

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	杜の癒しハウス文京関口		
定員・室数	56 人 ・ 56 室		
有料老人ホームの類型・表示事項			
類 型	介護付（一般型）		
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	選択方式		
入 居 時 の 要 件	混合型（自立含む）		
介 護 保 険 の 利 用	特定施設入居者生活介護（一般型）		
居 室 区 分	定員1人		
介護に関わる職員体制	2.5：1以上		
1 事業主体			
名 称	法人等の種別 社会福祉法人		
	フリカミナ	シャイクフクウジン サンコウフクシカイ	
	名 称	社会福祉法人 三幸福社会	
主たる事務所の所在地	〒 125-0062	東京都葛飾区青戸8-18-13	
連 絡 先	電 話 番 号	03-5629-5843	
	ファックス番号	03-5629-5848	
ホ ー ム ペ ー ジ	http://sanko-fukushi.jp		
代 表 者 職 氏 名	役職名	理事長	氏名 松縄 和彦
設 立 年 月 日	平成13年1月29日		
主 な 事 業 等	老人福祉施設、通所介護（予防含む）、短期入所生活介護（予防含む）、有料老人ホーム、認可保育所		
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	2	高齢者在宅サービスセンター青戸	葛飾区青戸8-18-13
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	5	癒しの里青戸	葛飾区青戸8-18-13
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	2	杜の癒しハウスひらい	江戸川区平井3-17-13
福祉用具貸与	1	三幸福祉用具販売センター	江戸川区平井3-17-13
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	1	癒しの里南千住	荒川区南千住6-67-8
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		5	癒しの里青戸	葛飾区青戸8-18-13	
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		2	杜の癒しハウスひらい	江戸川区平井3-17-13	
介護予防福祉用具貸与		1	三幸福祉用具販売センター	江戸川区平井3-17-13	
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		4	癒しの里青戸	葛飾区青戸8-18-13	
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	フリカゝナ	モリノイヤハウスブンキョウセキグチ			
	名 称	杜の癒しハウス文京関口			
所 在 地	〒 112-0014				
	東京都文京区関口1-14-12				
連 絡 先	電 話 番 号	03-5227-8835			
	ファックス番号	03-5227-8836			
ホ ー ム ペ ー ジ	http://sanko-bunkyo.jp				
介護保険事業所番号	第1370502724号				
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	海老原 良美	
事 業 開 始 年 月 日	平成 25 年 9 月 1 日				
届 出 年 月 日	平成 24 年 8 月 24 日				
届出上の開設年月日	平成 25 年 9 月 1 日				
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	平成 25 年 9 月 1 日			
	指定の有効期間	令和 7 年 8 月 31 日 まで			
介護予防 特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	平成 25 年 9 月 1 日			
	指定の有効期間	令和 7 年 8 月 31 日 まで			
事業所へのアクセス	■東京メトロ有楽町線 「江戸川橋駅」より、約150m				
施設・設備等の状況					
敷 地	権利形態	－	抵当権	なし	
	面 積	946.2 m ²			
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	2723.64 m ² うち有料老人ホーム分 2723.64 m ²			
	竣工日	平成 25 年 7 月 19 日			
	階 数	地上 5 階 地下 1 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 5 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	なし （ ）			

