重要事項説明書

Ver　1.2

記入年月日	年	月	日	
記入者名				
所属・職名				
取込種別	1　追加			
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	5　営利法人					
名称	(ふりがな)	かぶしきがいしゃにちどう					
	株式会社日動						
法人番号	法人番号有無	1　有					
	法人番号	2430001012791					
主たる事務所の所在地	〒 060 － 0061						
	札幌市中央区南１条西１丁目１６番地４シルキービル						
連絡先	電話番号	011	－	232	－	3237	
	FAX番号	011	－	232	－	3234	
	メールアドレス	w-nakajima			@	nichido.net	
	ホームページ有無	1　有					
	ホームページアドレス	https://www.nichido.net/					
代表者	氏名	前川　大輔					
	職名	代表取締役					
設立年月日	1977	年	2	月	12	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)	ゆうりょうろうじんほーむ　うぇるねすなかじま						
	有料老人ホーム　ウェルネス中島							
所在地	〒	064	－	0920				
	札幌市中央区南２０条西６丁目６番５号							
所在地（建物名等）	ウェルネス中島							
市区町村コード	都道府県	北海道	市区町村	011002 札幌市				
主な利用交通手段	最寄駅	札幌市営地下鉄南北線幌平橋	駅					
	交通手段と所要時間	幌平橋駅より徒歩約１０分						
連絡先	電話番号	011	－	211	－	8815		
	FAX番号	011	－	522	－	7256		
	メールアドレス	w-nakajima	@	nichido.net				
	ホームページ有無	２　無						
	ホームページアドレス							
管理者	氏名	難波　真一						
	職名	施設長						
建物の竣工日		2006	年	2	月	15	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2023	年	4	月	20	日	

（類型）【表示事項】

類型	3　住宅型					
1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号					
	指定した自治体名					
	事業所の指定日		年	月	日	
	指定の更新日（直近）		年	月	日	

3 建物概要

土地	敷地面積	446.16	㎡					
	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	1　あり					
		契約期間						
			開始					
			2023	年	4	月	20	日
			終了					
			2026	年	4	月	19	日
		契約の自動更新	1　あり					
建物	延床面積	全体	929.71	㎡				
		うち、老人ホーム部分	929.71	㎡				
	耐火構造	1　耐火建築物						
		3　その他の場合						
	構造	1　鉄筋コンクリート造						
		4　その他の場合						

	所有関係	2　事業者が賃借する建物		
		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
				2023　年　4　月　20　日
				終了
				2026　年　4　月　19　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	1　有	35.23 ㎡	8	1　一般居室個室
タイプ２	1　有	1　有	42.76 ㎡	7	1　一般居室個室
タイプ３			㎡		
タイプ４			㎡		
タイプ５			㎡		
タイプ６			㎡		
タイプ７			㎡		
タイプ８			㎡		
タイプ９			㎡		
タイプ10			㎡		

共用施設	共用便所における便房	0	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0	ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	0	ヶ所
	共用浴室	0	ヶ所	個室	0	ヶ所
				大浴場	0	ヶ所
	共用浴室における介護浴槽	0	ヶ所	チェアー浴	0	ヶ所
				リフト浴	0	ヶ所
				ストレッチャー浴	0	ヶ所
				その他	0	ヶ所
	食堂	1　あり				
	入居者や家族が利用できる調理設備	2　なし				
	エレベーター	3　あり（1・2に該当しない）				
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	2　なし				
	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	1　全ての浴室あり				
	その他					
その他						

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	介護保険法、障害者総合支援法を主に利用し出来るだけ自立した生活を維持することを推進する
サービスの提供内容に関する特色	食事の提供に関しては、配食会社により栄養管理がされた温かい弁当を提供致します。
入浴、排せつ又は食事の介護	3　なし
食事の提供	2　委託
洗濯・掃除等の家事の供与	3　なし
健康管理の供与	3　なし
安否確認又は状況把握サービス	1　自ら実施
生活相談サービス	1　自ら実施

