

重要事項説明書

記入年月日	令和 2年 7月 1日
記入者名	橋本 尚
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種 類	個人／法人	法人
	※法人の場合、その種類	株式会社
名 称	株式会社 FTD管財	
主たる事務所の所在地	〒366-0811 埼玉県深谷市人見398番地	
連絡先	電話番号	048-572-5006
	FAX番号	048-572-5101
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	橋本 尚
	職名	代表取締役
設立年月日	平成16年 6月 1日	
主な実施事業	※別添1（別々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	住宅型有料老人ホーム ウェルネステラス深谷	
所在地	〒366-0811 埼玉県深谷市人見861番地	
主な利用交通手段	最寄駅	深谷 駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 ・くるりんバスで乗車20分、藤沢公民館停留所で下車、徒歩10分 ②自動車利用の場合 ・関越自動車道 花園ICより10分
連絡先	電話番号	048-573-2003
	FAX番号	048-577-6709
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏 名	橋本 尚
	職 名	施設長
建物の竣工日		平成27年 3月31日
有料老人ホーム事業の開始日		平成27年 4月15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

3. 建物概要

土地	敷地面積	1 5 6 2 . 6 1 m ²				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地				
		2 事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無	① あり 2 なし			
		契約期間	① あり (26年 8月 7日~48年 3月 5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	2 1 8 2 . 4 3 m ²			
		うち、老人ホーム部分	m ²			
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物				
	構造	① 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造				
	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				
		抵当権の設定	① あり 2 なし			
		契約期間	① あり (26年 8月 7日~48年 3月 5日) 2 なし			
	契約の自動更新	1 あり ② なし				
	居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室			
② 相部屋あり						
最少			人部屋			
		最大	3人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*
タイプ1		有/無	有/無	14.83 m ²	8	一般居室個室
タイプ2		有/無	有/無	14.91 m ²	18	〃
タイプ3		有/無	有/無	15.03 m ²	6	〃
タイプ4		有/無	有/無	15.27 m ²	4	〃
タイプ5		有/無	有/無	14.91 m ²	12	〃

	タイプ6	有/無	有/無	15.03 m ²	4	〃	
	タイプ7	有/無	有/無	15.97 m ²	6	〃	
	タイプ8	有/無	有/無	15.27 m ²	4	〃	
	タイプ9	有/無	有/無	15.59 m ²	2	〃	
	タイプ10	有/無	有/無	15.31 m ²	4	〃	
	タイプ11	有/無	有/無	10.18 m ²	1	〃	
	タイプ12	有/無	有/無	28.64 m ²	2	一般居室夫婦部屋 及び相部屋	
共用施設	共用便所における 便房	1 2ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		7ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房		5ヶ所		
	共用浴室	2ヶ所	個室		1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		1ヶ所		
			リフト浴		ヶ所		
			ストレッチャー浴		ヶ所		
			その他 ()		ヶ所		
食堂	① あり	2 なし					
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	適正な人員の管理、運営に関する事項を定め入居者様が安心して生活ができるように生活サービスを提供する。 入居者様の心身の特性を踏まえて、その能力に応じて可能な限り自立した生活を営むことができるように努めます。
サービスの提供内容に関する特色	生活サービス費により、入居者様に合わせたサービスの提供をいたします。
入浴、排せつ又は食事の介護	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

(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	特定医療法人 好文会 あねとすホームケア診療所
		住所	埼玉県深谷市人見1975
		診療科目	内科
		協力内容	訪問診療、往診 その他
	2	名称	医療法人社団 紘智会 籠原病院
		住所	埼玉県熊谷市美土里町3-136
		診療科目	内科、外科
		協力内容	訪問診療、往診 その他
	3	名称	医療法人 葵 深谷中央病院
		住所	埼玉県深谷市原郷500
		診療科目	内科、整形外科
		協力内容	外来受診
4	名称	医療法人 康曜会 プラーナクリニック	
	住所	埼玉県深谷市柏合144-2	
	診療科目	内科、呼吸器内科	
	協力内容	訪問診療、往診 その他	
協力歯科 医療機関	1	名称	COCO (ここ) 歯科医院
		住所	埼玉県熊谷市籠原南2-311
		協力内容	訪問歯科診療、その他
	2	名称	尾島デンタルクリニック
		住所	群馬県太田市下田島町1049
		協力内容	訪問歯科診療、その他

