

## 有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	シルバーヴィラ向山
定員・室数	114 人 ・ 114 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	
	フリカゝナ	か) サワ		
	名 称	株式会社 さんわ		
主たる事務所の所在地	〒 176-0022	東京都練馬区向山3-7-11		
連 絡 先	電 話 番 号	03-3999-5416		
	ファックス番号	03-3926-6696		
ホームページ	<a href="http://www.silvervilla.com">http://www.silvervilla.com</a>			
代表者職氏名	役職名	代表取締役社長	氏名	岩城 隆就
設 立 年 月 日	1980（昭和55）年8月4日			
主 な 事 業 等	有料老人ホーム「シルバーヴィラ向山」 コレクティブハウス「アプランドル向山」			

## 2 事業所概要

名 称	フリカゝナ	シルバーヴィラ コヤマ		
	名 称	シルバーヴィラ向山		
所 在 地	〒 176-0022	東京都練馬区向山3-7-11		
連 絡 先	電 話 番 号	03-3999-5416		
	ファックス番号	03-3926-6696		
ホームページ	<a href="http://www.silvervilla.com">http://www.silvervilla.com</a>			
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名	岩城 直子
事業開始年月日	昭和56年4月1日			
届出年月日	昭和56年12月28日			
届出上の開設年月日	昭和56年4月15日			

事業所へのアクセス	西武池袋線・都営地下鉄大江戸線「豊島園駅」下車500m（歩6分） 詳細はHPを参照ください。
-----------	---

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態	所有	抵当権	あり						
	面積	3077.78 m <sup>2</sup>								
建物	権利形態	所有	抵当権	あり						
	延床面積	4023.58 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 4023.58 m <sup>2</sup>								
	竣工日	本館(旧1・2号館) 令和1年7月16日								
		3号館 平成5年4月1日								
		5号館 平成9年5月15日								
	階数	地上 3階 地下 1階								
		うち有料老人ホーム分 地上 3階 地下 1階								
構造	耐火建築物		建築物用途区分	有料老人ホーム/共同住宅						
併設施設等	なし ( )									
賃貸借契約の概要		契約期間		～						
		自動更新								
居室	階	定員	室数	面積						
	1階	1人	33	11.2 m <sup>2</sup>		～	14.85 m <sup>2</sup>			
	2階	1人	56	11.2 m <sup>2</sup>		～	20.18 m <sup>2</sup>			
	3階	1人	25	13.5 m <sup>2</sup>		～	20.18 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	7 箇所 ( 一部男女共用 )					
浴室	居室	設置なし		共同浴室	個浴： 1 大浴槽： 2 機械浴： 2					
	併設施設との共用			なし ( )						
食堂	兼用	あり ( 食事時間以外にアクティティ等の多目的利用 )								
	併設施設との共用			なし ( )						
その他の共用施設	あり ( 子供プール、子供広場、屋上庭園(一坪農園他)、井戸 )									
エレベーター	あり 4 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： 一部あり		浴室： 一部あり		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		2			3人	2.0	介護支援専門員兼務
看護職員：直接雇用	6			5		11人	7.8	
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用						0人	56.5	介護支援専門員兼務
介護職員：派遣	47		6	13		66人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
栄養士				1		1人	0.5	

調理員	10	2	1		13人	11.6	営繕兼務
事務員	3		3		6人	4.5	
その他従業者	7	1	2		10人	8.2	調理員兼務
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	31	2	6		
実務者研修	2	2	0		
介護職員初任者研修	14	2	7		
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	0				
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	なし
-----------------	----

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 5人以上 看護職員 1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	6							
1年以上3年未満		1	0	14	1						
3年以上5年未満		2	1	2		1					
5年以上10年未満		1	2	14	3						
10年以上		2	2	18	9	2					
合計		6	6	54	13	3	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（ 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	なし
定期的な安否確認の方法	各居室には、通報・対応型ナースコール(NTT花ちゃん・SL8号)を設置。夜間にも夜勤ヘルパー(5名)・看護師(1名)が巡回。施設長・生活相談員は、施設敷地内に居住しており緊急時の対応が可能
施設で対応できる医療的ケアの内容	施設の看護職員による在宅酸素・膀胱留置カテーテル・人工肛門・褥そう他皮膚疾患・糖尿病・パーキンソン病・認知症他疾病・胃ろう・経鼻経管栄養(対応可能な人数制限あり)・吸引吸入・ターミナルケア (対応不能な医療管理：中心静脈栄養・気管切開)

