

重要事項説明書

記入年月日	令和7年3月21日
記入者名	田中真也
所属・職名	代表取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ うえるけあ 株式会社 ウェルケア		
主たる事務所の所在地	〒 558-00013 大阪府大阪市住吉区我孫子東3丁目-2-25 コーポYM21 3F		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6698-2511/06-6698-2512	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://wellcourt-mihara.com/	
代表者（職名／氏名）	田中 真也 / 代表取締役		
設立年月日	平成27年4月1日		
主な実施事業	※別添1（別の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) うえるこーとみはら ウェルコート美原				
届出・登録の区分	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				
有料老人ホームの類型	住宅型				
所在地	〒 587-0051 大阪府堺市美原区北余部492-7				
主な利用交通手段	南海高野線萩原天神駅 徒歩20分				
連絡先	電話番号	072-369-1070			
	FAX番号	072-369-1071			
	ホームページアドレス	http://wellcourt-mihara.com/			
管理者（職名／氏名）	南埜 達哉 / 施設長				
建物の竣工日	平成	27年6月			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	27年7月1日		/	平成 27年7月1日

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成	27年6月1日				～	平成	52年5月31日	
	面積	886.08㎡								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新					
	賃貸借契約の期間	平成	27年6月1日				～	平成	52年5月31日	
	延床面積	997.56		㎡（うち有料老人ホーム部分			997.56 ㎡）			
	竣工日	平成				用途区分				
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：						
	構造	その他		その他の場合：						
	階数	2階		（地上 2階、地階 階）						
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性									
居室の状況	総戸数	37戸		届出又は登録（指定）をした室数				（ ）		
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	13	37		
共用施設	共用トイレ	2ヶ所	うち男女別の対応が可能なトイレ				ヶ所			
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2ヶ所			
	共用浴室	個室	3ヶ所				ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴	2ヶ所				ヶ所	その他：		
	食堂	1ヶ所		面積 ㎡		入居者や家族が利用できる調理設備	なし			
	機能訓練室	ヶ所		面積 ㎡						
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）				ヶ所				
	廊下	中廊下	m		片廊下	m				
	汚物処理室	2ヶ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり	
通報先		事務所			通報先から居室までの到着予定時間				1分	
その他										
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備		あり	火災通報設備	あり			
	スプリンクラー	あり	なしの場合（改善予定時期）							
	防火管理者	あり	防災計画		あり	避難訓練の年間回数		3回		

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		施設にかかる初期投資を抑え誰もが安価な価格で安心して暮らせる施設を運営
サービスの提供内容に関する特色		住宅型利用権方式の有料老人ホーム。 自分の時間を大切に出来る全室個室。毎日バランスの良い食事を提供
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	委託	訪問介護事業所 ウェルケア
食事の提供	委託	株式会社第一食品
洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護事業所 ウェルケア
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	田中病院
	提供方法	必要時
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）
虐待防止		虐待防止委員の設置（施設長） 高齢者の虐待防止研修の開催。虐待発見時の通報義務の周知徹底
身体的拘束		身体的拘束適正委員の設置（施設長） 高齢者の身体的拘束研修の開催 身体的拘束を行う場合は下記の通りである 1、身体的拘束等について報告するための書式の整備 2、施設の従業者は、身体的拘束等の発生ごとにその状況、背景等を記録するとともに、1、の様式に従い、身体的拘束等について報告 3、身体的拘束適正化検討委員会において、2、によりほうこくされた事例を集計し、分析 4、事例の分析に当たっては、身体的拘束等の発生時の状況等を分析し、身体的拘束等の発生原因、結果等を取りまとめ、当該事例の適正性と適正化策を検討 5、報告された事例及び分析結果を従業者へ周知徹底
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)施設長
		(氏名)南埜達哉
		(開催月)(毎年度中) 5 月 8 月 11 月
		(内容の職員への周知方法) 研修
身体的拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 年 月 日
身体的拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 回/年
		(直近の実施年月日) 年 月 日

(介護サービスの内容)

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成			
日常生活上の世話	食事の提供及び介助		
	入浴の提供及び介助		
	排泄介助		
	更衣介助		
	移動・移乗介助		
	服薬介助		
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練		
	レクリエーションを通じた訓練		
	器具等を使用した訓練		
その他の	創作活動など		
	健康管理		
施設の利用に当たっての留意事項			
その他運営に関する重要事項			
短期利用特定施設入居者生活介護の提供			
		入居継続支援加算	
		生活機能向上連携加算	
		個別機能訓練加算	
		夜間看護体制加算	
		ADL維持等加算	
		若年性認知症入居者受入加算	
		協力医療機関連携加算	
		口腔衛生管理体制加算	
		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	
		退去時情報提供加算	
		看取り介護加算	
		認知症専門ケア加算	
		高齢者施設等感染対策向上加算	
		新興感染症等施設療養費	
		生産性向上推進体制加算	
		サービス提供体制強化加算	
		介護職員等処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施		(介護・看護職員の配置率)	
			: 1 以上

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
併設内容	

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	回生会クリニック
	住所	大阪府大阪市平野区長吉長原西1-3-8
	診療科目	内科・精神科・整形外科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	在宅山田クリニック
	住所	堺市北区長曾根町1249番
	診療科目	内科
	協力科目	
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	回生会歯科
	住所	大阪府大阪市平野区長吉長原西1-3-8

