

## ウェルケアテラス川口元郷 重要事項説明書

記入年月日	平成30年8月1日
記入者名	東元 学
所属・職名	業務支援部 部長

## 1. 事業主体概要

種類	個人／法人 営利法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃさんけいびるうえるけあ 株式会社サンケイビルウェルケア	
主たる事務所の所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目7番2号	
連絡先	電話番号	03-5577-3261
	FAX番号	03-5577-3262
	ホームページアドレス	<a href="http://www.sankeiwellcare.com">http://www.sankeiwellcare.com</a>
代表者	氏名	佐々木 ゆかり
	職名	代表取締役社長
設立年月日	平成23年4月1日	
主な実施事業	※別添1 (別に実施する介護サービス一覧表)	

## 2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) うえるけあてらすかわぐちもとごう ウェルケアテラス川口元郷	
施設の所在地	〒332-0002 埼玉県川口市弥平二丁目22番2号	
主な利用交通手段	最寄駅	JR京浜東北線・川口駅/埼玉高速鉄道・川口元郷駅
	交通手段と所要時間	川口駅より国際興業バスで15分、川口元郷駅より国際興業バスで6分、弥平新田バス停下車徒歩2分
連絡先	電話番号	048-228-7271
	FAX番号	048-228-7272
	ホームページアドレス	なし
管理者	氏名	高橋 亨
	職名	ホーム長
建物の竣工日	平成26年3月1日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成26年4月1日	

(類型)【表示事項】

① 介護付 (一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
2 介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
3 住宅型		
4 健康型		
1又は2該当する場合	介護保険事業者番号	1170206229
	指定した自治体名	埼玉県
	事業所の指定日	平成26年4月1日
	指定の更新日 (直近)	

3. 建物概要

土地	敷地面積	3,179.69㎡				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物				
		② 事業者が賃借する建物				
		抵当権の有無	1 あり ② なし			
所有関係	契約期間	① あり (平成26年3月1日～平成51年2月28日)				
	2 なし					
	契約の自動更新	① あり 2 なし				
建物	延床面積	全体	4,996.20㎡			
		うち、有料老人ホーム部分	4,996.20㎡			
	耐火構造	① 耐火建築物				
		2 準耐火建築物				
		3 その他 ( )				
構造	① 鉄筋コンクリート造					
	2 鉄骨造					
	3 木造					
	4 その他 ( )					
所有関係	1 事業者が自ら所有する建物					
	② 事業者が賃借する建物					
	抵当権の有無	1 あり ② なし				
	契約期間	① あり (平成26年3月1日～平成51年2月28日)				
居室の状況	居室の状況 【表示事項】	① 全室個室				
		② 相部屋あり				
		最少	人部屋			
	最大	人部屋				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分
	タイプ1	有	無	18.30㎡	107室	介護居室個室
	タイプ2	有	無	18.27㎡	15室	介護居室個室
	タイプ3	有	無	19.49㎡	4室	介護居室個室
共用施設	共用便所における 便房	13ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		13ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		10ヶ所	
	共用浴室	7ヶ所	個室		6ヶ所	
			大浴場		1ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		-	
リフト浴			1ヶ所			
ストレッチャー浴			-			
		その他 ( )		-		

	食堂	① あり 2 なし
	ご入居者や家族が利用できる調理設備	1 あり ② なし
	エレベーター	① あり (車椅子対応) ② あり (ストレッチャー対応) 3 あり (上記1・2に該当しない) 4 なし
消防用設備等	消火器	① あり 2 なし
	自動火災報知設備	① あり 2 なし
	火災通報設備	① あり 2 なし
	スプリンクラー	① あり 2 なし
	防火管理者	① あり 2 なし
	防災計画	① あり 2 なし
その他		

#### 4. サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	<p>①ご入居者の個々の心身の状態に合わせた介護目標を立て、その目標が達成できるよう最大限支援するとともに、より安心安全なサービスを提供する。</p> <p>②可能な限り自立した生活が送ることができるような自立支援サービスを基本とし、ご入居者の意思及び人格に配慮したサービスを提供する。</p> <p>③関係自治体、地域住民および地域団体と連携を図り、ご入居者が地域のコミュニティと融合できるよう総合的な支援をする。</p>
サービスの提供内容に関する特色	<p>①当ホームでは、積極的に自立支援介護を実践していきます。</p> <p>②当ホームが提供する自立支援介護とは、国際医療福祉大学の竹内孝仁教授が提唱する『水分摂取、栄養・咀嚼、運動、自然排便』の重要性に着目した理論と手法に基づいています。</p> <p>③体調を整え、活動性を上げることで体力を回復し、意欲や活力を取り戻すことを基本精神とする自立を支える介護となります。</p>
入浴、排泄又は食事の介護	① 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

