

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	セニア祖師谷
定員・室数	9 人 ・ 5 室

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
居住の権利形態	利用権方式
利用料の支払方式	月払い方式
入居時の要件	混合型（自立除く）
介護保険の利用	居宅サービス利用可
居室区分	相部屋あり
介護に関わる職員体制	

1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人		
	フリカガナ	カブシキカイシャミドリケア	
	名 称	株式会社みどりケア	
主たる事務所の所在地	〒	154-0017	
		東京都世田谷区世田谷4-4-4	
連 絡 先	電 話 番 号	03-5799-6333	
	ファックス番号	03-5799-6330	
ホームページ	なし		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 深沢安夫
設 立 年 月 日	平成22年10月14日		
主 な 事 業 等	訪問介護・福祉用具貸与		

事業主体が東京都内で実施する介護保険制度による指定介護サービス

介護サービスの種類	箇所数	主な事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	1	セニアケアセンター	世田谷区世田谷4-4-4
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	1	みどりようぐ	世田谷区世田谷4-4-4
特定福祉用具販売	なし		
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時訪問介護・看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		

地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
地域密着型通所介護	なし		
居宅介護支援	なし		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	1	セニアケアセンター	世田谷区世田谷4-4-4
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所介護	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	1	みどりようぐ	世田谷区世田谷4-4-4
介護予防特定福祉用具販売	なし		
＜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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防地域密着型通所介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		

2 事業所概要

名 称	フリカナ	セニアケア		
	名 称	セニア祖師谷		
所 在 地	〒	154-0017		
			世田谷区祖師谷1-15-11	
連 絡 先	電 話 番 号	03-3482-2724		
	ファックス番号	03-3482-2724		
ホ ー ム ペ ー ジ	なし			
介護保険事業所番号				
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	安藤恵利子
事 業 開 始 年 月 日	平成 22 年 4 月 26 日			
届 出 年 月 日	平成 26 年 7 月 1 日			
届出上の開設年月日	平成 27 年 3 月 23 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）			
	指定の有効期間			まで
介護予防 特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）			
	指定の有効期間			まで
事業所へのアクセス	小田急線祖師ヶ谷大蔵駅より徒歩5分			
施設・設備等の状況				
敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権	あり
	面 積	156 m ²		

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	204 m ²	うち有料老人ホーム分	204 m ²	
	竣工日	平成5年8月31日			
	階 数	地上 3 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 3 階 地下 0 階			
	構造	準耐火建築物	建築物用途区分	一戸建ての住宅	
	併設施設等	なし ()			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成30年3月15日 ~ 令和2年3月14日		
		自動更新	あり なし		
居 室	階	定員	室数	面積	
	1階	2人	1	16.5 m ² ~ 16.5 m ²	
	1階	2人	1	18.6 m ² ~ 18.6 m ²	
	2階	2人	1	22.5 m ² ~ 22.5 m ²	
	2階	2人	1	18.6 m ² ~ 18.6 m ²	
	2階	1人	1	6.6 m ² ~ 6.6 m ²	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
				m ² ~ m ² m ² ~ m ²	
便 所	居室	設置なし	共同便所	3 箇所 (男女共用)	
浴 室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：1 大浴槽：0 機械浴：0	
	併設施設との共用		なし ()		
食 堂	兼用		あり (談話室)		
	併設施設との共用		なし ()		
その他の共用施設	なし ()				
エレベーター	あり 1 基				
消 防 設 備	自動火災報知設備：あり		火災通報装置：あり	スプリンクラー：あり	
緊 急 呼 出 装 置	居室：あり	便所：あり	浴室：あり	脱衣室：あり	

3 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態								
① 有料老人ホームの職員の人数及びその勤務形態								
職種	実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況 等
		専従	非専従	専従	非専従			
管理者（施設長）			1			1人	0.5	介護職員兼務
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用	1					1人	1.5	介護職員兼務
看護職員：派遣					1	1人		
介護職員：直接雇用				1	6	7人	3.0	管理者兼務
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
栄養士						0人		
調理員						0人		
事務員						0人		
その他従業者						0人		
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数						40 時間		

③-1 介護職員の資格					
資格	延べ 人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士			1	2	
実務者研修					
介護職員初任者研修					6
介護支援専門員					
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし					

③-2 機能訓練指導員の資格					
資格	延べ 人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
理学療法士		0	0	0	0
作業療法士					
言語聴覚士					
看護師又は准看護師					
柔道整復師					
あん摩マッサージ指圧師					

