

## 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板橋生楽館		
定員・室数	32人・30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1～2人（親族のみ対象）		
1 事業主体			
名 称	法人等の種別	医療法人	
	フリカ`ナ 名 称	リョウホクジンチンカイ 医療法人知真会	
主たる事務所の所在地	〒 507-0041	岐阜県多治見市太平町3丁目16番地	
連 絡 先	電 話 番 号	0572-21-2280	
	ファックス番号	0572-21-2281	
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.chishinkai-group.jp		
代 表 者 職 氏 名	役職名	理事長	氏名 大島 佳宣
設 立 年 月 日	平成14年10月21日		
主 な 事 業 等	診療所の運営・老人保健施設及び有料老人ホーム運営		
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なごやか板橋	東京都板橋区小茂根3-2-15
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	1	小茂根内科クリニック	東京都板橋区小茂根3-2-15
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`ナ 名称	ジュウタカ`タウリョウロウジ`ンホームイ`バ`シラク`カン 住宅型有料老人ホーム板橋生楽館		
所在地	〒 173-0037	東京都板橋区小茂根3-2-15		
連絡先	電話番号	03-5995-6630		
	ファックス番号	03-5995-6631		
ホームページ	http://www.chishinkai-group.jp			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名 谷口 拓馬	
事業開始年月日	平成 30 年 7 月 1 日			
届出年月日	平成 30 年 7 月 1 日			
届出上の開設年月日	平成 30 年 7 月 1 日			
事業所へのアクセス	東京メトロ有楽町線・副都心線「小竹向原駅」より約1,100m（徒歩14分） 東武東上線「ときわ台駅」より約1,200m（徒歩15分）			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	—	抵当権 あり	
	面積	1064.46 m <sup>2</sup>		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権 あり	
	延床面積	1492.62 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 1289.22 m <sup>2</sup>		
	竣工日	平成 23 年 12 月 13 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	病院
併設施設等	あり ( 医療法人知真会 小茂根内科クリニック )			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和5年9月29日 ~ 令和35年9月29日	
		自動更新	あり	
居室	階	定員	室数	面積
	2階	1人	14	16.38 m <sup>2</sup> ~ 20.28 m <sup>2</sup>
	2階	2人	1	29.25 m <sup>2</sup> ~ 29.25 m <sup>2</sup>
	3階	1人	14	16.38 m <sup>2</sup> ~ 20.28 m <sup>2</sup>
	3階	2人	1	29.25 m <sup>2</sup> ~ 29.25 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>
居室内の設備等	便所	全室あり		
	洗面	全室あり		
	浴室	一部あり		
	冷暖房設備	全室あり		
	電話回線	なし ( )		
	テレビアンテナ端子	全室あり ( 地上デジタル・BS放送 )		

共同便所	1 箇所	( 男女共用 )		
共同浴室	個浴： 1	大浴槽： 0	機械浴： 1	
	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	あり ( 相談室 )			
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	0	0	0	0	1人	0.5	訪問介護事業と兼務
生活相談員	0	0	0	0	0	0人	0.0	
看護職員：直接雇用	0	0	0	0	0	0人	0.0	
看護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
介護職員：直接雇用	0	6	0	0	0	6人	3.0	訪問介護事業と兼務
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
機能訓練指導員	0	0	0	0	0	0人	0.0	
計画作成担当者	0	0	0	0	0	0人	0.0	
栄養士	0	0	0	0	0	0人	0.0	
調理員	0	0	0	0	0	0人	0.0	
事務員	0	0	1	0	1	1人	0.5	
その他従業者	0	0	0	0	0	0人	0.0	

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	5	0	0	
実務者研修	0	0	0	0	
介護職員初任者研修	0	1	0	0	
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	0	0	0	
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	
はり師又はきゅう師	0	0	0	0	

③-3 管理者（施設長）の資格 社会福祉士・介護支援専門員

#### ④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	18 時 0 分～ 9 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				2							
1年以上3年未満				2							
3年以上5年未満											
5年以上10年未満				2							
10年以上											
合計		0	0	6	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（委託）
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
口腔衛生管理サービス	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	なし
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	なし
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	スタッフが24時間常駐し、食事時間を除いた3時間ごとに入居者の見守りを行う。
-------------	--

施設で対応できる医療的ケアの内容	末期がん・胃瘻・在宅酸素・留置カテーテル・ストーマ・IVH（ポート）・褥瘡等処置対応については、併設クリニック看護師が対応。
------------------	--

##### 医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人知真会 小茂根内科クリニック
	所在地	東京都板橋区小茂根3-2-15
	協力の内容	医師による訪問診療。看護師による訪問看護。夜間等緊急時の対応。入院を要する場合、他医療機関を紹介。
協力医療機関(2)	名称	
	所在地	
	協力の内容	
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	あり
	名称	医療法人知真会 小茂根内科クリニック
	所在地	東京都板橋区小茂根3-2-15
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団愛翔会 山口歯科
	所在地	東京都杉並区下井草2-40-10-2F
	協力の内容	歯科診断・相談・治療のための歯科医師等の派遣。

