別紙様式(R6.6月版)

基準日　令和7年4月1日　現在

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	東急ウェリナケア尾山台
定員・室数	45　人　・　45　室

有料老人ホームの類型・表示事項

類型	介護付（一般型）
サ付登録の有無	無
居住の権利形態	利用権方式
利用料の支払方式	選択方式
入居時の要件	混合型（自立含む）
介護保険の利用	特定施設入居者生活介護（一般型）
居室区分	定員１人
介護に関わる職員体制	2：1以上

１　事業主体

名称	法人等の種別	営利法人		
	ﾌﾘｶﾞﾅ	ﾄｳｷｭｳｳｪﾙﾈｽｶﾌﾞｼｷｶﾞｲｼｬ		
	名称	東急ウェルネス株式会社		
主たる事務所の所在地	〒 142-0051	東京都品川区平塚二丁目18番19号		
連絡先	電話番号	03-5797-9109		
	ファックス番号	03-5498-7055		
ホームページ	https://www.tokyu-wellness.co.jp/			
代表者職氏名	役職名	代表取締役	氏名	下山　洋一
設立年月日	2008年5月28日			
主な事業等	介護付有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅（特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護）、デイサービス（通所介護・介護予防通所介護）の運営			

事業主体が東京都内で実施する介護保険制度による指定介護サービス

介護サービスの種類	箇所数	主な事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞			
訪問介護	なし		
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	3	オハナ池尻大橋	目黒区大橋一丁目8番3号
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	5	東急ウェリナ大岡山	大田区北千束一丁目45番6号
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		

＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時訪問介護・看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
複合型ｻｰﾋﾞｽ（看護小規模多機能型居宅介護）	なし		
居宅介護支援	なし		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	5	東急ウェリナ大岡山	大田区北千束一丁目45番6号
介護予防福祉用具貸与	なし		
介護予防特定福祉用具販売	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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		

２　事業所概要

名称	ﾌﾘｶﾞﾅ	ﾄｳｷｭｳｳｪﾘﾅｹｱｵﾔﾏﾀﾞｲ		
	名称	東急ウェリナケア尾山台		
所在地	〒 158-0087	東京都世田谷区玉堤一丁目24番15号		
連絡先	電話番号	03-5758-1289		
	ファックス番号	03-5758-1281		
ホームページ	http://www.tokyu-welinacare.jp/oyamadai/			
介護保険事業所番号	第1371214576号			
管理者職氏名	役職名	総支配人	氏名	新井　剛基
事業開始年月日	2017 年 7 月 1 日			
届出年月日	2016 年 12 月 16 日			
届出上の開設年月日	2017 年 7 月 1 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2017 年 7 月 1 日		
	指定の有効期間	2029 年 6 月 30 日　まで		

介護予防 特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	2017 年 7 月 1 日			
	指定の有効期間	2029 年 6 月 30 日 まで			
事業所へのアクセス	東急大井町線「尾山台駅」より徒歩約16分バス約6分 東急東横線・東急目黒線・多摩川線「多摩川駅」よりバス約4分 東急田園都市線・東急大井町線「二子玉川駅」よりバス約6分				
施設・設備等の状況					
敷地	権利形態	ー	抵当権	なし	
	面積	1537.26 ㎡			
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし	
	延床面積	2866.85 ㎡	うち有料老人ホーム分 2866.85 ㎡		
	竣工日	2017 年 5 月 31 日			
	階数	地上 5 階 地下 - 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 5 階 地下 - 階			
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	有料老人ホーム	
	併設施設等	なし ( )			
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	2017年6月1日 ～ 2037年5月31日		
		自動更新	あり		

居室	階	定員	室数	面積
	2階	0人	0	㎡ ～ ㎡
	3階	1人	23	20.1 ㎡ ～ 22.27 ㎡
	4階	1人	22	20.1 ㎡ ～ 22.27 ㎡
				㎡ ～ ㎡
				㎡ ～ ㎡

一時介護室	階	定員	室数	面積
				㎡ ～ ㎡
				㎡ ～ ㎡

居室内の設備等			
	便所	全室あり	
	洗面	全室あり	
	浴室	なし	
	冷暖房設備	全室あり	
	電話回線	なし	( )
	テレビアンテナ端子	全室あり	(設置各自、放送契約と料金負担も各自)

共同便所	5 箇所	(一部男女共用)		
共同浴室	個浴： 2	大浴槽： 0	機械浴： 2	
	併設施設との共用	なし ( )		
食堂	兼用	あり (ｲﾍﾞﾝﾄ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ（食事時間を除く）)		
	併設施設との共用	なし ( )		
その他の共用施設	あり (美容室、談話室兼地域開放室、事務室兼健康管理室、機能訓練室、喫煙室、駐車場)			
エレベーター	あり 2 基			
消防設備	自動火災報知設備： あり	火災通報装置： あり	スプリンクラー： あり	
緊急呼出装置	居室： あり	便所： あり	浴室： あり	脱衣室： あり

