

重要事項説明書

記入年月日	2020年7月1日
記入者名	北川 哲
所属・職名	ケアポート津高茶屋 施設長

1. 事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業主体の名称	法人の種類	あり
	なし	
事業主体の主たる事務所の所在地	名称	(ふりがな) てるうえるにしにほんかぶしきかいしゃ テルウェル西日本株式会社
	〒540-0003	大阪府中央区森ノ宮中央一丁目
事業主体の連絡先	電話番号	06-4790-8800
	FAX番号	06-6943-7550
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://www.telwel-west.co.jp
事業主体の代表者の氏名及び職名	職名	代表取締役社長
	氏名	山本 博敏
事業主体の設立年月日	2001年4月2日	

事業主体が県内で実施する他の介護サービス (有料老人ホーム内に併設、同一敷地内含む)			
介護サービスの種類	事業所の名称	所在地	入居者の利用数
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	なし	名
訪問入浴介護	あり	なし	名
訪問看護	あり	なし	名
訪問リハビリテーション	あり	なし	名
居宅療養管理指導	あり	なし	名
通所介護	あり	なし	名
通所リハビリテーション	あり	なし	名
短期入所生活介護	あり	なし	名
短期入所療養介護	あり	なし	名
特定施設入居者生活介護	あり	なし	名
福祉用具貸与	あり	なし	名
特定福祉用具販売	あり	なし	名
<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	名
夜間対応型訪問介護	あり	なし	名
認知症対応型通所介護	あり	なし	名
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	名
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	名
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	名
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	名
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	名
居宅介護支援	あり	なし	名
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	あり	なし	名
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	名
介護予防訪問看護	あり	なし	名
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	名
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	名
介護予防通所介護	あり	なし	名
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	名
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	名
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	名
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	名
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	名
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	名
<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	名
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	名
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	名
介護予防支援	あり	なし	名
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	あり	なし	名

介護老人保健施設	あり	なし		名
介護療養型医療施設	あり	なし		名

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先			
施設の名称	(ふりがな) けあぽーとつたかちやや ケアポート津高茶屋		
施設の所在地	〒514-0819	三重県津市高茶屋6丁目10番14号	
施設の連絡先	電話番号	059-253-3822	
	FAX番号	059-234-1176	
	メールアドレス		
	ホームページ アドレス	http://www.telwel-west.co.jp/tokai/taka/	
施設までの主な利用交通手段			
1. 電車：近鉄線久居駅からバスで15分 2. バス：三重交通バス津駅から高茶屋西25分			
施設の管理者の氏名及び職名	氏名	北川 哲	
	職名	ケアポート津高茶屋 施設長	
建物の竣工日	2008年10月1日		
有料老人ホーム事業の開始日	2012年7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	
事業の開始（予定）年月日	
事業所の指定日	
指定の更新日（直近）	

3. 建物概要

土地	敷地面積					3,252.37 m ²	
	所有関係	運営する法人が所有	なし	一部あり	なし		
		事業者が賃借する土地					
		抵当権の設定	なし		なし		
		契約期間	あり	平成20年10月1日～平成40年9月30日			
	なし						
	契約の自動更新	あり			なし		
建物	延床面積	全体				5,636.39 m ²	
		うち、老人ホーム部分				4,698.77 m ²	
	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	運営する法人が所有	なし	一部あり	なし		
事業者が賃借する建物							
抵当権の設定		なし		なし			
契約期間		あり	平成20年10月1日～平成40年9月30日				
		なし					
	契約の自動更新	あり			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				人部屋	
	居室の状況	区分	室数	人数	トイレ	浴室	面積
			一般居室 個室	あり 150	なし 150	あり/なし	あり/なし
					有/無	有/無	m ²
					有/無	有/無	m ²
		一般居室 相部屋	あり	なし	有/無	有/無	m ²
					有/無	有/無	m ²
				有/無	有/無	m ²	
介護居室 個室		あり	なし	有/無	有/無	m ²	
				有/無	有/無	m ²	
			有/無	有/無	m ²		
介護居室 相部屋	あり	なし	有/無	有/無	m ²		
			有/無	有/無	m ²		
			有/無	有/無	m ²		
一時 介護室	あり	なし	有/無	有/無	m ²		