賃貸借契約の概要	建物		契約期間	平成25年9月1日 ～ 令和25年8月31日				
			自動更新	なし (定期借地借家契約の為、2043年8月31日で契約終了となります。)				
居 室	階	定員	室数	面積				
	1階	1人	7	16.05	m ²	～	16.05	m ²
	2階	1人	19	16.05	m ²	～	18	m ²
	3階	1人	16	16.05	m ²	～	21.3	m ²
	4階	1人	10	16.05	m ²	～	16.05	m ²
	5階	1人	4	30.21	m ²	～	32.06	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		全室あり					
	洗 面		全室あり					
	浴 室		一部あり					
	冷暖房設備		全室あり					
	電話回線		全室あり		(設置各自、料金負担各自)			
	テレビアンテナ端子		全室あり		(料金負担各自)			
共 同 便 所	8 箇所		(一部男女共用)					
共 同 浴 室	個浴： 4		大浴槽： 1		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 (ラウンジ・各階食堂・エレベーター・健康管理室・相談室・機能訓練室・屋上)							
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	1.0	
生活相談員	1					1人	1.0	
看護職員：直接雇用	3					3人	4.0	
看護職員：派遣	1					1人		
介護職員：直接雇用	24			7		31人	25.9	
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員	1					1人	1.0	
計画作成担当者	1					1人	1.0	
栄養士						0人		委託：(株)ウェルフェア
調理員						0人		委託：(株)ウェルフェア
事務員	1					1人	1.0	
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		10		5				
実務者研修		1						
介護職員初任者研修		12		1				
介護支援専門員		1		1				
たん吸引等研修（不特定）		9		1				
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				社会福祉士、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				19 時 0 分～ 7 時 0 分				
上記時間帯の職員配置数				介護職員 3 人以上 看護職員 0 人以上				
⑤ 特定施設入居者生活介護の従業者の人数等				①と同じのため記入省略				
職種	実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算 人数	兼務状況
		専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員						0人		
看護職員						0人		
介護職員						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
⑤－１ 介護職員の資格				③－１と同じのため記入省略				
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								
⑤－２ 機能訓練指導員の資格				③－２と同じのため記入省略				
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								

⑤－３	看護職員及び介護職員１人当たり（常勤換算）の利用者数	1.6	人
-----	----------------------------	-----	---

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	2		8	1			1				
1 年以上 3 年未満	2		11								
3 年以上 5 年未満			3	2	1						
5 年以上10年未満			2	1					1		
10年以上				3							
合計	4	0	24	7	1	0	1	0	1	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		あり	
入浴介助サービス		あり	
排せつ介助サービス		あり	
口腔衛生管理サービス		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	
服薬管理サービス		あり	
金銭管理サービス		あり	
定期的な安否確認の方法	1時間に1度程度訪室及び所在確認。		
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設の看護師による『バルーン留置カテーテルの管理』『経管栄養（原則、胃ろうのみ）』『インシュリン注射』『人工肛門のケア』等が対応可能です。その他の場合は、杜の癒しハウス文京関口の協力医療機関の紹介または、入居者が選択する医療機関において治療の指示を受けた内容に基づいてケアを行います。		

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団鉄祐会 祐ホームクリニック			
	所在地	東京都文京区千石4-25-5 KSTビル3階			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療		あり
	協力の内容	医師がホームを月2回訪問し、受診希望の利用者様への診察（内科）を行うほか、ご利用者様の健康管理上の助言・指導をホーム職員に対して行います。また、ご利用者様に体調変化等が生じた際には可能な範囲にて、医師が必要な助言・指導を行います。			
協力医療機関(2)	名称	あけぼの診療所			
	所在地	東京都新宿区片町1-1 住友不動産市ヶ谷曙橋ビル3階			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療		あり
	協力の内容	医師がホームを月2回訪問し、受診希望の利用者様への診察（内科）を行うほか、ご利用者様の健康管理上の助言・指導をホーム職員に対して行います。また、ご利用者様に体調変化等が生じた際には可能な範囲にて、医師が必要な助言・指導を行います。			
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	あり			
	名称	あけぼの診療所			
	所在地	東京都新宿区片町1-1 住友不動産市ヶ谷曙橋ビル3階			
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団TKG会 小日向台町歯科			
	所在地	東京都文京区小日向3-7-4			
	協力の内容	医師の計画に基づく訪問診療及び歯科診断を週に1度行います。			

