

有料老人ホーム重要事項説明書 (住宅型専用)

施設名	リブウェル足立入谷		
定員・室数	185 人 ・ 185 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 名 称	カシガイビネスト 株式会社ビオネスト	
主たる事務所の所在地	〒	651-0087	
	兵庫県神戸市中央区御幸通二丁目1番6号		
連 絡 先	電 話 番 号	078-261-8787	
	ファックス番号	078-261-8700	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://www.bihonest.com/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 石野 政道
設 立 年 月 日	平成20年8月28日		
主 な 事 業 等	※別添1 (別を実施する介護サービス一覧表) 介護保険法による居宅サービス事業、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの経営		
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	訪問介護リブウェル足立入谷	東京都足立区入谷九丁目14番14号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	2	訪問看護ステーションココエル 八王子	東京都八王子市明神町二丁目8-8 アヴ・ニールII 401号室
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	福祉用具 笑楽 東京	東京都足立区入谷九丁目14番14号
特定福祉用具販売	1	福祉用具 笑楽 東京	東京都足立区入谷九丁目14番14号
<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	1	ケアプラン笑楽 足立入谷	東京都足立区入谷九丁目14番14号
<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	2	訪問看護ステーションココエル 八王子	東京都八王子市明神町二丁目8-8 アヴ・ニールII 401号室
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	1	福祉用具 笑楽 東京	東京都足立区入谷九丁目14番14号		
介護予防特定福祉用具販売	1	福祉用具 笑楽 東京	東京都足立区入谷九丁目14番14号		
<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	リブ`ウエル`タ`チ`イヤ			
	名 称	リブ`ウエル`足立`入谷			
所 在 地	〒 121-0836	東京都足立区入谷九丁目14番14号			
連 絡 先	電 話 番 号	03-5809-5169			
	ファックス番号	03-5809-5179			
ホ ー ム ペ ー ジ	http://				
管 理 者 職 氏 名	役職名	管理者	氏名 森 浩太		
事 業 開 始 年 月 日	令和 8 年 1 月 1 日				
届 出 年 月 日	令和 7 年 11 月 10 日				
届出上の開設年月日	令和 8 年 1 月 1 日				
事業所へのアクセス	日暮里・舎人ライナー 舎人駅から徒歩で15分 日暮里・舎人ライナー 見沼代親水公園駅から徒歩で22分 日暮里・舎人ライナー 舎人公園駅から徒歩で26分				
施設・設備等の状況					
敷 地	権利形態	—	抵当権 なし		
	面 積	3,342.35 m ²			
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権 なし		
	延床面積	4,263.95 m ² うち有料老人ホーム分 4,233.95 m ²			
	竣工日	令和 5 年 10 月 1 日			
	階 数	地上 3 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 3 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	訪問介護リブ`ウエル`足立`入谷（訪問介護） 訪問看護ステーションココエル 足立`入谷（訪問看護） ケアプラン笑楽 足立`入谷（居宅介護支援・介護予防支援） 福祉用具 笑楽 東京（福祉用具貸与・販売） ※いずれも指定申請予定		
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和7年9月1日 ～ 令和35年9月30日		
		自動更新	あり 1年間の期限で自動更新		
居 室	階	定員	室数	面積	
	1階	1人	68	13.23 m ²	～ 15.6 m ²
	2階	1人	68	13.23 m ²	～ 15.6 m ²
	3階	1人	49	13.23 m ²	～ 15.6 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	全室あり			
	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	4 箇所	(男女共用)		
共同浴室	個浴： 7	大浴槽： 0	機械浴： 2	
	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 4 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	訪問介護管理者
生活相談員	1					1人	0.5	訪問介護サービス提供責任者
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	5					5人	5.0	同一敷地内の居宅サービス
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	2					2人	2.0	
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	3				
実務者研修	1				
介護職員初任者研修	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	0				
作業療法士	0				
言語聴覚士	0				
看護師又は准看護師	0				
柔道整復師	0				
あん摩マッサージ指圧師	0				
はり師又はきゅう師	0				