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	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	いずれも基本的に60歳以上とする。		
契約の解除の内容	・入居者様が逝去した場合		

	<ul style="list-style-type: none"> ・入居様から契約解除が行われた場合 ・入居申込書に虚偽の事項を記載する等、不正手段により入居したとき ・月払いの利用料、その他の支払いを正当な理由なくしばしば遅滞するとき ・入居者様の行動が、他の入居者様や従業員に危害を及ぼす、又はその危害の切迫した恐れがあり、且つホームにおける通常の介護方法及び接遇ではこれを防止することができないとき 	
事業主体から解約を 求める場合	解約条項	賃貸借契約書第10条
	解約予告期間	1ヶ月
入居者からの解約予 告期間		1ヶ月
体験入居の内容	① あり（内容：通常の入居者様と同じ生活を送ることができます） ② なし	
体験入居の費用	4,250円/日（食事代含む） 実費として徴収する別添2のサービス費用は、別途ご負担いただきます。 全ての費用は、体験入居終了時に一括して請求いたします。	
入居定員		74人
その他		

5. 職員体制

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1.0
生活相談員	1	1		1.0
直接処遇職員				
介護職員	26	24	2	6.5
看護職員	5	3	2	2.0
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1	1		0.5
調理員	8	3	5	6.3
事務員	3	3		1.0
その他職員	8		8	4.5
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40時間

（資格を有している介護職員の人数）

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士			

介護福祉士	14	14	0
実務者研修の修了者	1	1	0
初任者研修の修了者	11	9	2
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)

	合計	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師		
理学療法士		
作業療法士		
言語聴覚士		
柔道整復士		
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～ 9時30分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	3人	2人

(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							
	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年間の採用者数	1	1	4	0						
前年度1年間の退職者数		1	3	3						
業務に従事した職員の人数 応じた職員の経験年数に	1年未満		0	0						
	1年以上		0	0						
	3年未満			0	0					
	3年以上			8	0					
	5年未満									
	5年以上		1	9	0					
	10年未満									
	10年以上	3	1	7	2	1				
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 【表示事項】	1 利用権方式 ② 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・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・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	目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案する。
	手続き	事前に利用者様・ご家族様へ通知し、同意の上実施する。

(利用料金のプラン【代表的なプランを3例】)

		プラン1	プラン2	プラン3（多床室）	
入居者の状況	要介護度	1	1	1	
	年齢	70歳	70歳	70歳	
居室の状況	床面積	15.27㎡	10.18㎡	9.50㎡	
	便所	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	
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
月額費用の合計		98,800円	88,800円	78,800円	
家賃		41,500円	31,500円	21,500円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用	円	円	円	
	介護保険外※ ²	食費	33,000円	33,000円	33,000円
		管理費	2,800円	2,800円	2,800円
		生活サービス費	21,500円	21,500円	21,500円
		光熱水費	円	円	円
その他	円	円	円		

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	個室家賃：31,500円～41,500円
敷金	家賃のヶ月分
生活サービス費	21,500円 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	2,800円
食費	33,000円/30日で算定 朝食250円 昼食500円 (おやつ代含む) 夕食350円
光熱水費	0円 (管理費にて対応) ※11月～3月の間は暖房費として2,400円/月をご負担いただきます
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	退去時：10,500円～31,500円 (ルームクリーニング代として)