③-3 管理者（施設長）の資格	介護福祉士

④ 夜勤・宿直体制	
配置職員数が最も少ない時間帯	19 時 0 分～ 7 時 0 分
上記時間帯の職員配置数	介護職員 1 人以上 看護職員 0 人以上

⑤ 特定施設入居者生活介護の従業者の人数等								
職種	実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算 人数	兼務状況
		専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員						0人		
看護職員						0人		
介護職員						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		

⑤-1 介護職員の資格					
資格	延べ 人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士					
実務者研修					
介護職員初任者研修					
介護支援専門員					
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし					

⑤-2 機能訓練指導員の資格					
資格	延べ 人数	常勤		非常勤	
		専従	非専従	専従	非専従
理学療法士	0	0			
作業療法士					
言語聴覚士					
看護師又は准看護師					
柔道整復師					
あん摩マッサージ指圧師					

⑤-3 看護職員及び介護職員1人当たり（常勤換算）の利用者数 人

従業者の職種別・勤続年数別人数（本事業所における勤続年数）											
勤続 年数	職種	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
1年未満											
1年以上3年未満		1	1								
3年以上5年未満				0	7						
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		1	1	0	7	0	0	0	0	0	0

4 サービスの内容

提供するサービス		
食事の提供サービス	あり（配食サービス）	
食事介助サービス	あり	
入浴介助サービス	あり	
排せつ介助サービス	あり	
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり	
相談対応サービス	あり	
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	あり	
服薬管理サービス	あり	
金銭管理サービス	あり	
定期的な安否確認の方法	日中：随時の見守り 夜間：2時間ごとに居室の巡回	
施設で対応できる医療的ケアの内容	（研修受講後）主治医と連携の上、喀痰吸引対応可。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	イリス訪問診療クリニック
	所在地	世田谷区 上用賀4-34-1-113
	協力の内容	定期訪問診療、健康管理、健康相談、医療機関紹介（診療申し込みによる） ホームからの距離およそ10km、車にて20分
協力医療機関(2)	名称	岡本メモリクリニック
	所在地	世田谷区 岡本2-11-20
	協力の内容	定期訪問診療、健康管理、健康相談、医療機関紹介（診療申し込みによる） ホームからの距離およそ10km、車にて15分
協力歯科医療機関	名称	田島歯科クリニック
	所在地	世田谷区 若林3-151
	協力の内容	定期訪問診療、

介護保険加算サービス等		
個別機能訓練加算		
夜間看護体制加算		
看取り介護加算		
医療機関連携加算		
認知症専門ケア加算		
サービス提供体制強化加算		
介護職員処遇改善加算		
人員配置が手厚い介護サービスの実施		
短期利用特定施設入居者生活介護の算定		
利用者の個別的な選択によるサービス提供		あり
運営懇談会の開催		あり (年 1 回予定)
入居者の人数が少ないなどのため実施しない場合の代替措置		
自費によるショートステイ事業		なし
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	65歳以上
	要介護度	要支援又は要介護
	医療的ケア	相談に応じます
	認知症	相談に応じます
	その他	なし
身元引受人等の条件、義務等	入居契約書第30条とおりに	
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	体験入居は行っていません。
入院時の契約の取扱い	契約は継続いたします。家賃相当額及び管理費は通常どおりお支払いいただきます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	身体拘束の三要件に照らし、施設職員、主治医等関係者によるカンファレンスにおいて、緊急やむをえない場合と判断された場合、本人及び身元引受人に説明した上で実施する。実施中は記録を作成し観察、モニタリングを行い早期の解除につとめる。	
事業者からの契約解除	利用料の支払いが遅れた場合や、禁止行為を行った場合等。詳細は入居契約書第26条参照	
要介護時における居室の住み替えに関する事項		
一時介護室への移動	なし	
判断基準・手続		
利用料金の変更		
前払金の調整	なし	
従前居室との仕様の変更		

その他の居室への移動	あり		
判断基準・手続	心身の状況の変化を踏まえ、主治医の意見を聞いた上で、本人、身元引受人と協議の上決定。		
利用料金の変更	家賃相当額が変更になる場合があります。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の 変更	面積、日照等が変わる場合があります。		
提携ホーム等への転居	あり グリーンステイツ老番館・セニア世田谷・セニア狛江		
判断基準・手続	心身の状況の変化を踏まえ、主治医の意見を聞いた上で、本人、身元引受人と協議の上決定。		
利用料金の変更	家賃相当額が変更になる場合があります。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の 変更	面積・日照等が変わる場合があります。		
苦情対応窓口			
窓口の名称 1	グリーンステイツ相談窓口		
電話番号	03-5799-6333		
対応時間	9:30 ~ 18:00 (月・火・水・木・金)		
窓口の名称 2	世田谷区役所地域福祉部高齢福祉課		
電話番号	03-5432-2408		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月・火・水・木・金)		
窓口の名称 3	東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課		
電話番号	03-5432-4537		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月・火・水・木・金)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：介護保険・社会福祉事業者総合保険		
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			
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	なし		
東京都福祉サービス 第三者評価の実施	なし	結果の公表	
その他機関による 第三者評価の実施	なし	結果の公表	

