

## 有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	有料老人ホーム はまさんの家
定員・室数	12 人 ・ 8 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

## 1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人		
	フリカナ	カブシキガイシャ デイジー	
	名 称	株式会社 デイジー	
主たる事務所の所在地	〒	114-0015	
		東京都北区中里2-13-1	
連 絡 先	電 話 番 号	03-5907-4401	
	ファックス番号	03-5706-9272	
ホームページ	なし		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 伊藤 高義
設 立 年 月 日	平成18年6月1日		
主 な 事 業 等	有料老人ホーム運営/指定訪問介護事業所		

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	訪問介護事業所 はま家	同一敷地内
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	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	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	
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	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	なし	
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	ユウヨウジンホーム ハマサンノイ		
	名 称	有料老人ホーム はまさんの家		
所 在 地	〒 158-0082	東京都世田谷区等々力8-21-11		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5907-4401		
	ファックス番号	03-5706-9272		
ホ ー ム ペ ー ジ	なし			
管 理 者 職 氏 名	役職名	管理者	氏名	伊藤 高義
事 業 開 始 年 月 日	平成 18 年 6 月 1 日			
届 出 年 月 日	平成 28 年 5 月 25 日			
届出上の開設年月日	平成 28 年 11 月 7 日			
事業所へのアクセス	東急大井町線 等々力駅より徒歩12分（東急バス 園芸高校前下車 徒歩1分）			
施設・設備等の状況				
敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権	—
	面積	278.98 m <sup>2</sup>		

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	—	
	延床面積	145.34 m <sup>2</sup>	うち有料老人ホーム分	137.89 m <sup>2</sup>	
	竣工日	昭和41年7月30日			
	階 数	地上 1 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 1 階 地下 0 階			
	構造	その他	建築物用途区分	一般住宅	
	併設施設等	あり ( 指定訪問介護事業所 はま家 )			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和2年5月1日 ~ 令和4年4月30日		
		自動更新	なし		
居 室	階	定員	室数	面積	
	第1/1階	1人	3	7.4 m <sup>2</sup> ~ 10.7 m <sup>2</sup>	
	第1/1階	2人	2	10.74 m <sup>2</sup> ~ 13.24 m <sup>2</sup>	
	第2/1階	1人	1	8.24 m <sup>2</sup> ~ 8.24 m <sup>2</sup>	
	第2/1階	2人	2	10.74 m <sup>2</sup> ~ 13.24 m <sup>2</sup>	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
				m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup>	
便 所	居室	設置なし	共同便所	2 箇所 ( 男女共用 )	
浴 室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：2 大浴槽：0 機械浴：0	
	併設施設との共用	あり ( キッチン、洗面所、脱衣所 )			
食 堂	兼用	なし ( )			
	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	なし 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	訪問介護事業所 管理者
生活相談員					1	1人	0.5	訪問介護事業所 ヘルパー
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			3		2	5人	4.2	訪問介護事業所 ヘルパー
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					1	1人	0.3	訪問介護事業所 事務
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		0	1	0	1										
実務者研修		0	1	0	0										
介護職員初任者研修		0	1	0	2										
介護支援専門員		0	0	0	0										
たん吸引等研修（不特定）		0	0	0	0										
たん吸引等研修（特定）		0	4	0	2										
資格なし		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										
作業療法士		0	0	0	0										
言語聴覚士		0	0	0	0										
看護師又は准看護師		0	0	0	0										
柔道整復師		0	0	0	0										
あん摩マッサージ指圧師		0	0	0	0										
はり師又はきゆう師		0	0	0	0										
③-3 管理者（施設長）の資格				実務者研修											
④ 夜勤・宿直体制															
配置職員数が最も少ない時間帯				20 時 0 分～ 8 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								
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											
3年以上5年未満					1										
5年以上10年未満				1	1		1								
10年以上				2											
合計		0	0	4	2	0	1	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	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	日中の巡回は30分に1回程度・夜間の巡回は1時間に1回	
施設で対応できる医療的ケアの内容	経管栄養の場合には、特定行為認定職員が対応しますが、認定が完了するまでの期間は訪問看護（医療費）を利用していただく必要がございます。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人社団 青い鳥会 上田クリニック
	所在地	〒158-0083 東京都世田谷区奥沢7-12-25
	協力の内容	訪問診療項目（内科、呼吸器内科、皮膚科） 定期訪問、24時間救急対応 / 施設まで距離2.1km車にて8分
	名称	牧野皮膚科

