

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	亀有ケアコミュニティそよ風
定員・室数	34 人 ・ 34 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（自立含む）
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	カブシカイシャ ユニマトリタイメント・コミュニティ	
名 称	(株)ユニマト リタイアメント・コミュニティ		
主たる事務所の所在地	〒	107-0061	
	東京都港区北青山二丁目7番13号 プラセオ青山ビル		
連 絡 先	電 話 番 号	03-5413-8228	
	ファックス番号	03-5413-8227	
ホームページ	http:// www.unimat-rc.co.jp		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 中川清彦
設 立 年 月 日	昭和50年6月2日		
主 な 事 業 等	通所介護、短期入所生活介護、訪問介護、有料老人ホーム、認知症対応型共同生活介護の運営等		

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	16	西東京ケアセンターそよ風	西東京市東伏見5-10-15
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	13	西東京ケアセンターそよ風	西東京市東伏見5-10-15
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	9	石神井クラシックコミュニティそよ風	練馬区石神井台7-16-11
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	1	そよ風 定期巡回 かめいど	江東区亀戸4-44-14
夜間対応型訪問介護	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	8	八王子ケアコミュニティそよ風	八王子市小宮1224-4
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	3	西東京ケアコミュニティそよ風	西東京市東町3-1-13
＜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	13	西東京ケアセンターそよ風	西東京市東伏見5-10-15
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	石神井クラシックコミュニティそよ風	練馬区石神井台7-16-11
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	8	八王子ケアコミュニティそよ風	八王子市小宮1224-4
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	フリカカナ	カマリアケアコミュニティヨカセ		
	名称	亀有ケアコミュニティそよ風		
所在地	〒	125-0061	東京都葛飾区亀有1-12-3	
連絡先	電話番号	03-5629-6921		
	ファックス番号	03-5629-6923		
ホームページ	なし			
介護保険事業所番号	第1372201853号			
管理者職氏名	役職名	施設長	氏名	戸倉 久美
事業開始年月日	平成14年4月1日			
届出年月日	平成14年4月1日			
届出上の開設年月日	平成14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14年4月1日		
	指定の有効期間	令和2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18年4月1日		
	指定の有効期間	令和6年3月31日 まで		
事業所へのアクセス	JR亀有駅より13分（亀有駅より京成バス3分亀有中学校前下車徒歩3分）			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	—	抵当権	なし
	面積	593 m ²		

建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	1246.53 m ²	うち有料老人ホーム分	1246.53 m ²	
	竣工日	平成3年4月3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	建物	契約期間	平成14年4月1日 ~ 令和4年3月31日		
		自動更新	あり		
居 室	階	定員	室数	面積	
	2階	1人	11	11.56 m ² ~ 11.56 m ²	
	3階	1人	13	11.56 m ² ~ 11.56 m ²	
	4階	1人	10	11.56 m ² ~ 11.56 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	設置なし	共同便所	6 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	(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：なし		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：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								
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	0.1	生活相談員兼務
生活相談員			2			2人	1.0	管理者・計画作成担当者兼務
看護職員：直接雇用	1				1	2人	1.7	機能訓練指導員兼務
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用	5			4		9人	10.1	計画作成担当者兼務
介護職員：派遣				3		3人		
機能訓練指導員					1	1人	0.2	看護職員兼務
計画作成担当者			1			1人	0.5	介護職員兼務
調理員	2			2		4人	3.4	
事務員				1		1人	0.6	
その他従業者				2		2人	1.2	
						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				1	
実務者研修				1	
介護職員初任者研修	3				
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					1
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 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	18 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

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					2.2 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				3	2	1					
1年以上3年未満											
3年以上5年未満						1				1	
5年以上10年未満				2							
10年以上		1	1		2						
合計		1	1	5	4	2	0	0	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	
定期的な安否確認の方法	日中：随時及び10時、16時 夜間：21時、0時、3時、5時 各居室及びトイレ設置のナースコールによる随時対応	
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設看護職員による経管栄養(胃瘻)対応、インシュリン対応、在宅酸素管理、バルーンカテーテル、ストマ対応	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	医療法人社団泰松会 亀有おおの診療所
	所在地	東京都葛飾区亀有2-33-8
	協力の内容	月2回の訪問診療及び治療。24時間緊急対応。内科、外科、整形外科を有し訪問診療以外の受診は施設の職員が同行する。
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	綾瀬デンタルクリニック
	所在地	葛飾区小管4-11-5
	協力の内容	入居者の診察及び治療、口腔セミナーの開催

