

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 SheepLia 壱号館
定員・室数	24 人 ・ 24 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	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			営利法人		
	フリカシナ	カブシキガイシャヨーバル				
	名 称	株式会社ヨーバル				
主たる事務所の所在地	〒 121-0064					
	東京都足立区保木間1-33-11第46新井ビル102					
連 絡 先	電 話 番 号		03-5856-6908			
	ファックス番号		03-5856-6231			
ホ ー ム ペ ー ジ	なし					
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役		氏名	岸 洋二	
設 立 年 月 日	平成31年4月8日					
主 な 事 業 等	有料老人ホーム等の運営					

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	はなはた羊訪問介護ステーション	足立区花畑4-39-21-202
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	1	はなはた羊訪問看護ステーション	足立区花畑4-39-21-202
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	1	アリエッティ	足立区花畑4-39-21-202
特定福祉用具販売	1	アリエッティ	足立区花畑4-39-21-202
<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	ジユウタカ タユリヨウホム シーブリアチゴウカン			
		名 称	住宅型有料老人ホーム SheepLia番号館			
所 在 地	〒	121-0064				
	東京都足立区保木間1-33-11 第46新井ビル2階					
連 絡 先	電 話 番 号	03-5856-6904				
	ファックス番号	03-5856-6231				
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.sheeplia.com					
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長		氏名	松永 光広	
事 業 開 始 年 月 日	令和 5 年 5 月 1 日					
届 出 年 月 日	令和 5 年 4 月 20 日					
届出上の開設年月日	令和 5 年 5 月 1 日					
事業所へのアクセス	つくばエクスプレス線：六町駅【東武バス・竹17】乗車・「第四都営住宅」下車1分 東武スカイツリーライン：竹ノ塚駅【東武バス・竹17】乗車・「第四都営住宅」下車1分					
施設・設備等の状況						
敷 地	権利形態	一		抵当権	なし	
	面 積	597.29 m ²				
建 物	権利形態	賃貸借		抵当権	なし	
	延床面積	1039.55 m ² うち有料老人ホーム分 799.38 m ²				
	竣工日	平成 14 年 6 月				
	階 数	地上 4 階 地下 0 階				
		うち有料老人ホーム分 地上 2～4 階 地下 0 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 (1階に調剤薬局 (本木薬局))				
賃貸借契約の概要			契約期間	令和5年5月1日 ～ 令和15年4月30日		
			自動更新	なし		
居 室	階	定員	室数	面積		
	2階	1人	8	10.30 m ² ～ 10.83 m ²		
	3階	1人	8	10.30 m ² ～ 10.83 m ²		
	4階	1人	8	10.30 m ² ～ 10.83 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		
居 室 内 の 設 備 等	便 所		なし			
	洗 面		全室あり			
	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 (施設備品として設置。衛星放送は各自負担)			

共 同 便 所	9 箇所		(男女共用)		
共 同 浴 室	個浴： 1		大浴槽： なし		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	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	16			2		18人	17.3	看護ステーションと兼務
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	8			1		9人	8.6	介護ステーションと兼務
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	1					1人	1.0	看護ステーションと兼務
計画作成担当者						0人		
栄養士						0人		
調理員						0人		
事務員						0人		
その他従業者			7		3	10人	8.5	看護ステーションと兼務
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	5			1				
実務者研修								
介護職員初任者研修	3							
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	1							
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								
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 2 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		10	2	8	1			1			
1年以上3年未満		6									
3年以上5年未満											
5年以上10年未満											
10年以上											
合計		16	2	8	1	0	0	1	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
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		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		なし
金銭管理サービス		なし
定期的な安否確認の方法	定時での居室訪問を実施。その他、オンコールにて対応	
施設で対応できる医療的ケアの内容	緩和ケア・訪問看護によるその他医療行為	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人社団恵羊会 はなはた羊クリニック
	所在地	東京都足立区花畑4-39-21 エーデルブルーメセブン1階
	協力の内容	希望者への定期往診・緊急時往診・その他医療機関への連携
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	医療法人社団樹正会 丸山デンタルパークサイド
	所在地	東京都足立区西新井栄町1-7-18
	協力の内容	希望者への歯科診療全般
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		あり
入居に当たっての留意事項		
入居の条件	年齢	おおむね65歳以上
	要介護度	自立・要支援・要介護
	医療的ケア	末期の悪性腫瘍・その他厚生労働大臣が定める疾病や難病の方
	認知症	特になし
	その他	特になし
身元引受人等の条件、義務等		身元引受人は利用料等、入居者と連携して責任を負う。また必要時に入居者の身柄を引き取る責任を負う
体験入居	利用期間	最長7日間
	利用料金	1泊2日：10,000（税込）
	その他	特になし

