

## 有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	フォンテーヌ町田大蔵
定員・室数	31 人 ・ 31 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	専用型（要介護のみ）
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`シカ`イヤセンシカイ`イカサ`ビス			
	名 称	株式会社泉心会メディカルサービス			
主たる事務所の所在地	〒	194-0013			
	東京都町田市原町田6-28-16 フジビル88 2階				
連 絡 先	電 話 番 号	042-707-6026			
	ファックス番号	042-707-6027			
ホ ー ム ペ ー ジ	http://medical.sensinkai				
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	宮崎 孝一郎	
設 立 年 月 日	平成25年5月1日				
主 な 事 業 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者介護施設運営事業</li> <li>・訪問診療の運営支援事業</li> <li>・事務委託事業</li> <li>・介護施設、診療所、薬局の運営支援及び開設コンサルティング事業</li> <li>・障がい者福祉サービス事業</li> </ul>				

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 泉心会	東京都町田市原町田6-28-16 フジビル88-2F
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	フォンテーヌ町 材町		
	名 称	フォンテーヌ町田大蔵		
所 在 地	〒 195-0062	東京都町田市大蔵 2 8 4 - 1		
連 絡 先	電 話 番 号	042-860-4027		
	ファックス番号	042-860-4028		
ホ ー ム ペ ー ジ	なし			
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	下村 真広
事 業 開 始 年 月 日	令和 4 年 6 月 21 日			
届 出 年 月 日	令和 4 年 6 月 21 日			
届出上の開設年月日	令和 4 年 6 月 21 日			
事業所へのアクセス	鶴川駅から徒歩15分 「下大蔵」バス停から歩いて3分			

施設・設備等の状況												
敷地	権利形態	—		抵当権	あり							
	面積	944.52 m <sup>2</sup>										
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり								
	延床面積	748.02 m <sup>2</sup>		うち有料老人ホーム分		748.02 m <sup>2</sup>						
	竣工日	令和4年5月31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		老人ホーム						
併設施設等	なし ( )											
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和4年6月1日		～		令和29年5月31日					
		自動更新	あり									
居室	階	定員	室数	面積								
	1階	12人	12	13.04 m <sup>2</sup>		～		13.04 m <sup>2</sup>				
	2階	19人	19	13.04 m <sup>2</sup>		～		13.04 m <sup>2</sup>				
				m <sup>2</sup>		～		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>				
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	8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	あり		(機能訓練室)								
	併設施設との共用	なし ( )										
その他の共用施設	あり		(相談室、洗濯室)									
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	

### 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	生活相談員
生活相談員			1			1人	0.5	管理者
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			7		5	12人	9.8	訪問介護職員と兼務
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				7		7人		
事務員						0人		

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			4		3										
実務者研修			1		1										
介護職員初任者研修			2		1										
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				介護福祉士											
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～ 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 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				5	3										
1年以上3年未満				2	2	1									
3年以上5年未満															
5年以上10年未満															
10年以上															
合計		0	0	7	5	1	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）	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	2時間おきの巡回と適宜の居室見守り
施設で対応できる医療的ケアの内容	なし