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】**(入居者の人数)**

性別	男性	30人
	女性	41人
年齢別	65歳未満	4人
	65歳以上75歳未満	6人
	75歳以上85歳未満	40人
	85歳以上	21人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	5人
	要介護2	19人
	要介護3	18人
	要介護4	20人
	要介護5	9人
入居期間別	6ヶ月未満	16人
	6ヶ月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	47人
	5年以上10年未満	6人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	81.0歳
入居者数の合計	71人
入居率※	96%

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	3人
	死亡者	15人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0人
		(解約事由の例) 家族援助が可能になったほか、病状が悪化したため等

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	ウェルネステラス深谷 苦情受付窓口	
電話番号	048-573-2003	
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜、祝日	9:00~18:00
定休日	日曜日	
窓口の名称	埼玉県福祉部高齢者福祉課	
電話番号	048-830-3254	
対応している時間	平日	8:30~17:15
	土曜、祝日	
定休日	土曜、日曜、祝日、12/29~1/3	

(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)
	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)
	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等)

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	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	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	必要に応じて開催します。
	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 【表示事項】	① あり (提携ホーム名:住宅型有料老人ホーム ウェルネステラス富岡) 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	① あり 2 なし	

者向け住宅の登録	
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	① あり 2 なし
合致しない事項がある場合の内容	多床室（3人部屋） 個室1（10.18㎡）あり
「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	多床室（3人部屋） 個室1（10.18㎡）あり

添付書類：別添1（別の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 令和 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
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし	訪問介護ステーションウェルネステラス深谷	埼玉県深谷市人見861
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	デイサービスウェルネステラス深谷	埼玉県深谷市人見861
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		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	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		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり	なし	訪問介護ステーションウェルネステラス深谷	埼玉県深谷市人見861
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	デイサービスウェルネステラス深谷	埼玉県深谷市人見861
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		
<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	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		
<介護保険施設>				
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		

※他の介護事業所をご利用いただくこともできます。

別添2 有料老人ホーム・サービスパッケージ付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無		個別の利用料で、実施するサービス			あり
サービス	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）	包含※2	都度※2	料金※3	なし
					あり
介護サービス					
食事介助	あり				
排泄介助・おむつ交換	あり				
おむつ代	なし				
入浴（一般浴）介助・清拭	あり				
特浴介助	あり				
身辺介助（移動・着替え等）	あり				
機能訓練	あり				
通院介助	あり				
生活サービス					
居室清掃	あり				
リネン交換	あり				
日常の洗濯	あり				
居室配膳・下膳	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり				
おやつ	あり				
理美容師による理美容サービス	あり				
買い物代行	あり				
役所手続き代行	あり				
金銭・貯金管理	あり				
買物付添サービス	あり				
健康管理サービス					
定期健康診断	あり				
健康相談	あり				
生活指導・栄養指導	あり				
服薬支援	あり				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり				
入退院時・入院中のサービス					
移送サービス	あり				
入退院時の同行	あり				
入院中の洗濯物交換・買い物	あり				
入院中の見舞い訪問	あり				
<p>紙おむつ・紙パナツ：210円/枚 パット：54円/枚 夜間用パット：88円/枚（廃棄料等を含む）</p> <p>3,150円/回（2時間以内）延長料金1,500円/1時間 緊急時時間内（9：00～18：00）1,650円/1時間 時間外（18：00～9：00）2,650円/1時間</p> <p>星食代（500円）を含む 訪問カット 1,100円/回 315円/回</p> <p>金銭管理委託契約締結後105円/月 3,150円/回（2時間以内、予約要）</p> <p>月2回往診対応 自己負担</p> <p>3,150円/回（2時間以内）延長料金1,500円/1時間</p>					

※1：利用者の所得等に依りて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）
 ※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額のパッケージ費用に包含される場合と、サービス利用の頻度合いによる場合に依りて、いずれかの欄に○を記入する。
 ※3：頻度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

