

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 ナーシング・ヴィラ立川高松2		
定員・室数	32人・32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	
	フリガナ	ナーシング・ケア	
	名称	ナーシング・ケア株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 105-0004	東京都港区新橋2-16-1 ニュー新橋ビル8階	
連絡先	電話番号	03-3539-2455	
	ファックス番号	03-3539-2477	
ホームページ	http://nursing-care.net		
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名 今野 有加
設立年月日	平成22年2月15日		
主な事業等	訪問看護・訪問介護事業		
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 立川高松	東京都立川市高松町3-9-1 3F
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	1	ナーシング・ケア 立川高松	東京都立川市高松町3-9-1 2F
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			
<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	ナーシング・ケア 立川高松	東京都立川市高松町3-9-1 2F
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			

<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 ユリヨロウジンホーム ナーシング・ヴィラ 立川高松2 名称 有料老人ホーム ナーシング・ヴィラ 立川高松2
所在地	〒 190-0011 東京都立川市高松町1-7-6
連絡先	電話番号 042-595-8853 ファックス番号 042-595-8863
ホームページ	http://villa.nursing-care.net
管理者職氏名	役職名 施設長 氏名 今野 高志
事業開始年月日	令和3年12月1日
届出年月日	令和3年6月15日
届出上の開設年月日	令和4年1月1日
事業所へのアクセス	JR中央線 立川駅より約1.3km 徒歩13分

施設・設備等の状況

敷地	権利形態	—	抵当権	なし	建物のみの賃貸借
	面積	668.5 m ²			
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	746.57 m ²	うち有料老人ホーム分	746.57 m ²	
	竣工日	令和3年12月27日			
	階数	地上 2階		地下 階	
		うち有料老人ホーム分 地上 2階		地下 階	
	構造	準耐火建築物	建築物用途区分	児童福祉施設等 老人ホーム	
併設施設等	なし ()				
賃貸借契約の概要	契約期間	令和3年9月10日 ~ 令和23年9月9日			
	自動更新	あり			
居室	階	定員	室数	面積	
	1階	1人	14	9.19 m ²	~ 9.14 m ²
	2階	1人	18	9.19 m ²	~ 9.21 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
居室内の設備等	便所	なし			
	洗面	なし			
	浴室	なし			
	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 (設置各自、放送契約と料金負担も各自)			

共同便所	7箇所	()	
共同浴室	個浴：なし	大浴槽：なし	機械浴：2
	併設施設との共用	なし	()
食堂	兼用	あり	(談話室と兼用)
	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

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	1.0	
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用	1			1		2人	1.5	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	10			9		19人	16.5	
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	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	9			6	
実務者研修	1			1	
介護職員初任者研修				2	
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）					
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					
言語聴覚士					
看護師又は准看護師					
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 初任者研修

④ 夜勤・宿直体制 22:00～7:00 2人体制 但し22:00～0:15は1人

配置職員数が最も少ない時間帯	22時0分～0時15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	2	4						
1年以上3年未満				1	1						
3年以上5年未満		1		7	4						
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		1	1	10	9	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（配食サービス）
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
口腔衛生管理サービス	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	なし

定期的な安否確認の方法	昼夜問わず2時間毎に安否確認を実施している
-------------	-----------------------

施設で対応できる医療的ケアの内容	褥瘡処置、末梢点滴、痰吸引、インシュリン注射等看護師の勤務時間内で対応。
------------------	--------------------------------------

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	さつきクリニック
	所在地	東京都立川市曙町2-8-30 わかぐさビル1階
	協力の内容	訪問診療、ご入居者の受診、健康診断等
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	なし
	名称	
	所在地	
協力歯科医療機関	名称	歯科サポートセンター
	所在地	東京都多摩市永山512-3
	協力の内容	訪問歯科診療、治療協力

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2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	原則65歳以上
	要介護度	混合型（要相談）
	医療的ケア	積極的に受け入れる
	認知症	原則可（要相談）
	その他	
身元引受人等の条件、義務等	原則、入居者の3親等内の方。また入居者の金銭管理ができる方。詳しくは「入居契約書第6章 身元引受人、返還金受取人等に明記。	
体験入居	利用期間	2週間を上限とする
	利用料金	11,000円/1日（税込）3食付き
	その他	
入院時の契約の取扱い	1ヵ月以上の長期入院時の場合は、食費以外の費用（家賃、共益費、住宅サービス費）は発生する。	

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 2 回)
	定期的な研修の実施		(年 2 回)
	担当者の役職名	サービス担当責任者	
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 2 回)
	定期的な研修の実施		(年 2 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	入居者の生命または身体が保護できず、切迫性・非代替性・一次性の3要素を総合的に判断する。拘束以外に安全の確保が認められない場合には主治医・施設職員で十分な協議を行い、ご家族に詳細な説明を行い同意を得る。そしてその容態及び時間帯等の記録を必ず残し、身体拘束廃止委員会に向けた検討を行っていく。	
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 2 回)
	定期的な訓練の実施		(年 2 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	入居者が入居契約事項を著しく逸脱し、改善が困難だと判断される場合等、詳細は入居契約書第5章28条に明記。		
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	医師の意見を聞き、本人・身元引受人の同意を得る。	
	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	なし	
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		ナーシング・ヴィラ立川高松2	
	電話番号	042-595-8853	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (土・日・祝日・年末年始を除く)	
窓口の名称2		訪問介護ステーション 立川高松	
	電話番号	042-548-0282	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (土・日・祝日・年末年始を除く)	
窓口の名称3		立川市 福祉保健部 高齢福祉課	
	電話番号	042-528-4321	
	対応時間	9:00 ~ 17:30 (土・日・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: 損保ジャパンの本興和		
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	なし
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	なし