3　従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態

①　有料老人ホームの職員の人数及びその勤務形態

職種 ＼ 実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況　等
	専従	非専従	専従	非専従			
管理者（施設長）	1	0	0	0	1人	1.0	
生活相談員	1	0	0	0	1人	1.0	
看護職員：直接雇用	7	0	1	0	8人	7.9	
看護職員：派遣	0	0	2	0	2人		
介護職員：直接雇用	16	0	1	0	17人	18.0	
介護職員：派遣	0	0	2	0	2人		
機能訓練指導員	1	0	2	0	3人	1.4	
計画作成担当者	1	0	0	0	1人	1.0	
栄養士	0	1	0	0	1人	0.2	業務委託
調理員	1	1	3	0	5人	3.9	業務委託
事務員	3	0	0	0	3人	3.0	
その他従業者	1	1	5	0	7人	1.7	清掃/業務委託

②　１週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数	40 時間

③－１　介護職員の資格

資格 ＼ 延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士	10	0	1	0
実務者研修	1	0	0	0
介護職員初任者研修	5	0	2	0
介護支援専門員	2	0	0	0
たん吸引等研修（不特定）	0	0	0	0
たん吸引等研修（特定）	0	0	0	0
資格なし	0	0	0	0

③－２　機能訓練指導員の資格

資格 ＼ 延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
理学療法士	1	0	0	0
作業療法士	0	0	1	0
言語聴覚士	0	0	1	0
看護師又は准看護師	0	0	0	0
柔道整復師	0	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0	0
はり師又はきゅう師	0	0	0	0

③－３　管理者（施設長）の資格	介護福祉士、介護支援専門員、社会福祉士

④　夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	19　時　0　分～　7　時　30　分
上記時間帯の職員配置数	介護職員　2　人以上　　看護職員　1　人以上

⑤　特定施設入居者生活介護の従業者の人数等　　①と同じのため記入省略

職種＼実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数	兼務状況
	専従	非専従	専従	非専従			
生活相談員					0人		
看護職員					0人		
介護職員					0人		
機能訓練指導員					0人		
計画作成担当者					0人		

⑤－１　介護職員の資格　　③－１と同じのため記入省略

資格＼延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
介護福祉士				
実務者研修				
介護職員初任者研修				
介護支援専門員				
たん吸引等研修（不特定）				
たん吸引等研修（特定）				
資格なし				

⑤－２　機能訓練指導員の資格　　③－２と同じのため記入省略

資格＼延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
理学療法士				
作業療法士				
言語聴覚士				
看護師又は准看護師				
柔道整復師				
あん摩マッサージ指圧師				
はり師又はきゅう師				

⑤－３　看護職員及び介護職員１人当たり（常勤換算）の利用者数　　1.6　人

従業者の職種別・勤続年数別人数（本事業所における勤続年数）

勤続年数＼職種	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
１年未満	2	2	2	3	1	0	1	1	0	0
１年以上３年未満	5	0	7	0	0	0	0	1	0	0
３年以上５年未満	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0
５年以上10年未満	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0
10年以上										
合計	7	3	16	3	1	0	1	2	1	0

4　サービスの内容

提供するサービス	
食事の提供サービス	あり　（　　委託　　）
食事介助サービス	あり
入浴介助サービス	あり
排せつ介助サービス	あり
口腔衛生管理サービス	あり
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり
相談対応サービス	あり
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	あり
服薬管理サービス	あり
金銭管理サービス	なし　（立替サービスにて代用）
定期的な安否確認の方法	必要に応じて実施（概ね2時間毎実施）
施設で対応できる医療的ケアの内容	医師の指導の下、施設の看護職員が、服薬管理・膀胱留置カテーテル・喀痰吸引・インスリン注射・胃ろう（経管栄養）・人工肛門・在宅酸素の処置を行う。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	東急株式会社　東急病院		
	所在地	東京都大田区北千束三丁目27番2号		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	外来診療、定期健康診断（年1回）、緊急時対応		
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団　七仁会　田園調布中央病院		
	所在地	東京都大田区田園調布二丁目43番1号		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	外来診療、緊急時対応		
協力医療機関(3)	名称	医療法人社団　明洋会　柴垣医院		
	所在地	東京都目黒区自由が丘1-13-4 シャイン自由が丘ビル2F		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介、透析対応等		
協力医療機関(4)	名称	医療法人社団　青い鳥会　上田クリニック		
	所在地	東京都世田谷区奥沢7-12-25		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等		
協力医療機関(5)	名称	医療法人社団　至髙会　たかせクリニック		
	所在地	東京都大田区下丸子一丁目16番6号カーサ鈴木1階		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等		
協力医療機関(6)	名称	医療法人社団And-you　街のホームクリニック		
	所在地	東京都目黒区柿の木坂2-30-18AcanB ビル		
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等		

