

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	エルシア ホスピス仙川
定員・室数	70 人 ・ 70 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`シカ`イヤ`イヌ`スケア`トウキョウ	
	名 称	株式会社エヌエスケア東京	
主たる事務所の所在地	〒 182-0003	東京都調布市若葉町二丁目14番1	
連 絡 先	電 話 番 号	03-6909-1875	
	ファックス番号	03-6909-1627	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.ns-care-tokyo.jp		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 石崎 雄太
設 立 年 月 日	令和4年12月1日		
主 な 事 業 等	有料老人ホーム、介護保険等事業、各事業に附帯する一切の事業		

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	なし		
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 ^ナ	エルシアホスピスセンター		
	名称	エルシアホスピス仙川		
所在地	〒	182-0003	東京都調布市若葉町二丁目14番1	
連絡先	電話番号	03-6909-1535		
	ファックス番号	03-6909-1627		
ホームページ	http://www.elsia-hospice.jp			
管理者職氏名	役職名	ホーム長	氏名	柴田 陽子
事業開始年月日	令和5年7月1日			
届出年月日	令和5年1月31日			
届出上の開設年月日	令和5年7月1日			
事業所へのアクセス	・京王線「仙川」駅、徒歩7分（550m）			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	-		抵当権	なし					
	面積	1,479.19 m ²								
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	なし					
	延床面積	3,178.29 m ²		うち有料老人ホーム分 3,102.39 m ²						
	竣工日	令和5年5月31日								
	階数	地上		3階		地下		1階		
		うち有料老人ホーム分 地上		3階		地下		1階		
	構造	耐火建築物		建築物用途区分		有料老人ホーム				
	併設施設等	あり (居宅介護支援、訪問介護、訪問看護)								
賃貸借契約の概要		建物	契約期間	令和5年6月1日		～ 令和25年5月31日				
			自動更新	あり						
居室	階	定員	室数	面積						
	1階	1人	18	18 m ²		～		18 m ²		
	2階	1人	27	18 m ²		～		18 m ²		
	3階	1人	25	18 m ²		～		18 m ²		
				m ²		～		m ²		
一時介護室	階	定員	室数	面積						
				m ²		～		m ²		
便所	居室	全室設置	共同便所	6箇所 (男女共用)						
	浴室	設置なし	共同浴室	個浴：6 大浴槽：0 機械浴：3						
浴室	併設施設との共用		なし ()							
	兼用		なし ()							
食堂	併設施設との共用		なし ()							
	兼用		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	1					1人	1.0	
看護職員：直接雇用			6			6人	3.0	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用			8		1	9人	4.5	
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				1		1人	1.0	
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			8		1										
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）															
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			6												
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				23 時 0 分～ 3 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 1 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		6		8	1	1									
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		6	0	8	1	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（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
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	介護スタッフ、看護スタッフが概ね3時間毎及び必要時に巡回
施設で対応できる医療的ケアの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・インスリン注射・経管栄養管理（胃ろう・腸ろう・鼻腔）・中心静脈栄養管理 ・たん吸引実施・気管切開管理・在宅酸素管理・褥瘡処置・ストマ処置 ・尿バルーン管理・ペースメーカー管理・透析管理・認知症症状への対応 ・パーキンソン病症状への対応・筋委縮性側索硬化症症状への対応 ※心身の状態によっては、対応できない場合もあります。

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 和啓会 メディクスクリニック溝の口
	所在地	神奈川県川崎市高津区下作延5-11-12
	協力の内容	訪問診療
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	医療法人天馬会 五力田歯科診療所
	所在地	神奈川県川崎市麻生区五力田429-1
	協力の内容	訪問診療
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	概ね60歳以上
	要介護度	要支援、要介護
	医療的ケア	応相談
	認知症	応相談
	その他	身元引受人を定められる方
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負います。また必要などときには、入居者の身柄を引き取ります。	
体験入居	利用期間	—
	利用料金	—
	その他	—
入院時の契約の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・入院中も居室利用権は存続し、ホームの都合で居室を使用することはありません。 ・入院期間中においても家賃相当額、管理費はお支払いいただきます。 ・入院をした月でお食事をお召し上がりになった場合は、お召し上がりになった食数分をお支払いいただきます。 ・入院に係る費用は入居者の負担となります。 	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>以下3つの要件を満たし、かつ、本規定の手続きを行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「切迫性」 入居者本人又は他の入居者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高い場合 2. 「非代替性」 身体拘束その他行動制限を行う以外に代替する介護方法がない場合 3. 「一時性」 身体拘束その他の行動制限が一時的なものである場合 <p>身体拘束を行う際の手順</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 上記3要件に該当するかの判断は協力医療機関の医師、家族等の意見を聴いた上でホーム担当者が行います。 2. 入居者本人や家族に対し、身体拘束の内容、目的、理由、拘束の時間、時間帯、期間等をできる限り詳細に説明し、十分な理解を得るよう努めます。 3. 緊急時やむを得ず身体拘束を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録します。 4. 「緊急時やむを得ない場合」に該当するかどうかを常に観察、拘束の必要性や方法に関わる再検討を行うごとに逐次その記録を加えるとともに、それについて情報を開示し、ケアスタッフ間、ホーム全体、家族関係者の間で直近の情報を共有します。 5. 家族の求めに応じ身体拘束に関わる記録は開示いたします。 6. 身体拘束に関わる記録はホームにおいて保存し、行政担当部局の指導監査が行われる際に提示できるようにしておきます。 7. 身体拘束に関わる事業主体のマニュアルを作成し、その遵守に努めるものとしします。 8. 身体拘束等行動制限の必要な状況が解消した場合は、すみやかに解除します。 9. 身体拘束等の適正化のため対策を検討する委員会を3か月に1回以上実施します。 	