入院時の契約の取扱い	14日以上長期不在、又は、長期入院が見込まれる場合において施設の利用について協議するものとする。不在期間も料金は発生		
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	原則、身体拘束は行わない。ただし、生命・身体を保護するために緊急やむを得ない場合には、切迫性・非代替性・一時性の3つの条件を満たし、身体拘束廃止委員会にて協議したうえ、ご家族への説明・同意の元、実施することもある。協議・実施した際の記録を残し、速やかな解除に努める		
事業者からの契約解除	入居書類に虚偽の事項を記載するなど、不正手段により入居した時。利用料・その他の支払いを正当な理由なく遅滞したとき。入居者の行動・言動が他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすと判断したとき。その他、入居契約書第29条を参照		
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		あり	
	判断基準・手続	入居者の身体状況の変化等により必要の場合に限る。医師の意見を聴き、入居者・身元引受人と協議し同意のうえで移動	
	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		住宅型有料老人ホーム SheepLia 壱号館	
	電話番号	03-5856-6904	
	対応時間	9:00 ～ 18:00 (月～金：平日のみ)	
窓口の名称 2		株式会社ヨーパル 事務局	
	電話番号	03-5856-6908	
	対応時間	9:00 ～ 18:00 (月～金：平日のみ)	
窓口の名称 3		東京都福祉保健局施設支援課 有料老人ホーム担当	
	電話番号	03-5320-4296	
	対応時間	9:00 ～ 17:00 (月～金：平日のみ)	
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保	
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、意見箱等利用者等の意見を把握する取組			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：79.5 歳		入居者数合計：23 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					1			
6 5 歳以上 7 5 歳未満				1	2	1		2
7 5 歳以上 8 5 歳未満				1	1		1	6
8 5 歳以上				1		1	3	2
合計	0	0	0	3	4	2	4	10

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	17	5	1				23
男女別入居者数	男性：12 人		女性：11 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				96 %（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	
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	
介護老人保健施設へ転居		死亡	38
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	4	退去者数合計	44

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
一般的なプラン		0円	135,400円	50,000	30,000	20,000	35,400	管理費に含む
			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	地代・管理事務費を基礎とし算出						
	管理費	水光熱費を含む。入居者が生活していくうえで必要な部分を管理していく						
	介護費用	リネン・洗濯代・職員に対する人件費として ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。						
	食費	朝食 260 円・昼食 460 円・夕食 460 円 間食 0 円 1日当たり 1,180 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 0円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 朝食：当日の5時まで・昼食：当日の10時まで・夕食：当日の15時までに届出						
光熱水費	管理費に含む（各居室・共用部・入浴時等の水光熱費として）							
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	翌月の20日に前月利用明細書を送付し、翌々月の4日に指定口座より引き落とし
その他留意事項	特になし

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

物価・経済情勢・公共料金等の変動・その他、相当の事由がある場合及び、管理運営費・人件費・環境維持費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いたうえで変更致します。
--

【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	一般的なプラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	135,400
※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	公開していない	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 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 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○	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▲
<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	○ 生活支援費に含む	施設取扱品以外	○ 生活支援費に含む	施設取扱品以外
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）		自費		▲
通院介助 （上記以外）		自費		▲
緊急時対応		訪問看護		▲
オンコール対応		訪問看護		▲
<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		自費		自費
おやつ				
理美容		自費		自費
買物代行（通常の利用区域）		要相談（ネット購入など）		▲
買物代行（上記以外の区域）		要相談（ネット購入など）		▲
役所手続き代行				
金銭管理サービス				

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 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○	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▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断		機会を設ける		機会を設ける
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		医療保険		▲
医師の往診		医療保険		▲
<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)				
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>				

基準日:令和6年7月1日

施設名:住宅型有料老人ホーム SheepLia壱号館

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
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	契約期間が10年となっている。 次回更新時に見直し予定。
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	既存物件を活用しているため、特例措置
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。