重要事項説明書

Ver　1.1

記入年月日	2025	年	4	月	1	日
記入者名	和田　守正					
所属・職名	ホームステーションらいふ瀬谷・施設長					
取込種別	１　追加					
被災確認事業所番号						

1 事業主体概要

種類	２　法人					
	※法人の場合、その種類	５　営利法人				
名称	(ふりがな)	かぶしきがいしゃらいふ				
	株式会社らいふ					
法人番号	法人番号有無	１　有				
	法人番号	7010701010199				
主たる事務所の所在地	〒　140　－　0002					
	東京都品川区東品川2-2-24					
連絡先	電話番号	03	－	5769	－	7268
	FAX番号	03	－	5769	－	7269
	メールアドレス	costomer			@	life-silver.com
	ホームページ有無	１　有				
	ホームページアドレス	https://www.life-silver.com/				
代表者	氏名	熊谷　敬				
	職名	代表取締役社長				
設立年月日	1995	年	11	月	9	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)	ほーむすてーしょんらいふせや						
	ホームステーションらいふ瀬谷							
所在地	〒	246	-	0013				
	神奈川県横浜市瀬谷区相沢6-4-7							
所在地（建物名等）								
市区町村コード	都道府県	神奈川県	市区町村	141003 横浜市				
主な利用交通手段	最寄駅	相鉄線「瀬谷」	駅					
	交通手段と所要時間	相鉄線「瀬谷」駅より徒歩15分 又は「細谷戸第5行」バス6分「幼稚園前」下車 徒歩5分						
連絡先	電話番号	045	-	300	-	5030		
	FAX番号	045	-	300	-	5031		
	メールアドレス	seya	@	life-silver.com				
	ホームページ有無	1　有						
	ホームページアドレス	https://	www.life-silver.com/life-silver/facility/seya/					
管理者	氏名	和田　守正						
	職名	施設長						
建物の竣工日		2020	年	8	月	31	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2020	年	10	月	1	日	

（類型）【表示事項】

類型	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）							
１又は２に該当する場合	介護保険事業者番号	1473401923						
	指定した自治体名	横浜市						
	事業所の指定日	2020	年	10	月	1	日	
	指定の更新日（直近）	2020	年	10	月	1	日	

3 建物概要

土地	敷地面積	1694.04	㎡						
	所有関係	２　事業者が賃借する土地							
		２　事業者が賃借する土地の場合							
			賃貸の種別	１　普通貸借					
			抵当権の有無	２　なし					
			契約期間	１　あり					
				開始					
				2020	年	10	月	1	日
				終了					
				2050	年	9	月	30	日
			契約の自動更新	１　あり					
建物	延床面積	全体	1617.77	㎡					
		うち、老人ホーム部分	1617.77	㎡					
	耐火構造	１　耐火建築物							
		３　その他の場合							
	構造	２　鉄骨造							
		４　その他の場合							
	所有関係	２　事業者が賃借する建物							
		２　事業者が賃借する建物の場合							
			賃貸の種別	１　普通貸借					
			抵当権の有無	２　なし					
			契約期間	１　あり					
				開始					
				2020	年	10	月	1	日
				終了					
				2050	年	9	月	30	日
			契約の自動更新	１　あり					

居室の状況	居室区分【表示事項】	1　全室個室（縁故者個室含む）					
		2　相部屋ありの場合					
			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	1　有	2　無	18.27	㎡	45	3　介護居室個室
	タイプ２				㎡		
	タイプ３				㎡		
	タイプ４				㎡		
	タイプ５				㎡		
	タイプ６				㎡		
	タイプ７				㎡		
	タイプ８				㎡		
	タイプ９				㎡		
	タイプ10				㎡		

共用施設	共用便所における便房	3	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	3　ヶ所
	共用浴室	2	ヶ所	個室	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	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			
	入居者や家族が利用できる調理設備	2　なし			
	エレベーター	2　あり（ストレッチャー対応）			
消防用設備等	消火器	1　あり			
	自動火災報知設備	1　あり			
	火災通報設備	1　あり			
	スプリンクラー	1　あり			
	防火管理者	1　あり			
	防災計画	1　あり			
緊急通報装置等	居室	1　全ての居室あり			
	便所	1　全ての便所あり			
	浴室	1　全ての浴室あり			
	その他				

その他	

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	地域に開かれた施設として、地域住民やボランティアの積極受け入れを実施する。身体拘束ゼロを目指し、身体拘束廃止委員による取り組みを継続的に実施する。「真の」プロフェッショナルな介護職員を育成し、各自がプライドを持った介護サービスを提供する。
サービスの提供内容に関する特色	入居者一人一人の心身状態に合わせた介護サービス計画の作成及び実施を徹底し、ＡＤＬの向上を図る。入居者が自然体で快適に暮らして頂けるようレクリエーション及び外出支援等のサービスを充実させ実施する。
入浴、排せつ又は食事の介護	１　自ら実施
食事の提供	２　委託
洗濯・掃除等の家事の供与	１　自ら実施
健康管理の供与	１　自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	１　自ら実施
生活相談サービス	１　自ら実施

