

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	住宅型有料老人ホーム アイラビスタ大森東
定員・室数	21 人 ・ 21 室

有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
サ付登録の有無	無
居住の権利形態	建物賃貸借方式
利用料の支払方式	月払い方式
入居時の要件	混合型（自立含む）
介護保険の利用	居宅サービス利用可
居室区分	定員1人

1 事業主体

名 称	法人等の種別	営利法人		
	フリガナ	カブシキカイシャ イキキョウセイワサービス		
	名 称	株式会社 共生ケアサービス		
主たる事務所の所在地	〒	144-0052		
	東京都大田区蒲田3-23-7 松本ビル2階			
連 絡 先	電 話 番 号	03-3738-2945		
	ファックス番号	03-3738-2946		
ホームページ	https://kcere-s.com/			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	岡崎 理絵
設 立 年 月 日	平成27年5月1日			
主 な 事 業 等	居宅介護サービス事業			

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	訪問介護ステーションアイラビスタ蒲田	大田区蒲田3丁目23-7
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	1	訪問看護事業所 共生	大田区蒲田3丁目23-7
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	なし		
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		
地域密着型通所介護	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	1	小規模多機能型ホーム羽田天空橋	大田区羽田5-15-8
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		
居宅介護支援	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	1	訪問看護事業所 共生	大田区蒲田3丁目23-7
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	なし		
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	1	小規模多機能型ホーム羽田天空橋	大田区羽田5-15-8
介護予防認知症対応型共同生活介護	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		
介護医療院	なし		

2 事業所概要

名称	フリカマナ 名称	ジユウカガ タウリョウノウゾノホムアイビ [®] ス材 [®] リビカシ 住宅型有料老人ホームアイラビスタ大森東			
所在地	〒 143-0012	東京都大田区大森東4-35-16			
連絡先	電話番号	03-5767-6484			
	ファックス番号	03-5767-6486			
ホームページ	https://kcere-s.com/				
管理者職氏名	役職名	管理者	氏名	今野 武司	
事業開始年月日	平成 27 年 8 月 1 日				
届出年月日	平成 27 年 10 月 27 日				
届出上の開設年月日	平成 27 年 11 月 1 日				
事業所へのアクセス	京急本線 梅屋敷駅出口より徒歩9分、大森駅中央出口より徒歩11分				
施設・設備等の状況					
敷地	権利形態	—	抵当権	なし	
	面積	478.76 m ²			
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	延床面積	777.68 m ² うち有料老人ホーム分 777.68 m ²			
	竣工日	昭和 62 年 8 月 15 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	耐火建築物	建築物用途区分	寄宿舍	
併設施設等	なし ()				
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成27年8月1日 ~ 平成30年7月31日		
		自動更新	あり		
居室	階	定員	室数	面積	
	1階	1人	1	12.32 m ²	~ 12.32 m ²
	1階	1人	1	8.42 m ²	~ 8.42 m ²
	1階	1人	1	10.9 m ²	~ 10.9 m ²
	1階	1人	1	10.43 m ²	~ 10.43 m ²
	2階	1人	3	14.58 m ²	~ 14.58 m ²
	2階	1人	1	13.77 m ²	~ 13.77 m ²
	2階	1人	1	14.18 m ²	~ 14.18 m ²
	2階	1人	1	14.85 m ²	~ 14.85 m ²
	2階	1人	1	16.2 m ²	~ 16.2 m ²
	2階	1人	1	16.2 m ²	~ 16.2 m ²
	2階	1人	1	17.96 m ²	~ 17.96 m ²
	3階	1人	3	14.58 m ²	~ 14.58 m ²
	3階	1人	1	18.66 m ²	~ 18.66 m ²
	3階	1人	2	9.18 m ²	~ 9.99 m ²
3階	1人	1	15.39 m ²	~ 15.39 m ²	
3階	1人	1	15.93 m ²	~ 15.93 m ²	
一時介護室	階	定員	室数	面積	
				m ²	~ m ²
便所	居室	設置なし	共同便所	6 箇所 (男女共用)	
	居室	設置なし	共同浴室	個浴：1 大浴槽：1 機械浴：0	
浴室	併設施設との共用		なし ()		
	兼用	なし ()			
食堂	併設施設との共用		なし ()		
	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：なし	脱衣室：なし	