共用施設	共用便所の設置数	9	うち男女別の対応が可能な数	1
			うち車椅子等の対応が可能な数	9
	共用浴室の設置数	9	個浴	7
			大浴場	
	共用浴室における介護浴槽の設置数	2	チェアー浴	1
			リフト浴	
			ストレッチャー浴	1
			その他 ()	
	食堂	あり	なし	
		入居者や家族が利用できる調理設備		あり
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			
バリアフリーの対応状況	(内容)			
その他の共用施設の設備状況	あり	なし		
	(内容) ラウンジ・和室			
緊急通報装置の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
外線電話回線の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
テレビ回線の設置状況	全居室内にあり	一部あり	なし	
消防用設備等	消火器		あり	なし
	自動火災報知設備		あり	なし
	火災通報設備		あり	なし
	スプリンクラー		あり	なし
	防火管理者		あり	なし
	防災計画		あり	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	「安心・安全・信頼をモットーに常に真心と優しさでお客様に接し、明日もここで過ごしたい」と思っていたいただけるサービスを提供します。		
サービスの提供内容に関する特色			
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	委託	なし
食事の提供	自ら実施	委託	なし
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	委託	なし
健康管理の供与	自ら実施	委託	なし
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施	委託	なし
生活相談サービス	自ら実施	委託	なし
利用者の個別的な選択によるサービスの実施状況	別添		

(介護サービスの内容) ※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

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	個別機能訓練加算		あり	なし
	夜間看護体制加算		あり	なし
	医療機関連携加算		あり	なし
	看取り介護加算		あり	なし
	認知症専門ケア加算	(I)	あり	なし
		(II)	あり	なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ	あり	なし
		(I)ロ	あり	なし
(II)		あり	なし	
	(III)	あり	なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	あり	(介護・看護職員の配置率) : 1		なし

医療連携の内容)

医療支援 可	※複数選択	1 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助	
協力医療機関	1	名称	三重中央医療センター
		所在地	三重県津市久居明神 2185-5
		診療科目	救急医療センター他
		協力内容	診療全般
	2	名称	榊原温泉病院
		所在地	三重県津市榊原町 1033-4
		診療科目	診療全般

		協力内容	入居者の急変対応
協力歯科医療機関		名称	津歯科医師会
		所在地	三重県津市栄町2丁目365
		協力内容	専門的口腔ケア

(要介護時における居室の住み替えに関する事項)

要介護時に介護を行う場所			
入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 3 その他 ()	
判断基準の内容			
手続きの内容			
追加的費用の有無		あり	なし
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無		あり	なし
従前の居室との仕様変更	面積の増減	あり	なし
	便所の変更	あり	なし
	浴室の変更	あり	なし
	洗面所の変更	あり	なし
	台所の変更	あり	なし
	その他の変更	あり	(変更内容)
		なし	

(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	あり	
	要支援の者	あり	
	要介護の者	あり	
留意事項			
契約の解除の内容	第26条(事業者からの契約解除)及び第27条(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	第26条(事業者からの契約解除)	
	解約予告期間	1か月	
入居者からの解約予告期間	1か月		
体験入居	あり	(内容) 宿泊・食事提供・レク行事参加	
入居定員	150人		
その他			

6. 利用料金

(利用料金の支払方法)

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 ※該当する方式をすべて選択	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	あり	なし
要介護状態に応じた金額設定	あり	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	入居契約書 第24条(費用の改定による)
	手続き	消費者物価指数及び人件費の勘案、運営懇談会による意見の徴集等

(利用料金のプラン)【代表的なプラン2例】

		プラン1		プラン2		
入居者の状況	要介護度	要介護1~2		要介護3~5		
	年齢	60歳以上		60歳以上		
居室の状況	床面積	18.15㎡		18.15㎡		
	便所	あり	なし	あり	なし	
	浴室	あり	なし	あり	なし	
	台所	あり	なし	あり	なし	
入居時点で必要な費用	前払金	円		円		
	敷金	100,000円		100,000円		
月額費用の合計		157,000円		128,000円		
家賃		50,000円		50,000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	48,000円		48,000円	
		管理費	40,000円		30,000円	
		介護費用	円		円	
		光熱水費	実費		実費	
	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、本欄には記入しない)						

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	
敷金	家賃の(2)か月分
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	建物維持管理・共用部光熱費・人件費等
食費	人件費・材料費から積算
光熱水費	電気料は使用実績に応じ中部電力料金計算式による
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	
その他のサービス利用料	
その他留意事項	

(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	
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(土乗せサービス)	
※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)	か月
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 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他(名称:)

