

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	イル・クオーレ葛飾細田
定員・室数	17人・17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`シカ`イ`ヤホ`ンホ`ヤ`ジュ 株式会社ホ`ンホ`ヤ`ジュ	
主たる事務所の所在地	〒 300-1505	茨城県取手市下萱場183番地1	
連絡先	電話番号	0297-63-3111	
	ファックス番号	0297-63-3122	
ホームページ	http://ilcuore.koujunkai-group.jp/		
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名 吉田 兼重
設立年月日	平成28年8月19日		
主な事業等	有料老人ホームの運営、介護保険事業の運営		

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	訪問介護事業所ハートフル葛飾	東京都葛飾区高砂2丁目2番7号 ハウスオガワ201号
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	1	デイサービス イル・クオーレ葛飾高砂	東京都葛飾区高砂2丁目2番7号 ハウスオガワ1階
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			
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			
＜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	イル・クオーレカツシカホソダ		
	名 称	イル・クオーレ葛飾細田		
所 在 地	〒	124-0021		
			東京都葛飾区細田4-4-8	
連 絡 先	電 話 番 号	03-5612-1701		
	ファックス番号	03-5612-1702		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://ilcuore.koujinkai-group.jp/			
管 理 者 職 氏 名	役職名	管理者	氏名	飯田 慎也
事 業 開 始 年 月 日	平成 27 年 9 月 7 日			
届 出 年 月 日	平成 30 年 10 月 19 日			
届出上の開設年月日	平成 27 年 9 月 7 日			
事業所へのアクセス	京成小岩駅より徒歩15分			
施設・設備等の状況				
敷 地	権利形態	—	抵当権	あり
	面 積	686.28 m ²		

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり	
	延床面積	665.94 m ²	うち有料老人ホーム分	665.94 m ²	
	竣工日	平成 26 年 9 月 16 日			
	階 数	地上 2 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 2 階 地下 0 階			
	構造	準耐火建築物	建築物用途区分	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26年10月1日 ~ 平成51年9月30日		
		自動更新	あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	1階	1人	5	19.43 m ² ~ 19.76 m ²	
	2階	1人	12	19.43 m ² ~ 19.76 m ²	
				m ² ~ m ²	
				m ² ~ m ²	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
				m ² ~ m ²	
				m ² ~ m ²	
便 所	居室	全室設置	共同便所	2 箇所 (男女共用)	
浴 室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：2 大浴槽：0 機械浴：1	
	併設施設との共用		なし ()		
食 堂	兼用		あり (レクリエーションルーム)		
	併設施設との共用		なし ()		
その他の共用施設	あり (事務室・更衣室)				
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				6		6人	3.4	訪問介護事業所ハートフル葛飾
介護職員：派遣				2		2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						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															
介護職員初任者研修				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															
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				20 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				4											
1年以上3年未満				4											
3年以上5年未満															
5年以上10年未満															
10年以上															
合計		0	0	0	8	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（直営）	
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	
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	定期的な巡視（原則2～3時間おきに実施）	
施設で対応できる医療的ケアの内容	協力医療機関の連携により可能な限りの医療的ケアを行います。（バルン、ストマ、在宅酸素等）	
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 晃山会 松江病院
	所在地	東京都江戸川区松江2-6-15
	協力の内容	隔週ごとの訪問診療。緊急対応、入院手配ほか 内科

協力医療機関(2)	名称	医療法人社団 耕潤会 ハートフルふじしろ病院
	所在地	茨城県取手市下萱場225
	協力の内容	受診診療、緊急対応（自社救急車出動あり）、入院手配ほか内科、整形外科
協力歯科医療機関	名称	デンタルサポート株式会社
	所在地	東京都葛飾区小菅4-11-5
	協力の内容	必要に応じて訪問歯科依頼
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	概ね65歳以上
	要介護度	要支援1～要介護5までの方
	医療的ケア	当ホームの可能な限りの対応
	認知症	対応可
	その他	特になし
身元引受人等の条件、義務等	<ul style="list-style-type: none"> ・身元引受人は本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について入居者と連帯して責を負うとともに、事業者が管理規定に定めるところに従い、事業者と協議のうえ、必要ときには入居者の身柄を引き取るものとします。 ・事業者は入居者の日常生活の必要に応じ、身元引受人と連絡・協議に努めるものとします。 ・身元引受人は入居者が亡くなられた場合の遺体及び遺留金品の引受を行うものとします。 	
体験入居	利用期間	7日間まで
	利用料金	一日あたり5000円(宿泊費・食費・介護サービス費を含む)
	その他	特になし
入院時の契約の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・医療費は入居者の負担になります。 ・入院中の付添はしません。 ・入院が長期にわたった場合でも入居契約は存続し、退院後は入居前の居室にもどることができます。 ・入院期間中の料金負担額につきましては下記の料金が発生いたします。 ①家賃相当額②管理費③厨房維持管理費④寝具サポート費⑤水光熱費 	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	事業者は、利用者又は他の利用者等の生命又は身体を保護するため切迫性、非代替性、一時性の3つの要素を満たす場合に身体拘束を行う場合があります。ただしこの場合はその理由、経過を記録するとともに入居者本人または身元引受人等に速やかにご報告します。また実施後は速やかな解除に努めます。	