（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】

入居後に居室を住み替える場合				
		その他の場合：		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	入居契約書第 2 2 条に記載		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第 2 1 条に記載	
	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	あり	内容	空室があるのみ可能月額利用料の日割り
入居定員	37 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	兼務している職種名及び人数
	合計				
	常勤	非常勤			
管理者		1			
生活相談員		1			
直接処遇職員					
介護職員		5	3		
看護職員		1			
機能訓練指導員					
計画作成担当者		1			
栄養士					
調理員					
事務員		3	1		
その他職員		3	3		
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					40 時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士		2		
介護福祉士実務者研修修了者		1		
介護職員初任者研修修了者		3		

(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			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（ 時 分～ 時 分）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	人	人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	人	人
	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）	契約上の職員配置比率		
	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
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）	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				あり					
		業務に係る資格等		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				5	2						
前年度1年間の退職者数											
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満				2						
	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										
備考											
従業者の健康診断の実施状況				あり							

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態		
利用料金の支払い方式	選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	
年齢に応じた金額設定		
要介護状態に応じた金額設定		
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い	内容：	
利用料金の改定	条件	
	手続き	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	プラン 2	
入居者の状況	要介護度	要介護2	要介護 4	
	年齢	72歳	85歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室	
	床面積	1 3 m ²	1 3 m ²	
	トイレ	あり	あり	
	洗面	あり	あり	
	浴室	なし	なし	
	台所	なし	なし	
	収納	なし	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	100, 000円	100, 000円	
月額費用の合計		93, 000円	95, 000円	
家賃		38, 000円	40, 000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用			
	介護保険外	食費	35, 000円	35, 000円
		管理費	10, 000円	10, 000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
		光熱水費	10, 000円	10, 000円
備考				

（利用料金の算定根拠等）

家賃	近隣相場による	
敷金	家賃の	2.5 ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	食材費 人件費 事務費	
管理費	介護保険以外での生活サービスの人件費、業者による共用部の清掃	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水光熱代	
介護保険外費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	
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）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
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

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
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）		
初期償却額		
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		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	1 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	8 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	14 人
	8 5 歳以上	14 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	2 人
	要介護 2	5 人
	要介護 3	13 人
	要介護 4	12 人
	要介護 5	5 人
入居期間別	6 か月未満	2 人
	6 か月以上 1 年未満	10 人
	1 年以上 5 年未満	25 人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1 人 / 37 人
入居者数		37 人
入居者数		37 人

(入居者の属性)

性別	男性	14 人		女性	23 人	
男女比率	男性	38 %		女性	62 %	
入居率	100 %		平均年齢	79.5 歳	平均介護度	3.2

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	2 人
	死亡者	1 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	2 人
		(解約事由の例) 長期入院の為

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称（設置者）		ウェルコート美原
電話番号 / F A X		072-369-1070 / 072-369-1071
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	9 : 00～18 : 00
	日曜・祝日	定休日
定休日		日、祝日
窓口の名称（行政）		堺市健康福祉局長寿社会部高齢施策推進課
電話番号 / F A X		072-228-8347 /
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土、日、祝日
窓口の名称 （大阪府国民健康保険団体連合会）		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
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	あり	
	ありの場合 の内容：	損保ジャパン 施設賠償保険
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容：	損保ジャパン 施設賠償保険
事故対応及びその予防のための指針	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	なし	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示		
			開示の方法	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示		
			開示の方法	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合			
		開催頻度	年 2 回		
		構成員	施設長		
		なしの場合の代替措置の内容			
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催			
	あり	指針の整備			
	あり	定期的な研修の実施			
	あり	担当者の配置			
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催			
	あり	指針の整備			
	あり	定期的な研修の実施			
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体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）を行うこと			
	あり	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	あり	感染症に関する業務継続計画			
	あり	災害に関する業務継続計画			
	あり	職員に対する周知の実施			
	あり	定期的な研修の実施			
	あり	定期的な訓練の実施			
	あり	定期的な業務継続計画の見直し			
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名			
個人情報の保護					
緊急時等における対応方法					
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性		不適合の場合の内容			
堺市有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項					
合致しない事項がある場合の内容					
「7. 既存建築物等の活用 の場合等の特例」への適合性					
	代替措置等の内容				
不適合事項がある場合の入居者への説明					
上記項目以外で合致しない事項					
合致しない事項の内容					
代替措置等の内容					
不適合事項がある場合の入居者への説明					

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）

上記の重要事項の内容について、事業者より説明を受けました。

（入居者）

住 所

氏 名

様

（入居者代理人）

住 所

氏 名

様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が堺市で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	訪問介護事業所ウエルケア堺	堺市東区日置荘北町1-26-15
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	あり	訪問介護事業所ウエルケア堺	堺市東区日置荘北町1-26-15
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護医療院			
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス			
通所型サービス			
その他の生活支援サービス			

(別添2)

有料老人ホーム・サービス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費で実施するサービス(利用者一部負担※1)	個別の利用料で実施するサービス		備 考
				料金※2 (税抜)	
介護サービス	食事介助				
	排せつ介助・おむつ交換				
	おむつ代				
	入浴（一般浴） 介助・清拭				
	特浴介助				
	身辺介助（移動・着替え等）				
	機能訓練				
	通院介助				
	口腔衛生管理				
生活サービス	居室清掃				
	リネン交換				
	日常の洗濯				
	居室配膳・下膳				
	入居者の嗜好に応じた特別な食事				
	おやつ				
	理美容師による理美容サービス				
	買い物代行				
	役所手続代行				
	金銭・貯金管理				
健康管理サービス	定期健康診断				
	健康相談				
	生活指導・栄養指導				
	服薬支援				
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）				
入退院のサービス	移送サービス				
	入退院時の同行				
	入院中の洗濯物交換・買い物				
	入院中の見舞い訪問				

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。