

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	高齢者向け住宅 あおぞら
定員・室数	12 人 ・ 12 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（自立除く）
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	
	フリカ`ナ	カブシキガイシャ イオリ		
	名 称	株式会社 庵		
主たる事務所の所在地	〒	230-0001		
	神奈川県横浜市鶴見区矢向6-19-37			
連 絡 先	電 話 番 号	045-582-6871		
	フ ァ ッ ク ス 番 号	044-271-9275		
ホ ー ム ペ ー ジ	-			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	時田芳江
設 立 年 月 日	平成24年7月20日			
主 な 事 業 等	訪問介護 賃貸型有料老人ホームの運営			

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	ダルマ ヘルパーステーション	川崎市川崎区
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時訪問介護・看護			
夜間対応型訪問介護	1	ダルマ ヘルパーステーション	川崎市川崎区
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）			

居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	1	ダルマ ヘルパーステーション	川崎市川崎区
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
介護予防特定福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

2 事業所概要

名 称	フリカ`ナ	コウレイシャムケジュウタク アオゾラ		
	名 称	高齢者向け住宅 あおぞら		
所 在 地	〒	144-0043	東京都大田区羽田6-15-16	
連 絡 先	電 話 番 号	03-6423-9921		
	ファックス番号	03-3744-5233		
ホ ー ム ペ ー ジ	-			
管 理 者 職 氏 名	役職名	事務長	氏名	時田一人
事 業 開 始 年 月 日	平成 27 年 10 月 1 日			
届 出 年 月 日	平成 30 年 12 月 20 日			
届出上の開設年月日	平成 30 年 12 月 20 日			
事業所へのアクセス	京浜急行空港線「天空橋」駅 徒歩7分 東京モノレール「天空橋」駅 徒歩7分			

施設・設備等の状況											
敷地	権利形態	—		抵当権	なし						
	面積	227.813 m ²									
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり							
	延床面積	219.51 m ²		うち有料老人ホーム分		219.51 m ²					
	竣工日	平成15年10月9日									
	階数	地上		2階	地下		0階				
		うち有料老人ホーム分		地上	2階	地下		0階			
	構造	準耐火建築物		建築物用途区分		共同住宅					
	併設施設等	なし ()									
賃貸借契約の概要	建物	契約期間		令和1年9月1日			～		令和6年8月31日		
		自動更新		あり							
居室	階	定員	室数	面積							
	1階	1人	6	9.937 m ²		～		9.937 m ²			
	2階	1人	6	7.45 m ²		～		9.937 m ²			
				m ²		～		m ²			
				m ²		～		m ²			
				m ²		～		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	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：		機械浴：			
	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 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								
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			
① 有料老人ホームの職員の人数及びその勤務形態								
管理者（施設長）	1					1人	1.0	
生活相談員	0	0	0	0	0	0人		
看護職員：直接雇用	0	0	0	0	0	0人		
看護職員：派遣	0	0	0	0	0	0人		
介護職員：直接雇用			8			8人	2.5	調理員等
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	0	0	0	0	0	0人		
計画作成担当者	0	0	0	0	0	0人		
栄養士	0	0	0	0	0	0人		
調理員			4		0	4人		介護職員
事務員			1		0	1人	0.5	
その他従業者					0	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			2		
実務者研修			2		
介護職員初任者研修			4		
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）			2		
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
作業療法士					0
言語聴覚士					0
看護師又は准看護師					0
柔道整復師					0
あん摩マッサージ指圧師					0
はり師又はきゅう師					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			21 時 0 分～ 6 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						
1 年以上 3 年未満											
3 年以上 5 年未満					5						
5 年以上 10 年未満					1						
10 年以上					1						
合計		0	0	0	8	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	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	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）	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	定時（6：00 10：00 15：00 21：00）の巡回。また呼び出しコールによる対応及び、モニターによる共有フロアの助教把握
施設で対応できる医療的ケアの内容	不可