（介護サービスの内容）　※特定施設入居者生活介護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（Ⅰ）		2　なし
	入居継続支援加算（Ⅱ）		2　なし
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）		2　なし
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）		2　なし
	個別機能訓練加算（Ⅰ）		2　なし
	個別機能訓練加算（Ⅱ）		2　なし
	ADL維持等加算（Ⅰ）		2　なし
	ADL維持等加算（Ⅱ）		2　なし
	夜間看護体制加算		2　なし
	若年性認知症入居者受入加算		2　なし
	医療機関連携加算		1　あり
	口腔衛生管理体制加算		2　なし
	口腔・栄養スクリーニング加算		1　あり
	科学的介護推進体制加算		1　あり
	退院・退所時連携加算		1　あり
	看取り介護加算（Ⅰ）		2　なし
	看取り介護加算（Ⅱ）		2　なし
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	2　なし
		（Ⅱ）	2　なし
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	2　なし
		（Ⅱ）	2　なし
		（Ⅲ）	2　なし
	介護職員処遇改善加算	（Ⅰ）	1　あり
		（Ⅱ）	2　なし
		（Ⅲ）	2　なし
		（Ⅳ）	2　なし
		（Ⅴ）	2　なし
	介護職員等特定処遇改善加算	（Ⅰ）	2　なし
		（Ⅱ）	1　あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	2　なし		
	1　ありの場合		
	（介護・看護職員の配置率）		：1

（医療連携の内容）

医療支援 ※複数選択可	○	救急車の手配	
	○	入退院の付き添い	
	○	通院介助	
		その他	

協力医療機関	1	名称	医療法人社団おおぞら会　つばさクリニック 町田
		住所	東京都町田市忠生3-25-11　忠生ビル1－A号室
		診療科目	内科
		協力科目	内科
		協力内容	健康相談、往診、健康診断等
	2	名称	医療法人社団桜樹会　カオス歯科
		住所	神奈川県相模原市南区相模大野5丁目13-15 1F Dolce5
		診療科目	歯科
		協力科目	歯科
		協力内容	歯科往診、口腔ケア

	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

（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

<table>
<tr><td rowspan="3">入居後に居室を住み替える場合
※複数選択可</td><td></td><td colspan="2">一時介護室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">介護居室へ移る場合</td></tr>
<tr><td>○</td><td>その他</td><td>介護居室個室から他の介護居室個室への移動</td></tr>
<tr><td>判断基準の内容</td><td colspan="3">入居者の身体状況により居室を変更する場合があります。</td></tr>
<tr><td>手続きの内容</td><td colspan="3">（概要）①一定の観察期間を設ける。②指定医師の意見を聴く。③入居者の同意を得る。④身元引受人等の同意を得る。⑤変更先の概要について入居者及び身元引受人等に説明を行う。⑥居室変更に伴う修繕等の実費負担が生じる場合がある。詳細については、備考欄を参照。</td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="2">居室利用権は、当初の居室から住み替え後の居室に変更になります。</td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="7">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の変更</td><td colspan="2">2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td></td><td>（変更内容）</td><td></td></tr>
</table>

（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	2　なし	
	要支援の者	2　なし	
	要介護の者	1　あり	
留意事項			
契約解除の内容	入居契約書第26条、第27条による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第26条による	
	解約予告期間	3	ヶ月
入居者からの解約予告期間	0		ヶ月
体験入居の内容	1　あり		
	1　ありの場合		
	（内容）	１泊2日　最長６泊7日 11,000円（介護費用、食費、税込）/日 介護保険適用外	
入居定員	45		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		1
生活相談員	2	2		1
直接処遇職員	29	8	21	16.2
介護職員	26	7	19	14.2
看護職員	3	1	2	2
機能訓練指導員	1		1	0.2
計画作成担当者	1	1		1
栄養士				
調理員				
事務員				
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	4	2	2
実務者研修の修了者	3	2	1
初任者研修の修了者	15	3	12
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			
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	1		1

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 時 0 分 ～ 9 時 0 分 ）			
	平均人数		最少時人数（休憩者等を除く）	
看護職員		人		人
介護職員	2	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】	c　2.5：１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）	2.6	：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		2　なし							
	業務に係る資格等		2　なし							
			1　ありの場合							
			資格等の名称							
	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	3						
前年度1年間の退職者数				3						

業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満			1	1	1					
	１年以上 ３年未満			3	10						
	３年以上 ５年未満			2	3					1	
	５年以上 10年未満	1	2	1	1				1		
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況		１　あり									

