

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	あずみ苑グランデ青梅		
定員・室数	26 人	・	26 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	選択方式
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	
	フリカミナ	カシガインレオパレス21		
	名 称	株式会社レオパレス21		
主たる事務所の所在地	〒 164-8622			
	東京都中野区本町二丁目54番11号			
連 絡 先	電 話 番 号	03-5350-0124		
	ファックス番号	03-5350-0125		
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.leopalace21.co.jp			
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名	宮尾 文也
設 立 年 月 日	昭和48年8月17日			
主 な 事 業 等	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の開発・運営、ブロードバンド通信事業、介護事業、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	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	1	あずみ苑グランデ平沢他2箇所	東京都あきる野市平沢473-1
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	1	あずみ苑グランデ平沢	東京都あきる野市平沢473-1
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	1	あずみ苑グランデ平沢	東京都あきる野市平沢473-1
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	ｱｽﾞﾐﾝｸﾞﾗﾝﾃﾞ`ｵﾑ			
		名 称	あずみ苑 グランデ青梅			
所 在 地	〒	198-0088	東京都青梅市裏宿町647-1			
	電 話 番 号	0428-20-4165				
連 絡 先	ファックス番号	0428-20-4166				
	ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.azumien.jp				
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	天田 智		
事 業 開 始 年 月 日	平 成 22 年 4 月 1 日					
届 出 年 月 日	平 成 21 年 11 月 10 日					
届出上の開設年月日	平 成 22 年 2 月 1 日					
事業所へのアクセス	電車：①ＪＲ青梅線 青梅駅 下車徒歩約15分（約1.2km） ②ＪＲ青梅線 宮ノ平駅下車徒歩約10分（約800m） バス：ＪＲ青梅線 青梅駅から都営バス（約5分）「青梅第一中学校前」下車					
施設・設備等の状況						
敷 地	権利形態	－	抵当権	あり		
	面 積	499.93 ㎡				
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権	あり		
	延床面積	765.58 ㎡		うち有料老人ホーム分 499.93 ㎡		
	竣工日	平 成 21 年 11 月 1 日				
	階 数	地上 3 階		地下 なし 階		
		うち有料老人ホーム分 地上 3 階		地下 なし 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	あり		（ 訪問介護事業所 ）		
賃貸借契約の概要	土地	契約期間	平成21年11月24日 ～ 令和21年11月23日			
		自動更新	あり			
居 室	階	定員	室数	面積		
	2階	1人	13	13.02 ㎡	～ 13.02 ㎡	
	3階	1人	13	13.02 ㎡	～ 13.02 ㎡	
				㎡	～ ㎡	
				㎡	～ ㎡	
				㎡	～ ㎡	
				㎡	～ ㎡	
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積		
				㎡	～ ㎡	
				㎡	～ ㎡	
居 室 内 の 設 備 等	便 所		全室あり			
	洗 面		なし			
	浴 室		なし			
	冷暖房設備		全室あり			
	電話回線		全室あり		（ 設置各自、料金負担各自 ）	
	テレビアンテナ端子		全室あり		（ 設置各自、放送契約と料金負担各自 ）	

共 同 便 所	2 箇所		(男女共用)			
共 同 浴 室	個浴： 1	大浴槽： 1		機械浴： 0		
	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： 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）	0	1	0	0	1人	0.5		訪問介護管理者
生活相談員	0	0	0	0	0人			
看護職員：直接雇用	0	0	0	1	1人	0.8		訪問介護職員兼務
看護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
介護職員：直接雇用	0	6	0	5	11人	4.1		訪問介護職員兼務
介護職員：派遣	0	0	0	0	0人			
機能訓練指導員	0	0	0	0	0人			
計画作成担当者	0	0	0	0	0人			
栄養士	0	0	1	0	1人	0.1		
調理員	1	0	4	0	5人	3.0		
事務員	0	0	0	0	0人			
その他従業者	0	0	0	0	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	0	4	0	1	
実務者研修	0	0	0	0	
介護職員初任者研修	0	2	0	6	
介護支援専門員	0	0	0	0	
たん吸引等研修（不特定）	0	0	0	0	
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0	
資格なし	0	0	0	0	

