

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	すみだ明生苑
定員・室数	100人・100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（自立除く）
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	3:1以上

1 事業主体

名 称	法人等の種別 営利法人		
	フリカ ^ナ	ガシガイヤメイショ	
	名 称	株式会社 明昭	
主たる事務所の所在地	〒	121-0813	
	東京都足立区保木間4丁目3番5号		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5851-3581	
	ファックス番号	03-3850-1581	
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.fukushi-e.com		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 藤田 千代士
設 立 年 月 日	平成10年8月10日		
主 な 事 業 等	老人ホーム経営、介護保険サービス事業（通所、訪問介護、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護、居宅介護支援）サービス付高齢者住宅経営他		

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	ヘルパーステーションめいしょう	足立区竹の塚4-4-13-2F
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	ふちえデイサービスセンター	足立区保木間4-31-1
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	15	ハートランド明生苑	足立区保木間4-3-5
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	1	リハビリデイサービスえど川	江戸川区東葛西7-13-8
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	1	グループホーム竹	足立区六月2-32-6
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		
複合型ホーム（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	1	めいしょう居宅介護支援事業所	足立区竹の塚4-4-13-1F
＜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	9	ハートランド明生苑	足立区保木間4-3-5
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	1	グループホーム竹	足立区六月2-32-6
介護予防支援	1	めいしょう居宅介護支援事業所	足立区竹の塚4-4-13-1F
＜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	フリカマナ 名 称	スマイセイ すみだ明生苑		
所在地	〒 131-0042	東京都墨田区東墨田2-3-10		
連絡先	電話番号	03-5630-6010		
	ファックス番号	03-5630-6011		
ホームページ	http://www.fukushi-e.com			
介護保険事業所番号	第1370703736号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	大迫 秀章
事業開始年月日	平成 25 年 4 月 1 日			
届出年月日	平成 24 年 9 月 28 日			
届出上の開設年月日	平成 25 年 4 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 4 月 1 日		
	指定の有効期間	令和 7 年 3 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 4 月 1 日		
	指定の有効期間	令和 7 年 3 月 31 日 まで		
事業所へのアクセス	京成電鉄「八広」駅下車 徒歩約15分（約1,100m） 京成電鉄「曳舟」駅下車 徒歩約10分（約1,000m） JR総武線「平井」駅下車 都営バス「上野松坂屋」行社会福祉会館前下車 徒歩3分			
施設・設備等の状況				
敷 地	権利形態	—	抵当権	なし
	面積	1996.04 m ²		
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり
	延床面積	3668.23 m ² うち有料老人ホーム分 3478.16 m ²		
	竣工日	平成 25 年 3 月 31 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	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		契約期間	平成25年4月1日 ~ 令和15年3月31日	
		建物	自動更新 あり	
居室	階	定員	室数	面積
	1階	1人	32	18 m ² ~ 18.32 m ²
	2階	1人	34	18 m ² ~ 18.32 m ²
	3階	1人	34	18 m ² ~ 18.32 m ²
				m ² ~ m ²
一時介護室	階	定員	室数	面積
				m ² ~ m ²
便所	居室	全室設置	共同便所	8 箇所 (一部男女共用)
浴室	居室	設置なし	共同浴室	個浴：0 大浴槽：1 機械浴：1
	併設施設との共用		なし ()	
食堂	兼用		あり (居間、食堂)	
	併設施設との共用		なし ()	
その他の共用施設	あり (事務所、健康管理室、厨房関係設備、リネン庫等)			
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	2					2人	3.0	
看護職員：派遣				2		2人		
介護職員：直接雇用	13			7		20人	24.9	
介護職員：派遣				10		10人		
機能訓練指導員	2					2人	2.0	
計画作成担当者	1					1人	1.0	
栄養士	3					3人	3.0	
調理員				3		3人	2.8	
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						39 時間 10分		
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			10				
実務者研修				1				

介護職員初任者研修	3		1	
介護支援専門員			2	
たん吸引等研修（不特定）	7			
たん吸引等研修（特定）				
資格なし			5	

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	2				
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・介護支援専門員

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 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 2.7 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		1	2	1	6						
1年以上3年未満				4	5						
3年以上5年未満		1		2	1	1		1		1	
5年以上10年未満				2	4			1			
10年以上				4	1						
合計		2	2	13	17	1	0	2	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（ 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	あり ただし、上限30,000円まで

定期的な安否確認の方法	昼間は適宜安否確認を行い、夜間は2時間毎の見廻り（安否確認）を行います。
-------------	--------------------------------------

施設で対応できる医療的ケアの内容	施設看護師又は准看護師による痰吸引、経管栄養（鼻腔栄養、胃瘻等）、在宅酸素、中心静脈栄養の管理、その他必要な処置を行います。人工透析を利用されている場合などは、必要な医療機関への情報提供等の連携を図り受診の際の支援を行います。また、特定行為従事者証の交付を受けた者が配置されている場合には、その者による痰吸引、経管栄養の管理を行います。
------------------	--

