

重要事項説明書

Ver 1.1

記入年月日	2024 年 7 月 1 日
記入者名	小野史賀
所属・職名	管理者
取込種別	2 修正
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類	2 法人	
	※法人の場合、その種類	3 医療法人
名称	いりょうほうじんしゃだん ときわかい (ふりがな)	
	医療法人社団 ときわ会	
法人番号	法人番号有無	1 有
	法人番号	7380005005776
主たる事務所の所在地	〒 973 - 8403	
	福島県いわき市内郷綴町沼尻 6 2	
連絡先	電話番号	0246 - 27 - 5522
	FAX番号	0246 - 27 - 2908
	メールアドレス	@
	ホームページ有無	1 有
	ホームページアドレス	https://
代表者	氏名	常盤 傑
	職名	理事長
設立年月日	1989 年 11 月 9 日	
主な実施事業	※別添1 (別を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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく うえる							
	サービス付き高齢者向け住宅 Well							
所在地	〒	971	-	8135				
	福島県いわき市小名浜金成字若宮50-1							
所在地 (建物名等)	サービス付き高齢者向け住宅 Well							
市区町村コード	都道府県	福島県		市区町村	072044 いわき市			
主な利用交通手段	最寄駅	湯本駅または泉駅					駅	
	交通手段と所要時間	<p>電車の場合 JR常磐線湯本駅または泉駅から15分程度</p> <p>バスの場合 鹿島ショッピングセンターバス停又は船戸団地バス停で下車、徒歩15分程度</p>						
連絡先	電話番号	0246	-	58	-	1110		
	FAX番号	0246	-	58	-	3344		
	メールアドレス	well					@	tokiwa.or.jp
	ホームページ有無	1 有						
	ホームページアドレス	https://	https://www.tokiwa.or.jp/welfare/well/summary.html					
管理者	氏名	小野史賀						
	職名	生活指導員						
建物の竣工日		2013	年	10	月	31	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2016	年	4	月	1	日	

(類型) 【表示事項】

類型	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）					
1 又は 2 に該当する 場合	介護保険事業者番号	0770407864				
	指定した自治体名	いわき市				
	事業所の指定日	2022	年	4	月	1 日
	指定の更新日（直近）	2028	年	4	月	1 日

3 建物概要

土地	敷地面積	1669.25	m ²	
	所有関係	2 事業者が賃借する土地		
		2 事業者が賃借する土地の場合		
		賃貸の種別	1 普通貸借	
		抵当権の有無	2 なし	
		契約期間	1 あり	
			開始	2013 年 2 月 1 日
			終了	2043 年 1 月 31 日
	契約の自動更新	1 あり		
建物	延床面積	全体	1294.5 m ²	
		うち、老人ホーム部分	1129.44 m ²	
	耐火構造	2 準耐火建築物		
		3 その他の場合		
	構造			
		4 その他の場合		

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の場合					
	賃貸の種別	1 普通貸借				
	抵当権の有無	1 あり				
	契約期間	1 あり				
		開始				
		2016 年 4 月 1 日				
	終了					
	2046 年 3 月 31 日					
	契約の自動更新	1 あり				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室（縁故者個室含む）				
		2 相部屋ありの場合				
		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	1 有	2 無	18.75 m ²	29	3 介護居室個室
	タイプ2	1 有	1 有	37.5 m ²	1	3 介護居室個室
	タイプ3			m ²		
	タイプ4			m ²		
	タイプ5			m ²		
	タイプ6			m ²		
タイプ7			m ²			
タイプ8			m ²			
タイプ9			m ²			
タイプ10			m ²			

共用施設	共用便所における 便房	4	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	2	ヶ所
	共用浴室	1	ヶ所	個室		ヶ所
				大浴場		ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	2	ヶ所	チェアー浴		ヶ所
				リフト浴	1	ヶ所
				ストレッチャー浴		ヶ所
				その他 個浴	3	ヶ所
食堂	1	あり				
入居者や家族が利用 できる調理設備	1	あり				
エレベーター	2	あり (ストレッチャー対応)				
消防用設備 等	消火器	1	あり			
	自動火災報知設備	1	あり			
	火災通報設備	1	あり			
	スプリンクラー	1	あり			
	防火管理者	1	あり			
	防災計画	1	あり			
緊急通報装 置等	居室	1	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	3	なし			
	その他					
その他						