医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	田中医院 (内科)
	所在地	東京都練馬区谷原6-8-9 ※ホームより約3.0Km
協力医療機関(2)	名称	新宿東メトロクリニック (内科)
	所在地	東京都新宿区新宿7-26-48 1F ※ホームより約5.0Km
協力医療機関(3)	名称	小原クリニック (内科)
	所在地	東京都練馬区練馬1-34-1 ※ホームより約1.1Km
協力医療機関(4)	名称	あけぼの診療所(内科)
	所在地	東京都新宿区片町1-1 ※ホームより約9.0Km
協力医療機関(5)	名称	武蔵野総合クリニック練馬 (内科)
	所在地	東京都練馬区練馬2-26-1 中道ビル ※ホームより約1.2Km
協力医療機関(6)	名称	祐ホームクリニック (内科)
	所在地	東京都練馬区平和台4-25-12 七海ビル2F ※ホームより約3.0Km
協力医療機関(7)	名称	ねりま西クリニック (内科)
	所在地	東京都練馬区大泉町3-2-9 ※ホームより約4.0Km
協力医療機関(8)	名称	ねりま皮膚科クリニック (皮膚科)
	所在地	東京都練馬区豊玉北5-18-9 ※ホームより約1.1Km
協力医療機関(9)	名称	中村橋眼科 (眼科)
	所在地	東京都練馬区中村北4-2-3 ※ホームより約0.7Km
協力医療機関(10)	名称	平山医院 (耳鼻咽喉科)
	所在地	東京都練馬区桜台2-19-15 ※ホームより約2.2Km
協力医療機関(11)	名称	二子玉川心のクリニック (精神科)
	所在地	世田谷区玉川3-6-12明友第7ビル7F ※ホームより約12.5Km
協力医療機関(12)	名称	訪問リハビリマッサージ・リファイン (訪問リハビリ)
	所在地	東京都練馬区練馬3-24-18-203 ※ホームより約0.6Km
協力医療機関(13)	名称	クオーレ鍼灸マッサージ院 (訪問リハビリ)
	所在地	東京都杉並区阿佐谷北2-25-5 ※ホームより約4.3Km

協力歯科医療機関(1)	名称	大塚デンタルオフィス (歯科)
	所在地	東京都豊島区北大塚1-11-15 ※ホームより約8.1Km
	協力の内容	住診・診断・治療・処方・指示・指導・紹介等 ※医療費は自己負担
協力歯科医療機関(2)	名称	コンパスデンタルクリニック 蕨 (歯科)
	所在地	埼玉県蕨市塚越5-6-35 ※ホームより約10.4Km
	協力の内容	住診・診断・治療・処方・指示・指導・紹介等 ※医療費は自己負担
協力歯科医療機関(3)	名称	デンタルヘルスケアクリニック (歯科)
	所在地	東京都渋谷区広尾5-6-11-201 ※ホームより約12.2Km
	協力の内容	住診・診断・治療・処方・指示・指導・紹介等 ※医療費は自己負担

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	文書による通知を実施
自費によるショートステイ事業	あり 体験入居の項を参照下さい

#### 入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	65歳以上の方、又は40～64歳で要介護度認定のある方
	要介護度	自立～要介護度5 (制限はありません)
	医療的ケア	基本的に口から召し上げられる方(経管栄養は応相談)
	認知症	制限はありません
	その他	ご不安の点があればお気軽にご相談下さい
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人を、お一人定めて頂きますが、適当な身元引受人が居られない場合は、ご相談下さい。	
体験入居	利用期間	期間の制限はありません
	利用料金	16,500円/泊 (宿泊費・食費・介護費・税込み)
	その他	体験(ショートステイ)専用の居室はありませんので、空室時のみ利用可能
入院時の契約の取扱い	<p>入院が長期に亘った場合でも、契約は継続出来ますので、退院後も入院前のご自分の居室にお戻りいただけます。</p> <p>ただし、経管栄養等の医療行為が要求される状態で退院される場合には、当ホームは医療機関ではなく又看護師人数に限りがあることから受入が出来ない場合も生じます。</p> <p>なお、入院等で長期間連続してご不在時の食費・管理費は下記の通り減額されます。</p> <p>3日以上：1食当たり 378円を減額 15日以上：1日当たり2,894円を減額</p>	
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」の三要件に該当した場合に限りご家族に書面による同意を得た上で実施することとし、その記録を保管します。さらに身体拘束廃止に向け、身体拘束廃止検討委員会で協議する。	
事業者からの契約解除	<p>以下の場合は、1ヶ月の予告期間をおいて契約を解除する場合があります。</p> <p>a) 他の入居者および管理運営上に迷惑の及ぶ危険な行為や暴力行為が度々行われる場合、または信頼関係を破壊する行為がなされたとき。</p> <p>b) 食費・管理費の支払が不能となったとき。</p> <p>c) 著しい医療行為が常時必要となった場合。</p> <p>* 寝たきり等、要介護状態になったことを理由に契約解除を要求されることはありません。</p> <p>なお、入居者の方からの契約解除(死亡退去の場合も含む)は、居室を</p>	

