

重要事項説明書

1. 事業主体概要

種類	営利法人		
名称	(ふりがな)	かぶしきがしやあるぷすけあはーと	
	株式会社アルプスケアハート		
法人番号	T8021001073331		
主たる事業所の所在地	〒252-0131 神奈川県相模原市緑区西橋本 1-16-18		
連絡先	電話番号	042-719-3252	
	FAX 番号	042-719-3255	
	メールアドレス	info@alpscareheart.co.jp	
	ホームページの有無	有	
	ホームページアドレス	https://www.alpscareheart.co.jp	
代表者	代表取締役 太田 秀幸		
設立年月日	2021年7月1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)	ふれあいのもり さがみこ		
	ふれあいの杜 さがみ湖			
所在地	〒252-0171 神奈川県相模原市緑区与瀬 429-1			
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	141500 相模原市
主な利用交通手段	最寄駅	JR 相模湖駅		
	交通手段と所要時間	JR 相模湖駅より徒歩 10 分		
連絡先	電話番号	042-684-9652		
	FAX 番号	042-684-9657		
	メールアドレス	fureai@alpscareheart.co.jp		
	ホームページの有無	有		
	ホームページアドレス	https://www.alpscareheart.co.jp		
管理者	齊藤 勝二郎			
建物の竣工日	2024年4月12日			
有料老人ホーム事業の開始日	2024年5月1日			

(類型) 【表示事項】

類型	住宅型
----	-----

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,658.03 m ²				
	所有関係	事業者が賃貸する土地				
		賃貸の種別	普通賃借			
		抵当権の有無	なし			
		契約期間	開始 2024年4月12日			
			終了 2044年4月30日			
契約の自動更新	あり					
建物	延床面積	全体	3,634.17 m ²			
		うち、老人ホーム部分	2,734.41 m ²			
	耐火構造	耐火構築物				
	構造	鉄筋コンクリート造				
	所有関係	事業者が賃貸する土地				
		賃貸の種別	普通賃借			
		抵当権の有無	なし			
		契約期間	開始 2024年4月12日			
			終了 2044年4月30日			
	契約の自動更新	あり				
居室の状況	居室区分	全室個室				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分
	タイプA	有	有	67.63 m ²	1	一般居室個室
	タイプB	有	有	41.49 m ²	2	一般居室個室
	タイプC	有	有	37.33 m ²	1	一般居室個室
	タイプD	有	有	34.35 m ² ~ 34.53 m ²	3	一般居室個室
	タイプE	有	有	34.39 m ²	3	一般居室個室
	タイプF	有	有	41.49 m ²	2	一般居室個室
	タイプG	有	有	34.35 m ² ~ 34.53 m ²	3	一般居室個室
	タイプH	有	有	34.39 m ²	10	一般居室個室
	タイプI	有	無	28.43 m ²	2	介護居室個室
タイプJ	有	無	18.20 m ²	6	介護居室個室	

共用施設	共用便所における 便房	5ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	1ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	5ヶ所
	共用浴室	2ヶ所	個室	2ヶ所
大浴場			0ヶ所	
共用施設	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	1ヶ所
			リフト浴	0ヶ所

			ストレッチャー浴	0ヶ所
			その他	0ヶ所
	食堂	あり		
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり		
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）		
消防用設備等	消火器	あり		
	自動火災報知設備	あり		
	火災通報設備	あり		
	防火管理者	あり		
	防火計画	あり		
緊急通報装置等	居室	全ての居室あり		
	便所	全ての便所あり		
	浴室	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	自然や人とのふれあいを通じ、一人ひとりが生きがいや、やりがいのある心豊かな生活を送ることができる環境を提供する。
サービスの提供内容に関する特色	元気な高齢者の方々が日々の生活や将来の介護不安を抱くことなく、新たな仲間や生きがいを自然豊かな環境で築き、生き生きと暮らせる施設。
入浴、排せつ又は食事の介護	なし
食事の提供	委託
洗濯・掃除等の家事の供与	なし
健康管理の供与	なし
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	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	
	生活機能向上連携加算	
	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	若年性認知症入居者受入加算	
	医療機関連携加算	
	口腔衛生管理体制加算	

	営業スクリーニング加算		
	退院・退所時連携加算		
	看取り介護加算		
	認知症専門ケア加算	(I)	
		(II)	
	サービス提供体制強化加算	(I) イ	
		(I) ロ	
		(II)	
		(III)	
	介護職員処遇改善加算	(I)	
(II)			
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	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	名称	医療法人社団悠心会 森田病院
	住所	神奈川県相模原市緑区三ケ木 627
	診療科目	内科、外科、皮膚科、整形外科、訪問診療
	協力科目	内科、外科、皮膚科、整形外科、訪問診療
	協力内容	入居者の疾病悪化時および急変時の対応、入院の協力
協力歯科医療機関	名称	布施歯科医院
	住所	神奈川県相模原市緑区与瀬本町 45
	協力内容	診療相談、治療

