

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 花咲くホーム	
定員・室数	16人・16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	選択方式	
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 别		當利法人	
	フリカナ	ハナサクホームカブシキガイシャ		
主たる事務所の所在地	〒 173-0004	東京都板橋区板橋1-43-6宝ビル		
連絡先	電 話 番 号	03-6794-5661		
	ファックス番号	03-6794-5669		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://hanasakuhappiness.jindo.com/			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	伊藤陽子
設立年月日	平成26年4月1日			
主な事業等	居宅介護サービス事業他			

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	訪問介護ハピネス	東京都板橋区板橋1-43-6宝ビル
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			

<地域密着型サービス>

定期巡回・随時訪問介護・看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）			
居宅介護支援	1	居宅介護支援ハピネス	東京都板橋区板橋1-43-6宝ビル

<居宅介護予防サービス>

介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			

介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
介護予防特定福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<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	フリカナ	ジユウタクガ タユクリヨウウジンホーム ハナサクホーム		
名 称	名 称	住宅型有料老人ホーム 花咲くホーム		
所 在 地	〒 174-0046	東京都板橋区蓮根1丁目12番10号		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5948-7514		
	ファックス番号	03-3965-3960		
ホ 一 ム ペ 一 ジ	http://hanasakuhappiness.jindo.com/			
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	金子たき子
事 業 開 始 年 月 日	平成 26 年 4 月 1 日			
届 出 年 月 日	平成 26 年 3 月 28 日			
届出上の開設年月日	平成 26 年 4 月 1 日			
事業所へのアクセス	都営三田線西台駅徒歩15分 国際興業バス西台交差点バス停から徒歩5分			

施設・設備等の状況

敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権	
	面 積	173.26 m ²		
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	
	延床面積	441.65 m ²	うち有料老人ホーム分	441.65 m ²
	竣工日	昭 和 60 年 2 月 7 日		
	階 数	地上 4 階 地下 0 階		
		うち有料老人ホーム分	地上 4 階 地下 0 階	
	構造	準耐火建築物	建築物用途区分	
併設施設等		(ガレージ・事務所・共同住宅)		
賃貸借契約の概要		契約期間	~	
		自動更新	平成26年4月1日～令和16年3月31日	
居 室	階	定員	室数	面積
	1階	0人	0	0 m ² ~ 0 m ²
	2階	1人	6	8.2 m ² ~ 12.9 m ²
	3階	1人	5	9.1 m ² ~ 12.9 m ²
	4階	1人	5	11.2 m ² ~ 12.1 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		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	(全室テレビ完備)

共同便所	箇所	()
共同浴室	個浴： 2 併設施設との共用	大浴槽： 0 なし ()
食堂	兼用 併設施設との共用	あり (イベント・レクリエーション室・談話室) 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				1	1人	0.2	介護職員を兼務
看護職員：派遣					0人		
介護職員：直接雇用		2		11	13人	4.2	非専従職員はハピネス の訪問介護を兼務 1名 は看護職員を兼務
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					0人		
その他従業者				1	1人	0.1	短時間勤務
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	1	1		4	
実務者研修					
介護職員初任者研修		1		5	
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				2	

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

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	18時0分～8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 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						
1年以上3年未満					3						
3年以上5年未満				1	1						
5年以上10年未満			1		3						
10年以上				1	3						
合計		0	1	2	11	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 ()
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	基本的に日中は1時間毎夜間は2時間毎及び必要に応じて巡回。24時間のコール対応を行っている。
施設で対応できる医療的ケアの内容	当施設は看護師はいますが常勤ではないため常時医療行為が必要な方は入居できません。胃瘻/腸瘻/IVH/ストマーエンサージ/点滴管理/酸素療法/インシュリン注入管理/重度パーキンソン病等が生じた場合は訪問看護事業所に依頼し連携を取ります。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人 健翔会 豊島長崎クリニック
	所在地	東京都豊島区長崎4-25-15
協力医療機関(2)	協力の内容	診療科目：内科/ペインクリニック/整形外科/精神科/心療内科/訪問診療：月2回健康診断の実施・健康相談・治療・専門医への紹介その他医療全般を行う。訪問診療における医療保険自己負担料、薬代は別途負担必要。当施設までは車で30分です。
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	医療法人 敬仁会 こうなんクリニック
	所在地	東京都板橋区幸町23-7
協力歯科医療機関	協力の内容	診療科目：内科/胃腸科/整形外科/リハビリテーション 訪問診療：月2回健康診断の実施・健康相談・治療・専門医への紹介その他医療全般を行う。訪問診療における医療保険自己負担料、薬代は別途負担必要。当施設までは車で20分です。
	名称	加賀歯科クリニック
	所在地	東京都足立区皿沼1-16-7
	協力の内容	診療科目：歯科診療/口腔外科/矯正歯科 訪問診療：月1回 必要に応じて訪問対応 入居者の歯科相談・口腔ケア・予防ケア・義歯作成。訪問歯科診療における医療保険自己負担料、薬代は別途負担必要。当施設までは車で15分です。