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）			0.5			1人	0.5	生活相談員兼務			
生活相談員			0.5			1人	0.5	管理社兼務			
看護職員：直接雇用						0人					
看護職員：派遣						0人					
介護職員：直接雇用						0人					
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						32 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	0	0	0	0	0						
実務者研修	0	0	0	0	0						
介護職員初任者研修	0	0	0	0	0						
介護支援専門員	0	0	0	0	0						
たん吸引等研修（不特定）	0	0	0	0	0						
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0	0						
資格なし	0	0	0	0	0						
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	0						
作業療法士	0	0	0	0	0						
言語聴覚士	0	0	0	0	0						
看護師又は准看護師	0	0	0	0	0						
柔道整復師	0	0	0	0	0						
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0	0	0						
はり師又はきゅう師	0	0	0	0	0						
③-3 管理者（施設長）の資格						なし					
④ 夜勤・宿直体制											
配置職員数が最も少ない時間帯				17 時 30 分～ 8 時 30 分							
上記時間帯の職員配置数				介護職員 0 人以上			看護職員 0 人以上				
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		0	0	0	0	0.5	0	0	0	0	0
1年以上3年未満		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		0	0	0	0	0.5	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 (直営)	
食事介助サービス	なし	
入浴介助サービス	なし	
排せつ介助サービス	なし	
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	なし	
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	バイタルチェック、食事の状況確認及び巡回により確認する。また、入居者個々の状況に応じて個別対応する。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医療処置が必要になった場合は、訪問診療 (往診を含む)、訪問歯科 (往診を含む)、訪問看護により対応して頂きます。訪問により処置が難しい場合には利用者 に合った施設をご案内します。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人永高会 蒲田クリニック
	所在地	東京都大田区蒲田5丁目40-7 大塚ビル4F
	協力の内容	訪問診療の実施、24時間緊急時の訪問診療受付 【診療科目】内科・精神科 【費用負担】医療保険の自己負担分 【対象者】事前申込み 【ホームからの距離】1.83km
協力医療機関(2)	名称	ナグモ医院
	所在地	東京都大田区西糺谷4-21-16
	協力の内容	訪問診療の実施、24時間緊急時の訪問診療受付 【診療科目】内科 【費用負担】医療保険の自己負担分 【対象者】事前申込み 【ホームからの距離】1.2km
協力歯科医療機関	名称	横浜みらい会 横浜南仲通歯科医院
	所在地	神奈川県横浜市中区南仲通3-37 千野ビル2F
	協力の内容	訪問歯科診療の実施 【診療科目】歯科 【費用負担】医療保険・介護保険の自己負担分 【対象者】事前申込み 【ホームからの距離】15.0km
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	60歳以上もしくは40歳から65歳要介護認定を受けている方
	要介護度	要支援1以上 (自立可)
	医療的ケア	訪問診療で対応可能な範囲
	認知症	対応可
	その他	他入居者に被害を与えず、集団生活が送れる方
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人は、本契約に基づく入居者の契約に対する一切の責務について、入居者と連帯して履行の責を負うと共に契約解除時に入居者を引き取る。	
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	入居者が連続して病院又は診療所に入院すると見込まれた場合又は入院が長期に渡る場合に入居者が退院後引き続き利用を希望した場合は、入居者の心身の状況及び病状等を考慮し、サービスの提供が可能か否かどうかが判断した上、医師並びに入居者と協議のもと決定するものとする	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	原則として身体拘束は行いませんが、入居者の生命または、切迫性・非代替性・一時性の3要件を総合的に判断して、施設長・介護支援専門員・サービスに係る事業者担当者と十分な協議を実施し、入居者、家族等へ十分な説明と理解をいただき、その状態を記録に残し、定期的に身体拘束排除に向けた、協議を継続して行います。	
事業者からの契約解除	一ヶ月以上利用がない場合。入居者及び身元引受人が強制執行・仮処分・もしくは任意競売、その他これに準ずる裁判の手続きを行われた場合。身元引受人が業務を遂行出来なくなった時。	
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		

