

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	福寿ちょうふ富士見町
定員・室数	30 人 ・ 30 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`ホ`ン`ア`メ`ニ`テ`イ`フ`キョウ`カイ		
	名 称	株式会社日本アメニティライフ協会		
主たる事務所の所在地	〒	227-0047		
	神奈川県横浜市青葉区みたけ台5番地10			
連 絡 先	電 話 番 号	045-988-8023		
	ファックス番号	045-988-8022		
ホ ー ム ペ ー ジ	https://jala.co.jp/			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	江頭 瑞穂
設 立 年 月 日	平成8年4月3日			
主 な 事 業 等	介護保険指定事業（認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、通所介護、訪問介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護）住宅型有料老人ホーム			

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	4	デイサービスセンター福寿まちだ山崎	東京都町田市山崎町338-1
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	1	福寿ぶんきょう小石川 あげぼし	東京都文京区小石川5-11-8
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	4	花珠の家おおもり	東京都大田区大森北3-31-17
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	2	花織しながわ	東京都品川区大井7-18-17
認知症対応型共同生活介護	22	花物語とどろき	東京都世田谷区等々力5-28-2
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）	2	花織まちだ	東京都町田市野津田町697-2
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	1	福寿ぶんきょう小石川 あげぼし	東京都文京区小石川5-11-8
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	4	花珠の家おおもり	東京都大田区大森北3-31-17
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	2	花織しながわ	東京都品川区大井7-18-17
介護予防認知症対応型共同生活介護	22	花物語とどろき	東京都世田谷区等々力5-28-2
介護予防支援	なし		
<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	フリカゝナ	フクジュ チョウ フジミヨウ			
	名称	福寿ちょうふ富士見町			
所在地	〒 182-0033	東京都調布市富士見町1丁目6番13			
連絡先	電話番号	042-442-4087			
	ファックス番号	042-442-4088			
ホームページ	https://fuku-kaigo.jala.co.jp/				
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	山中 昭生	
事業開始年月日	令和6年5月1日				
届出年月日	令和5年9月14日				
届出上の開設年月日	令和6年5月1日予定				
事業所へのアクセス	京王線 西調布駅 徒歩9分(750m) 都道229号 経由				
施設・設備等の状況					
敷地	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	面積	1,446.92 m ²			
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	延床面積	1,000.96 m ²	うち有料老人ホーム分 838.63 m ²		
	竣工日	令和6年1月31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	耐火建築物	建築物用途区分	老人ホーム	
	併設施設等	あり (デイサービスセンター福寿ちょうふ富士見町)			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和4年7月1日 ~ 令和29年6月30日		
		自動更新	あり		
居室	階	定員	室数	30	
	1階	1人	10	13.02 m ² ~ 13.02 m ²	
	2階	1人	20	13.02 m ² ~ 13.02 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	全室設置	共同便所	3 箇所 (車椅子対応 男女共用)	
	浴室	設置なし	共同浴室	個浴：2 機械浴：0	
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 1 基 ストレッチャー搬入可				
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		同一敷地内の通所介護事業所の管理者と兼務			
生活相談員	4					4人		内1名管理者と兼務 内3名介護職員と兼務			
看護職員：直接雇用	0		3			3人		機能訓練指導員			
看護職員：派遣						0人					
介護職員：直接雇用	3		16			19人					
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			3			3人		介護職員と兼務			
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											
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											
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			17 時 30 分～ 10 時 0 分		
上記時間帯の職員配置数			介護職員 2 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		0	0	0	0	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	あり
入浴介助サービス	あり
排せつ介助サービス	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 居室への
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時間おきに1回巡回、他適宜の居室見守り
施設で対応できる医療的ケアの内容	常時、医療的ケアが必要な場合は、不可。尿道カテーテル、褥瘡（床ずれ）、ストーマ、透析（但しクリニックにて送迎可能な場合）の受け入れは、可。（施設の看護職員による）

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 寿恵会 三鷹東クリニック
	所在地	東京都世田谷区深沢1-39-10
	協力の内容	訪問診療 慢性疾患 インスリン・自己血糖測定 経管栄養法 認知症 在宅酸素療法 中心静脈栄養法 精神疾患 外傷や褥瘡などの処置 尿道留置カテーテル・膀胱瘻・胃瘻 点滴・注射 疼痛の管理・麻薬の管理 心臓ペースメーカーの管理
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	あさがお歯科 狛江
	所在地	東京尾狛江市東和泉1-6-1
	協力の内容	訪問歯科診療 一般歯科（むし歯・歯周病・入れ歯） 歯科口腔外科 矯正歯科 ホワイトニング

