重要事項説明書（情報公表システム取込様式）

記入年月日	2023 年 7 月 28 日
記入者名	久賀 公嗣
所属・職名	管理者（施設長）
取込種別	
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類		営利法人
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	（ふりがな）	カブシキガイシャゼンウェルネス
	株式会社ZENウェルネス	
法人番号	法人番号有無	あり
	法人番号	4E+12
主たる事務所の所在地	〒 102 －	
	東京都千代田区五番町１０番地	
連絡先	電話番号	3 － 6272 － 4672
	FAX番号	3 － 6272 － 4673
	メールアドレス	@
	ホームページ有無	あり
	ホームページアドレス	lness.co.jp
代表者	氏名	加藤公治
	職名	代表取締役
設立年月日	2013 年 11 月 7 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）	アシステッドリビングミヤマエ
	アシステッドリビング宮前	

所在地	〒	216 -	12			
	神奈川県川崎市宮前区水沢2丁目8番60号					
所在地（建物名等）						
市区町村コード	都道府県		市区町村			
主な利用交通手段	最寄駅	たまプラーザ	駅			
	交通手段と所要時間	・小田急線「生田」駅：川崎市バス（１１分）、バス停より徒歩（７分） ・東急田園都市線「たまプラーザ」駅：東急バス（７分）、徒歩（４分）				
連絡先	電話番号	44 -	978 -	1165		
	FAX番号	44 -	978 -	1167		
	メールアドレス	info-miyamae	@	zenwellness.co.jp		
	ホームページ有無	あり				
	ホームページアドレス	lness.co.jp				
管理者	氏名	久賀 公嗣				
	職名	管理者（施設長）				
建物の竣工日			年	月	日	
有料老人ホーム事業の開始日		2019	年	10 月	1 日	

（類型）【表示事項】

類型	介護付有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）					
１又は２に該当する場合	介護保険事業者番号	1475502512				
	指定した自治体名	川崎市				
	事業所の指定日	2019	年	10 月	1 日	
	指定の更新日（直近）	2019	年	10 月	1 日	

3 建物概要

	敷地面積	1682.53	㎡	
		借地		
		２　事業者が賃借する土地の場合		
		賃貸の種別	通常借地契約	

土地	所有関係		抵当権の有無	なし			
			契約期間				
				開始			
				2014 年	4 月	15 日	
				終了			
				2034 年	4 月	14 日	
			契約の自動更新	あり			
建物	延床面積	全体		2961.58	㎡		
		うち、老人ホーム部分		2961.58	㎡		
	耐火構造			耐火			
		3　その他の場合					
	構造			鉄骨造			
		4　その他の場合					
	所有関係			借家			
		2　事業者が賃借する建物の場合					
			賃貸の種別	通常借家契約			
			抵当権の有無	なし			
			契約期間				
				開始			
				2014 年	4 月	15 日	
				終了			
				2034 年	4 月	14 日	
			契約の自動更新	あり			
居室の状況	居室区分【表示事項】			個室			
		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	あり	なし	18 ㎡		
タイプ２	あり	なし	18.06 ㎡		
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	9	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	8	ヶ所	
	共用浴室	2	ヶ所	個室	1	ヶ所	
				大浴場	1	ヶ所	
	共用浴室における介護浴槽	2	ヶ所	チェアー浴	1	ヶ所	
				リフト浴		ヶ所	
				ストレッチャー浴	1	ヶ所	
				その他	0	ヶ所	
	食堂	兼用室兼用。各階設置（1階33.6㎡、2階108.36㎡、3階108.36㎡）					
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし					
	エレベーター	1基（うちストレッチャー搬入可　1基）					
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					
	防火管理者	あり					
	防災計画	あり					
緊急通報装置等	居室	あり					
	便所	あり					
	浴室	あり					
	その他	脱衣室、機能訓練室					
		種類：ナースコール、PHSにて受信					
その他							

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	【事業の目的、運営理念、方針】 ・事業目的：地域に未着下サービスを展開、地域に根付いた施設運営を行ってまいります ・運営方針：自ら受けたいと思う「介護」を標榜