③-3 管理者（施設長）の資格 福祉用専門相談員

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 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				5		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		0	0	5	0	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	
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	なし	
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	日中、夜間ともに1日1回以上の巡視と随時ナースコールでの対応	
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設では医療的ケアを行わない、外部サービスとの別契約が必要である。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	グレースホームケアクリニック城東
	所在地	東京都台東区入谷1丁目8-11 グレースタワー2F
	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	
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	グレースデンタルクリニック城東分院
	所在地	東京都台東区入谷1-8-11 グレースタワー1F
	協力の内容	訪問歯科
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	報告書で代替	
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	医療的ケアが必要な方を優先
	認知症	状態による
	その他	なし
身元引受人等の条件、義務等	基本的に1名を定める。その詳細は入居契約書に記載致します。	
体験入居	利用期間	1週間まで
	利用料金	1日4,314円
	その他	食事提供の兼ね合いからお申し込みは基本1ヵ月前
入院時の契約の取扱い	入院期間中も契約は継続し、居室の利用権は存続します。食事の固定費以外の月額利用料は通常通りの負担となります。	

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 4 回)
	定期的な研修の実施		(年 1 回)
	担当者の役職名	施設長 森 浩太	
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 4 回)
	定期的な研修の実施		(年 1 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	原則、身体拘束を行いません。切迫性・非代替性・一時性の三つの要件を充足するかどうかをあらかじめ検討し、その経過及び結果を記録します。拘束の実施にあたっては、事前に身元引受人だけでなく、利用者本人・家族へ詳細な説明承諾を得るとともに、身体拘束の理由、態様、時間及び入居者の状況等を記録します。随時身体拘束の解除の検討を施設長主催の全体会議で行います。身元引受人等からの請求または監査機関からの指示等があった場合は、これを開示します。常に観察、再検討し、要件に該当しなくなった場合は直ちに解除します。	
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	入居契約書第14条に定めるとおり		
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	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	判断基準・手続	状況に応じて	
	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	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		リブウェル足立入谷	
電話番号	03-5809-5156		
対応時間	10:00 ~ 17:00 (月~金)		
窓口の名称2		株式会社バイオネスト	
電話番号	078-261-8787		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月~金)		
窓口の名称3		足立区高齢者施策推進室介護保険課事業者指導係	
電話番号	03-3880-5746		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称: 居宅介護事業所等賠償責任保険		
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		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
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
明内細訳		
支払日・支払方法	入居日	
解約時の返還	返還なし	
敷金	あり	
金額	106,000 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
通常Aプラン	なし	129,480円	53,000	20,000	17,600	38,880	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	53,000					
	管理費(共益費)	20000 (光熱水費、施設設備、人件費等、共益費)					
	介護費用	17600 (コール対応、健康相談サービス等、状況把握・生活相談サービス) ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 400 円・昼食 464 円・夕食 432 円 間食 なし 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) 2週間前(14日前)に既定の書類にてキャンセル申し出があった際には申し出日の食事費用の発生はなし 入院時は入院翌日から起算して8日目にキャンセルとして返金します。					
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	毎月払い 支払日・支払方法の詳細は管理規定に定めます。
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
<ul style="list-style-type: none"> 一 改定する利用利用の収支状況等や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、人件費を勘案する 二 改訂にあたっては、入居者・連帯保証人・身元引受人へ事前に通知する 三 料金の変更等、運営上の重大な変更が生じた場合は運営懇談会を実施する

【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	通常Aプラン		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
なし	106,000	なし	129,480

※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	公開していない

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	（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			○	
巡回 夜間			○	
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				▲
口腔衛生管理				▲
機能訓練				▲
通院介助 （協力医療機関）				▲
通院介助 （上記以外）				▲
緊急時対応			○	
オンコール対応			○	
<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				
おやつ				
理美容				実費
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				
服薬支援				▲
生活リズムの記録(排便・睡眠等)			○	
医師の訪問診療				実費
医師の往診				実費
<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>				

施設名:リブウェル足立入谷

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	
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。