4 サービスの内容

(全体の方針)

<p>運営に関する方針</p>	<p>特定施設サービス計画に基づき、入居者が当該施設において、その有する能力に応じ、自立した日常生活を営むことができるよう、入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活の機能訓練及び療養上のケアを行います。</p>
<p>サービスの提供内容に関する特色</p>	<p>入浴は檜風呂・機械浴槽を準備しており、週2回の入浴としています。生活上の相談や緊急時の対応等、24時間体制で安心して快適な生活を提供致します。また、ときわ会グループの医療機関・介護事業所と連携を取りながら、適切な医療・介護を提供します。</p>
<p>入浴、排せつ又は食事の介護</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>食事の提供</p>	<p>2 委託</p>
<p>洗濯・掃除等の家事の供与</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>健康管理の供与</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>安否確認又は状況把握サービス</p>	<p>1 自ら実施</p>
<p>生活相談サービス</p>	<p>1 自ら実施</p>

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

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 (I)	2	なし	
	入居継続支援加算 (II)	2	なし	
	生活機能向上連携加算 (I)	2	なし	
	生活機能向上連携加算 (II)	1	あり	
	個別機能訓練加算 (I)	1	あり	
	個別機能訓練加算 (II)	2	なし	
	ADL維持等加算 (I)	2	なし	
	ADL維持等加算 (II)	2	なし	
	夜間看護体制加算	1	あり	
	若年性認知症入居者受入加算	2	なし	
	医療機関連携加算	2	なし	
	口腔衛生管理体制加算	2	なし	
	口腔・栄養スクリーニング加算	2	なし	
	科学的介護推進体制加算	1	あり	
	退院・退所時連携加算	1	あり	
	看取り介護加算 (I)	1	あり	
	看取り介護加算 (II)	2	なし	
	認知症専門ケア加算	(I)	2	なし
		(II)	2	なし
	サービス提供体制 強化加算	(I)	1	あり
		(II)	2	なし
		(III)	2	なし
	介護職員処遇改善 加算	(I)	1	あり
(II)		2	なし	
(III)		2	なし	
(IV)		2	なし	
(V)		2	なし	
介護職員等特定処 遇改善加算	(I)	1	あり	
	(II)	2	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの 実施の有無	2	なし		
	1	ありの場合		
		(介護・看護職員の配置率)	: 1	

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	<input type="radio"/>	救急車の手配	
	<input type="radio"/>	入退院の付き添い	
	<input type="radio"/>	通院介助	
		その他	
協力医療機関	1	名称	公益財団法人ときわ会 常磐病院
		住所	福島県いわき市常磐上湯長谷町上ノ台57
		診療科目	腎臓内科 循環器科 泌尿器科 麻酔科 整形外科 人工透析内科 小児科 外科 消化器内科 救急科 糖尿病内科 乳腺・甲状腺外科 消化器内科 血液内科 リウマチ・膠原病内科 婦人科 内視鏡外科
		協力科目	腎臓内科 循環器科 泌尿器科 麻酔科 整形外科 人工透析内科 小児科 外科 消化器内科 救急科 糖尿病内科 乳腺・甲状腺外科 消化器内科 血液内科 リウマチ・膠原病内科 婦人科 内視鏡外科
	協力内容	通院・入院治療の受け入れ、救急搬送の対応、健康診断	
	2	名称	公益財団法人ときわ会 竹林貞吉記念クリニック
		住所	福島県いわき市平字堂根町2-1 デュオヒルズいわきザ・レジデンス2F
		診療科目	一般内科
協力科目		一般内科	

	3	協力内容	訪問診療・往診
		名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	公益財団法人ときわ会 いわき泌尿器科 訪問歯科診療
		住所	福島県いわき市内郷綴町沼尻6-2
		協力内容	訪問歯科診療
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		一時介護室へ移る場合	
		介護居室へ移る場合	
	○	その他	別の居室に移る場合
判断基準の内容	入居者に対して、より適切で安全な介護が必要となる場合		
手続きの内容	新たな契約書を取り交わす		
追加的費用の有無	2 なし		
居室利用権の取扱い	変更なし		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	2 なし	
	便所の変更	2 なし	
	浴室の変更	2 なし	
	洗面所の変更	2 なし	
	台所の変更	2 なし	
	その他の変更	1	ありの場合