運営に関する方針	・運営方針：自ら受けたいと思う「介護」を標榜し、日々心がけてまいります ・運営方針：安心で安全な、そして「透明度」の高いシニアライフを提供してまいります
サービスの提供内容に関する特色	24時間の看護職員の常駐により医療ニーズの高い
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施
食事の提供	委託
洗濯・掃除等の家事の供与	自ら実施
健康管理の供与	自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	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）		なし
	入居継続支援加算（Ⅱ）		なし
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）		なし
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）		なし
	個別機能訓練加算（Ⅰ）		なし
	個別機能訓練加算（Ⅱ）		なし
	ADL維持等加算（Ⅰ）		なし
	ADL維持等加算（Ⅱ）		なし
	夜間看護体制加算		あり
	若年性認知症入居者受入加算		なし
	医療機関連携加算		あり
	口腔衛生管理体制加算		あり
	口腔・栄養スクリーニング加算		なし
	科学的介護推進体制加算		なし
	退院・退所時連携加算		あり
	看取り介護加算（Ⅰ）		なし
	看取り介護加算（Ⅱ）		なし
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	なし
		（Ⅱ）	なし
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	なし
		（Ⅱ）	なし
		（Ⅲ）	なし
	介護職員処遇改善	（Ⅰ）	あり
		（Ⅱ）	なし

	介護職員処遇改善加算	(Ⅲ)	なし
		(Ⅳ)	なし
		(Ⅴ)	なし
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	あり
		(Ⅱ)	なし

人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし		
	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	

協力医療機関	1	名称	医療法人社団慧愛会清泉メディカルクリニック
		住所	東京都世田谷区代沢2-36-30
		診療科目	内科・皮膚科・緩和ケア・一般診療
		協力科目	
		協力内容	訪問診療、一般診療、緊急時対応
	2	名称	医療法人社団檜会　横浜北クリニック
		住所	神奈川県横浜市都筑区中川中央１－３９－４４
		診療科目	訪問診療・内科・一般診療
		協力科目	
		協力内容	訪問診療、一般診療、緊急時対応
		名称	医療法人社団総生会　麻生総合病院

	3	住所	神奈川県川崎市麻生区上麻生6-25-1
		診療科目	外科・内科・循環器内科・神経内科・救急等
		協力科目	
		協力内容	緊急時対応、人工透析、一般診療
協力歯科医療機関	1	名称	医療法人社団高輪会新横浜デンタルクリニック
		住所	神奈川県横浜市港北区小机町2461
		協力内容	訪問歯科、緊急時対応
	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

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		一時介護室へ移る場合	
		介護居室へ移る場合	
	○	その他	心身の状況により居室移動の場合あり
判断基準の内容	・事業者の都合による場合 ・より適切なサービスを提供するために必要と判断をした場合		
手続きの内容	1、協力医療機関の医師の意見を聴く 2、一定期間の観察期間を設け、入居者の意思を確認し、契約者等の意見を聴く 3、入居者及び契約者等の同意を得る		
追加的費用の有無	の都合によるものは、現居室の原状回復費をお支払いいただきます）		
居室利用権の取扱い	利用権の対象居室は、住み替え後の居室へ変更となる		
前払金償却の調整の有無	の都合によるものは、現居室の原状回復費をお支払いいただきます）		

従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	
	便所の変更	なし	
	浴室の変更	なし	
	洗面所の変更	なし	
	台所の変更	なし	
	その他の変更	なし	
		1　ありの場合	
		（変更内容）	

（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	以下をすべて満たす方とする （１）60歳以上の自立、要支援・要介護認定の方 （40歳以上の要支援・要介護の方もご相談いただけます） （２）ご入居後、月額利用料のお支払いが可能な方 （３）健康保険に加入している方		
契約解除の内容	【事業者からの契約解除】 入居契約書　第29条 【入居者からの契約解除】 入居契約書　第30条		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	・入居申し込み書に虚偽の事項を記載するなどの不正手段により入居したとき ・目的施設、付帯設備、または敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は消滅したとき	
	解約予告期間	3	ヶ月
入居者からの解約予告期間	1	ヶ月	
体験入居の内容	あり		
	1　ありの場合		
	（内容）	・上限：6泊7日まで ・利用料金：1日当たり　10,780円 （税込：宿泊費・食費・介護サービス料込）	
入居定員	1	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		
生活相談員		1		
直接処遇職員				
介護職員		11	9	15.1
看護職員		5	1	6
機能訓練指導員		1		1
計画作成担当者		1		1
栄養士				
調理員				
事務員		1		1
その他職員		2		0.7
１週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※２				40 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			
介護福祉士		2	4
実務者研修の修了者		2	
初任者研修の修了者		5	5
介護支援専門員			

（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		1	
作業療法士			
言語聴覚士			

柔道整復士			
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・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間	（ 17 時 0 分 ～ 9 時 30 分 ）	
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	1 人	1 人
介護職員	3 人	2 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】	1.E-01	
	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）	2.3	： 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						なし			
		業務に係る資格等						あり			
				1　ありの場合							
					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		4	2	6	1			1		1	
前年度1年間の退職者数		2	2	12				1		1	1
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	5		8	2	1				1	
	1年以上3年未満	2	1		2						
	3年以上5年未満			4							
	5年以上10年未満			1	2						
	10年以上										
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 【表示事項】	利用権方式
	選択方式

