

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	有料老人ホーム ハピネスけやきの里
定員・室数	50人・50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	専用型（要介護のみ）
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	カブシカイシャセルビス 株式会社セルビス		
主たる事務所の所在地	〒	577-0803	大阪府東大阪市下小阪五丁目1番21号	
	連絡先	電話番号	06-6730-3400	
		ファックス番号	06-6730-9767	
ホームページ	http://e-kaigo.net			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	田村 茂生
設立年月日	平成7年5月10日			
主な事業等	高齢者施設運営、訪問介護など			

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	クレール町田ヘルパーセンター	町田市
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	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	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	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	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	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	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	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	ユウヨウロウジンホーム ハピネスけやきの里		
	名称	有料老人ホーム ハピネスけやきの里		
所在地	〒	194-0031	東京都町田市南大谷50-5	
連絡先	電話番号	042-851-8631		
	ファックス番号	042-851-8632		
ホームページ	https://e-kaigo.net			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	天野 美奈子
事業開始年月日	令和4年11月1日			
届出年月日	令和4年7月22日			
届出上の開設年月日	令和4年11月1日			
事業所へのアクセス	小田急線町田駅、玉川学園駅より徒歩20分			

施設・設備等の状況											
敷地	権利形態	—		抵当権	あり						
	面積	1014.28 m ²									
建物	権利形態	賃貸借		抵当権							
	延床面積	m ²		うち有料老人ホーム分 1228.14 m ²							
	竣工日	令和4年9月30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		老人ホーム					
併設施設等	あり ()										
賃貸借契約の概要		建物	契約期間	令和4年10月1日			～	令和34年9月30日			
			自動更新	あり							
居室	階	定員	室数	面積							
	1階	1人	6	13.1 m ²		～	13.1 m ²				
	2階	1人	22	13.1 m ²		～	13.1 m ²				
	3階	1人	22	13.1 m ²		～	13.1 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		全室あり								
	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 ()								
共同便所	4箇所		(男女共用)								
共同浴室	個浴：	3		大浴槽：	0		機械浴：	1			
	併設施設との共用	()									
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 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						0人		
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	5				18	23人		
介護職員：派遣					1	1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					1	1人	0.6	

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	2				3										
実務者研修	4				6										
介護職員初任者研修					9										
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						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				21 時 0 分～ 7 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				3	15										
1年以上3年未満				4	2										
3年以上5年未満															
5年以上10年未満															
10年以上															
合計		0	0	7	17	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	なし
入浴介助サービス	なし
排せつ介助サービス	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	あり
金銭管理サービス	なし
定期的な安否確認の方法	夜間23時、2時、5時 希望者のみ定期巡回と夜間のオンコール対応（但し、食事誘導の際は必ず声掛けを行います。朝：7時、昼：11時、夕：16：30）
施設で対応できる医療的ケアの内容	なし

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 大和会 町田クリニック
	所在地	町田市旭町3-1-15 旭町メディカルビル3階
	協力の内容	内科
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	医療法人社団 桜樹会 カオス歯科
	所在地	神奈川県相模原市南区相模大野5-13-15 1F
	協力の内容	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		
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	原則65歳以上
	要介護度	要介護1以上
	医療的ケア	施設で対応できない医療ケアはありません。協力医療機関で対応できる範囲。要相談
	認知症	暴言、暴力等の問題行動がないこと
	その他	-
身元引受人等の条件、義務等	入居契約書第34、35条参照	
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	不在期間が30日以上の場合に限り、管理費、共益費の日割り計算で減額。食費は欠食分を後日返金。家賃については減額なし。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	原則、身体拘束を行わない。やむを得ず実施する場合は本人・家族への説明を行い同意を得る。その後観察・再検討を行い該当しなくなった場合は直ちに解除します。記録を残し、身体拘束廃止委員会での検討を行う。	
事業者からの契約解除	入居契約書28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	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	有料老人ホーム ハピネスけやきの里		
電話番号	042-851-8631		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月曜日~日曜日)		
窓口の名称 2	株式会社セルヴィス 本社お客様相談室		
電話番号	06-6730-3400		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月~金※年末年始祝日を除く)		
窓口の名称 3	町田市役所 いきいき生活部 介護保険課		
電話番号	042-724-4364		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金※年末年始祝日を除く)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 超ビジネス保険 (東京海上日動火災保険株式会社)		
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： 82.0 歳		入居者数合計： 40 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					2		1			
65歳以上75歳未満					2	1	1			
75歳以上85歳未満				5	3	3	3	1		
85歳以上				1	5	8	3	1		
合計	0	0	0	6	12	12	8	2		
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	18	18	4				40			
男女別入居者数	男性： 20 人			女性： 20 人						
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)				80 % (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	3
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	1	医療機関への入院	9
介護老人保健施設へ転居		死亡	2
介護療養型医療施設へ転居	1	その他	
他の有料老人ホームへ転居	1	退去者数合計	17

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	100,000 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)					光熱水費
			家賃	管理費	介護費用	食費		
プランA（食費30日の場合）		115,820円	53,700	9,000	0	42,120	11,000	
プランA（食費31日の場合）		117,224円	53,700	9,000	0	43,524	11,000	
プランB（食費30日の場合）		127,120円	65,000	9,000	0	42,120	11,000	
プランB（食費31日の場合）		128,524円	65,000	9,000	0	43,524	11,000	
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	近隣家賃相場を勘案して算出						
	管理費	共用施設の管理、運営管理にかかる事務経費、管理部門の人件費等を勘案して算出。						
	介護費用	介護サービス一覧表参照 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。						
	食費	朝食 324 円・昼食 540 円・夕食 540 円 間食 0 円 1日当たり 1,404 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） 4日前までの申告により返金						
光熱水費	共益費に含む							

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：	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14日、銀行引き落としによる。	
その他留意事項	14日が土日祝日の場合、翌営業日に振替させていただきます	
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料	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		
月額利用料については物価や税の変動に合わせ、運営懇談会での意見により改訂する事があります。その場合は入居者全員に説明し同意を得ることとします。		

【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	プランB		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
	100,000		127,120
※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	

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)
			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				▲
機能訓練				
通院介助 (協力医療機関)				1時間3500円
通院介助 (上記以外)				1時間3500円
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				1時間3500円
嗜好に応じた特別食				対応無
おやつ				対応無
理美容				1800円～(訪問理美容)
買物代行(通常の利用区域)				▲
買物代行(上記以外の区域)				対応無
役所手続き代行				1時間3500円
金銭管理サービス				対応無

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 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○	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2回機会提供
健康相談				1時間3500円
生活指導・栄養指導				1時間3500円
服薬支援				▲
生活リズムの記録(排便・睡眠等)				対応無
医師の訪問診療				▲
医師の往診				▲
<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)				1時間3500円
入退院時の同行(上記以外)				1時間3500円
入院中の洗濯物交換・買物				対応無
入院中の見舞い訪問				対応無
<その他サービス>				都度相談

施設名:有料老人ホーム ハビネスけやきの里

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。