5 入居者

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢： 83.6 歳		入居者数合計： 30 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						1	2	1	
75歳以上85歳未満							2	10	5
85歳以上							5	1	2
合計		0	0	0	0	1	10	12	7

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	8	8	14				30

男女別入居者数	男性： 12 人	女性： 18 人
---------	----------	----------

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	94 %（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	1
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	4	医療機関への入院	4
介護老人保健施設へ転居		死亡	6
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	16

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	150,000 円 ※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用(30,000円)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
		115,000円	53,700	9,800		36,000	15,500
		0円					
		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	地主様と協議の上、地代、建物質料から算出					
	管理費	313,000円/月を32人で案分して9,800円とした。内訳（通信費、雑費（感染症防止のための諸経費、施設維持費、修繕費、事務用品、備品減価償却費）、消耗品費、諸経費）					
	介護費用	介護保険法に基づく介護サービスはなし。生活補助サービスはあり（別途サービス一覧表に明記） ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 300 円・昼食 350 円・夕食 400 円 間食 60 円 1日当たり 1,110 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 2,700 円などを含め36,000円/月とした。 （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） キャンセルは、1週間前の同曜日までに申し出ること朝・昼・夕の各食事代を免除する。					
光熱水費	月50万円程度として32人で案分して15,500円/月とした。						

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	家賃は翌月分を当月末、食費・共益費・住宅サービス費は前月分を当月末に、口座引落にて支払う。	
その他留意事項	ご入居時、資金15万円と翌月家賃と当月日割家賃を徴収します。	
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		
運営懇談会に諮り入居者様、身元引受人様にも丁寧に説明する。		

【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	標準プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	150,000	0	115,000
※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	要相談

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 _____</p>

<p>説明年月日</p> <p style="text-align: center;">_____年 月 日</p> <p>説明者職・氏名 _____</p> <p>職 _____</p> <p>署名 _____</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	利用者の希望	10,000円/月	○	
巡回 夜間	利用者の希望	20,000円/月	○	
食事介助	無			▲
排泄介助	無			▲
おむつ交換	無			▲
おむつ代	必要時	実費販売	交換時	実費
入浴(一般浴)介助	無			▲
清拭	無			▲
特浴介助	無			▲
身辺介助	無			▲
・体位交換	無			▲
・居室からの移動	無			▲
・衣類の着脱	無			▲
・身だしなみ介助	無		○	
口腔衛生管理	利用者の希望	実費		▲
機能訓練	利用者の希望	8,000円(税別)/1時間		▲
通院介助 (協力医療機関)	利用者の希望	スタッフ1人当たり 4,000円(税別)/1時間 +交通費実費	利用者の希望	スタッフ1人当たり4,000円 (税別)/1時間+交通費 実費
通院介助 (上記以外)	利用者の希望	同上	利用者の希望	同上
緊急時対応	○		○	
オンコール対応	○		○	
<生活サービス>				
居室清掃	週2回	20,000円(税別)/月	○	
リネン交換	○		○	
日常の洗濯	週2回	7,150円(税込)/月	○	
居室配膳・下膳	○		○	
嗜好に応じた特別食	無		無	
おやつ	無		無	
理美容	利用者の希望	カット2,000円(税別)	利用者の希望	カット2,000円(税別)
買物代行(通常の利用区域)	無		無	
買物代行(上記以外の区域)	無		無	
役所手続き代行	無		無	
金銭管理サービス	無		無	
<健康管理サービス>				

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	その都度徴収するサービ ス(料金を表示)
定期健康診断	利用者の希望	実費	利用者の希望	実費
健康相談	週1回	5,000円(税別)/月	○	
生活指導・栄養指導	週1回	5,000円(税別)/月	○	
服薬支援	○		○	
生活リズムの記録(排便・睡眠 等)	○		○	
医師の訪問診療	利用者の希望	実費	2回/月	実費
医師の往診	無		無	
<入退院時、入院中のサー ビス>				
移送サービス	利用者の希望	スタッフ1人当たり 4,000円(税別)/1時間 +交通費実費	利用者の希望	スタッフ1人当たり4,000円 (税別)/1時間+交通費 実費
入退院時の同行(協力医療 機関)	利用者の希望	同上	利用者の希望	同上
入退院時の同行(上記以外)	利用者の希望	同上	利用者の希望	同上
入院中の洗濯物交換・買物	無		無	
入院中の見舞い訪問	無		無	
<その他サービス>				

施設名：有料老人ホーム ナーシング・ヴィラ立川高松2

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	○ 各居室面積は指針不適合ですが、プライバシーが守れる広さの9.1㎡を確保してあります。	
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。