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	医療法人社団苑田会 苑田第一病院 他
	所在地	東京都足立区竹の塚4-1-12（苑田第一病院）
	協力の内容	救急外来・一般外来・検査・入院・人工透析・訪問診療他
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団民政会 愛里病院
	所在地	東京都足立区千住東1-20-12
	協力の内容	一般外来・検査・入院・訪問診療他
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団苑田会 苑田会歯科
	所在地	東京都足立区竹の塚4-1-12
	協力の内容	一般外来・訪問診療

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
看取り介護加算	なし
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	なし
介護職員処遇改善加算	あり（Ⅰ）
介護職員等特定処遇改善加算	あり（Ⅱ）
介護職員等ベースアップ等支援加算	あり

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	あり(Ⅱ)
若年性認知症入居者受入加算	なし
A D L維持等加算	なし
科学的介護推進体制加算	あり
口腔衛生管理体制加算	あり
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
人員配置が手厚い介護サービスの実施	なし
短期利用特定施設入居者生活介護の算定	不可
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 2 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、2 要介護1～5
	医療的ケア	急性期疾患の状態にない経管栄養、中心静脈栄養、在宅酸素療法が必要な方も対応可能です。ただし、日中配置看護職による医療的ケアで対応が可能な方に限ります。
	認知症	通常の介護方法では防止できない著しい行動・心理症状がない方
	その他	重大な感染症や他入居者への迷惑行為を起さないこと
身元引受人等の条件、義務等	原則、三親等以内のご親族様による身元引受人1名を定めていただきます。施設で提供される介護サービス等について、必要に応じ施設と協議を行います。必要な場合には身柄の引取りを行って頂きます。また、死亡により入居契約が終了した場合にはご入居様のご遺体と遺留金品をお引取りいただきます。（入居契約書第36条）	
体験入居	利用期間	連続13泊14日を限度として一回のみご利用いただけます。
	利用料金	室料、食事代、介護サービス費込にて11,000円
	その他	体験入居ご利用中に病院へ受診が必要となった場合、その際の受診準備等の支援は行いますが、原則ご家族対応となります。
入院時の契約の取扱い	ご入院による不在の場合には、非喫食日数分の食材費を除いた月額利用料がかかります。退院されホームに戻られる場合には、ご入院前に利用されていた居室に戻ることが可能です。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	「切迫性」「非代替性」「一時性」の三要件について、身体的拘束の適正化に関する委員会で検討を行い、これらすべてを満たすと判断された場合に、ご本人やご家族に対して十分にご理解を頂く為に、身体拘束の内容、目的、理由、拘束の時間、時間帯、期間等をできる限り詳細にご説明させて頂き、書面にてご同意を頂いた上で実施します。その場合には、態様及び時間、ご本人の心身の状況、緊急やむを得なかった理由等を記録し、定期的に解除に向けた検討を行い、三要件の一つでも当てはまらなくなった場合は直ちに解除します。この場合、一時的に身体拘束を解除して状態を観察するなどの対応をとります。	
事業者からの契約解除	①入居申込書等に虚偽事項を記載するなど不正な手段により入居した場合。 ②毎月支払う利用料その他の費用を正当な理由なく2ヶ月以上遅滞した時。 ③第21条（禁止または制限される行為）の規定に違反した時。 ④入居者の行動が自傷行為に及んだ場合や、他の入居者などに身体的精神的な危害を及ぼした場合、もしくはその恐れがある場合で通常の介護方法ではこれを防止することができない場合。 ⑤入居者から事前に外泊等の申出が特段なく、2ヶ月以上居室を使用しない状態が継続し、且つ入居者本人及び保証人と連絡がとれない等の理由により、本契約を継続する意思がないと事業者が判断した時。 ※詳細は入居契約書第30条をご確認ください。	

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	主治医の意見を聞いたうえで、より適切な介護等の為、必要と判断する場合にご入居者様・ご家族様の同意を得て他の居室に移って頂く場合があります。
利用料金の変更	なし
前払金の調整	なし
従前居室との仕様の変更	移動先の居室面積（18.00㎡/18.04㎡/18.05㎡/18.30㎡/18.32㎡）により変更となる可能性があります。
提携ホーム等への転居	あり ハートランド明生苑等
判断基準・手続	主治医の意見を聞き、医療ニーズの多寡も踏まえたうえでご入居様・ご家族様の同意を得て判断致します。又はご本人の希望によります。
利用料金の変更	移転先の施設での費用体系となります。
前払金の調整	移転先の施設での利用契約となります。
従前居室との仕様の変更	移転先施設の仕様・設備等に変更になります。
苦情対応窓口	
窓口の名称 1	すみだ明生苑
電話番号	03-5630-6010
対応時間	9:00 ~ 17:00 (全日)
窓口の名称 2	ハートランド相談室(株 明昭本部内)
電話番号	03-5851-3810
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金/土・日・祝除く)
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会 介護相談指導課 介護相談窓口担当 係
電話番号	03-6538-0177
対応時間	9:30 ~ 17:00 (月~金/土・日・祝除く)
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：介護事業者損害賠償責任保険（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： 87.7 歳	入居者数合計： 82 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			2		5	3	1	6
85歳以上		1	3	9	12	9	17	12
合計	0	1	5	9	18	12	19	18
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	23	9	37	13			82	
男女別入居者数	男性： 21 人			女性： 61 人				
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	82 %（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	2	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	1
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	3	医療機関への入院	1
介護老人保健施設へ転居	1	死亡	30
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	6	退去者数合計	44