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	特になし（応相談）
	要介護度	特になし（自立・要支援・要介護）
	医療的ケア	対応可能（内容については応相談）
	認知症	対応可能（内容については応相談）
	その他	他の入居者に迷惑をかける恐れのないこと
身元引受人等の条件、義務等	原則的に身元保証人を定めること。 詳細は入居契約書第6章（第30条から第32条まで）を参照。	
体験入居	利用期間	2泊3日まで
	利用料金	1泊8,640円 室料（家賃・管理費相当額7,941円、食費699円を含む。介護実費は別途徴収）
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	入居契約の継続が困難となった場合、契約を解除することがある。 詳細は、入居契約書第5章（第23条）を参照。	

高齢者虐待防止のための取組の状況	指針の整備		あり
	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		(年 1 回)
	定期的な研修の実施		(年 1 回)
	担当者の役職名	施設長	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	指針の整備		あり
	身体的拘束等適正化検討委員会の開催		(年 1 回)
	定期的な研修の実施		(年 1 回)
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為(身体的拘束等)を行うこと		あり
	身体的拘束を行う場合の様態及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録		あり
	やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	切迫性・非代替性・一時性に該当し、同意のもと実施。	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画		あり
	災害に関する業務継続計画		あり
	職員に対する周知の実施		あり
	定期的な研修の実施		(年 1 回)
	定期的な訓練の実施		(年 1 回)
	定期的な業務継続計画の見直し		あり
事業者からの契約解除	不正手段により入居・支払いの遅延・禁止や制限行為違反・他入居者の生命に危害を加えた際。詳細は、入居契約書第5章第24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		
	従前居室との仕様の変更		
その他の居室への移動		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		
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		住宅型有料老人ホーム板橋生楽館 苦情解決受付 施設長：谷口 拓馬	
電話番号	03-5995-6630		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 月~金曜日 )		
窓口の名称2		板橋区介護保険苦情相談室	
電話番号	03-3579-2079		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 月~金曜日 )		
窓口の名称3		東京都国民健康保険団体連合会	
電話番号	03-6238-0177		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 月~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害保険会社(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： 83.4 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									
65歳以上75歳未満						1	1		
75歳以上85歳未満					1	3	4	3	3
85歳以上						1	2	3	2
合計		0	0	0	1	5	7	6	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	7	3	13	1			24

男女別入居者数 男性： 14 人 女性： 10 人

入居率（一時的に不在となっている者を含む。） 75 % （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	1	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	2
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	19
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	22

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
B・C・Dタイプ	0円	199,657円	100,000	40,000	0	59,657	0
A・Eタイプ	0円	204,657円	105,000	40,000	0	59,657	0
Fタイプ	0円	209,657円	110,000	40,000	0	59,657	0
Gタイプ	0円	279,657円	180,000	40,000	0	59,657	0
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	タイプにより、1居室あたり100,000円～180,000円（非課税）。整備費用、土地建物賃借料、利益等に相当する金額を基に算定。					
	管理費	1人あたり40,000円（非課税） 共益費・光熱水費・エアコン・空気清浄機・クローゼット等の使用料金・人員配置費用に相当。					
	介護費用	なし（併設訪問介護事業所より介護保険サービスにより徴収） ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 189 円・昼食 272 円・夕食 252 円 間食 0 円 1日当たり 713 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 38,687 円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 3日までにスタッフに申し出てください。					
光熱水費	管理費に含む						

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	毎月末締め 翌月25日までに、指定口座へ振込または施設窓口で現金支払い。
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	
料金改定の際は、ご入居者様・ご家族様に料金改定の経緯、理由等説明し、理解を得るよう努める。	

【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	居室B・C・Dタイプ		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	199,657
※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	公開していない	その他開示情報	実費徴収金額表

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

説明年月日
年 月 日
説明者職・氏名
職 施設長
署名 谷口 拓馬

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)
<介護サービス>				
巡回 日中	○(3時間ごと)		○(3時間ごと)	
巡回 夜間	○(3時間ごと)		○(3時間ごと)	
食事介助	-	-	-	▲
排泄介助	-	-	-	▲
おむつ交換	-	-	-	▲
おむつ代		○		○
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	○			▲
口腔衛生管理	-	-	-	-
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		○		○
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	(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)
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▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断		○		○
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		訪問診療費実費		訪問診療費実費
医師の往診		訪問診療費実費		訪問診療費実費
<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)	-	-	-	○ 1時間以内4,200円 以降30分毎2,100円
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>	-	-	-	-

施設名：住宅型有料老人ホーム板橋生楽館

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	
<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。