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	0	0	0	0	
作業療法士	0	0	0	0	
言語聴覚士	0	0	0	0	
看護師又は准看護師	0	0	1	0	
柔道整復師	0	0	0	0	
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0	0	
はり師又はきゅう師	0	0	0	0	

③-3 管理者（施設長）の資格 介護福祉士

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		0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
1年以上3年未満		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3年以上5年未満		0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
5年以上10年未満		0	0	1	4	0	0	0	0	0	0
10年以上		0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
合計		0	1	6	5	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 (委託)	
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	
口腔衛生管理サービス	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	朝食・昼食・夕食時に、入居者の状態を確認します。 入居者の状態などを考慮し、必要であればそれ以上の対応も可能です。 居室内に立ち入るなど個別のプライバシーに関わる場合は、事前に入居者または身元引受人の同意を得るものとします。	
施設で対応できる医療的ケアの内容	対応不可。 但し、在宅サービス等を利用して居住することは可能です。	
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 豊信会 草花クリニック
	所在地	東京都あきる野市草花2724
	協力の内容	訪問診療週1回 診察科目：内科 病床確保 当施設より6.8km 医療費は自費となります
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	青梅ブラザ歯科
	所在地	東京都青梅市東青梅1-7-7 清水建設工業所ビル1F
	協力の内容	訪問歯科診療週1回 当施設より2.8km 医療費は自費になります
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		報告書にて代替
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	入居時自立又は要支援又は要介護
	医療的ケア	対応不可。但し、在宅サービス等を利用し居住することは可。
	認知症	共同生活が営める方。
	その他	特になし。
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人を1人定めていただきます。 身元引受人は債務について、入居者と連携して履行の責を負うことになります。また、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。	
体験入居	利用期間	6泊7日まで
	利用料金	1泊2日3食 5,500円 (宿泊費・介護サービス料込・食費込)
	その他	1回限り

入院時の契約の取扱い	入院中においても、施設の利用権を保有します。 入院中の家賃相当額及び管理費は入居者負担となります。		
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	緊急やむを得ず身体拘束等を行なう場合には、カンファレンスを行い3要件（切迫性・非代替性、一時性）が全て満たされているかを確認、リスクの共有を行ないその態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、入居者又はその家族等に説明を行います。実施後については適宜再検討及びカンファレンスを行い身体拘束廃止を目指します。		
事業者からの契約解除	以下の場合には弁明の機会を設けたのち、90日の催告期間において契約を解除する場合があります。 解除の催告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人と協議し、移転先の確保に協力します。 1、入居申込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とき 2、月払いの利用料その他の支払いを正当な理由無く、3ヶ月遅滞するとき 3、長期不在に関する届出を行わずに6ヶ月以上不在にしたとき 4、有料老人ホーム契約書第20条の規定に違反したとき 5、入居者の行動が、他の入居者又は職員に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき 上記5については、医師の意見を聴き、2週間の観察期間をおきます。		
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	居室移動は原則ありませんが、適切な介護サービス提供に支障をきたす場合、又はその恐れがある場合は一定期間の観察を行い、医師の意見を聞き、ご入居者様及び身元引受人様の同意の上で、居室を変更していただく場合があります。	
	利用料金の変更	居室家賃の額	
	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		あり 他のあずみ苑への転居	
	判断基準・手続	入居者の希望により当社の運営する他の有料老人ホームへ住み替えを希望される場合、住み替え先の有料老人ホームに空きがある場合可能となります。入居者は事業者に対して30日以上前に事業者の定める解約届により本契約を解約後、住み替え先の有料老人ホームと新たな契約手続きが必要となります。	
	利用料金の変更	月額利用料等については充当できず、住み替え先有料老人ホームの料金が適用となります。	
	前払金の調整	お支払いいただいた償却済前払金を住み替え先有料老人ホームの前払金に充当することができます。	
	従前居室との仕様の変更	居室面積や便所の有無等、変更となる場合がございます。	
苦情対応窓口			
窓口の名称 1		あずみ苑グランデ青梅	
	電話番号	0 4 2 8 - 2 0 - 4 1 6 5	
	対応時間	8:30 ~ 17:30 (日曜日～土曜日)	
窓口の名称 2		株式会社レオパレス21	
	電話番号	0 3 - 5 3 5 0 - 0 1 2 4	
	対応時間	9:00 ~ 18:00 (月曜日～金曜日)	
窓口の名称 3		東京都福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課	
	電話番号	0 3 - 5 3 2 0 - 4 2 6 4	
	対応時間	9:00 ~ 17:00 (月曜日～金曜日)	
窓口の名称 4		青梅市役所 健康福祉部 高齢介護課	
	電話番号	0 4 2 8 - 2 2 - 1 1 1 1	
	対応時間	8:30 ~ 17:00 (月曜日～金曜日)	
賠償責任保険の加入		あり 保険の名称： あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 介護保険・社会福祉事業者総合保険	
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
その他機関による第三者評価の実施		なし	結果の公表

