

## 有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	有料老人ホームなないろ八王子叶谷町		
定員・室数	127 人	・	82 室

## 有料老人ホームの類型・表示事項

類 型	住宅型
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	相部屋あり
介護に関わる職員体制	

## 1 事業主体

名 称	法人等の種別	営利法人		
	フリカナ 名称	カブシカイシャレインボー 株式会社レインボー		
主たる事務所の所在地	〒	193-0815		
	東京都八王子市叶谷町1777番			
連 絡 先	電話番号	042-649-7183		
	ファックス番号	042-649-7184		
ホームページ	なし			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	検崎秀樹
設立年月日	平成27年6月2日			
主な事業等	有料老人ホームの運営			

## 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	なし		
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 エリョウクワンホムナナいろ八王子叶谷町 有料老人ホームなないろ八王子叶谷町		
所在地	〒 193-0815	東京都八王子市叶谷町1777番	
連絡先	電話番号	042-649-7183	
	ファックス番号	042-649-7184	
ホームページ	なし		
介護保険事業所番号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名 検崎秀樹
事業開始年月日	平成 27 年 7 月 1 日		
届出年月日	平成 27 年 6 月 29 日		
届出上の開設年月日	平成 27 年 7 月 28 日		
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日(初回)		
	指定の有効期間		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)		
	指定の有効期間		まで
事業所へのアクセス	中央線西八王子駅まで徒歩23分(バス 住宅北徒歩5分)		
施設・設備等の状況			
敷 地	権利形態	賃貸借	抵当権 あり
	面積	2000.55 m <sup>2</sup>	
	権利形態	賃貸借	抵当権 あり

建 物	延床面積	3478.29 m <sup>2</sup>		うち有料老人ホーム分	1319.4845 m <sup>2</sup>	
	竣工日	平成6年6月30日				
	階 数	地上		5 階	地下 0 階	
		うち有料老人ホーム分 地上		5 階	地下 0 階	
	耐火構造	耐火建築物				
	構 造	鉄筋コンクリート造			建築物用途区分	老人ホーム(有料)
	併設施設等	なし ( )				
賃貸借契約の概要	土地	契約期間	平成27年(西暦2015年)		~	令和17年(西暦2035年)
		自動更新	あり			
居 室	階	定員	室数	面積		
				m <sup>2</sup>	~	m <sup>2</sup>
	2階	1~7	20	11.02 m <sup>2</sup>	~	29.51 m <sup>2</sup>
	3階	1~4	25	9.75 m <sup>2</sup>	~	32.98 m <sup>2</sup>
	4階	1~2	20	9.75 m <sup>2</sup>	~	21.44 m <sup>2</sup>
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積		
				m <sup>2</sup>	~	m <sup>2</sup>
便 所	居室	全室設置	共同便所	22 箇所 (一部男女共用)		
	浴室	一部設置	共同浴室	個浴: 4 大浴槽: 0 機械浴: 0		
食 堂	併設施設との共用		なし	( )		
	兼用	あり	( 面会室 )			
その他の共用施設	併設施設との共用		なし	( )		
居室内のテレビアンテナ端子	併設施設との共用		あり	( 職員が設置 料金負担なし )		
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	
	防火管理者: あり		防災計画: あり		施行令別表第一: (6)口	
緊急呼出装置	居室: あり	便所: あり	浴室: なし	脱衣室: なし		

### 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								
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)						0人		
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						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					0人				
その他従業者			2		2人	0.2			
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					40 時間				
- 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									
- 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 管理者（施設長）の資格				なし					
夜勤・宿直体制									
配置職員数が最も少ない時間帯				16 時 0 分 ~ 10 時 0 分					
上記時間帯の職員配置数				介護職員 0 人以上		看護職員 0 人以上			
特定施設入居者生活介護の従業者の人数等									
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			
- 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									

- 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 看護職員及び介護職員1人当たり(常勤換算)の利用者数					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	
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 ( 直営 )	
健康管理サービス(定期的な健康診断実施)	なし	
服薬管理サービス	なし	
金銭管理サービス	なし	
定期的な安否確認の方法	職員が1日1回以上所在を確認する。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医療行為はありません。	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	にじいろクリニック
	所在地	東京都八王子市叶谷町1777番地
	協力の内容	通院・往診・訪問診療・訪問介護
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	にじいろクリニック
	所在地	東京都八王子市叶谷町1777番地
	協力の内容	通院・往診・訪問歯科診療

介護保険加算サービス等

個別機能訓練加算	なし
夜間看護体制加算	なし
看取り介護加算	なし
医療機関連携加算	なし
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	なし
介護職員等特定処遇改善加算	なし
介護職員等ベースアップ等支援加算	なし
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	なし
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	なし
口腔衛生管理体制加算	なし
口腔・栄養スクリーニング加算	なし
退院・退所時連携加算	なし
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	可
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55歳以上（具体的年齢の限定なし）
	要介護度	要介護1～要介護5
	医療的ケア	なし
	認知症	入居可
	その他	
身元引受人等の条件、義務等	保証人を1人以上定めさせていただきます。但し、成年後見人等が代理を務めることができます。	
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	
入院時の契約の取扱い	退院の見込みがない場合、契約解除することがあります。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続等	身体拘束は実施しません。	