介護保険加算サービス等		
	個別機能訓練加算	あり
	夜間看護体制加算	あり（Ⅱ）
	看取り介護加算	あり（Ⅰ）
	協力医療機関連携加算	あり
	認知症専門ケア加算	なし
	サービス提供体制強化加算	あり（Ⅲ）
	介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅱ）
	入居継続支援加算	なし
	テクノロジーの導入（入居継続支援加算関係）	なし
	生活機能向上連携加算	なし
	若年性認知症入居者受入加算	なし
	A D L 維持等加算	あり
	科学的介護推進体制加算	あり
	高齢者施設等感染対策向上加算	なし
	生産性向上推進体制加算	あり（Ⅱ）
	口腔・栄養スクリーニング加算	なし
	退院・退所時連携加算	あり
	退去時情報提供加算	あり
	人員配置が手厚い介護サービスの実施	あり
	短期利用特定施設入居者生活介護の算定	可
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	基本65歳以上
	要介護度	入居時自立・要支援・要介護
	医療的ケア	ご相談によります
	認知症	ご相談によります
	その他	ご相談によります
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人が、1名以上必要。身元引受人は、利用料の支払いについて、入居者と連携して責任を負うこととなる。また、入居契約が解除された場合は、入居者を引き取ることとなる。	
体験入居	利用期間	7泊8日まで
	利用料金	1泊 15,000円（宿泊料（夕食、朝食含む）・介護サービス料込み）食事：1食（朝食）：600円、（昼食）：900円、（夕食）：900円
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	契約解除の申し出があるまでは、本契約をそのまま継続可能です。ただし、家賃相当額と施設管理費と厨房管理運営費のみをそのままお支払頂きます。	
高齢者虐待防止のための取組の状況	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 2 回）	
	担当者の役職名	相談員
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	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 2 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	なし
	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	なし
	やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	ホームは、介護サービスの提供にあたっては、入居者の生命又は身体を保護するための緊急やむをえない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、家族と同意書を交わした上で、その態様及び時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、ご家族等の要求がある場合および監督機関等の指示等がある場合には、開示します。また、身体拘束を行った場合は、都度担当者（看護師、ケアマネジャー・居室担当者）で会議を行い、状況の改善（身体拘束の解除）について検討を行う。
業務継続計画の策定状況等	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	<p>1、三幸福社会（以下「事業者」という）は利用者が以下の1つ又は2つ以上に該当し、かつ、そのことが入居契約における事業者、利用者の信頼関係を著しく害するものである場合には、利用者に対して30日間の予告期間を置いて入居契約の解除を通告することができるものとする。</p> <p>①入居申込書に虚偽の事項を記載するなど不正手段により入居したとき</p> <p>②利用料その他の費用の支払いを3ヶ月以上遅滞したとき</p> <p>③利用料その他の費用の支払いを再三にわたり遅滞したとき</p> <p>④事業者の承諾を得ずに、契約当事者以外の第三者を居住させたとき</p> <p>⑤建物及びその付属設備又は敷地を故意又は、重大な過失により汚損、破損又は滅失したとき</p> <p>⑥入居契約書第7条（管理規程）、第19条（入居者等の約束事項及び禁止事項）、第26条（原状回復の義務）、又は第27条（転貸、譲渡等の禁止）の規程に違反したとき</p> <p>⑦利用者の身体的変化により他の入居者の生命に危害を及ぼすと考えられるとき、又は通常の介護方法では利用者の生活に支障が生じるとき、一定の観察期間を設定した上で、状態の変化が認められないとき</p> <p>2、利用者が契約を解除しようとする場合は、30日以上申告期間をもって、退所届を事業者提出する。</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		
	利用料金の変更		
	前払金の調整		
	従前居室との仕様の 変更	管理上の必要性等、介護上の理由及び医師の判断その他やむを得ない事由が発生した場合、利用者、身元引受人等と同意書を交わした上で居室を変更する。契約者から居室移動願いを提出し、施設の承諾を得られた場合には居室を移動出来るものとする。	
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		杜の癒しハウス文京関口	
	電話番号	03-5227-8835	
	対応時間	8:30 ~ 20:00 (月～日曜日)	
窓口の名称 2		東京都国民健康保険団体連合会 介護保険課	
	電話番号	03-6238-0177	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (月～金曜日)	
窓口の名称 3		文京区介護保険課介護保険係	
	電話番号	03-5803-1383	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (月～金曜日)	
賠償責任保険の加入		あり 保険の名称： 介護事業者総合保険（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		あり	結果の公表 とうきょう福祉ナビゲーション
その他機関による第三者評価の実施		あり	結果の公表 事業所ホームページ