利用料金の支払い方式【表示事項】	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	なし	
要介護状態に応じた金額設定	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	食費以外のご請求となります	
	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	目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価及び人件費等
	手続き	運営懇談会の意見を聴いたうえで行う

（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	要介護１	要介護１
	年齢	80 歳	80 歳
居室の状況	床面積	18 ㎡	18 ㎡
	便所	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
入居時点で必要な費用	前払金	1500000 円	円
	敷金	円	円
月額費用の合計		円	円
	家賃	54000 円	74000 円

サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用		19462 円	19462 円
	介護保険外※2	食費	59400 円	59400 円
		管理費	44000 円	64000 円
		介護費用	円	円
		光熱水費	27500 円	27500 円
		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、本欄には記入していない)

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	施設借受賃料を部屋数で割り、安全率を掛けて算出
敷金	家賃の　　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。	【生活支援費】 自立の方を対象とした生活支援のためのサービス費用
管理費	・運営管理費：各種消耗品、新聞等の共用費、事務管理費、人件費として44,000円 ・建物管理費：建物及び付帯設備の維持管理費として20,000円
食費	朝食：495円、昼食：660円、夕食：825円（各税別） ・30日：59,400円 ・3日前までに欠食の申し出があった場合、当該額はいただきません
光熱水費	専用居室の使用分、共用施設の使用分案分を想定し算出
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	市区町村から交付される「介護保険負担割合
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)	なし
※ 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		・想定居住期間内における前払い家賃相当額2万円×50カ月＝100万円 ・想定居住期間内における建物管理費相当額2万円×25カ月＝50万円	
想定居住期間（償却年月数）		50	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）		500000	円
初期償却率		33.3	%
返還金の算定方法	入居後３月以内の契約終了	入居日から退去日までの家賃の一部20,000/	
	入居後３月を超えた契約終了	・建物管理費は、４か月目の午前零時をもって一括償却 ・前払い家賃については、入居月の翌月からの償却とし、50か月にわたり毎月20,000円の均等償却とする。	

前払金の保全先	ファースト信託株式会社		
	1　全国有料老人ホーム協会以外の場合		
		名称	

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	10	人
	女性	41	人
年齢別	65歳未満	1	人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	10	人
	85歳以上	39	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援１	0	人
	要支援２	1	人
	要介護１	5	人
	要介護２	9	人
	要介護３	7	人
	要介護４	15	人
	要介護５	14	人
入居期間別	６ヶ月未満	6	人
	６ヶ月以上１年未満	7	人
	１年以上５年未満	19	人
	５年以上10年未満	19	人
	10年以上15年未満	0	人
	15年以上	0	人

（入居者の属性）

平均年齢	87.3	歳
入居者数の合計	51	人
入居率※	63.7	%

※ 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	2 人
	社会福祉施設	4 人
	医療機関	5 人
	死亡	21 人
	その他	0 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	0 人
		(解約事由の例)

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		【アシステッドリビング宮前】 ・苦情受付担当者(生活相談員):堀内美沙子 ・苦情解決責任者(施設長):久賀公嗣						
	電話番号		44	-	978	-	1165		
	対応している時間	平日	9 時	0 分	～	18 時	0 分		
		土曜	9 時	0 分	～	18 時	0 分		
		日曜・祝日	9 時	0 分	～	18 時	0 分		
	定休日								
窓口2									
	窓口の名称		川崎市健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課						
	電話番号		44	-	200	-	2633		
	対応している時間	平日	8 時	30 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		川崎市宮前区役所							
	電話番号		44	-	856	-	3113			
	対応している時間	平日	8	時	30	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		神奈川県国民健康保険団体連合会介護苦情相談係							
	電話番号		45	-	329	-	3447			
	対応している時間	平日	8	時	30	分	～	17	時	15 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			あり
	1　ありの場合		
		その内容	損保ジャパン株式会社
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			ウォームハート（介護事業者向け賠償責任保険）
	1　ありの場合		
		その内容	使用・管理に起因する身体障害や

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		
	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	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	入居希望者へ交付
管理規程	入居希望者へ交付
事業収支計画書	閲覧可能
財務諸表の要旨	閲覧可能
財務諸表の原本	閲覧可能

10 その他

運営懇談会			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）	
提携ホームへの移行【表示事項】			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			あり
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			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			なし
	1　ありの場合		
		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	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	なし		
不適合事項がある			

	場合の内容	

備考

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。