	20人
	85歳以上	45人
要介護度別	自立（事業対象者含む）	14人
	要支援 1	3人
	要支援 2	7人
	要介護 1	17人
	要介護 2	21人
	要介護 3	9人
	要介護 4	2人
	要介護 5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	6人
	6ヶ月以上 1年未満	10人
	1年以上 5年未満	56人
	5年以上 10年未満	1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	83.9歳
入居者数の合計	73人
入居率※	91.3%
※ 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	3人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	2人
	死亡者	8人
	その他	7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		13人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホームへの入居	

## 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		株式会社ツクイ お客様相談室
電話番号		0120-294-275
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) 介護福祉事業者向け損害賠償責任保険
	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) 事故対応マニュアルに基づく
	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	2017年 5月
		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（管理規程、入居契約書、生活支援サービス重要事項説明書、生活支援サービス契約書を交付） 3 公開していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開（ホームページ公開） 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（ホームページ公開） 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 1回以上
	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 項に規定する届出	1 あり 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 2 なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり 2 なし	

合致しない事項がある場合の内容	
「6. 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
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 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	ツクイ水戸	水戸市五軒町3-3-45
訪問入浴介護	あり	なし	ツクイ水戸赤塚	水戸市河和田2-1-16
訪問看護	あり	なし	ツクイ水戸	水戸市五軒町3-3-45
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	ツクイ水戸赤塚	水戸市河和田2-1-16
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		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	ツクイ・サンシャイン古河あかやま	古河市赤山1-2
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		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
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		
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	ツクイ水戸	水戸市五軒町3-3-45
<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	ツクイ水戸赤塚	水戸市河和田2-1-16
介護予防訪問看護	あり	なし		
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		
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	ツクイ・サンシャイン古河あかやま	古河市赤山1-2
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		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>				
介護老人福祉施設	あり	なし		

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・サービスクラ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		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備考
介護サービス	特定施設入居者生活介護※1） （利用者一部負担）	なし	あり	5分未満は含む	オプションサービス（右記参照）	オプションサービス	【オプションサービス】 身体介護プラス 55,000円（税別）/月 食事支援プラス 230円（税別）/日 ふれあいプラス 3,000円（税別）/日 おそうじプラス 10,000円（税別）/月 洗濯プラス 10,000円（税別）/月 フィットネスプラス 500円（税別）/回 服薬支援プラス 200円（税別）/回
食事介助	なし	あり	あり		○		ふれあいプラス 3,000円（税別）/日
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	あり		○		身体介護プラス 55,000円（税別）/月
おむつ代	<del>なし</del>	<del>あり</del>	<del>あり</del>		○		ふれあい自費サービス 1,500円/30分～
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	あり		○		身体介護プラス 55,000円（税別）/月
特浴介助	なし	あり	あり		○		フィットネスプラス 500円（税別）/回
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	あり		○		ふれあい自費サービス 1,500円/30分～
機能訓練	なし	あり	あり		○		
通院介助	なし	あり	あり		○		
生活サービス	なし	あり	あり		○		
居室清掃	なし	あり	あり		○		おそうじプラス 10,000円（税別）/月
リネン交換	なし	あり	あり		○		洗濯プラス 10,000円（税別）/月
日常の洗濯	なし	あり	あり		○		洗濯プラス 10,000円（税別）/月
居室配膳・下膳	なし	あり	あり		○		食事支援プラス 230円/日
入居者の嗜好に応じた特別な食事	<del>なし</del>	<del>あり</del>	<del>あり</del>		○		
おやつ	<del>なし</del>	<del>あり</del>	<del>あり</del>		○		
理美容師による理美容サービス	なし	あり	あり		○		ふれあい自費サービス 1,500円/30分～
買い物代行	なし	あり	あり		○		
役所手続き代行	なし	あり	あり		○		
金銭・貯金管理	なし	あり	あり		○		
健康管理サービス							
定期健康診断	<del>なし</del>	<del>あり</del>	<del>あり</del>				
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		○		服薬支援プラス 200円（税別）/回
生活リズムの記録（排便・睡眠	なし	あり	あり				