7. 入居者の状況

入居者の人数（冒頭に記した記入日現在）							
	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計	
65歳未満			2			2人	
65歳以上75歳未満		1	1	1	1	4人	
75歳以上85歳未満	8	3	3	2	11	27人	
85歳以上	16	11	11	22	14	74人	
	自立	要支援1	要支援2			計107人	
65歳未満	5		1			6人	
65歳以上75歳未満	3	1				4人	
75歳以上85歳未満	1	6	4			11人	
85歳以上	8	6				14人	
					合計	142人	
入居者の平均年齢							85歳
入居者の男女別人数	男性	42人		女性	100人		
入居率（一時的に不在となっている者を含む）							93%
認知症高齢者数（日常生活自立度Ⅱ以上の者）							71人
医療機関（認知症に限らず）へ受診中の者							137人
前年度に退去した者の状況							
	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計	
自宅等	1	1	1			4人	
社会福祉施設					1	1人	
医療機関				1	5	6人	
死亡者	2	1	2	6	6	17人	
その他	1					1人	
	自立	要支援1	要支援2			計29人	
自宅等	1					1人	
社会福祉施設						人	
医療機関		1				人	
死亡者						人	
その他						人	
					合計	30人	
生前解約の状況	施設側の申し出		(解約事由の例)				0人
	入居者側の申し出		(解約事由の例) 長期入院による退院の見通しが無い。				13人
入居者の入居期間							
入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上	合計
入居者数	7	14	80	25	16	0	142人

8. 苦情・事故等に関する体制

事業主体や施設に設置している利用者からの苦情に対応する窓口			
窓口の名称	ケアポート津高茶屋		
電話番号	059-253-3822		
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	9:00~18:00	
	日曜・祝日	9:00~18:00	
定休日等	なし		
上記以外の利用者からの苦情に対応する主な窓口等			
窓口の名称	三重県国民健康保険団体連合会		
電話番号	059-228-9151		
対応している時間	平日	9:00~17:00	
	土曜	なし	
	日曜・祝日	なし	
定休日等	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	あり	(その内容)	
	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	あり	(その内容)	
	なし		
事故対応及びその予防のための指針	あり	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	あり	実施日	平成 年 月 日	
		結果の開示	あり	なし
	なし			
第三者による評価の実施状況	あり	実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示	あり	なし
	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	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
管理規程	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
事業収支計画書	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の要旨	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない
財務諸表の原本	<input checked="" type="radio"/> 1 入居希望者に公開 <input type="radio"/> 2 入居希望者に交付 <input type="radio"/> 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	<input checked="" type="radio"/> あり	(開催頻度) 年2回
	なし	
	代替措置あり	(内容)
	代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	あり	(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	<input checked="" type="radio"/> 1 あり <input type="radio"/> 2 なし <input type="radio"/> 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	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 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	<input type="radio"/> 1 あり <input checked="" type="radio"/> 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	