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	心身の状況変化等により医師等から指導があった場合。
利用料金の変更	なし
前払金の調整	なし
従前居室との仕様の 変更	あり
提携ホーム等への転居	あり ぽーとサイド羽田天空橋
判断基準・手続	心身の状況変化等により医師等から指導があった場合。
利用料金の変更	なし
前払金の調整	なし
従前居室との仕様の 変更	あり
苦情対応窓口	
窓口の名称1	住宅型有料老人ホームアイラビスタ大森東
電話番号	03-5767-6484
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月曜日~金曜日)
窓口の名称2	株式会社 共生ケアサービス
電話番号	03-3738-2945
対応時間	8:30 ~ 17:30 (月曜日~金曜日)
窓口の名称3	東京福祉保健局高齢対策部施設支援課施設運営調整
電話番号	03-5320-4264
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月曜日~金曜日)
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：三井住友海上火災保険株式会社 福祉事業者総合賠償責任保険
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	あり
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： 85.6 歳	入居者数合計： 20 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						3	1	
75歳以上85歳未満				1	2	3	1	3
85歳以上					2	2		2
合計	0	0	0	1	4	8	2	5
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	3	9	8				20	
男女別入居者数	男性： 7 人			女性： 13 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	95 % （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				その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居				
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居				医療機関への入院				
介護老人保健施設へ転居				死亡			3	
介護療養型医療施設へ転居				その他				
他の有料老人ホームへ転居				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							
			(内訳)				
プランの名称	前払金	月額利用料	家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
プランA (一年契約自動更新)		160,500円	85,000	5,000		45,500	25,000
プランB (一年契約自動更新)		184,500円	109,000	5,000		45,500	25,000
プランC (一年契約自動更新)		133,500円	58,000	5,000		45,500	25,000
プランD (一年契約自動更新)		168,500円	93,000	5,000		45,500	25,000
プランE (一年契約自動更新)		129,200円	53,700	5,000		45,500	25,000
プランF (一年契約自動更新)		140,300円	69,800	5,000		45,500	20,000
プランG (一年契約自動更新)		124,200円	53,700	5,000		45,500	20,000
各料金の内訳・明細		前払い金なし (月額単価の説明) (想定居住期間の説明)					
	家賃	プランA 85,000円					
	管理費	エレベーター維持費、消防設備・維持点検、ボイラー維持点検					
	介護費用	食事の提供、おやつ代、日中・夜間の巡回、金銭管理、健康相談 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 350 円・昼食 550 円・夕食 550 円 間食 50 円 1日当たり 1,500 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) 前日までのキャンセルの場合は徴収しない。当日キャンセルは上記の金額を徴収する。					
	光熱水費	共益費 (共有部分も含む)					

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	支払日：請求発行月の月末払い 支払い方法：銀行振込、口座振替、現金払い
その他留意事項	生活保護 口座振替：請求書発行翌月の5日 現金・振込：請求書発行翌月の10日
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	
運営懇談会の開催	

【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	プランA		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	160,500
※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	入居希望者に公開	財務諸表の原本	公開していない
事業収支計画書	公開していない	その他開示情報	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	その都度徴収するサービス（料金を表示）
			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○	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
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				実費▲
通院介助 （協力医療機関）				▲
通院介助 （上記以外）				▲
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
おやつ			○	
理美容				実費
買物代行（通常の利用区域）				▲
買物代行（上記以外の区域）				▲
役所手続き代行			○	
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▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断				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				実費
医師の往診				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)				▲
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>				応相談

施設名:住宅型有料老人ホーム アイラビスタ大森東

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 ○	物件については更新対応を行っている。
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	物件については更新対応を行っている。
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 ○	
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 ○	順次、緊急通報装置の設置を行っている。
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(既存の建築物を転用した場合等で必要な要件を満たした場合は7.43㎡以上)であるか。	適合 . 不適合 ○	改修型のため
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 ○	
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。