協力歯科医療機関	名称	医療法人社団　桜宗会　デンタルオフィス桜新町			
	所在地	東京都世田谷区桜新町二丁目9番6号			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり	
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等			
協力眼科医療機関	名称	医療法人社団　栄和会　だんのうえ眼科			
	所在地	神奈川県川崎市中原区上小田中3-23-34 メディ中原ビル3F			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた診療	あり	
	協力の内容	定期的な診察、健康管理、医療相談、生活指導、緊急時の往診、他医療機関の紹介等			
協力調剤薬局	名称	株式会社メディック ニコニコ薬局			
	所在地	東京都大田区北千束1-45-8			
	急変時の相談対応	あり	事業者の求めに応じた対応	あり	
	協力の内容	（通院が難しい方に対して訪問による）服薬管理指導、処方薬配達、薬手帳の配布、定時薬処方薬の受け取り、緊急時対応等			

介護保険加算サービス等	
個別機能訓練加算	あり（Ⅰ）
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）
看取り介護加算	なし
協力医療機関連携加算	あり（Ⅰ）
認知症専門ケア加算	なし
サービス提供体制強化加算	あり（Ⅰ）
介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅰ）
入居継続支援加算	なし
テクノロジーの導入（入居継続支援加算関係）	なし
生活機能向上連携加算	なし
若年性認知症入居者受入加算	なし
ＡＤＬ維持等加算	なし
科学的介護推進体制加算	なし
高齢者施設等感染対策向上加算	あり（Ⅰ）
生産性向上推進体制加算	あり（Ⅱ）
口腔・栄養スクリーニング加算	なし
退院・退所時連携加算	なし
退去時情報提供加算	あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施	あり
短期利用特定施設入居者生活介護の算定	可
利用者の個別的な選択によるサービス提供	あり
運営懇談会の開催	あり　（年　2　回予定）
入居者の人数が少ないなどのため実施しない場合の代替措置	
自費によるショートステイ事業	あり

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	原則として満年齢が70歳以上の方
	要介護度	要介護認定の要支援・要介護の方、自立の方
	医療的ケア	医療機関などで常時の治療を要しない方 （詳細は個別にご相談させていただきます）
	認知症	著しい自傷他害の恐れのない方 （詳細は個別にご相談させていただきます）
	その他	複数入居者による共同生活を営むことに支障のない方で、入居契約に定めることを承諾し事業者の運営指針に賛同できる方
身元引受人等の条件、義務等	【身元引受人の条件】 ①日本国内在住で連絡を取ることができること。 ②原則として、入居者よりも年齢が若いこと。 ③法定相続人や成年後見人等、入居者が認知症や身体の衰弱等により判断能力が不十分な場合、本人に代わり判断ができること。 ④本施設の円滑な運営に協力していただけること。 【身元引受人の義務と役割】 ①事業者と協議し、必要な時は入居者の身柄を引き取っていただきます。 ②入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行っていただきます。 ③入居者の判断能力が不十分な場合、入居者に代理して判断を行っていただく場合があります。 【返還金受取人の条件】 ①日本国内在住で連絡を取ることができること。 ②原則として、入居者より年齢が若いこと。 ③本施設の円滑な運営に協力していただけること。 ※返還金受取人は身元引受人がこれを兼ねることができます。 【返還金受取人の義務と役割】 入居者の死亡等により、退去時に入居者本人による返還金の受取が不可能な場合、返還金受取人は退去時の精算によって生じる返還金を受領するものとします。 【連帯保証人の条件】 ①日本国内在住で連絡を取ることができること。 ②原則として、入居者より年齢が若いこと。 ③法定相続人や成年後見人等、入居者が認知症や身体の衰弱等により判断能力が不十分な場合、本人に代わり判断ができること。 ④本施設の円滑な運営に協力していただけること。 ※連帯保証人は身元引受人がこれを兼ねることができます。 ※入居者は、連帯保証人の人選が困難な場合、事業者が指定する金額を預託保証金として支払うことで、連帯保証人の代替とすることができます。 ・預託保証金 年齢に関係なく300万円です。 （入居契約が終了した場合、入居契約書に準じて預託保証金の全額または一部を返還します。） 【連帯保証人の義務と役割】 入居者が事業者に対して負う一切の経済的な債務について、入居者と連帯して責任を負っていただきます。	

