別紙様式(R8.4月版)　　基準日　令和8年7月1日　現在

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	セニア祖師谷
定員・室数	9　人　・　5　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	相部屋あり

1　事業主体

名称	法人等の種別	営利法人	
	フリガナ	ｶﾌﾞｼｷｶﾞｲｼｬ　ﾐﾄﾞﾘｹｱ	
	名称	株式会社　みどりけあ	
主たる事務所の所在地	〒　154-0017	世田谷区世田谷4-1-11	
連絡先	電話番号	03-5799-6333	
	ファックス番号	03-5799-6330	
ホームページ	http://		
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名　深沢　安夫
設立年月日	平成22年10月14日		
主な事業等	訪問介護・福祉用具貸与		

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		セニアケアセンター	世田谷区世田谷4-1-11
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		みどりようぐ	世田谷区世田谷4-1-11
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			
複合型ｻｰﾋﾞｽ（看護小規模多機能型居宅介護）			
居宅介護支援			
＜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		みどりようぐ	世田谷区世田谷4-1-11
	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	ﾌﾘｶﾞﾅ	ｾﾆｱｿｼｶﾞﾔ		
	名　称	セニア祖師谷		
所在地	〒　157-0072	世田谷区祖師谷1-15-11		
連絡先	電話番号	03-3482-2724		
	ファックス番号	03-3482-0307		
ホームページ	http://			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	中澤　恵利
事業開始年月日	平成 22 年 4 月 26 日			
届出年月日	平成 26 年 7 月 1 日			
届出上の開設年月日	平成 27 年 3 月 23 日			
事業所へのアクセス	小田急線祖師ヶ谷大蔵駅下車、徒歩5分			

施設・設備等の状況

敷地	権利形態	ー	抵当権	あり
	面積	156 ㎡		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり
	延床面積	204 ㎡　うち有料老人ホーム分　204 ㎡		
	竣工日	平成 5 年 8 月 31 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	準耐火建築物	建築物用途区分	一戸建ての住宅
	併設施設等	なし　（　）		

賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和8年4月1日　～　令和10年3月31日
		自動更新	あり

居室	階	定員	室数	面積
	1階	2人	1	16.5 ㎡　～　16.5 ㎡
	1階	2人	1	18.6 ㎡　～　18.6 ㎡
	2階	2人	1	22.5 ㎡　～　22.5 ㎡
	2階	2人	1	18.6 ㎡　～　18.6 ㎡
	2階	1人	1	6.6 ㎡　～　6.6 ㎡

一時介護室	階	定員	室数	面積
				㎡　～　㎡
				㎡　～　㎡

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	全室あり	（設置利用者各自、料金利用者負担　）
	テレビアンテナ端子	一部あり	（設置利用者各自、放送契約、料金負担各自。　）

共同便所	3 箇所			（ 男女共用 ）	
共同浴室	個浴： 1	大浴槽： なし	機械浴： なし		
	併設施設との共用	なし （ ）			
食堂	兼用	あり （ 談話室 ）			
	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 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従	合計	常勤換算人数	兼務状況 等
管理者（施設長）	0	1	0	0	1人	0.5	介護職員兼務
生活相談員	0	0	0	0	0人	0.0	
看護職員：直接雇用	0	0	0	0	0人	0.0	
看護職員：派遣	0	0	0	0	0人		
介護職員：直接雇用	0	1	3	1	5人	4.0	管理者兼務
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人		
機能訓練指導員	0	0	0	0	0人	0.0	
計画作成担当者	0	0	0	0	0人	0.0	
栄養士	0	0	0	0	0人	0.0	
調理員	0	0	0	0	0人	0.0	
事務員	0	0	0	0	0人	0.0	
その他従業者	0	0	0	0	0人	0.0	

② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数： 時間

③－1 介護職員の資格

資格＼延べ人数	常勤 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従
介護福祉士	0	0	4	1
実務者研修	0	0	0	0
介護職員初任者研修	0	1	0	0
介護支援専門員	0	0	0	0
たん吸引等研修（不特定）	0	0	0	0
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0
資格なし	0	0	0	0

③－2 機能訓練指導員の資格

資格＼延べ人数	常勤 専従	常勤 非専従	非常勤 専従	非常勤 非専従
理学療法士	0	0	0	0
作業療法士	0	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0	0
看護師又は准看護師	0	0	0	0
柔道整復師	0	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0	0
はり師又はきゅう師	0	0	0	0

③－3 管理者（施設長）の資格： 介護職員初任者研修

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 1 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	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
１年以上３年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
３年以上５年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
５年以上10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10年以上	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	1	5	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　（　配食サービス　）
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	なし

定期的な安否確認の方法	2時間に一度の定期巡視による、居室内確認。
施設で対応できる医療的ケアの内容	提携訪問診療医による、訪問診療。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	イリス訪問診療クリニック
	所在地	東京都世田谷区上用賀4-33-1-113
	協力の内容	定期訪問診療、健康管理、健康相談、医療機関紹介（診療申し込み書による）ホームからの距離およそ5km車にて10分
協力医療機関(2)	名称	岡本メモリクリニック
	所在地	世田谷区　岡本2-11-20
	協力の内容	定期訪問診療、健康管理、健康相談、医療機関紹介（診療申し込み書による）ホームからの距離およそ5km車にて10分
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	田島歯科訪問クリニック
	所在地	東京都世田谷区若林3-15-1若林ヴィラージュ1F
	協力の内容	定期訪問診療、口腔管理、歯の相談、ホームからの距離およそ1km車にて5分