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
利用料金の支払い方式 【表示事項】		３　月払い方式
		４　選択方式の場合、該当する方式を全て選択
		全額前払い方式
		一部前払い・一部月払い方式
		月払い方式
年齢に応じた金額設定		２　なし
要介護状態に応じた金額設定		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		２　日割り計算で減額
		３　不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合
		不在期間が　　日以上
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会等にて意見聴取を実施。

（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	
	年齢	85　歳	歳
	床面積	18.27　㎡	㎡

居室の状況		便所	1　有		
		浴室	2　無		
		台所	2　無		
入居時点で必要な費用		前払金		円	円
		敷金		円	円
月額費用の合計			207,400	円	円
	家賃		65,400	円	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	69,000	円	円
		介護保険外※2 管理費	38,000	円	円
		介護保険外※2 介護費用		円	円
		介護保険外※2 光熱水費	35,000	円	円
		介護保険外※2 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	借り上げ家賃より当社既存施設の平均稼働率を考慮し設定 内訳：支払家賃、建物維持管理費、事務管理費等
敷金	家賃の　　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	共用施設等の維持・管理に係る経費及び水光熱費、備品、消耗品費等

食費	内訳：業務委託費、食材費、厨房部分の水光熱費、厨房機器リース費用 日額2,300円（内訳　朝食710円、昼食750円、夕食750円、おやつ90円）×30日
光熱水費	管理費（共益費）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	

（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※に対する自己負担額	基本報酬、及び前掲の加算の利用者負担分。
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（上乗せサービス）	
※ 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　全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	名称	

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	14	人
	女性	30	人
年齢別	65歳未満		人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	6	人
	85歳以上	37	人
要介護度別	自立		人
	要支援１		人
	要支援２		人
	要介護１	8	人
	要介護２	9	人
	要介護３	13	人
	要介護４	12	人
	要介護５	2	人

入居期間別	６ヶ月未満	11	人
	６ヶ月以上１年未満	14	人
	１年以上５年未満	19	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	88	歳
入居者数の合計	44	人
入居率※	92	%
※ 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）

退居先別の人数	自宅等	8	人
	社会福祉施設	18	人
	医療機関	6	人
	死亡	10	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）	

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）

窓口1		
	窓口の名称	ホームステーションらいふ瀬谷　管理者

	電話番号		045		-	300		-	5030		
	対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	30	分
		土曜		時		分	～		時		分
		日曜・祝日		時		分	～		時		分
	定休日										
窓口2											
	窓口の名称		株式会社らいふ　本社　事業管理室								
	電話番号		03		-	5769		-	7268		
	対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	30	分
		土曜		時		分	～		時		分
		日曜・祝日		時		分	～		時		分
	定休日		土・日・祝								
窓口3											
	窓口の名称		横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課								
	電話番号		045		-	671		-	3923		
	対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
		土曜		時		分	～		時		分
		日曜・祝日		時		分	～		時		分
	定休日		土・日・祝								
窓口4											
	窓口の名称		横浜市福祉調整委員会								
	電話番号		045		-	671		-	4045		
	対応している時間	平日	8	時	45	分	～	17	時	15	分
		土曜		時		分	～		時		分
		日曜・祝日		時		分	～		時		分
	定休日		土・日・祝								
窓口5											
	窓口の名称		横浜市神奈川区高齢・障害支援課								
	電話番号		045		-	411		-	7019		
	対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
		土曜		時		分	～		時		分
		日曜・祝日		時		分	～		時		分
	定休日		土・日・祝								

（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		
	1　ありの場合		
		その内容	介護賠償責任保険
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		
	1　ありの場合		
		その内容	事故内容により対応
事故対応及びその予防のための指針	1　あり		

（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		
	1　ありの場合		
		実施日	6月・11月
		結果の開示	1　あり
第三者による評価の実施状況	2　なし		
	1　ありの場合		
		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	2　入居希望者に交付
管理規程	2　入居希望者に交付
事業収支計画書	1　入居希望者に公開
財務諸表の要旨	1　入居希望者に公開
財務諸表の原本	1　入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	1　あり		
	1　ありの場合		
		（開催頻度）年 2 回	
	2　なしの場合		
		1　代替措置ありの場合	
			（内容）
提携ホームへの移行【表示事項】	2　なし		
	1　ありの場合		
		提携ホーム名	
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	2　なし		
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	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	2　なし		
	1　ありの場合		
		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	
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	

備考

４　サービスの内容
（入居後に居室を住み替える場合）
手続の内容（詳細）
①緊急やむを得ない場合を除き、一定の観察期間を設けます。
②事業所の指定する医師の意見を聴きます。
③入居者の意見を確認し、同意を得ます。
④入居者の身元引受人等の意見を聴き、同意を得ます。
⑤変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担等について入居者及び身元引受人等に説明を行います。
⑥居室変更に伴う費用は、前居室の利用者の故意・過失による破損等があった場合のみ、修繕・クリーニング料金を実費にて負担していただきます。
その他、追加料金は発生しません。

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　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※ 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。