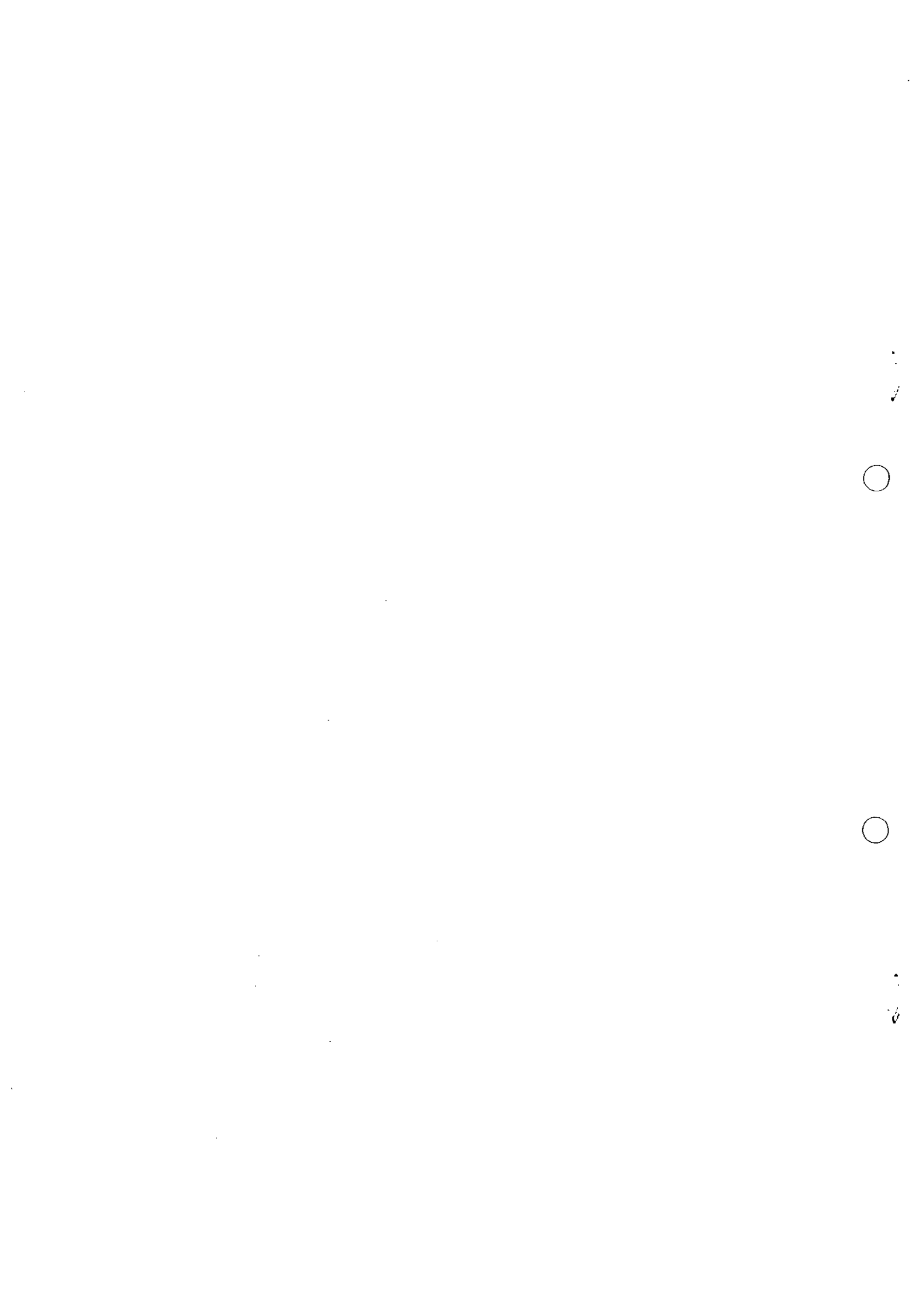
添付書類：「入居者の個別選択によるサービス一覧表」

※ _____ 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。



入居者の個別選択によるサービス一覧表

別添

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	なし	なし	別途利用料を徴収した上で、実施するサービス	備考 ※別途利用料を徴収する場合は、単価等を記載のこと。
介護サービス				
食事介助	なし	なし	なし	
排泄介助・おむつ交換	なし	なし	なし	
おむつ代			なし	
入浴(一般浴)介助・清拭	なし	なし	なし	
特浴介助	なし	なし	なし	
身辺介助(移動・着替え等)	なし	なし	なし	
機能訓練	なし	なし	なし	
通院介助(協力医療機関)	なし	なし	なし	
通院介助(協力医療機関以外)	なし	なし	なし	
生活サービス				
居室清掃	なし	なし	なし	あり 1回1,320円(税込)
リネン貸出・交換	なし	なし	なし	あり 1日132円(税込)
日常の洗濯	なし	なし	なし	あり 1ヶ月5,600円(税込)
居室配膳・下膳	なし	なし	なし	あり 1回132円(税込)
入居者の嗜好に応じた特別な食事	—	なし	なし	
おやつ	—	なし	なし	
理美容師による理美容サービス	—	なし	なし	
買い物代行(通常の利用区域)	なし	なし	なし	あり 1ヶ月7,700円(税込)Bプランその他サービスの一部
買い物代行(上記以外の区域)	なし	なし	なし	
役所手続き代行	なし	なし	なし	
金銭・貯金管理	—	なし	なし	あり 1ヶ月7,700円(税込)Bプランその他サービスの一部
健康管理サービス				
定期健康診断	—	なし	なし	
健康相談	なし	あり	なし	
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	
服薬支援	なし	あり	なし	
生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし	あり	なし	
入退院時・入院中のサービス				
移送サービス	なし	あり	なし	
入退院時の同行(協力医療機関)	なし	あり	なし	あり 9:00~18:00:1時間2,640円(税込)
入退院時の同行(協力医療機関以外)	なし	あり	なし	あり 18:00~9:00:1回26,400円(税込)
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり 1回2,640円(税込)
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	