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	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)	
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	
口腔衛生管理体制加算	なし	
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	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	自立若しくは要支援、若しくは要介護
	医療的ケア	看護職員が日勤帯(8:30~17:30)で対応できる医療行為であれば可
	認知症	受け入れ可能(共同生活が円満に営める方)
	その他	伝染病、感染症のない方
身元引受人等の条件、義務等	契約で規定する諸債務の連帯保証及び、退去時の身元引受等。 「詳細は入居契約書第6章第36条37条38条を参照」	
体験入居	利用期間	6泊7日まで
	利用料金	1泊 6,685円 食費3食1,849円
	その他	なし
入院時の契約の取扱い	入院が長期になった場合でも契約は存続しますので退院後は居室に戻ることが出来ます。ひと月15日以上入院により不在の場合は運営管理費は半額になります。入居金の月次償却は継続され、また、家賃相当額につきましては通常通りお支払いいただきます。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	①入居者本人または他の入居者の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高い。②身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する介護、看護方法はない。③身体拘束その他の行動制限が一時的である。④②③を前提に「個別状況による拘束の必要な理由」「身体拘束の方法(場所、部位)拘束時間帯及び時間」「特記すべき心身の状況」「拘束開始日」を管理者及び計画作成担当、介護職責任者において十分説明、介助します。拘束開始日より介助に向け検討し、毎日記録します。①②③ひとつでも脱した時は拘束可能と判断し、直ちに拘束を解除致します。	
事業者からの契約解除	①入居契約書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居した場合。②家賃・運営管理費その他の費用の支払いを遅延する時。③建物、付属設備又は敷地を故意または重大な過失により汚損、破損又は滅失した時。④当該入居者の行動が他の入居者の生活又は健康に重大な影響を及ぼすとき。⑤入居者が逝去されたとき。「特定施設入居者介護利用契約より」①本契約に基づくサービス利用料金の支払いにつき、入居者がしばしば遅延し、その支払いが無い場合など、本契約における事業者と入居者の信頼関係を著しく害するものであると判断した場合には、90日の予告期間において、本契約を解除することがあります。	
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	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	亀有ケアコミュニティそよ風 相談・苦情受付		
電話番号	03-5629-6921		
対応時間	8:30 ~ 17:30 (日・祭日を除く)		
窓口の名称 2	全国有料老人ホーム協会		
電話番号	03-3548-1077		
対応時間	10:00 ~ 17:00 (毎週月曜・水曜・金曜日 祝日・年末年始を除く)		
窓口の名称 3	東京都国民健康保険団体連合会		
電話番号	03-6238-0177		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (土・日・祝日・年末年始を除く)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称：三井住友海上火災保険株式会社：福祉事業者総合賠償責任保険		
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： 88.5 歳		入居者数合計： 27 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								
75歳以上85歳未満				4	1	1	3	1
85歳以上			2	3	3	4	3	2
合計	0	0	2	7	4	5	6	3
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	11	5	4	4	1	2	27	
男女別入居者数	男性： 6 人		女性： 21 人					
入居率 (一時的に不在となっている者を含む。)	79 % (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	1	医療機関への入院	5
介護老人保健施設へ転居		死亡	13
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	19

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	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							
			(内訳)				
プランの名称	前払金	月額利用料	家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
入居金方式	2,700,000円	171,783円	50,000	66,313	0	55,470	管理費に含む
月払い方式	0円	231,283円	109,500	66,313	0	55,470	管理費に含む
		0円					
		0円					
各料金の内訳・明細	前払金	<p>月額単価31,500円×想定居住期間60ヶ月＋初期償却810,000円＝2,700,000円</p> <p>(月額単価の説明)</p> <p>家賃相当額の一部</p> <p>(想定居住期間の説明)</p> <p>当施設の居住継続率が入居後5年経過後に53.4%となることから、5年間(60ヶ月)とします。</p>					
	家賃	専用居室の利用権に対する対価					
	管理費	共用設備等の維持管理費共用施設、各居室の水光熱費を含む、事務費、消耗品費、管理部門の人件費					
	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。					
	食費	<p>朝食 432 円・昼食 594 円・夕食 715 円 間食 108 円</p> <p>1日当たり 1,849 円 × 30日で積算</p> <p>※朝食・昼食・間食は軽減税率の対象となります。 夕食は税率10%です。</p> <p>厨房管理運営費 円など</p> <p>(食事をキャンセルする場合の取扱いについて)</p> <p>前日18:00までにキャンセルのお申し出を頂いた場合、キャンセルされた分の食費は徴収しません。</p>					
光熱水費	管理費に含む						