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数	平均年齢： 87.0 歳		入居者数合計： 9 人					
年齢 \ 介護度	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
65歳未満								
65歳以上75歳未満								
75歳以上85歳未満							1	1
85歳以上							4	3
合計	0	0	0	0	0	0	5	4
入居継続期間別入居者数								
入居期間	6月未満	6月以上 1年未満	1年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上	合計	
入居者数	1	2	5	1			9	
男女別入居者数	男性： 5 人		女性： 4 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				100 %（定員に対する入居者数）				

直近1年間に退去した者の人数と理由			
理由	人数	理由	人数
自宅・家族同居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	医療機関への入院	0
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	3
介護療養型医療施設へ転居	0	その他	0
他の有料老人ホームへ転居	0	退去者数合計	3

6 利用料金

入居準備費用	なし	円
明内細訳		
支払日・支払方法		
解約時の返還		

敷金	なし
金額	円 ※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還する。

家賃及びサービスの対価

プランの名称	前払金	月額利用料	(内訳)				
			家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
個室	0円	175,000円	105,000	10,000	10,000	30,000	20,000
相部屋	0円	123,700円	53,700	10,000	10,000	30,000	20,000
		0円					
		0円					

各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（ 円）×想定居住期間（ 月）により算出 （月額単価の説明） （想定居住期間の説明）
	家賃	近傍同種の家賃を参考に設定
	管理費	施設設備の維持管理費・共用の消耗品費・管理事務費に充当
	介護費用	介護保険対象外サービスを提供するための人件費に充当 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 300 円・昼食 300 円・夕食 300 円 間食 100 円 1日当たり 1,000 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） <small>外出、外泊の場合は、所定の届け出用紙に記載の上、3日前までに提出。入院、医師の指示等は、直前に届ける。1回300円、一日1000円で計算。翌月の請求書により減額。</small>
	光熱水費	居室及び共用部の電気、ガス、水道料金に充当

前払金の取扱い						
支払日・支払方法						
償却開始日						
返還対象としない額						
	位置づけ					
契約終了時の返還金の算定方式						
短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式	期間：3か月	起算日：入居した日				
返還期限	契約終了日から	日以内				
保全措置	保全先：					
その他留意事項						
月額利用料の取扱い						
支払日・支払方法	当月の費用を当月の末日までに指定口座に振り込み					
その他留意事項	入居日又は契約終了日が月途中の場合は日割り精算します。					
介護保険サービスの自己負担額 ※要介護度に応じて利用料の1割（一定以上所得の場合2割）を負担する。						
(30日換算・自己負担1割の場合)						
介護度	基本単位 a	加算 b	処遇改善加算 c=(a+b)×d 小数点以下四捨五入	総単位数 e=a+b+c	介護報酬 f=e×地域別単価 小数点以下切捨て	自己負担額 g=f×0.1 小数点以下切上げ
要支援1	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要支援2	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護1	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護2	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護3	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護4	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
要介護5	×	#N/A	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
		加算の種類	単位・割合	算定	備考	
b	個別機能訓練加算		#N/A	0		
	夜間看護体制加算		#N/A	0	要介護のみ	
	看取り介護加算		-	0	対象者のみ	
	医療機関連携加算		#N/A	0	対象者のみ	
	認知症専門ケア加算		#N/A	0		
	サービス提供体制強化加算		#N/A	0		
d	介護職員処遇改善加算		#N/A	0		
#N/A						
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料				一部有料（サービスごとの料金は一覧表のとおり）		
料金改定の手続						
事前に個々の利用者又は、家族に文章を以ってご案内いたします。						

【料金プランの一例】

最も一般的・標準的なプランについて記入すること。

プランの名称	個室プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	175,000
※利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料及び介護保険サービスの自己負担額は含まない。			

7 入居希望者等への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に交付	財務諸表の要旨	公開していない
管理規程	入居希望者に交付	財務諸表の原本	公開していない
事業収支計画書	入居希望者に交付	その他開示情報	特になし