事業者からの契約解除	<ul style="list-style-type: none"> ・入居申込書等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 ・月額利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞し、事業者の督促にもかかわらず改善が見られないとき ・入居契約書第19条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき ・入居者の行動が、入居者自身、他の入居者若しくは従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法および接遇方法ではこれを防止することができないとき <p>※詳細は入居契約書第27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		あり	
判断基準・手続	適切な介護サービス提供のため、一定の観察期間を設け、医師の意見を聞いた上で、居室を変更していただくことがあります。この場合、入居者本人及び身元引受人の同意の上で住み替えていただきます。なお、利用権の対象居室は、従前の居室から住み替え後の居室に変更となります。追加費用の発生はありません。 入居者任意の居室移り住みに関しては、新たな入居契約を締結することとなります。		
利用料金の変更	月額利用料は、住み替え後の居室に設定された料金とします。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の 変更	あり		
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	エルシア ホスピス仙川		
電話番号	03-6909-1535		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月・火・水・木・金・土・日)		
窓口の名称 2	株式会社エヌエスケア東京 本社		
電話番号	045-620-2907		
対応時間	10:00 ~ 17:00 (月・火・水・木・金)		
窓口の名称 3	東京都福祉保健局施設支援課		
電話番号	03-5320-4537		
対応時間	9:00 ~ 16:30 (月・火・水・木・金)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：東京海上日動火災保険		
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	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：	- 歳	入居者数合計：	0 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
6 5 歳未満								
6 5 歳以上 7 5 歳未満								
7 5 歳以上 8 5 歳未満								
8 5 歳以上								
合計	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-						0	
男女別入居者数	男性： - 人		女性： - 人					
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				0 %（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	-
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	0

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
プランA		233,000円	118,000	60,000		55,000	
		0円					
		0円					
		0円					

各料金の内訳・明細	前払金	なし (月額単価の説明) (想定居住期間の説明)
	家賃	118,000円/月 (非課税) 開発費・建物の整備費用・建物の家賃・大規模修繕費を含む修繕費・物価等変動費・借入利息・管理事務費を基礎とし、平均余命に基づく入居者の想定居住期間を設定して、空室率及び近隣同種の住宅家賃等を勘案して算出。
	管理費	60,000円/月 (非課税) 専用居室電気代・水道代、共用部光熱水費、ホーム整備・維持管理費、事務費、人件費、フロント業務
	介護費用	個別希望、規定回数以上のサービスに関しては、別紙サービス一覧表に記載 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 320 円・昼食 340 円・夕食 340 円 間食 0 円 1日当たり 1,000 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 25,000円 (消費税別) など (食事をキャンセルする場合の取扱いについて) 前もってのお食事のキャンセルの申し出は前日12時の迄に事務室にお願いいたします。 キャンセルのお申し出がなく欠食された場合は料金は発生いたしますのでご注意ください。
	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	なし
	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	なし 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	利用月の月末に締め、翌月10日迄に費用明細を付した請求書を送付いたします。お支払いは利用月の翌月26日に指定口座から引き落とさせていただきます。
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	
ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。	

【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	プランA		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
-	-	-	233,000
※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	入居希望者に公開
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	入居希望者に公開	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

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▲
<介護サービス>				
巡回 日中			○	
巡回 夜間			○	
食事介助				▲
排泄介助				▲
おむつ交換				▲
おむつ代				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）				1,100円/20分
通院介助 （上記以外）				1,100円/20分
緊急時対応			○	
オンコール対応			○	
<生活サービス>				
居室清掃				550円/15分
リネン交換			○（週1回）	実費
日常の洗濯				実費
居室配膳・下膳				110円/1回
嗜好に応じた特別食				実費
おやつ				実費
理美容				実費
買物代行（通常の利用区域）				330円/1回
買物代行（上記以外の区域）				330円/1回
役所手続き代行				770円/15分
金銭管理サービス				サービス対象外

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				実費
健康相談			○	
生活指導・栄養指導				サービス対象外
服薬支援				▲
生活リズムの記録(排便・睡眠等)			○	
医師の訪問診療				医療機関と別途契約
医師の往診				医療機関と別途契約
<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)			○緊急時	1,100円/20分
入退院時の同行(上記以外)			○緊急時	1,100円/20分
入院中の洗濯物交換・買物				550円/15分
入院中の見舞い訪問			○	
<その他サービス>				

施設名:エルシア ホスピス仙川

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	消防計画については開設前に届け出を行い、開設後に避難訓練を実施します。
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。