別紙様式(R7.4月版)

基準日	令和7年7月1日 現在

有料老人ホーム重要事項説明書

施設名	東急ウェリナ大岡山
定員・室数	276 人 ・ 165 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１～２人（親族のみ対象）
介護に関わる職員体制	1.5：1以上

１ 事業主体

名称	法人等の種別	営利法人	
	フリガナ	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	〒 145-0051	東京都品川区平塚2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	平成20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ｵｵｵｶﾔﾏ		
	名称	東急ウェリナ大岡山		
所在地	〒 145-0062	東京都大田区北千束1丁目45番6号		
連絡先	電話番号	03-5701-6160		
	ファックス番号	03-5701-6165		
ホームページ	https://www.tokyu-welina.jp/			
介護保険事業所番号	第1371107291号			
管理者職氏名	役職名	総支配人	氏名	纓田　健治
事業開始年月日	平成 22 年 9 月 1 日			
届出年月日	平成 20 年 12 月 25 日			
届出上の開設年月日	平成 22 年 9 月 1 日			
特定施設入居者生活介護	新規指定年月日（初回）	平成 22 年 9 月 1 日		
	指定の有効期間	令和 10 年 8 月 31 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）	平成 22 年 9 月 1 日		
	指定の有効期間	令和 10 年 8 月 31 日　まで		

事業所へのアクセス	東急目黒線・大井町線「大岡山駅」より東方向60m、徒歩1分、東急病院向			
施設・設備等の状況				
敷地	権利形態	ー	抵当権	なし
	面積	9774.02 ㎡		
建物	権利形態	賃貸借	抵当権	なし
	延床面積	19780.06 ㎡　うち有料老人ホーム分 19780.06 ㎡		
	竣工日	平成 22 年 9 月 1 日		
	階数	地上 8 階　地下 1 階		
		うち有料老人ホーム分　地上 8 階　地下 1 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	平成22年9月1日 ～ 令和12年8月31日	
		自動更新	あり	

居室	階	定員	室数	面積
	1階	2人	14	52.8 ㎡ ～ 83.7 ㎡
	2階	2人	13	57.1 ㎡ ～ 83.7 ㎡
		1人	18	21.8 ㎡ ～ 22.9 ㎡
	3階	2人	17	55.1 ㎡ ～ 83.7 ㎡
		1人	18	21.8 ㎡ ～ 22.9 ㎡
	4階	2人	16	55.1 ㎡ ～ 78.3 ㎡
		1人	18	21.8 ㎡ ～ 22.9 ㎡
	5階	2人	17	54.9 ㎡ ～ 153.6 ㎡
	6階	2人	15	54.9 ㎡ ～ 127.8 ㎡
	7階	2人	13	54.9 ㎡ ～ 83.7 ㎡
	8階	2人	6	98.6 ㎡ ～ 135 ㎡

一時介護室	階	定員	室数	面積
	4階	1人	3	20.5 ㎡ ～ 23.6 ㎡
				㎡ ～ ㎡

居室内の設備等			
	便所	全室あり	
	洗面	全室あり	
	浴室	一部あり	
	冷暖房設備	全室あり	
	電話回線	一部あり	（設置各自、料金負担も各自）
	テレビアンテナ端子	全室あり	（設置各自、放送契約は施設側が実施し、受信料は管理費に含まれている）

共同便所	22 箇所	（一部男女共用）	
共同浴室	個浴： 7	大浴槽： 2	機械浴： 3
	併設施設との共用	なし　（　）	
食堂	兼用	あり	（介護フロアダイニング（食事時間以外、リビング等として使用）サポートリビング（食事時間以外、リビング等として使用））
	併設施設との共用	なし　（　）	

その他の共用施設	あり　（駐車場（有料）、プレイルーム、ミュージックスタジオ、アトリエ、ウェリナホール、応接室（３室）、会議室、ゲストルーム（有料）、和室、ビューティーサロン（有料）、トレーニングルーム、健康管理室、健康相談室、バスラウンジ、エステサロン（有料）、スカイラウンジ）			
エレベーター	あり　5　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				1人	1.0	
生活相談員	4				4人	4.0	
看護職員：直接雇用	13		1		14人	14.8	
看護職員：派遣	1				1人		
介護職員：直接雇用	37		6		43人	42.3	
介護職員：派遣	2				2人		
機能訓練指導員	3		3		6人	4.1	
計画作成担当者	3		1		4人	3.7	
栄養士	2				2人	2.0	
調理員	12	1	12	1	26人	18.0	業務委託（事務員兼務）
事務員	16		1		17人	16.5	調理員兼務
その他従業者	11	1	39	1	52人	29.3	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	23		3	
実務者研修				
介護職員初任者研修	17		2	
介護支援専門員	3			
たん吸引等研修（不特定）				
たん吸引等研修（特定）				
資格なし			1	

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	2			
作業療法士	1		2	
言語聴覚士			1	
看護師又は准看護師	13		1	
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				