前払金の取扱い	
支払日・支払方法	入居契約締結より7日以内に指定口座への振込
償却開始日	入居日
返還対象とし ない額	あり 810,000円
	位置づけ 想定居住期間内に退去した場合、想定居住期間を超えて入居継続した入居者の家賃等に充当
契約終了時の返還金の算定方式	【月額償却金額(総額)】：入居一時金-81万円(初期償却)・・・A 【月額償却金額】：A÷償却月数・・・B ※但し、月途中に入居又は退去された場合の当該月における償却金額は1か月を30日とする日割り計算により算出します。【入居月の償却金額】・・・C ・月初入居の場合：Bの額 ・月途中入居の場合：Bの額÷30日×入居月における入居日数※1円未満四捨五入 【退去月の償却金額】・・・D ・月末退去の場合：Bの額÷30日×退去月における入居日数※1円未満四捨五入 【償却期間最終月の償却金額】：Bの額。但し、月途中入居の場合はBの額から「月途中入居の場合の入居月の償却金額」を引いた額とします。【返還金】=A-B×入居月数(入居月及び退去月を除く)-C-D
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 日割り計算に基づく費用を差し引いた上で、居室の明け渡しを受けたあと3か月以内にその差し引いた残額を無利息で返還いたします。【日割り計算】(入居金-81万円)÷年齢別償却月数÷30日=1日当たりの費用 ※1円未満四捨五入 【返還金】=入居一時金-入居日から退去日までの日数×1日当たりの費用
返還期限	契約終了日から 3ヶ月以内
保全措置	あり 保全先：公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
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	毎月末日で締切翌月15日頃請求書をお送りし、ご指定の銀行口座より毎月27日(休日の場合は翌営業日)に引き落としさせていただきます。
その他留意事項	入退去月の家賃及び管理費は日割り計算とする。

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割または3割)を負担する。

(30日換算・自己負担1割の場合)						
介護度	基本単位 a	加算 b	処遇改善加算 c=(a+b)×d 小数点以下 四捨五入	総単位数 e=a+b+c	介護報酬 f=e×地域別単価 小数点以下 切捨て	自己負担額 g=f×0.1 小数点以下 切上げ
要支援1	5,400	0	443	5,843	63,688円	6,369円
要支援2	9,270	0	760	10,030	109,327円	10,933円
要介護1	16,020	300	1,338	17,658	192,472円	19,248円
要介護2	17,970	300	1,498	19,768	215,471円	21,548円
要介護3	20,040	300	1,668	22,008	239,887円	23,989円
要介護4	21,960	300	1,825	24,085	262,526円	26,253円
要介護5	24,000	300	1,993	26,293	286,593円	28,660円

加算の種類		単位・割合	算定	備考
b	個別機能訓練加算	0/日	なし	
	夜間看護体制加算	10/日	あり	要介護のみ
	看取り介護加算	0/日	なし	対象者のみ
	医療機関連携加算	80/月	あり	対象者のみ
	認知症専門ケア加算	0/日	なし	
	サービス提供体制強化加算	0/日	なし	
	入居継続支援加算	0/日	なし	要介護のみ
	生活機能向上連携加算	0/月	なし	
	若年性認知症入居者受入加算	0/月	なし	対象者のみ
	口腔衛生管理体制加算	0/月	なし	
栄養スクリーニング加算	-	なし	対象者のみ	
d	退院・退所時連携加算	30/日(上限30日)	あり	対象者のみ
	介護職員処遇改善加算	8.20%	あり(I)	

当ホームの地域別単価は10.9です。(葛飾区)

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
家賃、運営管理費、食費及び提供するサービスの費用の額を改定する際は、運営懇談会にて入居者様及び家族様に書面にて詳細をご説明し意見を聞いたうえで了承を得られたら承諾書を取り交わす。

【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	入居金方式		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	2,700,000	171,783

※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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開	財務諸表の原本	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開	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 _____ 印 _____

説明年月日
_____年 月 日

説明者職・氏名

職

氏名 _____ 印 _____