(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	2	なし
	要支援の者	1	あり
	要介護の者	1	あり
留意事項	①入居者の年齢が概ね65才以上である方 ②施設運営の趣旨をご理解いただき、他の入居者と協調した生活ができる方		
契約解除の内容	①入居者が逝去した場合 ②要介護認定等により入居者が自立と認定された場合 ③事業所からの契約解除 ④入居者からの契約解除		
事業主体から解約を求め る場合	解約条項	①月額利用料、その他の支払が2ヶ月以上遅滞した場合 ②禁止または制限される行為の規定に違反した場合 ③入居者が従業員に対して社会通念を逸脱した行為を行った場合	
	解約予告期間	3	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	
	1	ありの場合	居室が開いている期間に要請があった場合に限る
	(内容)		
入居定員	30		人
その他			

5 職員体制

※ 有料老人ホームの職員について記載すること(同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません)。

(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	0	
生活相談員	2	2	0	
直接処遇職員				
介護職員	8	7	1	
看護職員	2	2	0	
機能訓練指導員	1	1	0	
計画作成担当者	1	1	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	1	1	0	
その他職員	0	0	0	
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
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要				

(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	1	1	0
介護福祉士	7	7	0
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	2	1	1
介護支援専門員	2	2	0

(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	2	2	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	1	1	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	(17 時 30 分 ~ 9 時 0 分)		
	平均人数		最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0	人	0 人
介護職員	1	人	1 人

(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 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	d 3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	3 : 1

※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり								
	業務に係る資格等	1 あり									
		1 ありの場合		資格等の名称							社会福祉士
		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		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
に業務に応じた従事した人経験年数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	8	1	0	0	1	0	1	0
	10年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
従業者の健康診断の実施状況		1 あり									

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	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	3 月払い方式	
	4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		全額前払い方式
		一部前払い・一部月払い方式
		月払い方式
年齢に応じた金額設定	2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	1 あり	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い	2 日割り計算で減額	
	3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合	
		不在期間が 日以上
利用料金の改定	条件	物価の変動又は人件費の増減、設備の維持、運営経費等を勘案して改定します。
	手続き	運営懇談会時説明や個別に文章をもって通知する。

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1		プラン2		
入居者の状況	要介護度	要介護1		要介護4		
	年齢	90	歳	90	歳	
居室の状況	床面積	37.5	m ²	18.75	m ²	
	便所	1	有	1	有	
	浴室	1	有	2	無	
	台所	1	有	2	無	
入居時点で必要な費用	前払金	0	円	0	円	
	敷金	0	円	0	円	
月額費用の合計		196,913	円	161,913	円	
家賃		100,000	円	65,000	円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	20,073	円	20,073	円	
	介護保険外※2	食費	51,840	円	51,840	円
		管理費	25,000	円	25,000	円
		介護費用	-	円	-	円
		光熱水費	-	円	-	円
		その他		円		円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※2 有料老人ホーム事業として受領する費用(訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	地代、建物の賃借料、設備費、修繕費、水道費等と基礎として1室あたりの家賃を算定
敷金	家賃の0ヶ月分
介護費用 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	介護保険サービスの自己負担額は含まない。

管理費	事務管理部門の人的費及び事務費、共用施設の維持管理費、入居者が居住する居室内の光熱費
食費	1日3食を提供するための費用 委託会社への委託費（人的費・食材費）
光熱水費	
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	家賃・管理費に含む

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※ 特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

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	介護報酬及び前掲加算の利用者負担
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（上乘せサービス）	—
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	
想定居住期間（償却年月数）	ケ月
償却の開始日	入居日
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）	円

初期償却率		%
返還金の算 定方法	入居後 3 月以内の契約終了	
	入居後 3 月を超えた契約終了	
前払金の保 全先	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	名称	