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	500,000 円	※退去時に滞納家賃、居室の通常使用に対する損耗の原状回復費用等を除き全額返還します。ただし、例外特約条項により、居室内設備等の洗浄、殺菌、消毒等の費用は入居者負担となります。

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	食材費	介護費用
通常プラン	0円	280,040円	140,000	110,880	29,160	
前払金プラン	2,400,000円	240,040円	100,000	110,880	29,160	
		0円				
		0円				
各料金の内訳・明細	前払金	月額単価（40,000 円）× 想定居住期間（60 月）により算出 （月額単価の説明） 施設地代家賃を算出し、家賃相当額への充当分として設定 （想定居住期間の説明） 弊社運営施設の平均的利用月数を設定				
	家賃	施設地代家賃より算出				
	管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 厨房管理費…厨房職員人件費、調理機器修繕費、食器代 ・ 水光熱費…水光熱費全般 ・ 施設維持修繕管理費…施設設備法定点検、共用部及び居室定期清掃、建物設備修繕費用等 ・ 協力医療機関への移送費…搬送に係るガソリン代、車両維持管理費 ・ リネン費…ベッドシーツ寝具一式 ・ 消耗品費…感染対策物品（ガウン、ヘアキャップ、消毒等） ・ レクリエーション材料費（個別の選択で行うもの、外出レクリエーション費用は除く） ・ 医療連携サポート費…必要な医療を受ける為の病院・入居者・家族との連絡調整、情報提供 				
	介護費用	なし ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。				
	食材費	朝食 ー 円・昼食 ー 円・夕食 ー 円 間食 108 円 1日当たり 972 円 × 30日で積算 ※間食は希望制 月の日数を問わず29,160円（毎月定額）のご請求となります。 一日に一食も食事提供が無い場合には、一日あたり972円を翌月請求分にて減額致します。				

(食事をキャンセルする場合の取扱いについて)
 外出・外泊による欠食については、前日までのお申し出により翌月請求分にて減額調整致します。
 入院による欠食は、特段の申し出は不要です。

水光熱費 管理費に含まれます。

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	前払金は、入居契約締結後14日以内に弊社指定口座にお振込み頂きます。	
償却開始日	入居日	
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	前払いプランを選択された場合、前払金償却期間内に契約終了となった場合には契約終了日以降の前払金を下記計算式に従って返還致します。 $返還金 = 前払金 - [\{ 毎月償却額 \times (経過月数 - 2) \} + \{ (\ast 毎月償却額 \div 30) \times (入居月経過日数 + 退居月経過日数) \}]$ $\ast 月額償却額の日額は、法により1ヶ月を30日として計算します。$	
短期解約(死亡退去含む)の返還金の算定方式	期間：3か月 起算日：入居した日	
	前払いプランを選択された場合、入居日より三ヶ月(90日)以内に契約が終了した場合には入居期間中の必要な家賃相当となる前払金を日割計算し、その額を差し引いた前払金を下記算定方式に従って返還致します。 $返還金 = 前払金 - \{ (\ast 毎月償却額 \div 30) \times 入居日数 \}$ $\ast 月額償却額の日額は、法により1ヶ月を30日として計算します。$	
返還期限	契約終了日から 90日以内	
保全措置	あり 保全先：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	毎月26日(金融機関休業日は翌日)にお客様指定の金融機関口座より引落としとなります。
その他留意事項	月額利用料等は前払い制で2ヶ月以上滞納した場合は契約解除の事由となります。

介護保険サービスの自己負担額 ※要介護度に応じて利用料の1割(一定以上所得の場合2~3割)を負担する。

(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	73,607	7,361
要支援2	120,401	12,041
要介護1	206,347	20,635
要介護2	230,284	23,029
要介護3	255,659	25,566
要介護4	278,876	27,888
要介護5	303,892	30,390

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	要介護のみ
看取り介護加算	なし	対象者のみ

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	なし	
入居継続支援加算	なし	
生活機能向上連携加算	あり(Ⅱ)	
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	なし	
科学的介護推進体制加算	あり	
口腔衛生管理体制加算	あり	
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
介護職員処遇改善加算	あり(Ⅰ)	
介護職員等特定処遇改善加算	あり(Ⅱ)	
介護職員等ベースアップ等支援加算	あり	

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

運営懇談会等において同意を得た上で実施

【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	通常プラン		
	単位：円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0円	50万円(保証金として)	0円	280,040
※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	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

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
