

有料老人ホーム重要事項説明書 (住宅型専用)

施設名	ガーデンフィールズ保木間
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	混合型 (自立含む)
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	
	フリカシナ 名称	カクシカクイキメイショウ 株式会社 明昭		
主たる事務所の所在地	〒	121-0064	東京都足立区保木間四丁目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 (居宅介護支援、訪問介護、通所介護、短期入所生活介護、特定施設入居者生活介護、認知症対応型共同生活介護)、サービス付き高齢者向け住宅			

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	ふちえ明生苑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	16	ハートランド明生苑 ほか	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	1	めいしょう居宅介護支援事業所	足立区保木間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	10	ハートランド明生苑 ほか	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	足立区保木間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	フリカナ 名 称	ガーデンフィールズ 保木 ガーデンフィールズ保木間		
所在地	〒 121-0064	東京都足立区保木間一丁目2番20号		
連絡先	電話番号	03-5831-5371		
	ファックス番号	03-5831-5372		
ホームページ	http://www.fukushi-e.com			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	小野寺 一
事業開始年月日	令和6年4月1日			
届出年月日	令和6年2月19日			
届出上の開設年月日	令和6年4月1日			
事業所へのアクセス	東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅東口下車 徒歩約15分			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	—		抵当権	あり					
	面積	826.5 m ²								
建物	権利形態	賃貸借		抵当権	あり					
	延床面積	1663.45 m ²		うち有料老人ホーム分 1663.45 m ²						
	竣工日	令和6年3月25日								
	階数	地上		4階		地下		—階		
		うち有料老人ホーム分 地上		4階		地下		—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	なし ()									
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	令和6年4月1日		～		令和26年3月31日			
		自動更新	あり							
居室	階	定員	室数	面積						
	4階	1人	11	13.01 m ²		～		13.58 m ²		
	3階	1人	16	13.01 m ²		～		13.7 m ²		
	2階	1人	16	13.01 m ²		～		13.7 m ²		
	1階	1人	7	13.01 m ²		～		13.88 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	一部設置		共同便所	11箇所		(男女共用)			
浴室	居室	設置なし		共同浴室	個浴：3		大浴槽：0		機械浴：2	
	併設施設との共用			なし ()						
食堂	兼用		なし ()							
	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			1			1人	1.0	
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						0人		
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			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																	
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																	
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				看護師													
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																	
1年以上3年未満																	
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	0	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 訪問介護を利用
入浴介助サービス	なし 訪問介護を利用
排せつ介助サービス	なし 訪問介護を利用
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり 訪問介護を利用する場合もあり
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）	なし 希望者のみ実費
服薬管理サービス	なし 訪問介護を利用
金銭管理サービス	あり 小口30,000円を上限
定期的な安否確認の方法	施設職員により、一日一回以上の確認を実施
施設で対応できる医療的ケアの内容	在宅医療での訪問診療、訪問看護により経管栄養、中心静脈栄養、在宅酸素療法等のケアが可能