③－３　管理者（施設長）の資格	介護福祉士・介護支援専門員・准看護師

④　夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	20　時　0　分～　7　時　0　分
上記時間帯の職員配置数	介護職員　5　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　1.1　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	3		7	1			1	1		
１年以上３年未満	7		12	1				1		
３年以上５年未満	4		10	2	3		1			
５年以上10年未満		1	7		1		1	1	1	
10年以上			3	2					2	1
合計	14	1	39	6	4	0	3	3	3	1

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
定期的な安否確認の方法	＜一般居室＞ 必要に応じて、概ね６時間毎に実施 ＜介護居室＞ 概ね２時間毎または随時実施
施設で対応できる医療的ケアの内容	医師の指示の下、施設の看護職員が、服薬管理、膀胱留置カテーテル、吸引、インスリン注射、胃ろう（経管栄養）、人工肛門、在宅酸素の管理を行う。

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3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	健康相談室における日常健康相談、定期健康診断（年１回）、人間ドック（年１回）、緊急時の対応		
協力医療機関(2)	名称	医療法人社団　鳳優会		
	所在地	東京都品川区戸越五丁目14番24号　ITOビル5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	利用者の健康面について定期的な診察、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(3)	名称	医療法人社団　至高会　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	利用者の健康面について定期的な診察、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(4)	名称	医療法人ドクターナカムラ　ドクターナカムラ目黒本町医院			
	所在地	東京都目黒区目黒本町三丁目7番8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	利用者の健康面について定期的な診察、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	みいクリニック代々木			
	所在地	東京都渋谷区代々木二丁目44番12号　サンホワイトYAJIMA101			
	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	利用者の健康面について定期的な診察、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 健身会 さくら中央クリニック			
	所在地	東京都世田谷区新町二丁目6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	利用者の健康面について定期的な診察、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(7)	名称	医療法人社団　青い鳥会			
	所在地	東京都世田谷区奥沢七丁目12番25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	利用者の健康面について定期的な診察、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			
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	あり			
	名称	東急株式会社　東急病院			
	所在地	東京都大田区北千束3丁目27番2号			
協力歯科医療機関	名称	デンタルオフィス桜新町			
	所在地	東京都世田谷区桜新町2丁目9番6号			
	協力の内容	（外来受診ができない場合等の）歯科診療、口腔ケアの指導、緊急時の対応等			

介護保険加算サービス等

個別機能訓練加算	なし
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）
看取り介護加算	あり（Ⅱ）
協力医療機関連携加算	あり
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（Ⅲ）
介護職員等処遇改善加算	あり（Ⅱ）
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	不可
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	なし

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	＜一般居室＞ 満年齢が６５歳以上の方。 ２人入居の場合は、ともに原則として満年齢が６５歳以上の方で、ご夫婦であるか、または３親等以内の関係の方。３人以上の入居は認められません。 ＜介護居室＞ 原則として満年齢が７０歳以上の方。
	要介護度	＜一般居室＞ 入居時に身の回りのことが自分で出来る程度の健康な方。 原則として、介護保険上の要介護認定を受けて「自立」と判断された方。 （詳細は個別にご相談させていただきます） ＜介護居室＞ 加齢による身体機能の低下または認知症等により、常時介護を必要とされる方。 介護保険上の要介護認定を受け、「要介護」と判断された方。 （詳細は個別にご相談させていただきます）
	医療的ケア	＜一般居室＞要相談　＜介護居室＞要相談
	認知症	＜一般居室＞不可　　＜介護居室＞中等度以上の方は要相談
	その他	【入居途中の入居者の追加の条件】 ＜一般居室＞ 一般居室に１人で居住しているときに、入居契約に記載の入居日（以下、入居日という）から５年以内に１度限り、事業者に対して入居者の追加を申し出ることができます。入居者の追加を希望される場合には、身元引受人、連帯保証人及び返還金受取人の全ての同意を得て、事業者に対して申し出て、事業者と協議のうえ、入居契約を再締結する必要があります（再締結する入居日をもって従前の入居契約は失効します）。 なお、入居者が１人で居住しているときに、入居者の追加を希望される場合には、２人入居追加金に加えて、入居者の追加をされる時点の新たな入居者の年齢に応じて、従前の入居契約書記載の入居時支払金（以下、入居時支払金という）との差額を追加でお支払い頂く場合があります。