利用者の個別的な選択によるサービス提供	なし
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	なし

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	65歳以上
	要介護度	要介護（要支援は、相談によります。）
	医療的ケア	相談に応じます
	認知症	相談に応じます
	その他	なし
身元引受人等の条件、義務等	入居契約書第30条のとおり	
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	体験入居は行っておりません
入院時の契約の取扱い	契約は継続いたします。建物居室利用料金および、運営費は通常の通り頂戴いたします。	

高齢者虐待防止のための取組の状況	指針の整備		なし
	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	（年　1　回）	
	定期的な研修の実施	（年　1　回）	
	担当者の役職名	管理者	
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　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	身体拘束の三要件に照らし、家族、主治医、施設職員、関係者等によるカンファレンスにおいて、緊急やむを得ない場合、本人及び身元引受人に説明した上で実施する。実施中は記録を作成し、観察、モニタリングを行い早期の解除に努める。	
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　1　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	**利用料金の支払いが遅れた場合、禁止行為を行った場合等。詳細は入居契約書第26条参照**		

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	**心身の状況変化を踏まえ、主治医の意見を聞いた上で、本人・身元引受人と協議の上決定**	
利用料金の変更	**建物居室利用料金が変更になる場合があります。**	
前払金の調整	**なし**	
従前居室との仕様の変更	**面積、日照等が変わる場合があります。**	
提携ホーム等への転居	**あり**　グリーンステイツ壱番館、セニア狛江、セニア世田谷	
判断基準・手続	**心身の状況変化を踏まえ、主治医の意見を聞いた上で、本人・身元引受人と協議の上決定**	
利用料金の変更	**建物居室利用料金が変更になる場合があります。**	
前払金の調整	**なし**	
従前居室との仕様の変更	**面積、日照等が変わる場合があります。**	

苦情対応窓口

窓口の名称１	**グリーンスティツ相談窓口**	
電話番号	03-5799-6333	
対応時間	10:00　～　15:00　（　**月、火、水、木、金**　）	
窓口の名称２	**世田谷区役所地域福祉部高齢福祉課**	
電話番号	03-5432-2408	
対応時間	10:00　～　15:00　（　**月、木**　）	
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**	
電話番号	03-5302-4537	
対応時間	9:00　～　17:00　（　**月、火、水、木、金**　）	

賠償責任保険の加入	**あり**　保険の名称：**介護保険、社会事業者総合保険**			
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	**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：　85.9 歳　　入居者数合計：　9 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	0	0	0	0	0	0	0	0
６５歳以上７５歳未満	0	0	0	1	1	0	0	0
７５歳以上８５歳未満	0	0	0	0	0	0	0	1
８５歳以上	0	0	0	0	0	3	1	2
合計	0	0	0	1	1	3	1	3

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	2	1	5	1	0	0	9

男女別入居者数　　男性：　3 人　　女性：　6 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	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	医療機関への入院	0
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	4
介護療養型医療施設へ転居	0	その他	0
他の有料老人ホームへ転居	0	退去者数合計	4

6 利用料金

入居準備費用　　なし　　円

明細内訳

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
個室	なし	181,400円	105,000	11,000	11,000	32,400	22,000
相部屋	なし	106,200円	35,300	5,500	11,000	32,400	22,000
		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	建物居室使用料
管理費	共用の消耗品、管理事務費、通信連絡、施設設備保守等の費用に充当
介護費用	居室の清掃、衣類、寝具他の管理（洗濯含む）のための人件費に充当 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
食費	朝食　300　円・昼食　300　円・夕食　300　円　間食　100　円 １日当たり　1,000　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） 所定の届出用紙にて2週間までに提出。入院、医師の指示については、直前の届出可。一回300円、一日1000円で計算し、翌月の請求書より減額。
光熱水費	居室、及び共用部分の電気、ガス、水道料金に充当

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	**当月費用を当月までに銀行振り込み、または自動引き落としとする。**
	その他留意事項	**入居日が月途中の場合は日割り計算いたします。**
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料		**無料**
料金改定の手続		
	入居契約書第29条のとおり	

【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	**個室**

単位：円

入居準備費用	**敷金**	**前払金**	**月額利用料**
－	－	－	181,400

※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	**特になし**

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		実費		実費
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）		実費		実費
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		実費		
おやつ	○		○	
理美容		実費		実費
買物代行（通常の利用区域）	○		○	
買物代行（上記以外の区域）		実費		実費
役所手続き代行	（ ○ ）	交付料金実費	（ ○ ）	交付料金実費
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		医療費実費		医療費実費
健康相談	○		○	
生活指導・栄養指導	○		○	
服薬支援	○		○	
生活ﾘｽﾞﾑの記録（排便・睡眠等）	○		○	
医師の訪問診療		医療費実費		医療費実費
医師の往診		医療費実費		医療費実費
＜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）		実費		実費
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8年7月1日

施設名：セニア祖師谷

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	賃貸契約では2年ごとの自動更新となっているが、20年の賃借について了解済み。
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	役所の関係部署に建築当時の書類が残っておらず、検査済証が発行できないとのこと。対応策を検討中。
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	居室面積の不足については、建物内に収納場所を確保してある。
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	新規入居者に関しては、相部屋の場合、配偶者および3親等以内の親族となるようにしている。
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	(委員会4回/年実施、外部研修2回受講。ただし、過去2年間で身体拘束の事例は発生していない。)
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。