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢：87.0 歳			入居者数合計：13 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							1	
7 5 歳以上 8 5 歳未満					1	1		
8 5 歳以上			1	4	3		1	1
合計	0	0	1	4	4	1	2	1

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	5		5	3			13

男女別入居者数	男性：4 人	女性：9 人
---------	--------	--------

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	50 %（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		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								
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
プランS		3,168,000円	174,300円	8,500～12,500	99,000	0	66,300	9,000
プランA		2,700,000円	174,300円	18,250～22,250	99,000	0	66,300	9,000
プランB		1,800,000円	174,300円	37,000～41,000	99,000	0	66,300	9,000
プランC		900,000円	174,300円	55,750～59,750	99,000	0	66,300	9,000
プランD		0円	174,300円	74,500～78,500	99,000	0	66,300	9,000
各料金の内訳・明	前払金	月額単価（66,000円又は56,250円又は37,500円又は18,750円）×想定居住期間（ 48 月）により算出 【プランS】 66,000円×48ヶ月＝3,168,000円 【プランA】 56,250円×48ヶ月＝2,700,000円 【プランB】 37,500円×48ヶ月＝1,800,000円 【プランC】 18,750円×48ヶ月＝ 900,000円						
		(月額単価の説明)						
		家賃相当額の一部						
		(想定居住期間の説明)						
	入居者の平均居住期間及び厚生労働省「簡易生命表」等を勘案し、48ヶ月と設定							
	家賃	近傍同種の家賃相当額と比較して74,500円～78,500円と設定。このうちプランSは52,800円、プランAは45,000円、プランBは30,000円、プランCは15,000円を前払金として受領し、それぞれの残金について月払いで受領						
	管理費	事務管理部門の人件費・事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費、共用施設等の維持管理費						

詳細	介護費用	重要事項説明書添付の「介護等サービスの一覧表」を参照 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食 460 円・昼食 980 円・夕食 770 円 間食 0 円 1日当たり なし 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) 前日15:00までに事務所に申し出があった場合、食費は頂きません。 前日15:00を過ぎた場合は、各食料金が発生いたします。
	光熱水費	9000円

前払金の取扱い

支払日・支払方法	入居日前日までに当社指定口座に振込みをいただきます。	
償却開始日	現実の入居日	
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	次の計算式に基づき計算し、求められた額を返還します。 前払金÷前払金償却期間の日数×(前払金償却期間の全日数－実際の退去日までの日数(初日参入))	
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	
	次の計算式に基づき計算し、求められた額をお支払いいただきます。 ① 前払金÷前払金償却期間の月数÷30 ② ①×滞在期間(初日参入)	
返還期限	契約終了日から 90 日以内	
保全措置	あり 保全先: 株式会社りそな銀行	
その他留意事項	領収書につきましては、原則として発行いたしません。但し、入居者より申し出があった場合は発行いたします。	

月額利用料の取扱い

支払日・支払方法	支払日: 利用月の翌月28日 支払い方法: 口座振替	
その他留意事項	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

- ①費用の改定にあたっては、施設が所存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案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。
②入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等と書面にて合意するものとします。

【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	Sプラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	3,168,000	182,800
※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	-

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