5 入居者									
介護度別・年齢別入居者数		平均年齢：88.4 歳			入居者数合計：52 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	1	1	1			3		1	
7 5 歳以上 8 5 歳未満				2	2	2	1	1	
8 5 歳以上	1	2	1	13	5	5	7	3	
合計	2	3	2	15	7	10	8	5	
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	8	10	23	6	5	0	52		
男女別入居者数		男性：9 人			女性：43 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）				93 % （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		8			
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		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
75歳未満（1階～4階）							
長期契約A	0円	495,000円	255,000	88,000	50,000	82,000	20,000
長期契約B	27,000,000円	270,000円	30,000	88,000	50,000	82,000	20,000
75歳～79歳（1階～4階）							
長期契約A	0円	495,000円	255,000	88,000	50,000	82,000	20,000
長期契約B	21,600,000円	270,000円	30,000	88,000	50,000	82,000	20,000
80歳～84歳（1階～4階）							
長期契約A	0円	495,000円	255,000	88,000	50,000	82,000	20,000
長期契約B	18,900,000円	270,000円	30,000	88,000	50,000	82,000	20,000
85歳以上（1階～4階）							
長期契約A	0円	495,000円	255,000	88,000	50,000	82,000	20,000
長期契約B	13,500,000円	270,000円	30,000	88,000	50,000	82,000	20,000
			家賃	管理費	サポート費	食費	光熱水費
75歳未満（5階）							
長期契約A（5）	0円	562,000円	300,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約B（5）	18,240,000円	410,000円	148,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約C（5）	32,500,000円	292,000円	30,000	118,000	42,000	82,000	20,000
75歳～84歳（5階）							
長期契約A（5）	0円	562,000円	300,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約B（5）	14,592,000円	410,000円	148,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約C（5）	26,000,000円	292,000円	30,000	118,000	42,000	82,000	20,000
85歳以上（5階）							
長期契約A（5）	0円	562,000円	300,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約B（5）	10,944,000円	410,000円	148,000	118,000	42,000	82,000	20,000
長期契約C（5）	19,500,000円	292,000円	30,000	118,000	42,000	82,000	20,000
1階～4階							
期間設定型契約	2,700,000円	270,000円	30,000	88,000	50,000	82,000	20,000
5階							
期間設定型2契約	3,250,000円	292,000円	30,000	118,000	42,000	82,000	20,000

各 料 金 の 内 訳 ・ 明 細	前 払 金	75歳未満（1階～4階）10年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 225,000 円）× 想定居住期間（ 120 月） により算出
		75歳～79歳（1階～4階）8年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 225,000 円）× 想定居住期間（ 96 月） により算出
		80歳～84歳（1階～4階）7年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 225,000 円）× 想定居住期間（ 84 月） により算出
		85歳以上（1階～4階）5年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 225,000 円）× 想定居住期間（ 60 月） により算出
		75歳未満（5階）10年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 152,000 円）× 想定居住期間（ 120 月） により算出
		【長期C契約】 月額単価（ 270,834 円）× 想定居住期間（ 120 月） により算出
		75歳～84歳（5階）8年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 152,000 円）× 想定居住期間（ 96 月） により算出
		【長期C契約】 月額単価（ 270,834 円）× 想定居住期間（ 96 月） により算出
		85歳以上（5階）6年償却
		【長期B契約】 月額単価（ 152,000 円）× 想定居住期間（ 72 月） により算出
		【長期C契約】 月額単価（ 270,834 円）× 想定居住期間（ 72 月） により算出
		1階～4階
		【期間設定型契約】 月額単価（ 225,000 円）× 想定居住期間（ 12 月） により算出
		5階
		【期間設定型2契約】 月額単価（ 270,834 円）× 想定居住期間（ 12 月） により算出
		（月額単価の説明） 建物賃貸借料等を基に算出した家賃相当額より、月額家賃支払金を差し引いた額。
		（想定居住期間の説明） 【想定居住期間に関して】 1 階、2 階、3 階、4 階 三幸福祉社会が運営する介護付老人ホームの実績と厚生労働省の平均余命から平均入居期間を算定。 5 階 三幸福祉福祉社会が運営する介護付老人ホームの実績と厚生労働省の平均余命基本的に自立の方の平均余命を想定。自立の方（要介護以外）の居住を前提としております。また、要支援1、要支援2の状態になった時点でも、介護が必要になった場合は介護付の居室1階～4階への移動をお願い致します。その際、5階の契約を一度解約し1階～4階の契約プランに変更を行うか、変更を行わないか、主契約者と法人側で検討を行う事と致します。