医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	羽田おおぞらクリニック
	所在地	東京都大田区羽田6-6-10
	協力の内容	人工透析利用者の送迎及び救急時の対応 徒歩1分
協力医療機関(2)	名称	総合川崎臨港病院
	所在地	〒210-0806 神奈川県川崎市川崎区中島3丁目13-1
	協力の内容	訪問診療（内科、外科、整形外科、泌尿器科、産婦人科 皮膚科 アレルギー科） 医療相談 タクシーで15分
協力歯科医療機関	名称	羽田エイル歯科
	所在地	東京都大田区東糀谷3-6-11
	協力の内容	訪問歯科診療 タクシーで5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	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	概ね60歳以上
	要介護度	要介護1～5
	医療的ケア	相談の上、協力医療機関との協議の上で確認
	認知症	応相談
	その他	一部感染症の方は状態により入居をお断りする場合があります
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人を1名以上必要とし、連帯して責務を負うと共に必要な際には身柄を引き取るものとします。（但し親族等いない場合は要相談）	
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	ご入院や外出時でも居室利用の権利は無くなりませんが、家賃相当額、また諸手続きや、入院中の消耗品の購入などにかかる必要な費用および経費を請求することがあります。その際は、必要と思われる料金について連絡いたします。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	身体拘束防止委員会において代替方法を検討し、無い場合にはやむを得ず身体拘束を実施しますが、その検討内容や必要な理由を書面にてご家族様に説明し同意を得てからの実施となります。又、実施中の様子を記録にとり、身体拘束解除に向けて同委員会において継続的に検討します。	
事業者からの契約解除	入居申し込み書に虚偽の事項を記載する（不正な手段での入居など）・費用の支払いを正当な理由なく頻りに遅延する場合及び、他の入居者や従業者に危害を及ぼす行為を通常の介護方法では防止できない場合等において契約解除を申し入れる事があります。	
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	ご本人様の身体的及び精神的状況を検討 又はご本人様のご希望を考慮します。		
利用料金の変更	一部あり		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の 変更	1F⇔2F間の移動		
提携ホーム等への転居	あり 高齢者向け住宅 達磨		
判断基準・手続	ご本人様のご希望 又は身体的状況を踏まえ医師の意見にて判断します。		
利用料金の変更	弊社運営の移動施設の費用体系によります。		
前払金の調整	当施設の退居時清算後、移動施設先の前払金費用を負担していただきます。		
従前居室との仕様の 変更	あり（転居先施設の仕様）		
苦情対応窓口			
窓口の名称 1	株式会社 庵 相談窓口		
電話番号	044-271-9274		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (平日のみ)		
窓口の名称 2	大田区さわやかサポート糀谷（地域包括支援センター糀谷）		
電話番号	03-3741-886		
対応時間	9:00 ~ 19:00 (平日のみ)		
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	03-5320-4537		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (平日のみ)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：超ビジネス保険		
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：	75.3 歳	入居者数合計：	10 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								1
65歳以上75歳未満					2			1
75歳以上85歳未満				1	1		2	
85歳以上					1			1
合計	0	0	0	1	4	0	2	3
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			10				10	
男女別入居者数	男性：		7 人	女性：		3 人		
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				83 %（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	2
介護老人保健施設へ転居		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	2

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	あり	
金額	107,400 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
一般利用者		124,578円	53,700	36,249		34,629	
人工透析利用者		134,529円	53,700	46,200		34,629	
		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	居室及び共用施設の使用料として、近傍同種の家賃相当額を参考に設定
	管理費	介護保険サービス対象外の生活サービス等に係る費用、共用部の維持管理費、共用の消耗品費、光熱費、管理事務費として設定
	介護費用	なし ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 255 円・昼食 306 円・夕食 356 円 間食 102 円 1日当たり 1,019 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 4059円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 続けて3食以上キャンセルされる場合は、前日までに申し出。日割り計算とします。
	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	未締め 翌15日まで当月分支払	
その他留意事項	月途中での入院などの場合、翌月分より値引き。また退去の場合は敷金返還の際に同等額を返金いたします。	
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		
運営懇談会に諮った上で決定する		

【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	一般個室		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	107,400	0	124,578

※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	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 _____

説明年月日
_____年 月 日

説明者職・氏名

職

署名

介護サービス等の一覧表（参考様式）

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 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▲
サービス				
<介護サービス>				
巡回 日中	○	6:00～21:00は3時間おき	○	6:00～21:00は3時間おき
巡回 夜間	○	21時以降は必要に応じて	○	21時以降は必要に応じて
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）		交通費+30分1500円		交通費+30分1500円
通院介助（上記以外）		交通費+30分1500円		交通費+30分1500円
緊急時対応	○（24時間対応）		○（24時間対応）	
オンコール対応	○（6:00～21:00）		○（6:00～21:00）	
<生活サービス>				
居室清掃	○（週一回）	週一回以上は15分1,000円	○（週一回）	週一回以上は15分1,000円
リネン交換	○（週一回）	週一回以上は15分1,000円	○（週一回）	週一回以上は15分1,000円
日常の洗濯	○（週二回）	週二回以上は一回1,500円	○（週二回）	週二回以上は一回1,500円
居室配膳・下膳	○		○	
嗜好に応じた特別食				
おやつ	○	食費に含む	○	食費に含む
理美容		実費		実費
買物代行（通常の利用区域）	○	通販代行は実費	○	通販代行は無料
買物代行（上記以外の区域）		1回1,500円+交通費		1回1,500円+交通費
役所手続き代行		30分1,500円		
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	○(随時)		○(随時)	
生活指導・栄養指導	○(随時)		○(随時)	
服薬支援				▲
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	○		○	
医師の訪問診療		提携医療機関の紹介可		▲
医師の往診		保険診療		保険診療
<入退院時、入院中のサービス>				
移送サービス		実費		実費
入退院時の同行(協力医療機関)		交通費+30分1500円		交通費+30分1500円
入退院時の同行(上記以外)		交通費+30分1500円		交通費+30分1500円
入院中の洗濯物交換・買物		一回1500円		一回1500円
入院中の見舞い訪問	○		○	
<その他サービス>		エンゼルケアは30,000円		エンゼルケアは30,000円

施設名：高齢者向け住宅あおぞら

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	
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	
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	
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	

※ 開設日前にあっ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。