<p>事業者からの契約解除</p>	<p>事業者は入居者が次の事項のいずれかに該当し、かつそのことにより本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合には入居契約書第29条に規定した条件のもとに本契約を解除できるものとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入居に必要な書類に虚偽の申告をする等の不正手段により入居したとき 2. 月額利用料、管理費その他の費用の支払いを2か月以上遅滞したとき 3. 入居契約書第20条の規定に違反したとき 4. 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命・身体・財産に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常の介護方法ではこれを防止することができないとき 5. 要介護認定等により入居者が要支援または自立（非該当）と認定されたとき （以下順不同で追加要検討ーニチイ立川参考） 6. 入居者が施設で対応困難な看護行為が必要になり、かつ事業所が関係法令に基づく施設の人員体制では対応が困難であると判断したとき 7. 病気治療のため入院し、6か月を経過しても退院できないことが明らかとなるとき 8. 入居者が所定の届出をせず3ヶ月以上の長期にわたって施設を離れることが明らかとなるとき 9. 地震等の天災、関係法令の変更、その他止むを得ない事情によって継続的な施設運営が困難になったとき 10. 前各号他入居者または身元引受人と事業所との信頼関係に支障をきたし、その回復が困難で適切なサービスの提供ができないと判断したとき 11. 本契約「反社会的勢力の排除の確認」条項の各号の確約に反する事実が判明したときまたは本契約締結後に入居者、身元引受人が反社会勢力に該当する者となった場合
<p>要介護時における居室の住み替えに関する事項</p>	
<p>一時介護室への移動</p>	<p>あり</p>
<p>判断基準・手続</p>	<p>入居契約書第40条に準ずる</p>
<p>利用料金の変更</p>	
<p>前払金の調整</p>	
<p>従前居室との仕様の 変更</p>	

その他の居室への移動	あり		
判断基準・手続	入居契約書第40条に準ずる		
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	あり		
判断基準・手続	入居契約書第40条に準ずる		
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	イル・クォーレ葛飾細田		
電話番号	03-5612-1701		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (土・日・祝を除く)		
窓口の名称2	株式会社ボンボヤージュ		
電話番号	0297-63-3111		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (土・日・祝を除く)		
窓口の名称3	葛飾区役所 福祉管理課 企画係		
電話番号	03-5654-8243		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (土・日・祝を除く)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：損保ジャパン日本興亜ひまわり生命株式会社		
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	
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：	82.6 歳	入居者数合計：	15 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
65歳以上75歳未満				0	0	0	2	0
75歳以上85歳未満				0	2	2	0	3
85歳以上				0	1	3	1	1
合計	0	0	0	0	3	5	3	4
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			15				15	
男女別入居者数	男性： 5 人			女性： 10 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	88 % （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	2
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	2

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	159,000 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
一般	なし	122,000円	53,000	25,500	なし	43,500	0
		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	建築費用から導かれる、オーナーへの賃料から算出する。					
	管理費	光熱費、共用部分の維持管理費等					
	介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 250 円・昼食 400 円・夕食 400 円 間食 0 円 1日当たり 1,050 円 × 30日で積算 厨房管理運営費 12,000 円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 7日前までに欠食届をだす。その場合は食材費を返還する。					
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	<p>（１）支払時期 月額利用料等の支払時期については次の通りとします。 ①家賃・管理費・食費・水光熱費・寝具サポート費 当月分について当月20日までに請求書を発行し送付しますので当月末日までにお支払いいただきます。 但し、入居を開始月及びその翌月の家賃・管理費については事業所が別途指定した期日までにお支払いいただきます。 ②事業所が立替えた実費等が発生しているときの清算 当月分について当月末日までにお支払いいただきます。</p> <p>（２）支払方法 ①支払は事業所指定の口座に振り込み又は入居者等からのご指定の口座からの自動引落としのどちらかとします。 ②振込み期日及び引落とし日は毎月末日とします。</p>	
	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		
<p>事業者は、費用の改定にあたっては目的施設が所在する地域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、運営懇談会の意見を聴いたうえで改訂するものとします。</p>		

【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	一般		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
	159,000		122,000
※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	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

<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 _____ 印</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>氏名 _____ 印</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)
<介護サービス>				
巡回 日中			○(2～3時間に一回)	
巡回 夜間			○(2～3時間に一回)	
食事介助				▲1500円/回
排泄介助				▲500円/回
おむつ交換				▲排泄介助に含むが、これのみの場合500円
おむつ代				▲実費
入浴(一般浴)介助				▲1500円/回
清拭				▲1500円/回
特浴介助				▲1500円/回
身辺介助				
・体位交換				▲500円
・居室からの移動			○	
・衣類の着脱			○	
・身だしなみ介助			○	
機能訓練				なし
通院介助 (協力医療機関)				▲1500/30分
通院介助 (上記以外)				▲1500円/30分 + 交通費
緊急時対応			○	
オンコール対応			○	
<生活サービス>				
居室清掃				▲1000円/30分
リネン交換				▲6400円/月
日常の洗濯				▲6400円/月
居室配膳・下膳				▲200円/回
嗜好に応じた特別食				応相談
おやつ				なし
理美容				実費
買物代行(通常の利用区域)				▲1500円/30分
買物代行(上記以外の区域)				▲1500円/30分
役所手続き代行				▲1500円/30分
金銭管理サービス				なし

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			○(年二回、協力医のみ)	
健康相談			○(介護職員による)	
生活指導・栄養指導			○	
服薬支援				▲500円/回
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				▲1500円/30分
入退院時の同行(協力医療機関)				▲1500円/30分
入退院時の同行(上記以外)				▲1500円/30分 + 交通費
入院中の洗濯物交換・買物				▲1500円/回
入院中の見舞い訪問				なし
<その他サービス>				

施設名：イル・クォーレ葛飾細田

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。