(介護サービスの内容)

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	1	あり	②	なし	
	生活機能向上連携加算	1	あり	②	なし	
	個別機能訓練加算	①	あり	2	なし	
	夜間看護体制加算	①	あり	2	なし	
	若年性認知症入居者受入加算	①	あり	2	なし	
	医療機関連携加算	①	あり	2	なし	
	看取り介護加算	①	あり	2	なし	
	栄養スクリーニング加算	1	あり	②	なし	
	口腔衛生管理体制加算	①	あり	2	なし	
	退院・退所時連携加算	①	あり	2	なし	
	認知症専門ケア加算	(I)	1	あり	②	なし
		(II)	1	あり	②	なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ	1	あり	②	なし
(I)ロ		1	あり	②	なし	
(II)		1	あり	②	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	① あり 2 なし	(介護・看護職員の配置率) 2.5 : 1				

(医療連携の内容)

医療支援	①	救急車の手配			
	②	入退院の付き添い			
	③	通院介助			
	4	その他 ( )			
協力医療機関	1	名称	医療法人社団白報会 かわぐち在宅診療所		
		住所	埼玉県川口市栄町3-10-3 みどりビルディング5階		
		診療科目	内科、眼科、皮膚科、精神科		
		協力内容	定期訪問診療、健康診断、健康相談、健康指導、緊急時の診療		
	2	名称	医療法人社団白報会 そうか在宅診療所		
		住所	〒340-0011 埼玉県草加市栄町3-1-14-3		
		診療科目	内科、眼科、皮膚科、精神科		
		協力内容	定期訪問診療、健康診断、健康相談、健康指導、緊急時の診療		
協力歯科医療機関	名称	岩下歯科医院			
	住所	〒334-0062 埼玉県川口市榛松290-2			
	協力内容	定期訪問診療、歯科相談、緊急時の診療			

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	① あり 2 なし
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	①原則として、65歳以上の方 ②複数のご入居者による共同生活を営むことに概ね支障がない方 ③常時、医療機関等において治療を必要としない方 ④著しい自傷他害の恐れがない方 ⑤本契約に定めることを承諾し、株式会社サンケイビルウェルケアの運営方針に賛同できる方	
契約の解除の内容	① ご入居者がお亡くなりになられた場合 ② ご入居者による費用又は料金の支払いが、正当な理由なく2ヶ月以上遅延し、催告にもかかわらず、1ヶ月以内に支払われない場合 ③ ご入居者が正当な理由なく契約開始日（居室引き渡し日）までに入居金を支払われない場合。 ④ 入居申込書及び入居に必要な書類に虚偽の記載をし、又は故意に不利益となる事実を告知しない等の不正手段により、株式会社サンケイビルウェルケアとの信頼関係に支障をきたした場合 ⑤ ご入居者が入居中に医療行為が必要になり、株式会社サンケイビルウェルケアが関係法令に基づきホームでの人員体制では対応が困難であると判断した場合、又は病気治療のため病院もしくは診療所等に入院し、明らかに6ヶ月以内に退院できる見込みがない場合又は6ヶ月を経過しても退院できないことが明らかな場合。 ⑥ ご入居者が、ホームへの所定の届出をせず、6ヶ月以上の長期にわたってホームを離れることが明らかな場合。 ⑦ ご入居者、身元引受人、ご家族又はその他ご関係者が、法令及び本契約の条項に違反し、株式会社サンケイビルウェルケアが改善の見込みがないと判断した場合。 ⑧ ご入居者の行動が株式会社サンケイビルウェルケア、その従業者又は他のご入居者の生命、身体、財産もしくは信用を傷つけ、株式会社サンケイビルウェルケアがこの行動を防止できないと判断した場合。 ⑨ 地震等の天災、関係法令の改変、その他やむを得ない事情によって継続的なホーム運営が困難になった場合。 ⑩ ①から⑨の他、ご入居者、そのご家族又は身元引受人と株式会社サンケイビルウェルケアとの信頼関係に支障をきたし、その回復が困難であり、株式会社サンケイビルウェルケアが適切なサービスの提供を継続できないと判断した場合。	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第30条
	解約予告期間	1ヶ月（30日）
ご入居者からの解約予告期間	1ヶ月（30日前）※短期解約を除く	
体験入居の内容	① あり（内容：1泊10,800円（消費税込） 最大7日間） ※家賃、管理費、食費、介護費を含みます。但し、個別の要望に基づく買物や外出の同行を除きます。又。介護保険適用外 2 なし	
入居定員	126名	
その他		