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立場の方。 ④本施設の円滑な運営にご協力いただける方。 【身元引受人の義務と役割】 ①事業者と協議し、必要なとき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う場合があります。 ＜一般居室＞ ①入居者が居室に戻ることが不可能な健康・介護状態であり、かつ、入居者に介護居室への住み替えの判断能力がないと、事業者の指定する医師が　判断した場合において、入居者を代理して入居者の介護居室への住み替え　に同意を与え、住み替え手続を事業者と協力して行っていただきます。 ＜介護居室＞ ①入居者を代理して入居者の他の介護居室への住み替えに同意を与え、住み替え手続を事業者と協力して行っていただきます。 【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、入居者よりも年齢が若いこと。 ③本施設の円滑な運営にご協力いただける方。 ④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る退去時に入居者本人の返還金受取が不可能な場合、返還金受取人に対し入居時支払金のうち退去時の精算によって生じる返還金を寄託するものとします。 【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。 【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、入居契約書に記載する極度額の範囲内で、入居者と連帯して責任を負っていただきます。 ※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することで、連帯保証人の代替とすることができます。 ※入居契約が終了した場合、入居契約書第３２条に準じて預託保証金を返還します。 ＜一般居室＞ ●預託保証金：１人入居の場合 　年齢に関係なく５００万円／室です。 ●預託保証金：２人入居の場合 　年齢に関係なく８００万円／室です。 ＜介護居室＞ ●預託保証金：１人入居の場合 　年齢に関係なく５００万円／室です。

体験入居	利用期間	最長　6泊7日
	利用料金	1人6,600円/日・2人11,000円/日
	その他	※食事その他サービスの利用に応じて別途費用をご負担頂きます。
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、これらの費用はヘルスサポート費に含まれています。（ただし、洗濯代・買い物代・交通費等実費はご負担いただきます。）入院中の入居時支払い金の償却及び月払いの利用料等は従来どおりとなります。	
高齢者虐待防止のための取組の状況	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	（年　4　回）
	定期的な研修の実施	（年　2　回）
	担当者の役職名	支配人またはグループリーダー
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	（年　4　回）
	定期的な研修の実施	（年　2　回）
	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）を行うこと	あり
	身体的拘束を行う場合の様態及び時間、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	あり
	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・拘束または時間帯・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、解除することを目標に委員会において、緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記に基づき継続的な会議を開催します。 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。
業務継続計画の策定状況等	職員に対する周知の実施	あり
	定期的な研修の実施	（年　3　回）
	定期的な訓練の実施	（年　4　回）
	定期的な業務継続計画の見直し	あり

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あります。 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月払いの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、他の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これを防止することができないとき ⑤入居者、同居者、身元引受人、連帯保証人、返還金受取人が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年五月十五日法律第七十　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日の予告期間をおく ②前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける 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や身元引受人等、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する

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		あり
	判断基準・手続	【判断基準】 入居者が次のいずれかに該当した場合。 ①入居者が退院後や急な体調不良等、病中・病後の一時的に静養が必要な場合 ②感染症の疑いがある場合 ＜一般居室＞ ①一時的な体調不良や加齢等による理解能力や運動能力の衰えにより、自立した生活が困難な場合 【手続き】 ①事業者の指定する医師や看護師の意見を聴く ②入居者または身元引受人の意思を聴く ③静養室は事業者が指定する ④使用期間は最長６か月を限度とする 以上の手続きを経て、一般居室から静養室に一時的に移っていただきます。
	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	静養室（一時介護室）の仕様になります。
その他の居室への移動		あり

判断基準・手続	【判断基準】 ＜一般居室＞ 介護保険上の要介護認定を受け、要介護状態と判断された方で、次のいずれかに該当した場合。 ①介護に必要な時間やタイミングが予測困難であり、または所定の時間を超える場合 ②加齢等による理解能力や運動能力の衰えから、常時見守りが必要な場合 ③医学的なニーズが高いため、介護居室の住み替えが入居者の身体的安全・精神的安定に有効な場合 ④共用部での共同生活に支障をきたす可能性がある場合 ＜介護居室＞ 下記の場合においては、介護居室から他の介護居室への移動を行う場合があります。その場合は、次の判断基準に基づき下記の手続きを行います。 ①事業者が他の介護居室への住み替えが適切であると判断した場合。 【手続き】 ①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に意見を聴く ②入居者及び身元引受人と協議し、同意を得る ③介護居室は、事業者が入居者または身元引受人の意見を聴き、事業者が指定する ＜一般居室＞ ①緊急やむを得ない場合を除いて最短３か月、最長６か月の観察期間を設ける ②住み替え後の居室及び介護の内容、費用負担等について入居者及び身元引受人に説明を行う
利用料金の変更	＜一般居室＞ 介護居室において、あらかじめ定められている月額利用料等の費用をお支払いただきます。なお、２人入居の場合は２人とも介護居室に住み替えた際にこの権利移行を行います。 ＜介護居室＞ なし
前払金の調整	＜一般居室＞ 上記の手続を経て、住み替え前の一般居室の利用権は、新たな介護居室の利用権に移行します。一般居室入居金（前払金方式）の償却期間内にこの権利移行がある場合は、ご入居いただいていた一般居室の入居時支払金の未償却残金について、調整させていただきます（未償却残高の調整がある場合について「契約終了時の返還金の算定方式」と新たな介護居室の介護居室入居金（前払金方式）の差額の調整となります）。 ＜介護居室＞ なし
従前居室との仕様の変更	＜一般居室＞ 介護居室の仕様になります。 ＜介護居室＞ なし