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、法人全医療機関
	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	一般外来、救急外来、必要な入院治療、入居時検診及び定期健診、医療相談、訪問診療、必要な他医療機関の紹介
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 苑田会 歯科
	所在地	東京都足立区竹の塚4-2-1
	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	概ね65歳以上
	要介護度	自立、要支援、要介護1~5の方
	医療的ケア	訪問看護師による経管栄養、中心静脈栄養、在宅酸素療法などの管理が可能の方
	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のない方
	その他	難病指定の方、神経変性疾患の方もご入居相談を承ります
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を1名定めていただきます。施設で提供されるサービス及び外部介護サービス等において、必要に応じ協議を行います。また、ご退居時のご入居者様の身柄の引取り、及び死亡した場合のご遺体及び遺留金員の引取りをしていただきます。	
体験入居	利用期間	連続する13泊14日
	利用料金	1日あたり11,000円
	その他	介護が必要な方が体験入居をご希望される場合は、ご自身またはご家族による訪問介護サービスの手配が可能の方に限ります。
入院時の契約の取扱い	ご入院中も居室の使用権利はなくなりませんのでご入院前にご利用いただいていた居室に戻ることが可能です。また、ご入院中は、食費以外の費用が掛かります。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	<p>①身体的拘束適正化委員会により切迫性、非代替性、一時性の三要件に該当するか否かの検討を行い、同時に身体的拘束を行わない場合のリスクも併せて緊急やむを得ない状況と判断するか検討を行います。</p> <p>②緊急やむを得ない状況と判断された場合には、身体的拘束の内容、目的、理由、拘束時間、時間帯、期間などを明らかにしご本人様及びご家族様へ十分な説明を行い同意を得ます。</p> <p>③身体的拘束を実施している際のご本人様の心身の状況等を記録します。</p> <p>④緊急やむを得ない状況でなくなった場合には、直ちに解除できるよう常に検討を行い心身の状況の記録を行います。</p>	
事業者からの契約解除	<p>①入居申込書に虚偽の事項を記載するなどの不正な手段により入居した場合。</p> <p>②毎月支払う利用料その他の費用を正当な理由なく2か月以上滞り続けた場合</p> <p>③入居契約書中の（禁止または制限される行為）の規定に違反した場合</p> <p>④入居者の行動が自傷他害行為に及んだ場合、また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できないとき。</p> <p>⑤入居者から事前に外泊等の申出がなく、2か月以上居室を使用しない状況が継続し、且つ、入居者本人及び身元引受人と連絡が取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場合</p>	
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	主治医の意見を聴いたうえで、より適切な介護を実施するために、ご入居者様、ご家族様に説明を行い、同意を得て他の居室にお移り頂く場合があります。		
利用料金の変更	転居後の居室費用となります。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の変更	居室の向きや仕様、設備が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 など	
判断基準・手続	主治医の意見を聴いたうえで、医療ニーズなども踏まえたうえでご入居者様、ご家族様の同意を得て判断します。また、ご希望による転居も可能です。		
利用料金の変更	転居先施設での費用体系となります。		
前払金の調整	なし		
従前居室との仕様の変更	転居後の施設における仕様及び設備となります		
苦情対応窓口			
窓口の名称 1	ガーデンフィールズ保木間		
電話番号	03-5831-5371		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金 夏季・年末年始除く)		
窓口の名称 2	ハートランド相談室 (運営会社内)		
電話番号	03-5851-3581 (開設準備室)		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金 夏季・年末年始除く)		
窓口の名称 3	足立区介護保険課 事業者指導係		
電話番号	03-3880-5746		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月~金 夏季・年末年始除く)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称： 介護事業損害賠償責任保険		
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		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：		歳		入居者数合計：		0 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	
6 5 歳未満									
6 5 歳以上 7 5 歳未満									
7 5 歳以上 8 5 歳未満									
8 5 歳以上									
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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							0		
男女別入居者数	男性： 人			女性： 人					
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)				0 % (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	
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	0

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	400,000 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	食費	介護費用				
			標準プラン	0円	174,960円	79,800					66,000	29,160	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	施設地代家賃、施設設備設置費用より設定												
	管理費	建物設備法定点検・定期点検、定期清掃、水光熱費、設備維持管理費用、ヘルスサポート費用（医療連携費用）、事務管理費用、寝具類などのリネン費、洗濯費用												
	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	<p>●食料費は以下のとおり</p> <p>朝食 324 円・昼食 324 円・夕食 324 円 間食 なし 円</p> <p>1日当たり 972 円 × 30日で積算 = 29,160円</p> <p>未喫食がある場合、未喫食食数×324円を翌月食料費請求金額より減額調整します。</p> <p>（食事をキャンセルする場合の取扱いについて）</p> <p>食事は月極の申込制です。一度お申込みいただければ月ごとの更新は必要ありません。お食事をお申込みのご入居者様で、前日までにお申し出いただいた場合、翌月ご請求分にて食料費を減額調整致します。</p>												

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	毎月末締め、翌月26日に口座引き落としとなります	
その他留意事項	毎月15日前後にご請求書を発送致します。ご請求内容は、翌月分月額利用料です。弊社介護サービスをお受けになられている場合には、前月利用分の介護サービス利用自己負担もご請求内容となっています	
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		
運営懇談会を開催し、懇切丁寧に説明を行い、ご入居者やご家族様からのご意見を伺い、ご同意いただいた上で実施します。		

【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	標準プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	400,000	0	174,960

※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 施設長

署名 小野寺 一
