

## 有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	ファミリー・ホスピス二子玉川ハウス
定員・室数	37人・37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	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		その他の法人	
	フリカナ	カイロスアンドカンパニーカブシキガイシャ		
	名 称	カイロス・アンド・カンパニー株式会社		
主たる事務所の所在地	〒	100-0005		
	東京都千代田区丸の内3-3-1			
連 絡 先	電 話 番 号	03-6368-4160		
	ファックス番号	03-6368-4161		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://kairos-company.com/index.html			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	洪 雄吾
設 立 年 月 日	平成23年12月5日			
主 な 事 業 等	ホスピス事業、介護保険指定事業、高齢者住宅事業			

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	4	訪問介護ファミリー・ホスピス池上	大田区仲池上1-33-9
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	4	訪問看護ファミリー・ホスピス池上	大田区仲池上1-33-9
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	1	居宅介護支援事業所ファミリー・ホスピス府中	府中市是政2-38-9
<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	4	訪問看護ファミリー・ホスピス池上	大田区仲池上1-33-9
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	フリカテナ	ファミリーホスピスフタコタマガワハウス		
	名称	ファミリー・ホスピス二子玉川ハウス		
所在地	〒	158-0094		
	東京都世田谷区玉川3丁目39-9			
連絡先	電話番号	03-6432-7655		
	ファックス番号	03-6411-7678		
ホームページ	<a href="http://kairos-company.com/index.html">http://kairos-company.com/index.html</a>			
管理者職氏名	役職名	管理者	氏名	北澤 直美
事業開始年月日	令和1年12月1日			
届出年月日				
届出上の開設年月日	令和1年11月20日			
事業所へのアクセス	東急田園都市線「二子玉川」駅 徒歩12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	848.25 m <sup>2</sup>		

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	延床面積	1944.37 m <sup>2</sup>	うち有料老人ホーム分	1944.37 m <sup>2</sup>	
	竣工日	平成 29 年 6 月 16 日			
	階 数	地上 5 階 地下 1 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 5 階 地下 1 階			
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	老人ホーム	
	併設施設等	あり ( 訪問介護事業所、訪問看護事業所 )			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和1年10月31日 ~ 令和31年10月31日		
		自動更新	あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	2階	1人	12	18.04 m <sup>2</sup> ~ 18.04 m <sup>2</sup>	
	3階	1人	12	18.04 m <sup>2</sup> ~ 18.04 m <sup>2</sup>	
	4階	1人	11	18.04 m <sup>2</sup> ~ 20.61 m <sup>2</sup>	
	5階	1人	2	46.52 m <sup>2</sup> ~ 46.68 m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup>	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
				m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup> ~ m <sup>2</sup>	
便 所	居室	全室設置	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：1 大浴槽：0 機械浴：4	
	併設施設との共用		なし ( )		
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	あり 2 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	訪問看護と兼務
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用			9		8	17人	12.0	訪問看護と兼務
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	1		6			7人	9.5	訪問介護と兼務
介護職員：派遣			2		3	5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	2			2		4人	3.0	
事務員	1					1人	1.0	
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	6												
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）			1												
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															
作業療法士					1										
言語聴覚士															
看護師又は准看護師			9		7										
柔道整復師															
あん摩マッサージ指圧師															
はり師又はきゅう師															
③-3 管理者（施設長）の資格						看護師									
④ 夜勤・宿直体制															
配置職員数が最も少ない時間帯				21 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 2 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		9	8	7	0										
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															
合計		9	8	7	0	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（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 健康診断の機会を設ける	
服薬管理サービス	なし	
金銭管理サービス	なし	
定期的な安否確認の方法	居室訪問にて安否を確認	
施設で対応できる医療的ケアの内容	健康管理、健康相談、緊急時の対応・医師への連絡調整	
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 芳雄会 白金台ファミリークリニック
	所在地	東京都港区白金台3-18-1 八百吉ビル2階

	協力の内容	健康診断、健康に関する相談・指導
協力医療機関(2)	名称	
	所在地	
	協力の内容	
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 高輪会 高輪歯科医院
	所在地	東京都港区高輪2-16-36
	協力の内容	入居者に対して歯科検診を実施する。必要に応じて最善の方法で治療を実施する。
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		個別に状況説明を実施
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	概ね65歳以上
	要介護度	自立の方、要支援・要介護の方
	医療的ケア	心身の状態により入居が必要と施設が認めた場合
	認知症	自傷他害行為のない共同生活が可能な方
	その他	
身元引受人等の条件、義務等	条件：印鑑証明を取得できる方 義務：本契約に基づく入居者の事業者に対する債務において連帯して履行の責を負うと共に、事業者の管理規定に定める所に従い、事業者と協議し必要な時は入居者の身柄及び所持品を引き取るものとします。	
体験入居	利用期間	3泊4日まで
	利用料金	1泊当たり30,000円(税別)(室代、食事料金3食含む)
	その他	体調により受診をお願いすることがあります。
入院時の契約の取扱い	不在期間でも家賃、管理費が発生します。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、あらかじめ非代替性、一時性、切迫性の三つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに家族等に説明します。また、拘束の実施に当たってはその態様及び時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむをえなかった理由を記録し、定期的な見直しの際の資料とします。尚、ご家族等の要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合にはこれを開示します。	
事業者からの契約解除	①入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ②月払いの利用料その他の支払いを2ヶ月以上遅滞した時 ③第18条の規定に違反したとき ④入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止する事ができないとき ⑤入居者が90日以上に渡る長期入院が必要となった場合	
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	疾患、身体又は精神的な状況等により移動をお願いする事があります。
利用料金の変更	移動先の料金形態に準じます。
前払金の調整	なし
従前居室との仕様の 変更	基本的な仕様の変更はないが、多少間取りが異なる場合があります。
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	ファミリー・ホスピス子玉川ハウス
電話番号	03-6432-7665
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月~金(祝日、年末年始を除く))
窓口の名称 2	カイロス・アンド・カンパニー株式会社
電話番号	03-6368-4160
対応時間	10:00 ~ 18:00 (月~金(祝日、年末年始を除く))
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号	03-6238-0177
対応時間	9:00 ~ 16:00 (月~金(祝日、年末年始を除く))
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：賠償責任保険(損害保険ジャパン日本興和株式会社)
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： 75.2 歳	入居者数合計： 24 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								2
65歳以上75歳未満					2	1	3	3
75歳以上85歳未満				2	1		2	4
85歳以上						1		3
合計	0	0	0	2	3	2	5	12
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	19	5	0	0	0	0	24	
男女別入居者数	男性： 15 人		女性： 9 人					
入居率(一時的に不在となっている者を含む。)	65 % (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	1
介護老人保健施設へ転居		死亡	36
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	1	退去者数合計	38