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		東急ウェリナ大岡山　フロント・ご意見箱
	電話番号	03－5701－6160
	対応時間	9:30　～　17:30　（　年中無休　）
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　苦情相談窓口
	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		公益社団法人全国有料老人ホーム協会
	電話番号	03－3548－1077
	対応時間	9:30　～　17:30　（ 土日・祝日・年末年始を除く ）
窓口の名称５		大田区　福祉部介護保険課
	電話番号	03－5744－1655
	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：東急グループ包括保険（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：87.2 歳　入居者数合計：153 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								
６５歳以上７５歳未満	5							
７５歳以上８５歳未満	31	2	2	2	3		1	
８５歳以上	41	7	13	18	13	6	4	5
合計	77	9	15	20	16	6	5	5

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	6	7	51	44	45		153

男女別入居者数	男性：41 人　女性：112 人
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	55 ％（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		その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居	
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居		医療機関への入院	1
介護老人保健施設へ転居	2	死亡	11
介護療養型医療施設へ転居		その他	1
他の有料老人ホームへ転居		退去者数合計	15

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	
＜一般居室＞金額（１人入居）	287.4～1,123.2万 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。
＜一般居室＞金額（２人入居）	347.4～1,183.2万 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。
＜介護居室＞金額	287.4万 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
＜一般居室＞ １人入居（前払金方式） ※８０歳で入居の場合	7,470～ 29,200万円	328,360円	0	152,900	71,500	103,960	実費
２人入居（前払金方式） ※８０歳で入居の場合	9,270～ 31,000万円	564,320円	0	213,400	143,000	207,920	実費
１人入居（月払い方式）	0円	807,360円 2,200,360円	47,900 1,872,000	152,900	71,500	103,960	実費
２人入居（月払い方式）	0円	564,320円	579, 000 1,972,000	213,400	143,000	207,920	実費
＜介護居室＞ １人入居（前払金方式）	3,448.8万円	354,760円	0	179,300	71,500	103,960	—
１人入居（月払い方式）	0円	833,760円	479,000	179,300	71,500	103,960	—

＜一般居室＞
月額単価（612,000円）×想定居住期間（156月）標準プラン（80歳）により算出

＜介護居室＞
月額単価（407,150円）×想定居住期間（72月）標準プランにより算出

（月額単価の説明）

＜一般居室＞
【一般居室入居金（前払金方式）】※８０歳で入居の場合　74,700,000～292,000,000円
・前払金方式を選択した場合のみ必要となるものであり、月払い方式を選択した場合は不要です。
・一般居室入居金（前払金方式）の金額は、居室の広さや条件によって異なります。
・入居者が居住する居室、及び利用する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います。

『一般居室入居金（前払金方式）』
一般居室入居金＝月額単価×想定居住期間＋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（入居金の１５％）

一般居室入居金のうち１５％を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として受領し、８５％を家賃相当額として年齢別に設定した想定居住期間で均等償却します。
２人入居の場合は、若い方の年齢で設定します。

一般居室入居金　　標準プラン80才
123,000,000円[入居金]＝612,000円[月額単価]（端数がある場合、最終月にて調整いたします。）×156か月[想定居住期間]＋（入居金×１５％）[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]

各料金の		前払金	【２人入居追加金（前払金方式）】　18,000,000円 ・２人入居追加金の支払方法について、前払金方式を選択した場合のみ必要となるものであり、月払い方式を選択した場合は不要です。 ・入居者が２人の場合のみ必要となるものであり、入居者が１人の場合は不要です。 ・２人の入居者が共用部等を利用するための追加家賃相当額です。 ・建物賃借料、設備費、修繕費、管理事務費等を基礎とした共用部等の費用、追加利用する介護居室の想定居住期間及び想定発生率を勘案して算出しています。 ・介護居室への住み替えに伴う金額の変更はございません。 ・入居者の１人が介護居室、または２人とも介護居室に住み替えた場合、２部屋目として利用する介護居室に関わる介護居室入居金の追加の費用は頂きません。 『２人入居追加金（前払金方式）』 ２人入居追加金＝月額単価×想定居住期間＋ 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（2人入居追加金の１５％） ２人入居追加金のうち１５％を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として受領し、８５％を家賃相当額として１８０か月（１５年）で均等償却します。 ２人入居追加金 18,000,000[入居金]＝85,000円[月額単価]（端数がある場合、最終月にて調整いたします。）×180か月[想定居住期間]＋（2人入居追加金×１５％）[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] <介護居室> 【介護居室入居金（前払金方式）】　34,488,000円 ・前払金方式を選択した場合のみ必要となるものであり、月払い方式を選択した場合は不要です。 ・入居者が居住する居室、及び利用する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います。 『介護居室入居金（前払金方式）』 介護居室入居金＝月額単価×想定居住期間＋ 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（入居金の１５％） 介護居室入居金のうち１５％を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として受領し、８５％を家賃相当額として７２か月（６年）で均等償却します。 介護居室入居金 34,488,000円[入居金]＝407,150円[月額単価]（端数がある場合、最終月にて調整いたします。）×72か月[想定居住期間]＋（入居金×１５％）[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] （想定居住期間の説明） <一般居室> 入居時年齢の平均余命を勘案して想定した居住期間により想定居住期間の表のとおり定めています。 【想定居住期間の表】