高齢者虐待防止及び不当な侵害防止に向けた適切な対策	定期的には高齢者の虐待防止の研修をすることで、職員の意識改革を行います。
職員に対する虐待防止研修・内部及び	定期的には高齢者の虐待防止の研修をすることで、職員の意識改革を行います。
非常災害対策	災害時の備えとして、施設内に2日分の非常食を最低備蓄量として設定。また、スプリンクラーを全施設内に設置済み。不測の事態にも対応できるように万全の体制で安心・安全を見守っています。
事業者からの契約解除	不正な手段により入居したとき、他の入居者の迷惑になる行為が続いたとき、その他規約に違反したとき等、入居契約の継続が困難と判断した場合、契約解除となることがあります。

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	介護状態の悪化
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	なし
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	有料老人ホームなないろ八王子叶谷町
電話番号	042-649-7183
対応時間	10:00 ~ 16:00 ( 祝日を除く月～金曜日 )
窓口の名称 2	株式会社レインボー
電話番号	042-649-7183
対応時間	10:00 ~ 16:00 ( 祝日を除く月～金曜日 )
窓口の名称 3	八王子市役所福祉部高齢者福祉課
電話番号	042-620-7420
対応時間	8:30 ~ 17:00 ( 年末年始土日祝祭日を除く )
窓口の名称 4	
電話番号	
対応時間	~ ( )

賠償責任保険の加入	なし	保険の名称：	
介護サービス提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	なし	その内容：	
事故対応及びその予防のための指針	なし		
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	
第三者による評価の実施状況		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：	86.2 歳	入居者数合計：	103 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									
65 歳以上 75 歳未満						1	3	2	
75 歳以上 85 歳未満					6	11	10	7	
85 歳以上				3	2	11	27	20	
合計	0	0	0	3	8	23	40	29	
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	14	50	21			103		
男女別入居者数	男性： 38 人		女性： 65 人						
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	81 %（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				退去者数合計：					36 人
理由 \ 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	
自宅・家族同居									
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居							4	1	
介護老人保健施設へ転居									
介護医療院へ転居									
他の有料老人ホームへの転居						1			
その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居					1	1			
医療機関（入院）							1	5	
死亡					1	4	6	10	
その他									
合計	0	0	0	0	2	7	15	12	

## 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	なし	
金額	200,000 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
付払いプラン	なし	186,000円	53,700	72,300		50,000	10,000
シンプルプラン	なし	126,700円	53,700	13,000		50,000	10,000
包括プラン	なし	186,900円	53,700	72,300	20,900	30,000	10,000
		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	家賃53,700円					
	管理費	管理費13,000円(安否確認3,000円・相談サービス1,000円・一般収納サービス1,000円・郵便物の管理1,000円・共益費4,000円・リネン貸与サービス3,000円) フロントサービス59,300円					
	介護費用	おむつ費用 20,800円  介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食    333    円・昼食    667    円・夕食    667    円    間食    0    円 1日当たり            1,667    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)					
	光熱水費	10,000円					

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	月末締め翌月26日口座引き落とし	
その他留意事項		
介護保険サービスの自己負担額 <span style="float: right;">要介護度に応じて利用料の1割(一定以上所得の場合2割)を負担する。</span>		
(30日換算・自己負担1割の場合) <span style="float: right;">単位：円</span>		
介護度	介護報酬	自己負担額
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		
加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	なし	
夜間看護体制加算	なし	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	なし	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	なし	
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	なし	
口腔衛生管理体制加算	なし	
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	なし	対象者のみ
介護職員処遇改善加算	なし	
介護職員等特定処遇改善加算	なし	
介護職員等ベースアップ等支援加算	なし	
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		
市背tが所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘定し改定するものとします。		

【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	月払いプラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	200,000	0	186,000
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
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない
その他開示情報	公開していない

添付書類： 介護サービス等の一覧表

八王子市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 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

説明年月日  
\_\_\_\_\_年 月 日

説明者職・氏名  
\_\_\_\_\_

職  
\_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

介護サービス等の一覧表 (参考様式)

区分	(自 立)		(要支援、要介護 ~ 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	その都度徴収するサービス(料金を表示)
サービス			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	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			月 ¥ 20,800	
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)				実費
通院介助 (上記以外)				実費
緊急時対応				1回 ¥ 10,000
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				
おやつ				
理美容				実費

区分	(自 立)		(要支援、要介護 ~ 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)
サービス			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
買物代行(通常の利用区域)				
買物代行(上記以外の区域)				
役所手続き代行				
金銭管理サービス				
<健康管理サービス>				
定期健康診断				
健康相談				
生活指導・栄養指導				
服薬支援				
生活リズムの記録(排便・睡眠等)				
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)				
入退院時の同行(上記以外)				
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>				

施設名:有料老人ホームなないろ八王子叶谷町

八王子市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
<b>安定的・継続的な居住の確保のための項目</b>		
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	
<b>緊急時の安全確保のための項目</b>		
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	
8 災害時の関係機関への通報及び連携体制並びに地域との連携体制を整備し、これらを定期的に職員に周知しているか。	適合 不適合	
<b>入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目</b>		
9 各居室は界壁により区分されているか。	適合 不適合	
10 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	13㎡以下の居室がある
11 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	3人・4人・7人の居室がある
12 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	
13 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	
14 入居者への虐待の防止早期発見のため、職員に対する研修の実施その他の必要な措置を講じているか。	適合 不適合	
15 職員の資質向上のために、外部研修その他、適切な研修の機会を確保しているか。	適合 不適合	
<b>入居者の財産を保全するための項目</b>		
16 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:

17	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： %
18	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	
その他					
19	入居希望者への事前の情報開示することが定められているか。	適合		不適合	

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。