## 6 利用料金

入居準備費用	あり	220,000 円
明内細訳	ファミリー・ホスピスらいふプラン費として入居前アセスメント、希望により健康診断などを実施、入居後のらいふプランを作成するための人件費	
支払日・支払方法	入居時	
解約時の返還	なし	
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
2.3.4階		356,920円	180,000	151,000		25,920	
5階 A		626,920円	450,000	151,000		25,920	
5階 B		726,920円	550,000	151,000		25,920	
		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	賃料					
	管理費	共用設備の維持管理費、水光熱費、ゴミ処理費、保守点検費、住宅に関わる職員の人件費等					
	介護費用	なし 介護が必要になった場合は、原則介護保険サービスを利用、またはサービス一覧により提供					
	食費	朝食 円・昼食 円・夕食 円 間食 円 1日当たり 864 円 × 30日で積算 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 喫食の3日前 17:00までに欠食連絡があった場合は無料					
	光熱水費	管理費に含まれる					

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	指定日に口座振替	
その他留意事項	家賃、管理費は前払い、その他は実績に基づき後払いになります。月途中の入退去の場合、家賃、管理費等の月額費用は日割り計算致します。	
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		
運営懇談会にて諮るまたは個々の入居者、家族に説明を行う。		



【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	2. 3. 4階プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
220,000	0	0	356,920
※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	

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

<p>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。</p> <p style="text-align: right;">_____年 月 日</p> <p>署名 _____ 印</p>
---

<p>説明年月日</p> <p style="text-align: center;">_____ 2020 年 _____ 月 _____ 日</p> <p>説明者職・氏名</p> <p>職 看護師 _____</p> <p>氏名 北澤 直美 _____ 印</p>
--

## 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)(税別)	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)(税別)
<介護サービス>			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○	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▲
巡回 日中	体調不良時のみ		体調不良時のみ	
巡回 夜間	1回程度(体調を考慮)		1回程度(体調を考慮)	
食事介助		4,000円/回		▲
排泄介助		4,000円/回		▲
おむつ交換		4,000円/回		▲
おむつ代		実費		実費
入浴(一般浴)介助		6,000円/回		▲
清拭		6,000円/回		▲
特浴介助		6,000円/回		▲
身辺介助				▲
・体位交換		1,000円/回		▲
・居室からの移動		1,000円/回		▲
・衣類の着脱		1,000円/回		▲
・身だしなみ介助		1,000円/回		▲
機能訓練		6,000円/40分		▲
通院介助 (協力医療機関)		3,000円/30分		3,000円/30分
通院介助 (上記以外)		3,000円/30分		3,000円/30分
緊急時対応	○		○	
オンコール対応	○		○	
<生活サービス>				
居室清掃				3,000円
リネン交換		リネン代金に含む/週1回		リネン代金に含む/週1回
日常の洗濯		実費/クリーニング外注		実費/クリーニング外注
居室配膳・下膳	体調を考慮し対応		体調を考慮し対応	
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)		3,000円/30分		3,000円/30分
買物代行(上記以外の区域)		3,000円/30分		3,000円/30分
役所手続き代行		なし		なし
金銭管理サービス		なし		なし

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)(税別)	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)(税別)
			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○	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	機会を設ける	実費	機会を設ける	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		医療保険		医療保険
医師の往診		医療保険		医療保険
<入退院時、入院中のサービス>				
移送サービス		なし		なし
入退院時の同行(協力医療機関)		実費		実費
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		実費		実費
入院中に見舞い訪問		状態に応じて		状態に応じて
<その他サービス>				
リネンレンタル	寝具一式のレンタル、寝具の洗濯含む	5,000円/月	寝具一式のレンタル、寝具の洗濯含む	5,000円/月
プライベートナースケア	ナースが個別対応	60分未満6000円	ナースが個別対応	60分未満6000円

施設名：ファミリー・ホスピス二子玉川ハウス

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
<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 . 不適合	
2 借地・借家の場合、入居者の居住の継続を確実にものとするため、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	
<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 . 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	
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	
<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 . 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	
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	
<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 . 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。