明け渡しいただいた日付で解約とします。

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	各居室内にて必要な介護をいたします。
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	ご希望があれば、相談に応じます。	
利用料金の変更	基本的にありません。	
前払金の調整	居室サイズの変更があれば、差額を徴収または返戻いたします。	
従前居室との仕様の変更	居室仕様は基本的に同一です。(居室サイズのみ変更があり得ます)	

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	「ご意見・相談窓口」(担当: 岩城隆就・岩城直子)		
電話番号	03-3999-5416		
対応時間	9:00 ~ 18:00 ( 毎日対応 )		
窓口の名称 2	練馬区高齢福祉課(練馬区役所本庁舎内)		
電話番号	03-5984-2774		
対応時間	8:30 ~ 17:00 ( 平日のみ )		
窓口の名称 3	東京都福祉保健局施設支援課		
電話番号	03-5320-4537		
対応時間	9:00 ~ 17:00 ( 平日のみ )		

賠償責任保険の加入 あり 保険の名称: 東京海上日動火災保険(株)一賠償責任保険

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:	90.1 歳	入居者数合計:	111 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		2		1
75歳以上85歳未満				1	5	1	2	3
85歳以上	2	1	2	15	24	14	22	15
合計	2	1	2	17	29	17	24	19
入居継続期間別入居者数	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	29	16	51	8	5	2	111	
男女別入居者数	男性:	26 人	女性:	85 人				
入居率(一時的に不在となっている者を含む。)	97.4 % (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	2	医療機関への入院	1
介護老人保健施設へ転居		死亡	21
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	24

6 利用料金

入居準備費用	なし	円
明記		
支払日・支払方法		
解約時の返還		
敷金	あり	「2年償却コース」「月払いコース」のみに適用、それ以外のコースには不要
金額	800,000円～1,000,000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
生涯コースS01 (77歳以上対象)	¥23,540,000～ ¥46,160,000	160,620円	¥0	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースS01-2 (77歳以上対象)	¥12,140,000～ ¥34,620,000	213,120円	¥52,500	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースA01 (82歳以上対象)	¥17,810,000～ ¥34,450,000	160,620円	¥0	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースA01-2 (82歳以上対象)	¥9,500,000～ ¥26,270,000	213,120円	¥52,500	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースB01 (89歳以上対象)	¥12,980,000～ ¥24,910,000	160,620円	¥0	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースB01-2 (89歳以上対象)	¥7,170,000～ ¥19,210,000	213,120円	¥52,500	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースC01 (96歳以上対象)	¥7,690,000～ ¥14,700,000	160,620円	¥0	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
生涯コースC01-2 (96歳以上対象)	¥4,430,000～ ¥11,550,000	213,120円	¥52,500	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
2年償却コース	¥3,200,000～ ¥5,950,000	160,620円	¥0	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
月払いコース	¥500,000～ ¥750,000	285,620～ 396,120円	¥125,000 ～ ¥235,500	¥47,300	¥55,000	¥58,320	実費
月額単価（円）×想定居住期間（月）+補修費 により算出							
生涯コースS01 : 106,667～210,231円×216ヶ月+50～75万円 により算出							
生涯コースS01-2 : 53,889～156,806円×216ヶ月+50～75万円 により算出							
生涯コースA01 : 110,962～216,026円×156ヶ月+50～75万円 により算出							
生涯コースA01-2 : 57,692～163,026円×156ヶ月+50～75万円 により算出							