## 5. 職員体制

(職員別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算 人 数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	-	1.0
生活相談員	2	2	-	2.0
直接処遇職員	65	34	31	53.2
介護職員	52	31	21	44.3
看護職員	13	3	10	8.9
機能訓練指導員	3	2	1	2.8
計画作成担当者	2	2	-	2.0
栄養士	-	-	-	0.0
調理員	-	-	-	0.0
事務員	2	2	-	2.0
その他職員	-	-	-	0.0
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数				40

(資格を有している介護職員の人数)

	職員数 (実人数)		
	合計	常勤	非常勤
社会福祉士	-	-	-
介護福祉士	25	17	8
実務者研修の修了者	3	2	1
資格なし	10	6	4
初任者研修の修了者	14	6	8
介護支援専門員	-	-	-

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	職員数 (実人数)		
	合計	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	-	-	-
理学療法士	1	-	1
作業療法士	1	1	-
言語聴覚士	-	-	-
柔道整復師	1	1	-
あん摩マッサージ指圧師	-	-	-

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (16時30分～翌9時30分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	1	1
介護職員	4	1

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合	契約上の職員配置比率	a 1.5 : 1 以上 b 2.0 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3.0 : 1 以上
	実際の配置比率	2.0 : 1

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		① あり 2 なし								
	業務に係る資格等		① あり								
			資格等の名称	介護福祉士 社会福祉主事任用							
			2 なし								
	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	
前年度1年間の採用人数	-	1	1	8	-	-	-	1	-	-	
前年度1年間の退職者数	1	-	7	7	1	-	1	-	-	-	
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	-	-	8	1	-	-	2	1	-	-
	1年以上	-	1	8	7	-	-	-	-	-	-
	3年未満	-	1	8	7	-	-	-	-	-	-
	3年以上	-	2	4	6	-	-	-	-	-	-
	5年未満	-	2	4	6	-	-	-	-	-	-
	5年以上	1	4	6	4	-	-	-	-	-	-
	10年未満	1	4	6	4	-	-	-	-	-	-
10年以上	2	3	5	3	2	-	-	-	2	-	
従業者の健康診断の実施状況					① あり 2 なし						

## 6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	① 利用権方式 2 建物賃借方式 3 終身建物賃借方式	
利用料金の支払い方式	1 全額前払い方式	
	2 一部前払い方式・一部月払い方式	
	3 月払い方式	
	④ 選択方式	1 全額前払い方式 ② 一部前払い方式・一部月払い方式 ③ 月払い方式
年齢に応じた金額設定	1 あり ② なし	
要介護状態に応じた金額設定	1 あり ② なし	
入院等による不在時における利用料金(月払い)の取扱い	1 減額なし ② 日割り計算で減額 3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	ホーム所在地の自治体が発表する消費者物価指数、人件費、関連法令等の改正及び運営懇談会の意見を勘案します。
	手続き	ご入居者及び身元引受人に対して、事前に通知を行います。

		標準プラン	0円プラン	単年度プラン	月額低額プラン	
入居者の状況	要介護度	要介護2	要介護2	要介護2	要介護2	
	年齢	86歳	86歳	86歳	86歳	
居室の状況	床面積	18.27~19.20㎡	18.27~19.20㎡	18.27~19.20㎡	18.27~19.20㎡	
	便所	① 有 2 無	① 有 2 無	① 有 2 無	① 有 2 無	
	浴室	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
入居時点で必要な費用	入居前払金	4,800,000円	0円	960,000円	10,800,000円	
	保証金	0円	756,000円	0円	0円	
月額費用の合計		237,031円	320,031円	237,031円	191,031円	
家賃		46,000円	126,000円	46,000円	0円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用	20,791円	20,791円	20,791円	20,791円	
	介護保険外	食費	64,800円	64,800円	64,800円	64,800円
		管理費	59,000円	62,000円	59,000円	59,000円
		上乗せ介護費用	41,040円	41,040円	41,040円	41,040円
		水道光熱費	5,400円	5,400円	5,400円	5,400円
		その他	0円	0円	0円	0円