65歳	264月	22年	75歳	180月	15年	85歳	132月	11年
66歳	252月	21年	76歳	180月	15年	86歳	132月	11年
67歳	252月	21年	77歳	180月	15年	87歳以上	120月	10年
68歳	240月	20年	78歳	168月	14年			
69歳	240月	20年	79歳	168月	14年			
70歳	228月	19年	80歳	156月	13年			
71歳	228月	19年	81歳	156月	13年			
72歳	216月	18年	82歳	144月	12年			
73歳	204月	17年	83歳	144月	12年			
74歳	192月	16年	84歳	144月	12年			

<介護居室>
入居時年齢の平均余命を勘案して想定した居住期間により償却期間を７２か月（６年）と定めています。

	の内訳・明細	家賃	＜一般居室＞ 【一般居室入居金（月払い方式）】　479,000～1,872,000円／月 ・月払い方式を選択した場合のみ必要となるものであり、前払金方式を選択した場合は不要です。 ・一般居室入居金（月払い方式）の金額は、居室の広さや条件によって異なります。 ・入居者が居住する居室、及び利用する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います。 ・介護居室に住み替えた場合は、介護居室入居について定めた額（479,000円／月）となります。 【２人入居追加金（月払い方式）】　100,000円／月 ・２人入居追加金の支払方法について、月払い方式を選択した場合のみ必要となるものであり、前払金方式を選択した場合は不要です。 ・入居者が２人の場合のみ必要となるものであり、入居者が１人の場合は不要です。 ・２人の入居者が共用部等を利用するための追加家賃相当額です。 ・建物賃借料、設備費、修繕費、管理事務費等を基礎とした共用部等の費用、追加利用する介護居室の想定居住期間及び想定発生率を勘案して算出しています。 ・介護居室への住み替えに伴う金額の変更はございません。 ・入居者の１人が介護居室、または２人とも介護居室に住み替えた場合、２部屋目として利用する介護居室に関わる介護居室入居金（前払金方式）の追加の費用は頂きません。 ＜介護居室＞ 【介護居室入居金（月払い方式）】　479,000円／月 ・月払い方式を選択した場合のみ必要となるものであり、前払金方式を選択した場合は不要です。 ・入居者が居住する居室、及び利用する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います。
		管理費	【生活サービス費】　月額60,500円／人 ・フロント・コンシェルジュ・各種生活支援等に関わるサービススタッフの人件費、人材の採用及び育成費用、イベント・アクティビティ等の実施に関わる諸経費、共用部の運営に関わる消耗品費等です。 ＜一般居室＞ ・２人入居の場合は、月額121,000円／２人となります。 【施設管理費】 ＜一般居室＞ 月額92,400円／室 ・施設全体の管理事務に関わる人件費及び諸経費、一般居室及び共用部の清掃維持に関わる諸経費等です。居室における、ＮＨＫ受信料、ケーブルテレビ・インターネット接続料金を含みます。 ・介護居室に住み替えた場合、介護居室入居について定めた額（月額118,800円／室）となります。 ・２人入居のいずれか１人が介護居室に住み替えた場合、介護居室入居について定めた額（月額118,800円／室）を追加でお支払いいただきます。この場合は月額211,200円／２室計となります。 ・２人入居の２人とも介護居室に住み替えた場合、介護居室入居について定めた額（月額118,800円／室）の２室分をお支払いいただきます。この場合は月額237,600円／２室計となります。 ＜介護居室＞ 月額118,800円／室 ・施設全体の管理事務に関わる人件費及び諸経費、介護居室及び共用施設の清掃維持に関わる諸経費等です。居室におけるＮＨＫ受信料、ケーブルテレビ・インターネット接続料金、及び水道光熱費を含みます。