体験入居	利用期間	自費ショートステイに準じる
	利用料金	自費ショートステイに準じる
	その他	各種オプションサービスは自己負担となります。
入院時の契約の取扱い	罹病または負傷等により治療が必要となった場合は、協力医療機関を紹介するか、または希望するその他の医療機関において治療が受けられるように、可能な限り対応します。（この場合の、医療保険制度で支給される以外の治療費用は自己負担となります。） 協力医療機関については、入退院の付き添い、入院期間中の訪問、見舞い、洗濯や買い物等に必要な援助をしますが、これらの費用は介護費用に含まれています。（ただし、クリーニング代実費、買い物代実費、交通費実費等はご負担いただきます。） 入院中の前払金の償却および月額利用料等は従来通りとなります。	
やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	①身体拘束ゼロ対策委員会での協議・決定に基づいて入居者または身元引受人等に対し、身体拘束の内容・目的・理由・時間帯・期間・場所・改善に向けた取り組み方法を詳細に説明し、理解を求めます。 ②入居者または身元引受人等の同意を得た上で、入居者に対して身体拘束その他行動制限が行われる場合は、入居者の態様、時間及び心身の状況を毎日記録します。 ③身体拘束その他行動制限が行われている場合は、身体拘束ゼロ対策委員会において、身体拘束に関する記録に基づき、解除することを目標とした継続的な会議を開催いたします。 ④記録は2年間保存し、行政担当部局の指導監査が行われる際に提示できるようにします。	
事業者からの契約解除	事業者は、入居者が次のいずれかに該当し、かつ、そのことが入居契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、下記に規定した手続きにより、入居契約を解除することができるものとします。 ①入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき。 ②月額利用料その他の支払いを、督促を受けたにもかかわらず2か月以上遅滞したとき。 ③施設で定める規定に違反したとき。 ④入居者の行動が、他入居者または従業員の身体または財産に危害を及ぼし、またはその危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法では防止することができないとき。 ⑤入居者、身元引受人、返還金受取人、連帯保証人が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年五月五日法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員であることが判明したとき。 ⑥入居者が、公的医療保険または介護保険の被保険者の資格を失ったとき。 ⑦事業者の名誉・信用を毀損する等、事業者に対する背信行為を行ったとき。 契約の解除の場合は、事業者は書面にて次に掲げる手続きを行います。 ①契約解除の通告について、90日の予告期間をおきます。 ②前号の通告に先立ち、入居者・身元引受人等に弁明の機会を設けます。 ③解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者・身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力します。	

要介護時における居室の住み替えに関する事項		
一時介護室への移動		なし
	判断基準・手続	
	利用料金の変更	
	前払金の調整	
	従前居室との仕様の変更	
その他の居室への移動		あり
	判断基準・手続	入居者の身体状況により、居室移動をされた方が適切な介護・看護支援ができると事業者が判断した場合、事業者の指定する医師や看護師、総支配人、及び入居者の日常生活や精神状態等を常時観察している従業員の意見を得て、本人・身元引受人への説明・同意のもと居室移動の手続きをいたします。
	利用料金の変更	なし
	前払金の調整	なし
	従前居室との仕様の変更	あり ※居室面積が20.10㎡～22.27㎡の範囲で変更となる可能性があります。
提携ホーム等への転居		なし
	判断基準・手続	
	利用料金の変更	
	前払金の調整	
	従前居室との仕様の変更	

苦情対応窓口		
窓口の名称１		東急ウェリナケア尾山台内の窓口：担当者　総支配人（管理者）
	電話番号	03-5758-1289
	対応時間	10:00　～　16:00　（　担当者勤務日　）
窓口の名称２		東急ウェルネス株式会社　本社
	電話番号	03-5797-9109
	対応時間	9:30　～　17:30　（ 土日・祝日 、年末年始を除く ）
窓口の名称３		東京都　国民健康保険団体連合会　介護相談窓口
	電話番号	03-6238-0177
	対応時間	9:00　～　17:00　（ 土日・祝日・年末年始を除く ）
窓口の名称４		東京都　福祉局　高齢社会対策部　施設支援課 有料老人ホーム担当
	電話番号	03-5321-1111
	対応時間	9:00　～　17:00　（ 土日・祝日・年末年始を除く ）
賠償責任保険の加入		あり　保険の名称： 企業総合賠償責任保険

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			
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		あり	
東京都福祉サービス第三者評価の実施	なし	結果の公表	
その他機関による第三者評価の実施	なし	結果の公表	

５　入居者

介護度別・年齢別入居者数　　平均年齢：　90.0　歳　　入居者数合計：　41　人

年齢＼介護度	自立	要支援１	要支援２	要介護１	要介護２	要介護３	要介護４	要介護５
６５歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0
６５歳以上７５歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0
７５歳以上８５歳未満	0	0	1	1	0	0	4	3
８５歳以上	0	0	1	8	7	6	7	3
合計	0	0	2	9	7	6	11	6

入居継続期間別入居者数

入居期間	6月未満	6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	4	3	20	14	0	0	41

男女別入居者数	男性：　7　人　　女性：　34　人
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	91　％（定員に対する入居者数）