(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠									
家賃	月額家賃については、建物賃貸料、設備費、修繕費、維持管理費等を基礎とした上で、近傍家賃を勘案して算出しています。									
保証金	家賃等の6.0ヶ月分									
上乗せ介護費用	○要介護者2、5名に対し、常勤換算1名以上の職員体制としています。この介護保険給付の基準を上回る人員体制分の費用を入居定員で除し、要介護度別に一定割合を乗じて設定しています。 ○自立の方については、介護保険給付を利用することができないため、上乗せ介護費用はありません。ただし、生活サポート費として、自立の方は月額43,200円をいただきます。									
管理費	ホームの運営費、管理部門の人件費、事務管理費等を基礎として算出しています。									
食費	<p>◇ 食材費</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">朝食 400円</td> <td rowspan="4" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">1日</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">1,600円</td> <td rowspan="4" style="font-size: 4em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">3食30日喫食</td> </tr> <tr> <td>昼食 600円</td> </tr> <tr> <td>(おやつ含む)</td> </tr> <tr> <td>夕食 600円</td> </tr> </table> <p>◇ 厨房管理費 12,000円</p> <p>※ ソフト食の場合は1食50円増となります。          ※ 24時間前までの申し出により、喫食されない分については料金を頂きません。ただし、厨房管理費12,960円(税込)については喫食に関わらず課金します。</p> <p style="text-align: right;">60,000円(税別)</p>	朝食 400円	}	1日	1,600円	}	3食30日喫食	昼食 600円	(おやつ含む)	夕食 600円
朝食 400円	}	1日						1,600円	}	3食30日喫食
昼食 600円										
(おやつ含む)										
夕食 600円										
水道光熱費	水道代、電気代及びガス代となり、月の定額料金として頂きます。									
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2									
その他のサービス利用料										

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護に対する自己負担額	基本報酬、及び前掲の加算の利用者負担分
特定施設入居者生活介護における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乗せサービス)	(前掲)



(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	3人	社会福祉施設	2人
	医療機関	5人	死亡者	11人
	その他	1人	合計	22人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人		
	入居者側の申し出	6人 自宅での生活ができるようになった。 ご家族の近隣に施設が開設された。 経済的な負担が増えた。		

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況)

窓口の名称		㈱サンケイビルウェルケア ご意見受付窓口	埼玉県国民健康保険 団体連合会苦情処理係	川口市役所
電話番号		0120-114-870	048-824-2568	048-258-1110
対応している時間	平日	9:30~17:30	8:30~17:00	8:30~17:15
	土曜	—	—	—
	日曜・祝日	—	—	—
定休日		土日祝祭日	土日祝祭日	土日祝祭日

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	① あり	(その内容) 福祉事業者総合賠償責任保険
	② なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	① あり	(その内容) 事故対応マニュアルに基づく
	② なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり ② 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)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1 あり	実施日	1 あり 2 なし
		結果の開示	
	② なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	1 あり 2 なし
		評価機関名称	
		結果の開示	
	② なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	① あり	(開催頻度) 年 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行	① あり (提携ホーム名: )	
	2 なし	
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	① あり 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	1 あり ② なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針『5. 規模及び構造設備』に合致しない事項	2 あり ② なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	1 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		
不適合事項がある場合の内容		

添付書類： 別添1 (別に実施する介護サービス一覧表)  
別添2 (個別選択による介護サービス一覧表)

※ 様 説明年月日 平成 年 月 日

説明者署名

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類		事業所の名称		所在地	
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>					
訪問介護	あり	(なし)			
訪問入浴介護	あり	(なし)			
訪問看護	あり	(なし)			
訪問リハビリテーション	あり	(なし)			
居宅療養管理指導	あり	(なし)			
通所介護	あり	(なし)			
通所リハビリテーション	あり	(なし)			
短期入所生活介護	あり	(なし)			
短期入所療養介護	あり	(なし)			
特定施設入居者生活介護	あり	(なし)			
福祉用具貸与	あり	(なし)			
特定福祉用具販売	あり	(なし)			
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>					
定期巡回・随時訪問介護・看護	あり	(なし)			
夜間対応型訪問介護	あり	(なし)			
認知症対応型通所介護	あり	(なし)			
小規模多機能型居宅介護	あり	(なし)			
認知症対応型共同生活介護	あり	(なし)			
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	(なし)			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	(なし)			
複合型サービス	あり	(なし)			
居宅介護支援	あり	(なし)			
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>					
介護予防訪問介護	あり	(なし)			
介護予防訪問入浴介護	あり	(なし)			
介護予防訪問看護	あり	(なし)			
介護予防訪問リハビリテーション	あり	(なし)			
介護予防居宅療養管理指導	あり	(なし)			
介護予防通所介護	あり	(なし)			
介護予防通所リハビリテーション	あり	(なし)			
介護予防短期入所生活介護	あり	(なし)			
介護予防短期入所療養介護	あり	(なし)			
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	(なし)			
介護予防福祉用具貸与	あり	(なし)			
特定介護予防福祉用具販売	あり	(なし)			
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>					
介護予防認知症対応型通所介護	あり	(なし)			
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	(なし)			
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	(なし)			
介護予防支援	あり	(なし)			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>					
介護老人福祉施設	あり	(なし)			
介護老人保健施設	あり	(なし)			
介護療養型医療施設	あり	(なし)			