	家賃	土地・建物賃貸借料及び共用施設にかかる備品導入及び維持費を勘案した費用。 ■長期契約＝1～4階：30,000円～255,000円、5階：30,000円～300,000円 ■期間設定型契約＝1～4階：30,000円、5階：30,000円		
	管理費	建物・車両維持管理費用、共用部光熱費、その他修繕費等を勘案した費用。 ■1～4階；88,000円、5階：118,000円		
	介護費用	【自立の方のみ】 『巡回サービス』『通院介助』『生活サービス』『健康管理サービス』の実施にかかる費用として、月額42,000円/月をいただきます。 【上乗せ介護費】職員の比率向上に対する上乗せ費用：50,000円/月（自立の方除く）職員比率に関しては、ご利用者様2.5人に対して1名の常勤職員1名以上の体制をとっています。 <div>※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</div>		
	食費	朝食 600 円・昼食 900 円・夕食 900 円 間食 0 円 1日当たり 2,400 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 12,500 円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 前日のキャンセルまでの場合、キャンセル費用は発生しません。 キャンセル費用は、食事の100%の費用となります。		
	光熱水費	居室部分の電気・水道・ガス利用のための費用。 使用頻度による増減はありません。		
短期利用	1日当たり	円	利用料の 算出方法	
前払金の取扱い				
支払日・ 支払方法		支払日：入居日まで 支払方法：当法人指定口座へお振込み（手数料はお客様負担）		
償却開始日		入居した日		
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		前払い金－（前払い金の日割り金額×入居日数）＝返還金額 ※居室の退居日とは、居室内より全ての私物が持ち出された状態を示します。主契約者と施設側の合意を持って退居日とします。それまでは、家賃相当額・施設管理費・水光熱費・上乗せ介護費・厨房管理運営費が日割りで発生致します。 ※居室原状回復の為の料金が別途発生致します。 ・ルームクリーニング代・壁などに釘・画鋲等を使用した場合。壁紙の交換等発生がした場合は実費をご請求させていただきます。		
短期解約（死 亡退去含む） の返還金の算 定方式		期間：3か月		

(30日換算・自己負担 1 割の場合)		単位：円
介護度	介護報酬	自己負担額
要支援 1	75,820	7,582
要支援 2	123,518	12,352
要介護 1	211,209	21,121
要介護 2	235,788	23,579
要介護 3	261,469	26,147
要介護 4	285,318	28,532
要介護 5	310,639	31,064

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり	
夜間看護体制加算	あり(Ⅱ)	要介護のみ
看取り介護加算	あり(Ⅰ)	対象者のみ
協力医療機関連携加算	あり	対象者のみ
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	あり(Ⅲ)	
入居継続支援加算	なし	
生活機能向上連携加算	なし	
若年性認知症入居者受入加算	なし	対象者のみ
ADL維持等加算	あり	
科学的介護推進体制加算	あり	
高齢者施設等感染対策向上加算	なし	
生産性向上推進体制加算	あり(Ⅱ)	
口腔・栄養スクリーニング加算	なし	対象者のみ
退院・退所時連携加算	あり	対象者のみ
退去時情報提供加算	あり	対象者のみ
介護職員等処遇改善加算	あり(Ⅱ)	

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			
公租公課の増加、その他著しい経済事情の変動、並びに介護保険制度等の見直しが生じた場合は、本契約期間内であっても、運営懇談会の意見を聞くなどして改正するものとする。			
【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	長期契約B（85歳以上）		
			単位：円
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	13,500,000	270,000
※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	公開していない
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	入居希望者に交付	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

<div>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。</div> <div>年 月 日</div> <div>署名</div>	<div>説明年月日</div> <div>年 月 日</div> <div>説明者職・氏名</div> <div>職</div> <div>署名</div>
---	---

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		570円～		570円～
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）	○		■	
通院介助又は付添費 （上記以外）		1,500円/時間		1,500円/時間
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		30円～		30円～
おやつ	○		■	
理美容		2,600円～		2,600円～
買物代行（通常の利用区域）	○		■	
買物代行（上記以外の区域）		500円/回		500円/回
役所手続き代行		1,000円/回		1,000円/回
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	その都度徴収するサービ ス(料金を表示)
			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	○		■	
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		4,854円/月～		4,854円/月～
医師の往診		4,854円/月～		4,854円/月～
<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)		1,500円/時間		1,500円/時間
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7年7月1日

施設名:杜の癒しハウス文京関口

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	2043年8月31日までの定期借地契約のため、契約期間満了後に継続的な契約締結が困難な場合は、代替地での運営又は当法人が運営するホームに移住する。
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:みずほ信託銀行
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	