（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）	
	入居継続支援加算（Ⅱ）	
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）	
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）	
	個別機能訓練加算（Ⅰ）	
	個別機能訓練加算（Ⅱ）	
	ADL維持等加算（Ⅰ）	
	ADL維持等加算（Ⅱ）	
	夜間看護体制加算(Ⅰ)	
	夜間看護体制加算(Ⅱ)	
	若年性認知症入居者受入加算	
	協力医療機関連携加算 (相談・診療を行う体制を常時確保している協力医療機関と連携している場合)	
	協力医療機関連携加算 (上記以外の協力医療機関と連携している場合)	
	口腔・栄養スクリーニング加算	
	科学的介護推進体制加算	
	退院・退所時連携加算	
	退居時情報提供加算	
	看取り介護加算（Ⅰ）	
	看取り介護加算（Ⅱ）	
	認知症専門ケア加算(Ⅰ)	
	認知症専門ケア加算(Ⅱ)	
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅰ）	
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅱ）	
	新興感染症等施設療養費	
	生産性向上推進体制加算（Ⅰ）	
	生産性向上推進体制加算（Ⅱ）	

	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅰ）	
		（Ⅱ）	
		（Ⅲ）	
		（Ⅳ）	
		（Ⅴ）（１）	
		（Ⅴ）（２）	
		（Ⅴ）（３）	
		（Ⅴ）（４）	
		（Ⅴ）（５）	
		（Ⅴ）（６）	
		（Ⅴ）（７）	
		（Ⅴ）（８）	
		（Ⅴ）（９）	
		（Ⅴ）(10)	
		（Ⅴ）(11)	
		（Ⅴ）(12)	
		（Ⅴ）(13)	
		（Ⅴ）(14)	

人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			
	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	○	救急車の手配	
		入退院の付き添い	
		通院介助	
	○	その他	家族への連絡、医療機関への連絡対応

	1	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	

協力医療機関	2	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	3	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
		名称		
		住所		

	4	診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	5	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力科目		
		協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	
			診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	
	新興感染症発生時に対応を行う医療機関との連携			
		1　ありの場合		
			医療機関の名称	
			医療機関の住所	
協力歯科医療機関	1	名称		
		住所		
		協力内容		
	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

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">入居後に居室を住み替える場合
※複数選択可</td><td></td><td colspan="2">一時介護室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">介護居室へ移る場合</td></tr>
<tr><td></td><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">判断基準の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">手続きの内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の変更</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td></td><td>（変更内容）</td><td></td></tr>
</table>

（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	
	要支援の者	1　あり	
	要介護の者	1　あり	
留意事項	要介護3以上の入居者が21名定員の半数を超えないこととする。		
契約解除の内容	本人の死亡、退去（入居契約書　第32条）。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	家賃の滞納、契約内容を遵守しない（入居契約書　第31条）。	
	解約予告期間	2	ヶ月
入居者からの解約予告期間	1		ヶ月
体験入居の内容	2　なし		
	1　ありの場合		
	（内容）		
入居定員	21		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	0	1	0.05
生活相談員	0	0	0	0
直接処遇職員	0	0	0	0
介護職員	0	0	0	0
看護職員	0	0	0	0
機能訓練指導員	0	0	0	0
計画作成担当者	0	0	0	0
栄養士	0	0	0	0
調理員	0	0	0	0
事務員	4	4	0	1.6
その他職員	0	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				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	0	0	0
介護福祉士	0	0	0
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	0	0	0
介護支援専門員	0	0	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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	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	（　　時　　分　～　　時　　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	人	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】		
	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）		：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		2　なし							
				1　ありの場合							
				資格等の名称							
		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											
前年度1年間の退職者数											
業務に応じた職員の経験年数	1年未満										
	1年以上3年未満										
	3年以上5年未満										
	5年以上10年未満										
	10年以上										
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		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
		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	入居契約書　第28条参照
	手続き	運営懇談会等にて、入居者・連帯保証人・身元引受人へ事前に案内を行い説明し同意を得る。

（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				
		年齢		歳		歳
居室の状況		床面積	35.23	㎡	42.76	㎡
		便所	1　有		1　有	
		浴室	1　有		1　有	
		台所	1　有		1　有	
入居時点で必要な費用		前払金	0	円	0	円
		敷金	114,000	円	130,000	円
月額費用の合計			112,200	円	123,200	円
	家賃		57,000	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		円		円
		介護保険外※2 食費	33,000	円	33,000	円
		介護保険外※2 管理費	11,000	円	11,000	円
		介護保険外※2 介護費用		円		円
		介護保険外※2 光熱水費	別途個人負担	円	別途個人負担	円
		介護保険外※2 その他	11,200	円	14,200	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	①　中央区内の有料老人ホームの水準と家賃としては特に大差はない。 ②　食費を含めた総額としては、他社物件は13万円～17万円ほどが相場、弊社は11万円～12万円程度の金額。
敷金	家賃の 2　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。	