直近１年間に退去した者の人数と理由

理由	人数	理由	人数
自宅・家族同居	1	その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	0
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居	0	医療機関への入院	2
介護老人保健施設へ転居	0	死亡	10
介護療養型医療施設へ転居	0	その他	0
他の有料老人ホームへ転居	0	退去者数合計	13

6　利用料金

入居準備費用	なし　　円	
明内細訳		
支払日・支払方法		
解約時の返還		
敷金	あり　　※月払い方式を選択した場合のみ	
金額	1,644,000 円　※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還する。	

家賃及びサービスの対価

プランの名称	前払金	月額利用料	（内訳）				
			家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
Aプラン（75歳以下）	2,959.2万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Aプラン（76歳～81歳）	2,630.4万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Aプラン（82歳～84歳）	2,301.6万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Aプラン（85歳～88歳）	1,972.8万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Aプラン（89歳～92歳）	1,644.0万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Aプラン（93歳以上）	1,315.2万円	296,960円	0円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（75歳以下）	1,479.6万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（76歳～81歳）	1,315.2万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（82歳～84歳）	1,150.8万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（85歳～88歳）	986.4万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（89歳～92歳）	822.0万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—
Bプラン（93歳以上）	657.6万円	433,960円	137,000円	126,500円	89,100円	81,360円	—

前払金	月額単価（274,000円）×想定居住期間（月により算出） ※初期償却はございません （月額単価の説明） ・入居者が利用する居室及び共用施設の費用として受領する家賃相当額です。 ・建築設備・什器備品に関わる賃借料・購入費・保守修繕費・管理人件費を基礎とし、近傍家賃を参照して算出しております。 （想定居住期間の説明） 公益社団法人全国有料老人ホーム協会のデータに基づき、入居時年齢別の想定居住期間を定めております。

各料金の内訳・明細	家賃	月額：（Aプラン）　0円 （Bプラン）　137,000円 （月払い方式）274,000円 ・入居者が利用する居室及び共用部等の家賃相当額です。 ・建物設備・什器備品に関わる賃借料・購入費・保守修繕費・管理人件費を基礎とし、近傍家賃を参照して算出しております。
	管理費	月額126,500円 ・施設全体の管理事務に関わる人件費および諸経費、居室及び共用部分の清掃維持に関わる諸経費です。共用部および居室における光熱水費を含みます。 ・居室において個人的にご利用される外部サービス（ＮＨＫ、ケーブルテレビ・インターネット、外線電話等）は、それを供給する事業者と個別契約していただきますので、各事業者の料金規程及び支払方法によります。
	介護費用	①要支援・要介護の場合 月額　89,100円（介護保険サービスの自己負担額別途） 介護保険給付の水準を上回る人員体制（※）に関わる諸費用です。 ※要支援者・要介護者2名に対し、常勤換算1名以上の職員体制 ②自立の場合 介護費用は頂きません。 ただし、ヘルスサポート費として月額162,963円をご負担いただきます。 ※健康診断の委託費、提携医・看護師による健康管理・健康相談の諸経費、24時間緊急時対応及び疾病時における対応に備えて常駐している看護師・介護職員の人件費、リハビリサービスに関わる機能訓練指導員の人件費、およびリネン交換・日常の洗濯等の生活サービスに関わる諸経費です。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食　279　円・昼食　544　円・夕食　569　円　間食　0　円 １日当たり　1,392　円　× 30日で積算 厨房管理運営費　39,600円 など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 喫食分のみご負担いただき、キャンセル分の食事代（厨房管理運営費除く）は頂きません。
	光熱水費	光熱水費は管理費に含まれておりますので頂きません。
短期利用	１日当たり　16,061（食費含む）　円　利用料の算出方法　別紙参照	

前払金の取扱い

支払日・支払方法	入居日までに事業者が指定する銀行口座へ、前払金の全額をお支払いいただきます。	
償却開始日	入居日	
返還対象としない額	なし	
	位置づけ	

契約終了時の返還金の算定方式	・前払金 ①想定居住期間内に契約が終了した場合 前払金×（想定居住期間月数－居住期間月数）÷想定居住期間月数 ※月途中の入退去については、別途日割り精算をいたします。 ②想定居住期間経過後に契約が終了した場合返還金はありません。 ・月額利用料 日割り精算いたします。		
短期解約（死亡退去含む）の返還金算定方式	期間：３か月　　起算日：入居した日		
	入居日から3か月以内（入居日を含む）において、入居者から解約の申し出がなされた場合、または入居者の死亡による契約終了の場合に適用します。 ・ご利用日数分の利用料を差し引いた金額を返還します。 ・１日あたりの利用料はＡプラン9,133円、Ｂプラン4,566円です。 １日あたりの利用料＝前払金÷想定居住期間（月）÷30日 ※月額利用料については別途日割り精算をいたします。		
返還期限	契約終了日から　　90 日以内		
保全措置	あり	保全先：	不動産信用保証株式会社 （500万円を上限とし連帯して保証） 東急株式会社 （上記以外の返還金を連帯して保証）
その他留意事項			
月額利用料の取扱い			
支払日・支払方法	毎月27日までに事業者による請求金額を自動振替の方法により、入居者名義の普通預金口座からお支払いいただきます。 ※事業者は、家賃（一時金方式（Ｂプラン）及び月払い方式のみ）、管理費、介護費用（自立の方はヘルスサポート費）、厨房管理運営費、その他固定的に掛かる費用は翌月分、その他の費用は前月分を請求します。		
その他留意事項	入居者の希望による有料サービス、介護用品の実費負担等は、利用に応じて管理規程等に従いお支払いいただきます。		