(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		一時介護室へ移る場合
		介護居室へ移る場合
		その他
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無		
居室利用権の取扱い		
前払金償却の調整の有無		
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	
	便所の変更	
	浴室の変更	

	洗面所の変更	
	台所の変更	
	その他の変更	ありの場合 (変更内容)

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	あり
	要支援の者	あり
	要介護の者	あり
留意事項		
契約解除の内容	<p>1 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、契約を解除することができる。</p> <p>一 入居契約書第5条第1項に規定する賃料支払義務</p> <p>二 入居契約書第6条第2項に規定する共益費支払義務</p> <p>三 入居契約書第8条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務</p> <p>四 入居契約書第11条第1項後段に規定する借主の費用負担義務</p> <p>2 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、契約を解除することができる。</p> <p>一 入居契約書第4条に規定する本物件の使用目的遵守義務</p> <p>二 入居契約書第10条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るものを除く。）</p> <p>三 その他入居契約書に規定する借主の義務</p> <p>3 貸主は、借主が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、契約を解除することができる。</p> <p>4 貸主又は借主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p> <p>一 入居契約書第9条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合</p> <p>二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当することとなった場合</p> <p>5 貸主は、借主が入居契約書第9条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	貸主は、次のいずれかに該当する場合に限り、市長の承認を受けて、借主に対して少なくとも6月前に解約の申入れを行うことにより、契約を解約することができる。

		<p>一 本物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、本物件を高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。</p> <p>二 借主が、本物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。ただし、借主の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、貸主及び借主が本契約の解約について合意している場合に限る。</p>
	解約予告期間	1ヶ月
入居者からの解約予告期間	<p>次のいずれかに該当する場合には、1ヶ月前</p> <p>一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、乙が本物件に居住することが困難となったとき。</p> <p>二 親族と同居するため、乙が本物件に居住する必要がなくなったとき。</p> <p>三 甲が法第68条の規定による命令に違反したとき。</p> <p>上記に該当しない場合には、6ヶ月前</p>	
体験入居に内容	なし	
入居定員	42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(同一法人が運営する他の事業所の職員は記載しない)
(職種別の職員数)

	職員数(実人数)			常勤換算人数	
	合計	常勤	非常勤	※1	※2
管理者	1	1			
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員					
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
調理員					
事務員					
その他職員	3	1	2		
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数 ※2				時間	

※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時

間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員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
実務者研修の修了者		
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		
柔道整復師		
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	時 分 ~ 時 分	
	平均人数	最小時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	人	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※	: 1
	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)	
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	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	

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）	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

※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

（職員の状況）

管理者	他の職務との兼務	なし									
	業務に係る資格等	あり（資格名 介護福祉士）									
		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											
前年度1年間の退職者数											
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年以上										
	3年未満										
	3年以上										
	5年未満										
	5年以上										
	10年未満										
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況											

6. 利用料金

（利用料金の支払い方法）

居住の権利形態		終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式		選択方式	
		選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		<input type="radio"/>	全額前払い方式
		<input type="radio"/>	一部前払い・一部月払い方式
	<input type="radio"/>	月払い方式	
年齢に応じた金額設定		あり	
要介護状態に応じた金額設定		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		減額なし	
利用料金の改定	条件	所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数および人件費等を勘案	
	手続き	運営懇談会において説明し、その意見を聴いて行う	

(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			
	年齢	歳	歳	
居室の状況	床面積	34.39 m ²	18.2 m ²	
	便所	有	有	
	浴室	有	無	
	台所	有	無	
入居時点で必要な費用	前払金	0円	0円	
	敷金	816,000円	270,000円	
月額費用の合計		382,600円	271,600円	
家賃		136,000円	45,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用 ※1			
	介護保険外※2	食費	142,100円	142,100円
		管理費	60,000円	40,000円
		介護費用		
		光熱水費		
	その他	44,500円	44,500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)

費用	算定根拠
家賃	土地・建物に係る税金および保険料、大規模修繕に係る費用
敷金	家賃の6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	施設の維持管理費、共用部の水道光熱費
食費	食材料費、レストラン運営委託費
光熱水費	
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	施設運営に係る人件費

(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

費用	算定根拠

特定施設入居者生活介護に対する自己負担額 ※	
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（上乘せサービス） ※	