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 (年回予定)
入居者の人数が少ないなどため実施しない場合の代替措置	個別にて電話や面談にて対応 (オンライン含む)
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 原則として65歳以上の高齢者
	要介護度 入居時において要介護認定を受けている方
	医療的ケア 「施設でできる医療ケアのないよう」を参照 場合により相談
	認知症 要相談
	その他 なし
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債務を連携して履行する義務を負う
体験入居	利用期間 20泊21日
	利用料金 1泊10,000円 (室料5,439円食費1,782円光熱費779円介護サービス料2,000円)
	その他 空室がある場合に利用可
入院時の契約の取扱い	入院時はその期間によらず契約を続行する。その期間は月額利用料より食費(1,782円)を除いた費用の請求を行う。
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2回)
	定期的な研修の実施 (年2回)
	担当者の役職名 代表取締役
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2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 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 委員会が検討会議を開催し切迫性・非代替性・一時性の全ての要件を満たすと判断した場合に家族に説明同意書をいただく。緊急やむを得ず身体拘束を行う場合はその様態及び利用者の心身の状況で緊急やむを得なかった理由の記録をとり説明する。経過を記録し継続の必要か否かは定期的に検討会議を開き必要無くなった場合は直ちに解除する。またその理由も記録を残す。

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 1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	入居者が本契約を将来に渡って維持することが困難と認められた場合。詳細は入居契約書「第5章 契約の終了 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		
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		
提携ホーム等への転居		
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	花咲くホーム株式会社	
電話番号	03-6794-5661	
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月曜日~金曜日)	
窓口の名称 2	板橋区健康生きがい部介護保険課	
電話番号	03-3679-2367	
対応時間	9:00 ~ 17:00 ()	
窓口の名称 3	東京都福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設運営係	
電話番号	03-5620-4537	
対応時間	9:00 ~ 17:00 ()	
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害保険/社会福祉事業者総合保険

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				なし	
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 :		入居者数合計 : 16 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						1			
65歳以上75歳未満								1	
75歳以上85歳未満					1	2	3		
85歳以上						3	4	1	
合計		0	0	0	0	2	5	8	1

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	1	2	9	4			16

男女別入居者数 男性 : 7 人 女性 : 9 人

入居率 (一時的に不在となっている者を含む。) 100 % (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	3
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	3

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	あり	
金額	160,000 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
前払いプラン	1,800,000円	216,000円	70,000	9,700	53,200	53,400	30,200
月払いプラン		266,000円	120,000	9,700	53,200	53,400	30,200
低額プラン		125,000円	53,000	6,400		53,400	12,300
		0円					

前払金	月額単価 (50,000 円) × 想定居住期間 (36 月) により算出
	(月額単価の説明)
	家賃相当額の一部
	(想定居住期間の説明)
	当施設を元に統計的に算定し36ヶ月として設定

各料金の内訳・明細	家賃	退去率と一定期間の空室発生や一入居者当たりの販売管理費、開設費用及び賃料、修繕費を勘案して12万円と設定。内5万円は前払い金として受領。2,3階は4階に比べ共有部分が狭い、日当たりや幹線道路が近い等により5,3万円と設定
	管理費	共用施設設備維持管理費(7,000円)事務管理費(2,700円)低額プランは専用階段を利用するためエレベーターを使用しない
	介護費用	介護保険対象外のサービスを提供するための人事費 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 432 円・昼食 540 円・夕食 648 円 間食 162 円 1日当たり 1,782 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) 入院等長期(月の2/3以上)の場合は食事キャンセルの対応あり (1,782円×入院日数を返金)
	光熱水費	居室及び共用部の電気、ガス、水道費等。低額プランは専用階段あり、エレベーター使用しない。消灯時間あり。

前払金の取扱い			
支払日・ 支払方法	請求書に記載された支払期日までに指定口座へ振込		
償却開始日	入居開始日		
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 90日以内		
保全措置	あり 保全先：株式会社 朝日信託		
その他留意事項	なし		
月額利用料の取扱い			
支払日・ 支払方法	解約時返還金の額は下記の計算式によって決定します。返還金=180万円×利用日数。但し入居日及び契約終了日が月途中の場合は日額単価※により日割り精算します。 ※日額単価=前払い根拠となった月額単価5万円を30で割った額。		
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及び介護保険サービスの自己負担は含まない		
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			
事業者は施設が所在する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、運営懇談会を開いたうえで改定するものとします。（契約書第27条）			
【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	低額プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
	160,000		125,000
※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
管理制度規程	入居希望者に交付	財務諸表の原本	入居希望者に公開
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

<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>年　月　日</p> <p>署名</p>	<p>説明年月日</p> <p>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 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)
巡回 日中			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▲
巡回 夜間			2時間毎及び必要に応じて随時巡回	
食事介助			○	▲
排泄介助			○	▲
おむつ交換			○	▲
おむつ代				実費負担
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				歯科往診あり 実費負担
機能訓練				
通院介助 (協力医療機関)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
通院介助 (上記以外)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
緊急時対応				
オンコール対応			24時間対応	
<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				利用券または実費負担
買物代行(通常の利用区域)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
買物代行(上記以外の区域)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
役所手続き代行				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
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				年1~2回 実費負担
健康相談				
生活指導・栄養指導				
服薬支援				▲場合により
生活リズムの記録(排便・睡眠 等)			○	
医師の訪問診療				往診月2回 実費負担
医師の往診			緊急時対応	実費負担
<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)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
入退院時の同行(上記以外)				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
入院中の洗濯物交換・買物				▲又は1時間1800円 交通費実費負担
入院中の見舞い訪問				
<その他サービス>				要介護3に満たない場合 介護費用として30,000円

施設名:住宅型有料老人ホーム 花咲くホーム

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 相続譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても契約が新たな所有者に継続される旨の条項が契約に入っていない
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13m ² 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7.43m ² 以上)であるか。	○ 適合	● 不適合	全室8.2~12.9m ²
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:株式会社 朝日信託
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