	介護費用	【ヘルスサポート費】　月額71,500円／人 ・自立の方の場合、健康診断・人間ドックの委託費、提携医・看護師による健康管理・健康相談の諸経費、２４時間常駐による緊急時対応及びサポートリビング・静養室における疾病時の生活支援等に関わる看護師・ケアスタッフの人件費、リハビリサービスに関わる機能訓練指導員の人件費等です。 ・要介護認定者の場合、介護保険法令等に規定する特定施設入居者生活介護として給付される介護報酬の基準を上回る1.5:1の看護・介護職員を配置し、手厚い介護を提供するための費用に充当します。 ＜一般居室＞ ・２人入居の場合は、月額143,000円／２人となります。 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	朝食　466　円・昼食　660　円・夕食　1,056　円　間食　0　円 １日当たり　2,182　円　× 30日で積算 厨房管理運営費　38,500　円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） ＜一般居室をご利用の方及びサポートリビングをご利用しない方＞ キャンセル料なし（予約不要） ＜介護居室にお住まいの方及びサポートリビングをご利用の方＞ キャンセル料あり（朝食466円、昼食660円、夕食1,056円） 要予約（毎週水曜日の12時までに翌週（日曜日～土曜日）分をご予約ください。）
	光熱水費	【公共料金等】 ＜一般居室＞ 居室で利用する水道、電気、ガス、外線電話の使用料及びこれに類する公共料金等については、これを供給する事業者と個別契約していただきますので、各事業者の料金規定及び支払い方法によります。ＮＨＫ受信料、ケーブルテレビ・インターネット接続料金は施設管理費に含んでいます。 ＜介護居室＞ 居室で利用する水道光熱費は、施設管理費に含まれていますので不要です。その他、外線電話の使用料及びこれに類する公共料金等については、これを供給する事業者と個別契約していただきますので、各事業者の料金規定及び支払い方法によります。ＮＨＫ受信料、ケーブルテレビ・インターネット接続料金は施設管理費に含んでいます。
短期利用		１日当たり　円　利用料の算出方法

<table>
<tr><td colspan="3">前払金の取扱い</td></tr>
<tr><td>支払日・
支払方法</td><td colspan="2">事業主体の指定する銀行へ入居日の前日までに前払金の全額のお支払をいただきます。</td></tr>
<tr><td>償却開始日</td><td colspan="2">入居日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">返還対象としない額</td><td>あり</td><td>＜一般居室＞
厚生労働省の平成２５年度簡易生命表より、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金額の根拠を算出しております。
＜介護居室＞
公益社団法人全国有料老人ホーム協会の試算データより、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金額の根拠と比較して算出しております。
上記の算出根拠については、東京都福祉局と協議のうえ、平成２７年５月８日付で東京都知事宛に届出済みとなっております。</td></tr>
<tr><td>位置づけ</td><td>想定居住期間内に退去した場合、想定居住期間を超えて入居継続した入居者の家賃等に充当</td></tr>
<tr><td rowspan="3">契約終了時の返還金の算定方式</td><td colspan="2">【一般居室入居金（前払金方式）】
・想定居住期間内に契約が終了した場合
一般居室入居金（前払金方式）×８５％×（想定居住期間月数－経過月数）÷想定居住期間月数
・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が、一般居室入居金（前払金方式）の追加徴収も行いません。
・入居者が２人の場合は、両者とも退去したときに契約が終了するものとします。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【一般居室２人入居追加金（前払金方式）】
・想定居住期間内に入居者の２人のうちどちらか１人が退去した場合、または契約が終了した場合
２人入居追加金（前払金方式）×８５％×（想定居住期間月数－経過月数）÷想定居住期間月数
・想定居住期間経過後に入居者の２人のうちどちらか１人が退去した場合、または契約が終了した場合、返還金はありませんが、２人入居追加金の追加徴収も行いません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【介護居室入居金（前払金方式）】
・想定居住期間内に契約が終了した場合
介護居室入居金（前払金方式）×８５％×（想定居住期間月数－経過月数）÷想定居住期間月数
・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が、介護居室入居金（前払金方式）の追加徴収も行いません。

※月途中の入退去について月次償却額を３０で除した額を日割り計算します。
※月額利用料については、別途日割り精算します。</td></tr>
</table>

	短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式	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、入居者からの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無利息で返還します。 ・一日当たりの利用料は、次の算式によります。 １日当たりの利用料＝入居金（月払い方式の月額金額とします）÷３０日 返還金＝前払金－１日あたりの利用料×入居日数 ※１　前払金方式の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金額も返還対象とします。 ※２　月払いの利用料については、別途日割り精算します。
	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	【一般居室入居金（前払金方式）】 ・契約に基づき事業者は、入居者が居住する月毎の家賃相当額を、その末日毎に預かり金より徴収します。 ・想定居住期間内に契約が終了する場合は、預かり金残高を返還します。 ・介護居室に住み替えた場合、想定居住期間及び償却額を変更し、必要額を超える預かり金残高は返還します。 【一般居室２人入居追加金（前払金方式）】 ・契約に基づき事業者は、入居者が居住する月毎の家賃相当額を、その末日毎に預かり金より徴収します。 ・２人の入居者のうちどちらかが想定居住期間内に契約を終了する場合は、預かり金残高を返還します。 ・介護居室への住み替えに伴う想定居住期間及び償却額の変更はございません。 【介護居室入居金（前払金方式）】 ・契約に基づき事業者は、入居者が居住する月毎の家賃相当額を、その末日毎に預かり金より徴収します。 ・想定居住期間内に契約が終了する場合は、預かり金残高を返還します。

月額利用料の取扱い	
支払日・支払方法	入居者の指定する普通預金口座から、毎月27日までに事業主体による請求金額を、自動振替の方法により、お支払いいただきます。
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。