医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	宮崎クリニック
	所在地	相模原市南区古淵3-18-13
	協力の内容	訪問診療（内科全般）
協力医療機関(2)	名称	つばさクリニック多摩
	所在地	東京都多摩市一ノ宮3-1-3桜が丘Kビル4階C室
	協力の内容	訪問診療（内科全般・精神科）
協力歯科医療機関	名称	あさがお歯科
	所在地	東京都町田市森野2-8-10
	協力の内容	訪問診療（歯科）
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	手紙や文章によるお知らせや通知	
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	60歳以上
	要介護度	要介護1以上
	医療的ケア	不可
	認知症	要相談
	その他	病状が安定し、自宅での生活が困難な方
身元引受人等の条件、義務等	債務の履行及び必要時の身柄引取り。「詳細は入居契約書第20条から22条を参照」	
体験入居	利用期間	体験入居制度なし
	利用料金	体験入居制度なし
	その他	体験入居制度なし
入院時の契約の取扱い	入院から1ヶ月経った時点で状態を確認させていただき、3ヶ月以内で退院した場合の契約は継続します。但し、上記時点で長期間の入院が見込まれる場合は一旦契約継続の相談をし、状況により契約は解除となります。 尚、入院時も月額賃料と管理費は徴収します。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>利用者を保護するためやむを得ない身体拘束などの行動制限を行う場合、下記の要件を判断基準とします。</p> <p>①本人またはほかの利用者の生命や身体が危険にさらされる可能性が高い ②身体拘束その他以外に代替する介護方法がない ③行動制限が一時的である</p> <p>行動制限が必要と判断された場合は、ご本人、施設長と介護スタッフ、担当医、介護支援専門員、身元引受人に集まってもらい経緯や理由と拘束方法と拘束解除のラインを協議しながら説明。理解して頂いたうえで同意書に署名していただきます。拘束を開始するとともに状態の観察・拘束の必要性や方法に係る再検討内容・関係者のカンファレンス内容を記録作成します。ご家族関係者には情報を開示し、共有します</p>	
事業者からの契約解除	<p>事業所は、次に掲げる義務に違反した場合において、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。</p> <p>1. 支払い義務違反 2. 本物件の使用目的遵守義務 3. 本物件の規定する義務違反 「詳細は入居契約書第11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	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	フォンテーヌ町田大蔵 苦情担当		
電話番号	042-860-4027		
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 月~金 )		
窓口の名称 2	株式会社泉心会メディカルサービス 苦情担当		
電話番号	042-707-6026		
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 月~金 )		
窓口の名称 3	東京都福祉局 高齢者施策推進部 施設支援課 有料老人ホーム担当		
電話番号	03-5320-4537		
対応時間	8:30 ~ 17:00 ( 月~金 )		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： サービス付き高齢者向け住宅賠償責任保険		
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	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：	82.0 歳	入居者数合計：	26 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	1	1	1	
75歳以上85歳未満				2	1	1	4	
85歳以上				3	2	2	4	2
合計	0	0	0	6	5	4	9	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	11	13	2				26	
男女別入居者数	男性： 12 人		女性： 14 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	84 % （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	1	医療機関への入院	4
介護老人保健施設へ転居		死亡	3
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	9

## 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	161,100 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
なし	なし	122,580円	53,700	30,000		38,880	
		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	市内周辺地域の類似条件の老人ホームの中で低い金額帯に合わせて設定
	管理費	光熱費20000円 保守点検費4000円 修繕積立金3000円 清掃及び事務費（人件費）3000円
	介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 324 円・昼食 486 円・夕食 486 円 間食 0 円 1日当たり 1,296 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） 7日前までであれば、キャンセルは可能。朝食は324円 昼・夕食は486円返金します
	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	末日締めで翌月27日に引き落とし。引き落としが不能の場合は翌月末までに窓口払いか銀行振り込みで。振込の場合の振込手数料は入居者負担となります。	
その他留意事項	別途、趣向品や特定の方が利用する消耗品費がかかる場合があります。	
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		
入居契約書第4条の規定により、運営懇談会の意見を聞いたうえで改定をする。		

【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	名称なし		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	161,100	0	122,580

※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	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	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▲
<介護サービス>				
巡回 日中			○/必要に応じて随時	
巡回 夜間			○/2時間毎	
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				▲
機能訓練				▲
通院介助（協力医療機関）			○/必要に応じて随時	
通院介助（上記以外）				30分1,100円
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	
リネン交換			○/週1回	
日常の洗濯				○/1ネット1,100円
居室配膳・下膳			○/必要に応じて随時	
嗜好に応じた特別食				▲
おやつ			○/日1回	
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	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				▲
健康相談			○/随時	
生活指導・栄養指導			○/随時	
服薬支援			○/随時	
生活リズムの記録(排便・睡眠等)			○/随時	
医師の訪問診療				▲
医師の往診				▲
<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)			○/必要に応じて随時	
入退院時の同行(上記以外)			○/30分1100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：フォンテーヌ町田大蔵

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。