協力医療機関(2)	所在地	東京都世田谷区深谷6-35-2
	協力の内容	訪問診療項目（皮膚科）往診日：木曜日 施設までの距離1.9km車にて8分
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 幸進会 伊東歯科医院
	所在地	東京都世田谷区尾山台3-34-8-2階
	協力の内容	訪問診療項目（歯科）往診日：利用者により異なる 施設までの距離1.9km車にて8分
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		なし（年 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		はまさんの家だよりなどを交付
自費によるショートステイ事業		あり
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	概ね60歳以上。日常生活で介護の必要な方。
	要介護度	自立を除く、要介護の方。
	医療的ケア	お客様の状態により提携医療関係機関と相談の上、入居可能かどうかお客様とご相談させていただきます。
	認知症	面談の上、決定させていただきます。
	その他	重大な感染症や他の入居者様への迷惑行為がないこと。
身元引受人等の条件、義務等	利用者親族もしくは成年後見人（詳細は入居契約書第31条から第34条までを参照）	
体験入居	利用期間	要相談
	利用料金	1日12000円（室料5,500円、食事代3食1,250円、介護費5,250円）
	その他	個人的に使用する物品はお持ち込み又は実費購入となります。
入院時の契約の取扱い	詳細は入居契約書第1条を参照。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>入居者ご本人、あるいは他のご入居の皆様様の生命、身体を保護するため、緊急やむを得ない場合に限り、当施設では身体拘束を行うことがあります。</p> <p>①生命身体の危険性が高い。②身体拘束を除いてとるべき方法がない。③その制限は一時的なものとする。</p> <p>以上の条件でご本人、その家族に説明し同意を得た上で、介護職員、ケアマネージャー、医療等の提携事業者の担当者等、施設全体で協議し、施設責任者の最終判断により行います。また、身体拘束の態様、時間、その際の利用者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、拘束内容、目的、時間、期間等について、ご本人、そのご家族に詳細を報告し十分な理解が得られるよう努めてまいります。</p>	
事業者からの契約解除	<p>利用者の行動が他の利用者や施設職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常の介護方法ではこれを防止することができず、本契約を将来にわたって継続する事が社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、契約を解除することがあります。また、他の入居者に迷惑となる騒音の発生、あるいは危険物又は悪臭を発生する機材、物品の持ち込み、又は保管を行い、事業者の求めにも関わらず、停止せずあるいは物品の撤去をしない時、利用料金の支払い義務に違反した場合。（入居契約書第27条を参照）</p>	
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	利用者の身体状況によりご本人、ご家族と相談の上。		
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	移動する居室により		
提携ホーム等への転居	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			
苦情対応窓口			
窓口の名称1	有料老人ホーム はまさんの家（管理者 伊藤 高義）		
電話番号	03-5907-4401		
対応時間	9:00 ~ 21:00（月曜日～金曜日）		
窓口の名称2	世田谷区総合支所 保健福祉課		
電話番号	03-5432-2605		
対応時間	8:30 ~ 17:00（月曜日～金曜日）		
窓口の名称3	東京都国民保険団体連合会		
電話番号	03-6238-0177		
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： あいおいニッセイ同和損保（介護保険、社会福祉総合保険）		
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	あり	結果の公表	とうきょう福祉ナビゲーション
その他機関による第三者評価の実施	あり	結果の公表	その他

## 5 入居者

介護度別・年齢別入居者数	平均年齢：	80.0 歳	入居者数合計：	6 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					1		1	
75歳以上85歳未満						1		2
85歳以上							1	
合計	0	0	0	0	1	1	2	2
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		2	1	1	2		6	
男女別入居者数	男性： 0 人			女性： 6 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	50 %（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	1	死亡	
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	1

## 6 利用料金

入居準備費用	あり	200,000 円
明内細訳	入居事前アセスメント費用（2名×3日交通費込）125000円、入居時ベッド点検メンテナンス料10000円、3モーターベッド貸出（契約解除日まで）35000円、寝具代20000円、連絡調整、通信費5000円、個人用必需品、事務用品及び書類製作費等5000円。	
支払日・支払方法	入居前日までに、指定口座へお振込みください。	
解約時の返還	入居後の返還は致しません。	

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
Aプラン	なし	128,000円	52,000	18,500	0	37,500	20,000
Bプラン	なし	150,000円	52,000	18,500	22,000	37,500	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	A/Bプラン共に52000円（近傍同種の家賃相場）	
	管理費	A/Bプラン共に18500円（共有施設設備の維持管理、修繕費、共有部分での消耗品、事務用品費、生活支援費）	
	介護費用	Bプランのみ22000円介護保険サービス外の身の回りの介護支援サービス（例：服薬介助、入院時の付き添い、入院中の洗濯、入浴介助、部分浴2回まで、介護保険時間外の食事介助） ※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    350    円・夕食    450    円    間食    100    円 1日当たり    1,250    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） 日割り計算でご返金致します。	
	光熱水費	A/Bプラン共に20000円（居室、共有スペースに使用）	

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	25日締め翌月5日までにお支払いください。	
その他留意事項	なし	
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		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・月額施設利用料及び有料サービスの単価については、消費者物価指数及び人件費、また諸種の経済状況の変化などを勘案し、事業の安定的継続の視点から、運営座談会の意見を聞いて、改定する場合があります。</li> </ul>		



【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	Aプラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
200000円	0円	0円	128000円
※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	入居希望者に公開	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	希望があれば公開

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				
入浴（一般浴）介助			週2回まで	
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）				▲
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			○	
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				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)			Bプランのみ	▲
入退院時の同行(上記以外)			Bプランのみ	▲
入院中の洗濯物交換・買物			Bプランのみ	▲
入院中の見舞い訪問			○	▲
<その他サービス>				

施設名:有料老人ホーム はまさんの家

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
<b>安定的・継続的な居住の確保のための項目</b>		
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	
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	賃借契約期間 令和2年5月1日～令和4年4月30日までの2年更新
<b>緊急時の安全確保のための項目</b>		
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	一般住宅
4 耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 適合	木・軽量鉄骨造、瓦葺き平屋
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	
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	
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	
<b>入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目</b>		
8 各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合	定員2名の居室は天井よりカーテンで区分
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	7.4㎡×2室、10、74㎡×4室、13、24㎡×2室
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	10.74㎡以上の4室は定員2名
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	
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	
<b>入居者の財産を保全するための項目</b>		
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	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	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	

※ 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。