各料金の内訳・明細

前払金

生涯コースB01	: 115,556~223,704円×108ヶ月+50~75万円	により算出
生涯コースB01-2	: 61,759~170,926円×108ヶ月+50~75万円	により算出
生涯コースC01	: 119,833~232,500円×60ヶ月+50~75万円	により算出
生涯コースC01-2	: 65,500~180,000円×60ヶ月+50~75万円	により算出
2年償却コース	: 125,000~235,417円×24ヶ月+20~30万円	により算出
月払いコース	: 補修預り20~30,50~75万円のみを算出	
(月額単価の説明) ※月額単価は、端数処理の関係でこの式で計算した場合、前払金合計と差が生じます。 S01・A01・B01・C01・2年償却の各コースは家賃の全額前払であるため、月額利用料には家賃相当額は含まない。一方、S01-2・A01-2・B01-2・C01-2の各コースは月額利用料に家賃相当額の一部を含めることで、前払金額を低減している		
(想定居住期間の説明) 償却期間は、各契約コース下限年齢時の平均余命に約25%の余裕を加味した期間を想定居住期間として設定している(令和4年簡易生命表を適用) 各生涯コースでは、想定居住期間を超過しても前払金が再度請求されることはないが、2年償却コースは、2年間の期間契約であることから2年経過時に一旦契約終了となり、入居継続希望の場合は再契約が必要となる		
(補修費の説明) 各生涯コースでは、上記月額家賃分と別に居室内装・備品費として下記要領で償却される補修費として50~75万円が加算される 2年償却コースでは、上記月額家賃分と別に居室内装・備品費として下記要領で償却される補修費として20~30万円が加算される		
* 補修預り金の償却方法 1年未満在館の場合: 補修預り金-100,000円~150,000円 2年未満在館の場合: 補修預り金-200,000円~300,000円 3年未満在館の場合: 補修預り金-350,000円~525,000円 3年以上在館の場合: 補修預り金-500,000円~750,000円		

各料金の内訳・明細

家賃	前払金に含まれない居室利用料(近傍同種の家賃相当額と比較して妥当な額として設定した)
管理費	前払金に含まれない施設利用料、共用部分の光熱水費、管理事務費等 入院等で15日以上間連続してご不在時には、1日当たり1,760円を減額
介護費用	施設介護費(昼間)、夜間介護費および看護費(日・夜間) ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
食費	朝食 648円・昼食 648円・夕食 648円 間食 0円 1日当たり 1,944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) 入院等で長期間連続してご不在時の食費は下記の通り減額されます 3日以上: 1食当たり 378円を減額 15日以上: 1日当たり 1,134円を減額
光熱水費	居室内の光熱水費は、各戸別メータによる実費精算となります (なお、共用部分の光熱水費は、「管理費」欄に含みます)

前払金の取扱い

支払日・支払方法	入居契約後30日以内に全額をお支払下さい
償却開始日	居室専有開始日(契約日)
返還対象としない額	なし 前払金の初期償却等は一切ありません
	位置づけ
	生涯コースS01・S01-2: (前払金-50~75万円)-(前払金-50~75万円)×利用月数/



契約終了時の返還金の算定方式	216ヶ月+50～75万円-(10～75万円)・・・利用年数に応じる
	生涯コースA01・A01-2 : (前払金-50～75万円)-(前払金-50～75万円)×利用月数/ 156ヶ月+50～75万円-(10～75万円)・・・利用年数に応じる
	生涯コースB01・B01-2 : (前払金-50～75万円)-(前払金-50～75万円)×利用月数/ 108ヶ月+50～75万円-(10～75万円)・・・利用年数に応じる
	生涯コースC01・C01-2 : (前払金-50～75万円)-(前払金-50～75万円)×利用月数/ 60ヶ月+50～75万円-(10～75万円)・・・利用年数に応じる
	2年償却コース : (前払金-20～30万円)-(前払金-20～30万円)×利用月数/ 24ヶ月+20～30万円-(10～30万円)+敷金(80万円)
	月払いコース : 50～75万円-(10～75万円)+敷金(100万円)
	※前払い家賃分の実際の返還金算定計算は、「日割計算」で行われます
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 前払金(一時金)に関する、いわゆる「頭取り」はありません。「返還金=前払金-[(月額単価÷30)×利用日数]」の計算式にて償却額を算定し、残金を返還致します。
返還期限	契約終了日から 6ヶ月以内

保全措置	あり 保全先: (株)山田エスクロー信託
その他留意事項	一時金の保全措置は行っておりますものの、敷地・建物は自社保有であり、常に資産額が負債額を大きく上回ります。 また余剰資金は、都市銀行・地方銀行定期・普通・当座預金のみに入金し、株式・債権等での運用は一切行っていません。
月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	当月の月額利用料を前月末日までにお支払下さい。
その他留意事項	上記月額使用料支払時に、前月分の実費額(介護保険自己負担分等)を精算下さい。 入・退館時には、当該月の月額利用料は「日割計算」で精算されます。
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	
食費・管理費の改訂が行われる場合は、政府管掌の厚生年金、老齢年金、恩給等の支払基準の変更比率に準じて、運営懇談会等を経て決定されます。	

【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	生涯B01コース(89歳以上の方の終身利用コース)		
	単位: 円		
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
¥0	¥0	¥12,980,000	¥160,620
※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	公開していない
管理規程	公開していない	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	特になし

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