※ 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	1ヶ月分の家賃×想定居住期間+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 ※想定居住期間=入居時年齢の平均余命をもとに算出 ※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=1ヶ月分の家賃×想定居住期間満了時年齢の平均余命をもとに算出した期間	
想定居住期間（償却年月数）	入居時年齢に応じて算出	
償却の開始日	入居時	
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）	入居時年齢に応じて算出	
初期償却率	入居時年齢に応じて算出	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	受領した前払いに係る賃料-（1か月分の賃料円÷30日×乙の入居日から乙の死亡又は本契約の解除若しくは解約までの日数）
	入居後3月を超えた契約終了	前払いに係る賃料×入居時年齢別償却率（※）÷乙の想定居住日数×契約終了日の翌日から想定居住日数
前払金の保全先	連帯保証を行う銀行等（三井住友銀行）	

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	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
	要介護 5	人
入居期間別	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 ※	%

※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数に含む

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例)	人
	入居者側の申し出 (解約事由の例)	人

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	ふれあいの杜さがみ湖 苦情相談窓口	
	電話番号	042-684-9652	
	対応している時間	平日	09時00分 ~ 18時00分
		土曜	09時00分 ~ 18時00分
		日曜・祝日	09時00分 ~ 18時00分
定休日	なし		
窓口 2	窓口の名称	株式会社アルプスケアハート 本社	
	電話番号	042-719-3252	
	対応している時間	平日 08時30分 ~ 17時30分	

		土曜	－	
		日曜・祝日	－	
	定休日	土日祝日		
窓口3	窓口の名称	相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課		
	電話番号	042-707-7046		
	対応している時間	平日	09時00分～17時00分	
		土曜	－	
		日曜・祝日	－	
定休日	土日祝日			

(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	あり サービス付き高齢者向け住宅賠償責任保険(損害保険ジャパン(株))
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	なし
事故対応及びその予防のための指針	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を把握する取組の状況	なし (ありの場合) 実施日 結果の開示
第三者による評価の実施状況	なし (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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

10. その他

運営懇談会	あり (ありの場合) 開催頻度 年1回
提携ホームへの移行	なし

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等

介護サービスの種類	主な事業所の名称	所在地	併設	隣接
<居宅サービス>				
訪問介護	アルプスケアハート橋本	神奈川県相模原市緑区西橋本 1-16-18		
	アルプスケアハート淵野辺	神奈川県相模原市中央区鹿沼台 2-24-26		
	アルプスケアハート相模大野	神奈川県相模原市南区相模大野 3-1-18 第二佐藤ビル 102		
<介護予防・日常生活支援総合事業>				
訪問介護サービス	アルプスケアハート橋本	神奈川県相模原市緑区西橋本 1-16-18		
	アルプスケアハート淵野辺	神奈川県相模原市中央区鹿沼台 2-24-26		
	アルプスケアハート相模大野	神奈川県相模原市南区相模大野 3-1-18 第二佐藤ビル 102		

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（介護予防を含む）の指定（無）

区分	自立			要支援1～2			要介護1～5		
	提供サービスの別	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス
サービスの提供内容等	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
1. 介護サービス									
①巡回									
・昼間 時～時	無								
・夜間 時～時	無								
②食事介助	無								
③排泄									
・排泄介助	無								
・おむつ交換	無								
・おむつ代	無								
④入浴等									
・清拭	無								
・一般浴介助	無								
・特浴介助	無								
⑤身辺介助									
・体位交換	無								
・居室からの移動	無								
・衣類の着脱	無								
・身だしなみ介助	無								
⑥機能訓練	無								
⑦通院の介助	無								
⑧緊急時対応									
・ナースコール	有	必要時		必要時			必要時		
2. 生活サービス									
①家事									
・居室清掃	無								
・日常の洗濯	無								
・リネン交換	無								
②居室配膳・下膳	無								
③代行									
・買物	無								
・役所手続	無								
④理美容師による理美容サービス	有	理美容の機会の提供 （費用は実費）		理美容の機会の提供 （費用は実費）			理美容の機会の提供 （費用は実費）		
⑤金銭管理	無								
3. 健康管理サービス									
・健康診断	有	健康診断の機会の提供 （費用は実費）		健康診断の機会の提供 （費用は実費）			健康診断の機会の提供 （費用は実費）		
・健康相談	有	随時		随時			随時		
・生活指導・栄養指導	有	随時		随時			随時		
・服薬支援	無								
・生活リズムの記録 （排便・睡眠等）	無								
・医師の往診	無		協力医療機関と直契約			協力医療機関と直契約			協力医療機関と直契約
4. 入退院時、入院中のサービス									
・入退院時の同行	無								
・入院中の洗濯物交換・買い物	無								
・入院中の見舞い訪問	無								
5. その他サービス									
・安否確認	有	1回/日		1回/日			1回/日		
・送迎 （相模湖駅、 近隣スーパー・ ドラッグストア、 森田病院）	有	随時		随時			随時		