【別添資料】個人情報

必要最小限の範囲内で、入居者の個人情報を利用することがあります。
個人情報の取扱に関しては、当社個人情報保護ポリシーを行動基準といたします。

個人情報の利用	入居者の皆様それぞれのニーズに合わせた生活・健康管理・介護サービスの提供を行う上で東急ウェルネス株式会社、東急ウェリナケア尾山台において利用させていただきます。
個人情報の利用目的	①商品・サービスの情報提供(ご提案・ご相談など)のため ②ご契約にあたっての事前審査やご本人様確認のため ③ご契約に関して、お客様からのご照会対応や法令等で必要な管理を行うため ④商品・サービスの提供のため ⑤緊急時または当社が必要と判断した時における、当社の提携医療機関 　および入居者のかかりつけの主治医等と連携のため ⑥当社において経営上必要な各種の管理を行うため ⑦お客様への緊急時のご連絡、お問い合わせその他の諸対応 ⑧契約または法令等に基づく当社の義務の履行および権利の行使 　その他これに付随する諸対応 ⑨その他お客様との関係を適切かつ円滑に履行するため
業務委託について	上記サービスの提供のため、第三者（協力医療機関・医師・薬局・厨房業者・理美容業者・清掃ランドリー業者等）に業務委託する場合があります。 委託先に対しても個人情報の取り扱いについて遵守徹底させるものとします。
情報提供について	上記サービスの提供のため、入居者が受診した医療機関等が入居者に提供する医療サービスのうち、当社と当該医療機関等との連携に必要な情報及び当社の委託を受けて健康診断等を行った結果について、当社は当該医療機関との間で相互に入居者の生活・健康管理・介護サービスの提供を行う上で必要な情報の提供を受けます。

介護保険サービスの自己負担額　※要介護度に応じて利用料の１割（一定以上所得の場合２～３割）を負担する。

（30日換算・自己負担１割の場合）　単位：円

介護度	介護報酬	自己負担額
要支援１	81,521	8,153
要支援２	129,470	12,947
要介護１	220,572	22,058
要介護２	245,293	24,530
要介護３	271,104	27,111
要介護４	295,084	29,509
要介護５	320,536	32,054

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり（Ⅰ）	
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）	要介護のみ
看取り介護加算	なし	対象者のみ
協力医療機関連携加算	あり（Ⅰ）	対象者のみ
認知症専門ケア加算	なし	
サービス提供体制強化加算	あり（Ⅰ）	
入居継続支援加算	なし	
生活機能向上連携加算	なし	
若年性認知症入居者受入加算	なし	対象者のみ
ＡＤＬ維持等加算	なし	
科学的介護推進体制加算	なし	
高齢者施設等感染対策向上加算	あり（Ⅰ）	
生産性向上推進体制加算	あり（Ⅱ）	
口腔・栄養スクリーニング加算	なし	対象者のみ
退院・退所時連携加算	なし	対象者のみ
退去時情報提供加算	あり	対象者のみ
介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅰ）	