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	おおむね65歳以上
	要介護度	介護保険要介護1～5の方
	医療的ケア	常時、医療的ケアが必要な場合は、不可。尿道カテーテル、褥瘡(床ずれ)、ストーマ、透析(但しクリニックにて送迎可能な場合)の受け入れは、可。
	認知症	可
	その他	要相談
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めを負うとともに、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。	
体験入居	利用期間	最長1週間程度
	利用料金	一泊5,000円(宿泊費、食費含む)
	その他	介護サービス等の一覧表に定める介護サービス等を提供します。
入院時の契約の取扱い	入居者及び身元引受人からの申し出がない限り、入院時も利用権は継続するものとし、通常の利用料の支払い方法に則り支払う。ただし、食費は除く。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>原則、身体拘束は行わない。切迫性・非代替性・一時性の3要件を満たす場合において、入居契約書第6条の規定及び身体拘束のガイドラインに従って家族等に説明し同意書を得た上で実行する。</p> <p>開始時には緊急やむを得なかった理由を記録し、開始後においてもその態様及び時間、入居者の心身状況等の実施記録を整備し、記録を終えてから2年間保存する。</p> <p>身体拘束開始後は要件に該当する態様かどうかを常に観察し、「身体的拘束適正化委員会」を3ヶ月に一度を目安に実施する。一時的に拘束を解除して状態を確認する等の対応を取った上で要件に該当しなくなった場合には、直ちに拘束を解除する。</p> <p>家族及び身元引受人からの要求がある場合及び監督機関等の指示等がある場合にはこれらの記録を開示する。</p>	
事業者からの契約解除	<p>事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつそのことが入居契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合には、入居契約を解除することができます。</p> <p>一 入居申込書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</p> <p>二 月払いの利用料の支払いを正当な理由なく、一定期間以上連続して遅滞するとき</p> <p>三 入居契約書第19条の規定に違反したとき</p> <p>四 入居者の行動が、他の入居者又は職員等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、かつ通常の実施方法及び接遇方法等ではこれを防止することができないとき</p> <p>(詳細は入居契約書第25条参照)</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	福寿ちょうふ富士見町 苦情受付担当(施設長)
電話番号	042-442-4087
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月・金 祝祭日を除く)
窓口の名称 2	株式会社日本アメニティライフ協会 本社 安全管理室
電話番号	045-978-5051
対応時間	9:00 ~ 10:00 (月・金 祝祭日を除く)
窓口の名称 3	調布市 福祉健康部 福祉総務課
電話番号	042-481-7101~2・7323
対応時間	8:30 ~ 17:00 (月・金 祝祭日を除く)

賠償責任保険の加入 **あり** 保険の名称： 超ビジネス保険（事業活動包括保険）三井住友海上火災保険株式会

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	意見箱設置
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	
65歳未満									
65歳以上75歳未満									
75歳以上85歳未満									
85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
支払日・支払方法		
解約時の返還		
敷金	あり	
金額	210,000 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
Aプラン		119,400円	53,700	35,700	0	30,000	管理費に含む
Bプラン		142,000円	76,300	35,700	0	30,000	管理費に含む
Cプラン		152,000円	86,300	35,700	0	30,000	管理費に含む
		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Cは、市内周辺地域の類似賃貸物件の家賃を参考に、2階南東及び南西の居室を設定。居室Bは1階及び2階の南西の方角の居室で階層及び日当りを考慮して居室Cと比較して低額な家賃を設定した。居室Aは方角を考慮するとともに低所得の方でも入居可能な金額を設定。
	管理費	光熱水費：20,000円、修繕積立金：2,000円、消防設備保守点検費：2,000円、エレベーター設備保守点検費：2,000円、備品費：2,700円、エアコン保守洗浄費：1,000円、福祉車両費：4,000円、車両保守管理費：2,000円合計金額：35,700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 200 円・昼食 350 円・夕食 350 円 間食 100 円 1日あたり 1,000 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) 1週間前までに欠食の申し出があった場合、当該額はいただきません。
	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	月額利用料の管理費、食費及び家賃相当額については、当月分を前月の27日(該当日が銀行休業日の場合は翌営業日)に引き落とします。 また、入居者個人負担金については、月末締めとし、翌月の27日に前段の費用と併せて請求し、引き落とします。
その他留意事項	

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23条の規定に基づき、目的施設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の上、運営懇談会の意見を聴いて同意を得た上で、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	Bタイプ		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	210,000	0	142,000

※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	入居希望者に交付	財務諸表の要旨	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に交付	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	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

福寿ちようふ富士見町

要支援・要介護1～5			
介護を行う場所	居室等		
	介護保険サービスで利用	月額利用料に含むサービス	その都度徴収するサービス
○巡回 ・昼間 ・夜間		○概ね2時間毎 ○概ね2時間毎	
○食事介助	○	※1	
○排泄 ・排泄介助 ・おむつ交換 ・おむつ代	○	※1 ○	実費
○入浴等 ・清拭 ・一般浴介助 ・特浴介助	○ ○ ○	※1 ※1 ※1	
○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	○ ○ ○ ○	※1 ※1 ※1 ※1	
○機能訓練	○	※1	
○通院の介助	○	※1	協力病院以外へは1,150円/30分
○緊急時対応 ・緊急通報装置		○	
○生活サービス ・家事 ・清掃 ・洗濯	○ ○ ○	※1 ※1 ※1	
○居室配膳・下膳	○	※1	
○理美容			実費
○代行 ・買物 ・役所手続	○ ○	※1 ※1	
○健康管理サービス ・健康診断 ・健康相談 ・生活指導 ・服薬管理 ・医師の往診	○ ○	※1 ※1	入居時及び1年に1回以上の機会の提供。実費 実費
○入退院時、入院中のサービス ・医療費			実費

・移送サービス	○		協力病院以外へは1,150円/30分
その他サービス			
<p>※1 原則、介護保険サービスを利用して頂きますが、介護保険サービスの利用が区分支給限度額に達しており、必要な介護保険サービスを受けられない場合や、介護サービス事業者の営業時間等により、適切に介護保険サービスを受けられない場合においては、居宅サービス計画書の内容に基づき、住宅型有料老人ホームとして介護サービスを行います。</p>			

施設名:福寿ちょうふ富士見町

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	根抵当権の設定はありますが、当該建物を有料老人ホームとして利用することを制限するおそれのあるものではありません。理由書添付します。
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	耐火建築物
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	

※ 開設日前にあつ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。