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	70,806	7,081
要支援２	118,504	11,851
要介護１	209,127	20,913
要介護２	233,706	23,371
要介護３	259,398	25,940
要介護４	283,247	28,325
要介護５	308,557	30,856

加算の種類	算定	備考
個別機能訓練加算	あり	
夜間看護体制加算	あり（Ⅰ）	要介護のみ
看取り介護加算	あり（Ⅱ）	対象者のみ
協力医療機関連携加算	あり	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（Ⅲ）	
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（Ⅱ）	

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

東京都が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案の上、運営懇談会の意見を聴いたうえで改定します。

【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	一般居室（一般居室入居金（前払金方式））８０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	112,300,000	328,360

※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。

プランの名称	介護居室（介護居室入居金《前払金方式》）

単位：円

入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	34,488,000	354,760

※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	入居希望者に公開	財務諸表の要旨	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開	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	その他開示情報	「東京都消費生活条例による表示」に基づき情報を開示しております

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　　印

署名　　印

東京都品川区平塚二丁目１８番１９号
東急ウェルネス株式会社　代表取締役　　下山　洋一
（代表者代理）　東急ウェリナ大岡山
総支配人　　纓田　健治　　印

説明者　職・氏名
印

【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

入居者の皆さま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、東急ウェリナ大岡山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お客様のかかりつけの主治医等との連携のため
（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。

介護サービス等の一覧表

基準日：2025年7月1日

区分 / サービス	自立		要支援Ⅰ～Ⅱ 、 要介護Ⅰ～Ⅴ区分				自立・要支援・要介護	
	一般居室		一般居室		介護居室		静養室	
	追加料金が発生しない（一時金及び月額利用料に含む）サービス	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、一時金又は月額利用料に含むサービス	その都度徴収するサービス（料金の表示）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	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、一時金又は月額利用料に含むサービス	その都度徴収するサービス（料金の表示）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	追加料金が発生しない（一時金及び月額利用料に含む）サービス	その都度徴収するサービス（料金を表示）
＜介護サービス＞			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
○巡回								
・昼間 7～21時 ・夜間 21～7時	–	–	必要に応じて、概ね6時間毎に実施	–	概ね2時間毎または随時実施	–	概ね2時間毎または随時実施	–
■食事関連			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
・主な場所	ダイニングまたはプライベートダイニング		ダイニングまたはサポートリビング		介護フロアダイニング		サポートリビングまたは静養室	–
・飲食形態（介護食）	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
・治療食	必要に応じて献立	–	必要に応じて献立	–	必要に応じて献立	–	必要に応じて献立	–
・食事介助	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
・居室配膳	体調不良時は必要に応じて提供（看護師の判断）	左記以外 330円（税込）/1回	体調不良時は必要に応じて提供（看護師の判断）	左記以外 330円（税込）/1回	必要に応じて提供	–	必要に応じて提供	–
・おやつ	ダイニングにて提供	–	必要に応じて提供	–	おやつ提供　午後1回	–	必要に応じて提供	–
■排泄関連			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
・排泄介助	–	–	–	–	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	–	実費負担	–	実費負担
■衛生関連			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
○入浴								
・主な場所	ウェリナスパ	–	ウェリナスパまたはサポートリビング浴室・機械浴室		介護フロア浴室または機械浴室		サポートリビング浴室または機械浴室	
・入浴介助・見守り	–	–	必要に応じて、居室内浴室では見守り、サポートリビングでは見守り・一部介助	週4回以上実費（サポートリビング）/1,650円（税込）	必要に応じて、見守り・介助	週4回以上実費/1,650円（税込）	必要に応じて、見守り・介助	週4回以上実費/1,650円（税込）
・入浴不可の場合、全身清拭等	–	–	必要に応じて対応	週4回以上実費（サポートリビング）/1,650円（税込）	必要に応じて対応	週4回以上実費/1,650円（税込）	必要に応じて対応	週4回以上実費/1,650円（税込）
○身だしなみ介助（整髪・化粧含む）	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
○清潔保持（洗面・髭剃り等）	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
○起床・就寝時介助（更衣）	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
○口腔ケア	–	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
○身辺介助								
・体位変換	–	–	–	–	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	–	必要に応じて対応	–
○機能訓練								
・介護予防	-	-	必要に応じて対応	-	必要に応じて対応	-	必要に応じて対応	-
・生活リハビリ	-	-	必要に応じて対応	-	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	–	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分+交通費実費	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–	必要に応じて対応	–
・協力医療機関以外	–	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分+交通費実費	–	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分+交通費実費	–	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分+交通費実費	–	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分+交通費実費
・緊急受診介助	必要に応じて対応	交通費実費	必要に応じて対応	交通費実費	必要に応じて対応	交通費実費	必要に応じて対応	交通費実費
○緊急時対応								
・生活リズムセンサー	24時間随時対応	–	24時間随時対応	–	–	–	–	–
・緊急コール	24時間随時対応	–	24時間随時対応	–	–	–	–	–
・ケアコール	–	–	–	–	24時間随時対応	–	24時間随時対応	–