管理費	建物の維持管理費、事務費、生活サービス等に係る人件費、雑費
食費	1食　朝食450円、夕食650円（各税別）として30日間喫食の場合。
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	共用暖房費：毎月積み立て方式 町内会費 共益費：共用部分等の清掃他維持管理費、光熱水道費等

（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	
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）	
※ 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）	ヶ月
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	%

<table>
<tr><td rowspan="2">返還金の算定方法</td><td>入居後３月以内の契約終了</td><td></td></tr>
<tr><td>入居後３月を超えた契約終了</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">前払金の保全先</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">1　全国有料老人ホーム協会以外の場合</td></tr>
<tr><td>名称</td><td></td></tr>
</table>

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	13	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	11	人
	85歳以上	5	人
要介護度別	自立	9	人
	要支援１	6	人
	要支援２	1	人
	要介護１	1	人
	要介護２	0	人
	要介護３	0	人
	要介護４	0	人
	要介護５	0	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	6	人
	５年以上10年未満		人
	10年以上15年未満		人
	15年以上		人

（入居者の属性）

平均年齢	82.53	歳
入居者数の合計	17	人
入居率※	80.95	%

※ 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		人
	社会福祉施設	1	人
	医療機関		人
	死亡	1	人
	その他		人
生前解約の状況	施設側の申し出		人
		（解約事由の例） 介護度が上がり、入居困難になったため	
	入居者側の申し出	2	人
		（解約事由の例） 介護度が上がり、入居困難になったため	

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		株式会社日動									
電話番号		011		－	232		－	3237			
対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日										

窓口2											
	窓口の名称		札幌市保健福祉局高齢保健福祉部介護保険課								
	電話番号		011		–	211		–	2972		
	対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	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		北海道福祉サービス運営適正化委員会								
	電話番号		011		–	204		–	3610		
	対応している時間	平日	8	時	0	分	～	17	時	0	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	三井住友海上火災保険 福祉事業者総合賠償責任保険
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	2　なし		
	1　ありの場合		
		その内容	
事故対応及びその予防のための指針			

（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	2　なし		
	1　ありの場合		
		実施日	
		結果の開示	
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	2　入居希望者に交付
管理規程	1　入居希望者に公開
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）	
高齢者虐待防止のための取組の状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	2　なし
	指針の整備	2　なし
	研修の定期的な実施	1　あり
	担当者の配置	1　あり
身体的拘束等廃止のための取組の状況	身体拘束適正化委員会の開催	2　なし
	指針の整備	2　なし
	研修の実施	1　あり
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）	2　なし
		1　ありの場合
		身体的拘束等を行う場合の態様、及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画（BCP）	2　なし
	災害に関する業務継続計画（BCP）	2　なし
	従業者に対する周知の実施	2　なし
	定期的な研修の実施	2　なし
	定期的な訓練の実施	2　なし
	定期的な見直し	2　なし
提携ホームへの移行【表示事項】	2　なし	
	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	2　なし	
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	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	1　あり	
	1　ありの場合	
	合致しない事項がある場合の内容	浴室・便所:身体不自由者非対応、廊下幅:基準値未満、ｴﾚﾍﾞｰﾀ:ｽﾄﾚｯﾁｬｰ非対応、手摺:共用廊下無・階段片側のみ、ｽﾌﾟﾘﾝｸﾗｰ:無
	「６．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	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	第6-9-(6)：廊下幅が基準値未満(1.4m) 第6-9-(9)：エレベーター：ストレッチャー非対応、車椅子は収納可能 ・居室の床面積が100㎡（耐火構造）を超えるため、２以上の直通階段が必要	
不適合事項がある場合の内容	土地建物抵当権有 体験入居を実施していない 医療機関と協力する旨を取決めていない	

備考

「10.その他」の「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」は「札幌市有料老人ホーム設置運営指導指針『第６　規模及び構造設備』に合致しない事項」に、「６．既存建築物等の活用の場合等の特例への適合性」は「第７　既存建築物等の活用の場合等の特例」に読み替えます。

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。