添付書類： 介護サービス等の一覧表

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

重要事項説明書及び一覧表・適合表の各項目について説明を受け、理解しました。

_____年 月 日

署名 _____ 印 _____

説明年月日
_____年 月 日

説明者職・氏名

職

氏名 _____ 印 _____

介護サービス等の一覧表（参考様式）

区分 サービス	（自 立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない（前払金又は月額利用料を含む）サービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示）	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料を含むサービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示） 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
<介護サービス>				
巡回 日中	○		○	
巡回 夜間	○		○	
食事介助				▲
排泄介助				▲
おむつ交換				▲
おむつ代		実費		実費
入浴（一般浴）介助				▲
清拭				▲
特浴介助				▲
身辺介助				▲
・体位交換				▲
・居室からの移動				▲
・衣類の着脱				▲
・身だしなみ介助				▲
機能訓練				
通院介助 （協力医療機関）	○			
通院介助 （上記以外）		実費		実費
緊急時対応	○			
オンコール対応	○			
<生活サービス>	○			
居室清掃	○			
リネン交換	○			
日常の洗濯	○			
居室配膳・下膳	○			
嗜好に応じた特別食		実費		実費
おやつ	○			
理美容		実費		実費
買物代行（通常の利用区域）	○			
買物代行（上記以外の区域）	○	実費		実費
役所手続き代行	（○）	交付料金実費		交付料金実費
金銭管理サービス				

区分 サービス	(自 立)		(要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分)	
	追加料金が発生しない(前払金又は月額利用料に含む)サービスに○	その都度徴収するサービス(料金を表示)	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料に含むサービスに○	その都度徴収するサービス(料金を表示) 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断		医療費実費		医療費実費
健康相談	○			
生活指導・栄養指導	○			
服薬支援	○			
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	○			
医師の訪問診療		医療費実費		医療費実費
医師の往診		医療費実費		医療費実費
<入退院時、入院中のサービス>				
移送サービス	○			
入退院時の同行(協力医療機関)	○			
入退院時の同行(上記以外)		実費		実費
入院中の洗濯物交換・買物	○			
入院中の見舞い訪問	○			
<その他サービス>				

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

指針項目	該当に○	備考
安定的・継続的な居住の確保のための項目		
1 有料老人ホーム事業の継続を制限する恐れのある抵当権が設定されていないか。	○ 適合	不適合
2 借地・借家の場合、入居者の居住の継続を確実なものとするため、指針4(3)から(5)までに定めるすべての要件を満たしているか。	○ 適合	不適合 非該当 賃貸契約では2年ごとの自動更新となっているが20年の賃借について了解済
緊急時の安全確保のための項目		
3 有料老人ホーム(児童福祉施設等)の建物として建築基準法第7条第5項に規定する検査済証が交付されているか。	○ 適合	不適合 役所の関係部署に建築当時の書類が残っておらず、検査済証が発行できないとのこと。対応策を検討中
4 耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 適合	不適合
5 各居室・各トイレ・浴室・脱衣室のすべてにナースコール等緊急呼出装置を設置しているか。	○ 適合	不適合
6 【収容人員(従業員含む。)10人以上の施設】消防署に届け出た消防計画に基づき避難訓練を実施しているか。	○ 適合	不適合 非該当
7 消防法施行令に定める消防用設備(スプリンクラー設備等)を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適合	不適合
入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目		
8 各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合	不適合
9 各居室の入居者1人当たりの面積は壁芯13㎡以上であるか。	○ 適合	不適合 居室面積不足については、建物内に収納場所を確保してある。
10 すべての居室の定員が1人又は2人(配偶者及び3親等以内の親族を対象)であるか。	○ 適合	不適合 新規入居者にたいしては、相部屋の場合、配偶者および3親等以内の親族となるようにしている。
11 入居時及び定期的に健康診断を受ける機会を提供しているか。	○ 適合	不適合
12 緊急時にやむを得ず身体拘束等を行う場合は、記録を作成することが決められているか。	○ 適合	不適合
入居者の財産を保全するための項目		
13 前払金について、規定された保全措置を講じているか。	○ 適合	不適合 非該当 保全先:
14 前払金について、全額を返還対象としているか。(初期償却0の場合のみ「適」とする。)	○ 適合	不適合 非該当 初期償却率: %
15 入居した日から3か月以内の契約解除(死亡退去含む)の場合については、既受領の前払金の全額(実費を除く。)を利用者に返還することが定められているか。	○ 適合	不適合 非該当

※ 開設日前にあつては見込みで記入し、実際の状況については備考欄に記入すること。
 ※ 不適合の項目については、その具体的な状況、指針適合に向け検討している内容及び改善の期限を原則として明記し、代替措置がある場合はその内容についても記入すること。