介護サービス等の一覧表

基準日：2025年7月1日

区分 / サービス	自立		要支援Ⅰ～Ⅱ 、 要介護Ⅰ～Ⅴ区分				自立・要支援・要介護	
	一般居室		一般居室		介護居室		静養室	
	追加料金が発生しない（一時金及び月額利用料に含む）サービス	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、一時金又は月額利用料に含むサービス	その都度徴収するサービス（料金の表示）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	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、一時金又は月額利用料に含むサービス	その都度徴収するサービス（料金の表示）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	追加料金が発生しない（一時金及び月額利用料に含む）サービス	その都度徴収するサービス（料金を表示）
＜生活サービス＞			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
○居室清掃	月2回基本清掃実施	左記以外実費	週1回基本清掃実施 週2回トイレ・洗面 清掃、ゴミ捨て	左記以外実費	毎日基本清掃実施	左記以外実費	毎日基本清掃実施	左記以外実費
○ゴミ回収	基本清掃時は業者回収 クリーンルームにて回収	粗大ゴミ実費	週2回業者回収 クリーンルームにて回収	粗大ゴミ実費	毎日回収	粗大ゴミ実費	毎日回収	－
○リネン交換	－	清掃基本メニューから 希望により選択可能 リネン代実費	必要に応じて、 週1回実施	－	週１回実施	－	週１回実施	－
○日常の洗濯	－	洗濯・クリーニング対応 /実費	必要に応じて実施	クリーニング対応/実費	必要に応じて実施	クリーニング対応/実費	必要に応じて実施	－
○理美容	－	実費	－	実費	－	実費	－	実費
○買物代行 （東急ストア大岡山店）	日程・範囲を決めて 定期的に対応	－	日程・範囲を決めて 定期的に対応	－	日程・範囲を決めて 定期的に対応	－	日程・範囲を決めて 定期的に対応	－
○買物代行 （上記以外の区域）	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費
○外出時の付き添いサービス	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費
○役所手続き同行	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	予約制にて対応 1,650円（税込）/30分 +交通費実費
○書面の交付	－	介護記録開示等の書面を交付 50枚までは無料、それ以上は11円(税込）/枚	－	介護記録開示等の書面を交付 50枚までは無料、それ以上は11円(税込）/枚	－	介護記録開示等の書面を交付 50枚までは無料、それ以上は11円(税込）/枚		
○郵便物関係	・メールボックス利用 ・不在時フロント預かり （宅配便等） ・着払いを除く	－	・メールボックス利用 ・不在時フロント預かり （宅配便等） ・着払いを除く	－	・フロント預かり ・着払いを除く	－	・フロント預かり ・着払いを除く	－
	※上記以外の生活サービスは全て 有料サービスとなります		※上記以外の生活サービスは必要に応じて実施。 （一部有料サービスあり）		※上記以外の生活サービスは必要に応じて実施。 （一部有料サービスあり）		※上記以外の生活サービスは必要に応じて実施。 （一部有料サービスあり）	
＜健康管理サービス＞			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
○定期健康診断	年1回実施	左記以外 別途保険診療	年1回実施	左記以外 別途保険診療	年1回実施	左記以外 別途保険診療	－	－
○人間ドック	年1回実施	左記以外 別途保険診療	年1回実施	左記以外 別途保険診療	年1回実施	左記以外 別途保険診療	－	－
○健康相談	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－
○生活指導・栄養指導	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－	随時実施（予約）	－
○服薬支援	－	－	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－
○生活リズムの記録 （排便・睡眠等）	－	－	必要に応じて聞き取りにより対応	－	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－
○医師の訪問診療	訪問医をご紹介致します	医療費実費	訪問医をご紹介致します	医療費実費	訪問医をご紹介致します	医療費実費	訪問医をご紹介致します	医療費実費
○医師の往診	往診医をご紹介致します	医療費実費	往診医をご紹介致します	医療費実費	往診医をご紹介致します	医療費実費	往診医をご紹介致します	医療費実費
＜入退院時、 入院中のサービス＞			※自立支援を目的としたケアプランを作成します。ケアプランに基づいて必要なサービスを実施します。					
○移送サービス	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費
○入退院時の同行 （協力医療機関）	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－	必要に応じて対応	－
○入退院時の同行（上記以外）※緊急対応は除く	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費	－	1,650円（税込）/30分 +交通費実費
○入院中の洗濯物交換・ 買物	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費
○入院中の見舞い訪問	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費	[協力医療機関] 週2回程度 [それ以外] 週1回程度 ※交通費実費	[協力医療機関] 週3回以上有料 [それ以外] 週2回以上有料 ※1,650円(税込)/30分 ※交通費実費

基準日：令和7年7月1日

施設名：東急ウェリナ大岡山

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目			
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)
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：15%
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。