利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料	一部有料（サービスごとの料金は一覧表のとおり）

料金改定の手続

消費者物価指数及び人件費、経済状況の変化を勘案の上、運営懇談会において入居者の意見を聞いたうえで改定いたします。

【料金プランの一例】　　最も一般的・標準的なプランについて記入すること。

プランの名称	一時金方式（Aプラン）　85歳入居の例

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	19,728,000	296,960

※利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料及び介護保険サービスの自己負担額は含まない。

7　入居希望者等への事前の情報開示

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

添付書類：　介護サービス等の一覧表
東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

重要事項説明書及び一覧表・適合表の各項目について説明を受け、理解しました。

年　　月　　日

署名

説明年月日

年　　月　　日

説明者職・氏名

職

署名

重要事項説明書　別紙

介　護　サ　ー　ビ　ス　等　の　一　覧　表　（参考様式）

区分 / サービス	（自　　立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない（前払金又は月額利用料に含む）サービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示）	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料に含むサービ	その都度徴収するサービス（料金を表示） 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
＜介護サービス＞				
巡回	必要に応じて実施（概ね2時間毎実	—	必要に応じて実施（概ね2時間毎実	—
軟菜食	—	食事基本料金+250円/食	—	食事基本料金+250円/食
食事介助	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
居室配膳・下膳	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
排泄介助	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
おむつ交換	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
おむつ代	—	実費負担	—	実費負担
入浴介助	週2回	週3回以上実費負担 1,650円／回	週2回	週3回以上実費負担 1,650円／回
清拭	週2回（未入浴時）	週3回以上実費負担 1,650円／回	週2回（未入浴時）	週3回以上実費負担 1,650円／回
身辺介助				
・体位交換	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
・居室からの移動	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
・衣類の着脱	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
・身だしなみ介助	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
機能訓練	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
通院介助（協力医療機関）	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
通院介助（上記以外）	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担
緊急時対応	24時間随時対応	交通費実費負担	24時間随時対応	交通費実費負担
ケアコール対応	24時間随時対応	—	24時間随時対応	—
＜生活サービス＞				
居室清掃	毎日実施	個別要望や特殊清掃等 都度見積	毎日実施	個別要望や特殊清掃等 都度見積
リネン交換	週1回実施	左記以外 都度見積	週1回実施	左記以外 都度見積
日常の洗濯	必要に応じて対応	クリーニング対応 実費負担	必要に応じて対応	クリーニング対応 実費負担
嗜好に応じた特別食	必要に応じて対応	—	必要に応じて対応	—
アフタヌーンティー（おやつ）	毎日午後１回提供	—	毎日午後１回提供	—
理美容	—	要予約・実費負担	—	要予約・実費負担
買物代行	日程・範囲を決めて定期的に対応	左記以外 1,650円／30分 要予約・交通費実費負担	日程・範囲を決めて定期的に対応	左記以外 1,650円／30分 要予約・交通費実費負担
役所手続き代行	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担
個別外出付き添い	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担	—	1,650円／30分 要予約・交通費実費負担

区　分 サービス	（自　　立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない（前払金又は月額利用料に含む）サービスに○	その都度徴収するサービス（料金を表示）	追加料金が発生しないもの 特定施設入居者生活介護のサービスに■ 前払金又は月額利用料に含むサービ	その都度徴収するサービス（料金を表示） 住宅型有料老人ホームにおいて外部の居宅サービス利用を原則とするサービスに▲
＜健康管理サービス＞				
定期健康診断	年1回実施	左記以外実費負担	年1回実施	左記以外実費負担
健康相談	随時実施・要予約	―	随時実施・要予約	―
生活指導・栄養指導	随時実施・要予約	―	随時実施・要予約	―
服薬支援	必要に応じて対応	―	必要に応じて対応	―
生活ﾘｽﾞﾑの記録 （排便・睡眠等）	必要に応じて対応	―	必要に応じて対応	―
医師の訪問診療	訪問医を紹介	医療費実費負担	訪問医を紹介	医療費実費負担
医師の往診	訪問医を紹介	医療費実費負担	訪問医を紹介	医療費実費負担
＜入退院時、入院中のサービス＞				
入退院時の同行	協力医療機関は 必要に応じて対応	左記以外 1,650円／30分 交通費実費負担	協力医療機関は 必要に応じて対応	左記以外 1,650円／30分 交通費実費負担
入院中の洗濯物交換・買物 （協力医療機関）	週2回対応	週3回以上 1,650円／30分 交通費実費負担	週2回対応	週3回以上 1,650円／30分 交通費実費負担
入院中の洗濯物交換・買物 （上記以外）	週1回対応 交通費実費負担	週2回以上 1,650円／30分 交通費実費負担	週1回対応 交通費実費負担	週2回以上 1,650円／30分 交通費実費負担
入院中の見舞い訪問 （協力医療機関）	週2回対応	週3回以上 1,650円／30分 交通費実費負担	週2回対応	週3回以上 1,650円／30分 交通費実費負担
入院中の見舞い訪問 （上記以外）	週1回対応 交通費実費負担	週2回以上 1,650円／30分 交通費実費負担	週1回対応 交通費実費負担	週2回以上 1,650円／30分 交通費実費負担