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	4	人
	女性	27	人
年齢別	65歳未満	0	人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	8	人
	85歳以上	21	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援 1	2	人
	要支援 2	1	人
	要介護 1	12	人
	要介護 2	7	人
	要介護 3	1	人
	要介護 4	5	人
	要介護 5	2	人
入居期間別	6ヶ月未満	4	人
	6ヶ月以上1年未満	7	人
	1年以上5年未満	16	人
	5年以上10年未満	2	人
	10年以上15年未満	1	人
	15年以上	0	人

(入居者の属性)

平均年齢	87.7	歳
入居者数の合計	30	人
入居率※	100	%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。		

(前年度における退去者の状況)

退居先別の人数	自宅等	3	人
	社会福祉施設	3	人
	医療機関	7	人
	死亡	6	人
	その他	0	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	0	人

(解約事由の例)

①当事業所にて適切なケアが提供できない場合
②認知症の増悪等のために、他入居者の療養を妨げる場合

(解約事由の例)

①当事業所のケアが適切でないと判断した場合
②他施設の入所が決まり、入所を希望した場合

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1	
窓口の名称	サービス付き高齢者向け住宅We 1 1
電話番号	0246 - 58 - 1110
対応している時間	平日 8 時 30 分 ~ 17 時 0 分
	土曜 8 時 30 分 ~ 17 時 0 分
	日曜・祝日 8 時 30 分 ~ 17 時 0 分
定休日	なし (後日担当より連絡する)

窓口2							
窓口の名称		いわき市介護保険課					
電話番号		0246	-	22	-	7453	
対応している時間	平日	時		分	～	時	分
	土曜	時		分	～	時	分
	日曜・祝日	時		分	～	時	分
定休日							

窓口3							
窓口の名称		福島県国民健康保険団体連合会					
電話番号		024	-	528	-	0040	
対応している時間	平日	時		分	～	時	分
	土曜	時		分	～	時	分
	日曜・祝日	時		分	～	時	分
定休日							

窓口4							
窓口の名称							
電話番号			-		-		
対応している時間	平日	時		分	～	時	分
	土曜	時		分	～	時	分
	日曜・祝日	時		分	～	時	分
定休日							

窓口5							
窓口の名称							
電話番号			-		-		
対応している時間	平日	時		分	～	時	分
	土曜	時		分	～	時	分
	日曜・祝日	時		分	～	時	分
定休日							

(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	
	1 ありの場合	
	その内容	損害賠償責任保険に加入しており、入居者の財産・生命・身体に損害が発生した場合、(不可抗力による場合は除く)賠償される。ただし、入居者に重大な過失がある場合は賠償を減ずるものとする。
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	
	1 ありの場合	
	その内容	法人・管理者の判断に基づき、原因究明、再発防止策を講じます。
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	

(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	
	1 ありの場合	
	実施日	意見箱の設置 利用者アンケートの実施 (年1回)
	結果の開示	1 あり
第三者による評価の実施状況	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	評価機関名称	
	結果の開示	

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
管理規程	3 公開していない
事業収支計画書	3 公開していない
財務諸表の要旨	3 公開していない
財務諸表の原本	3 公開していない

10 その他

運営懇談会	1	あり	
	1	ありの場合	
		(開催頻度) 年 1 回	
	2	なしの場合	
	1	代替措置ありの場合	
		(内容)	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1	ありの場合	
		提携ホーム名	
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	
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	
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	なし	
	1	ありの場合	
		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	
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	
--	-------------------	--

11. 当施設をご利用の際に留意いただく事項

「面会」

○面会時間は9時～17時です。インターホンを押して、受付にて面会簿のご記入をお願いします。

「外出・外泊」

○外出・外泊される場合は、事前に外出・外泊届をご提出下さい。

○なお、外泊期間も家賃・管理費をご負担頂きます。

○入居者お一人での外出・外泊はできません。

○前日の18時までに翌日以降の欠食を届けた場合は食費は頂きませんが、当日届けの場合は料金が発生いたしますので、ご注意下さい。

「修繕項目」

○カーテン・照明・排水栓の取り換えやその他軽微な修繕は、施設負担となりますが、入居者の故意又は過失による場合は、修繕に要する費用の全額を入居者のご負担とさせていただきます。

○退去する場合、入居者の方の希望等で住み替えを希望される場合は施設が指定する業者にて入居者ご負担（10,000円税別）で居室の清掃を行います。なお、汚れがひどい場合は追加料金となります。

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 _____ 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。