基準日　令和7年4月1日　現在

施設名：東急ウェリナケア尾山台

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

指針項目		該当に○	備考
安定的・継続的な居住の確保のための項目			
1	有料老人ホーム事業の継続を制限する恐れのある抵当権が設定されていないか。	○ 適合 ・ 不適合	
2	借地・借家の場合、入居者の居住の継続を確実なものとするため、指針４（３）から（５）までに定めるすべての要件を満たしているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	
緊急時の安全確保のための項目			
3	有料老人ホーム（児童福祉施設等）の建物として建築基準法第７条第５項に規定する検査済証が交付されているか。	○ 適合 ・ 不適合	
4	耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
5	各居室・各トイレ・浴室・脱衣室のすべてにナースコール等緊急呼出装置を設置しているか。	○ 適合 ・ 不適合	
6	【収容人員（従業員含む。）１０人以上の施設】消防署に届け出た消防計画に基づき避難訓練を実施しているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	
7	消防法施行令に定める消防用設備（スプリンクラー設備等）を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適合 ・ 不適合	
入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項			
8	各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合 ・ 不適合	
9	各居室の入居者１人当たりの面積は壁芯13㎡以上であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
10	すべての居室の定員が１人又は２人（配偶者及び３親等以内の親族を対象）であるか。	○ 適合 ・ 不適合	
11	入居時及び定期的に健康診断を受ける機会を提供しているか。	○ 適合 ・ 不適合	
12	緊急時にやむを得ず身体拘束等を行う場合は、記録を作成することが決められているか。	○ 適合 ・ 不適合	
入居者の財産を保全するための項目			
13	前払金について、規定された保全措置を講じているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	保全先：不動産信用保証株式会社 （500万円を上限とし連帯して保証） 東急株式会社 （上記以外の返還金を連帯して保証）
14	前払金について、全額を返還対象としているか。（初期償却０の場合のみ「適」とする。）	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	初期償却率：０％
15	入居した日から３か月以内の契約解除（死亡退去含む）の場合については、既受領の前払金の全額（実費を除く。）を利用者に返還することが定められているか。	○ 適合 ・ 不適合 ・ 非該当	

※　開設日前にあっては見込みで記入し、実際の状況については備考欄に記入すること。
※　不適合の項目については、その具体的な状況、指針適合に向け検討している内容及び改善の期限を原則として明記し、代替措置がある場合はその内容についても記入すること。

（別紙）短期利用特定施設入居者生活介護および自費ショートステイの料金表

利用日数	宿泊費／泊	その他利用料／泊	一泊当たり計	期間累計 （税込）
1 泊　2 日	6,600円	7,920円	17,232円 （食事代含む）	14,520 円
2 泊　3 日				29,040 円
3 泊　4 日				43,560 円
4 泊　5 日				58,080 円
5 泊　6 日				72,600 円
6 泊　7 日				87,120 円
7 泊　8 日				101,640 円
8 泊　9 日				116,160 円
9 泊　10 日				130,680 円
10 泊　11 日				145,200 円
11 泊　12 日				159,720 円
12 泊　13 日				174,240 円
13 泊　14 日				188,760 円
14 泊　15 日				203,280 円
15 泊　16 日				217,800 円
16 泊　17 日				232,320 円
17 泊　18 日				246,840 円
18 泊　19 日				261,360 円
19 泊　20 日				275,880 円
20 泊　21 日				290,400 円
21 泊　22 日				304,920 円
22 泊　23 日				319,440 円
23 泊　24 日				333,960 円
24 泊　25 日				348,480 円
25 泊　26 日				363,000 円
26 泊　27 日				377,520 円
27 泊　28 日				392,040 円
28 泊　29 日				406,560 円
29 泊　30 日				421,080 円

留意事項

■短期利用特定施設入居者生活介護の連続利用は30日までとなります。

■食費は喫食分のみ、次の金額をご負担いただきます。
朝食：　719円
昼食：　984円
夕食：　1,009円

■管理費、介護費、光熱水費はその他利用料に含まれます。

■介護保険サービスの自己負担額、および個人のおむつ代（使用する分のみ）、医療費、嗜好品購入費等は、
全額自己負担となります。

■自費ショートステイ利用の場合、介護保険報酬相当額として、介護度によって次の金額が上乗せされます。
要支援1　2,657円／日
要支援2　4,225円／日
要介護1　7,106円／日
要介護2　7,908円／日
要介護3　8,759円／日
要介護4　9,536円／日
要介護5　10,375円／日

世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップについて

東急ウェリナケア尾山台敷地（東京都世田谷区玉堤1-24-15）及び建物、並びにその周辺環境について、以下の事実があることを、予めご承知おき願います。

■2019年10月12日から13日にかけて関東地方を襲来した台風19号がもたらした
　大雨の影響により、東急ウェリナケア尾山台建物1階が浸水の被害を受けたこと。

■浸水の被害を受けた後、東急ウェルネス株式会社の親会社・当該土地及び建物所有者である
　東急株式会社による速やかな「復旧工事」が実施されたこと。

■上記「復旧工事」とは別に、将来の水害に備えた「対策工事」が同じく東急株式会社により
　実施されたこと。

■2021年5月1日時点、当該敷地においては、東京都世田谷区危機管理部が作成している
　①「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（多摩川洪水版）」
　②「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）」
　　にて、浸水リスクがあることが開示されていること。

①については、国土交通省が開示している「重ねるハザードマップ」
　(https://disaportal.gsi.go.jp/)
②については、東京都が開示している「浸水リスク検索サービス」

(https://www.kensetsu2.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/chusho_seibi/risk/kensaku