

## 重要事項説明書

記入年月日	2023年7月1日
記入者名	松原 恭代
所属・職名	施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃおおさかほむけあさーびす 株式会社大阪ホームケアサービス		
法人番号	8120101033185		
主たる事務所の所在地	〒 583-0864 大阪府羽曳野市羽曳が丘四丁目18番3号		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-931-2355 / 072-931-2730	
	メールアドレス	info@medi-care.co.jp	
	ホームページアドレス	https://www.medi-care.co.jp	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 松下 佳代		
設立年月日	1988年4月26日		
主な実施事業	※別添1(別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)ゆうりょうろうじんほむけあほむふじいでら 有料老人ホーム ケアホーム藤井寺		
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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 583-0007 大阪府藤井寺市林2丁目7番35号		
主な利用交通手段	近鉄南大阪線 藤井寺駅南口よりタクシーで約10分 近鉄南大阪線 土師ノ里駅より徒歩約15分		
連絡先	電話番号	072-931-6612	
	FAX番号	072-931-6614	
	メールアドレス	sawada@medi-care.co.jp	
	ホームページアドレス	https://www.medi-care.co.jp	
管理者(職名/氏名)	管理者 / 松原 恭代		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	2019年4月25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	なし					
	賃貸借契約の期間	2018年2月1日				～	2068年1月31日				
	面積	1,158.0 m <sup>2</sup>									
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	～									
	延床面積	2,061.7 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				1,632.4 m <sup>2</sup> )					
	竣工日	2019年4月3日				用途区分	有料老人ホーム				
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：							
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：							
	階数	4階		(地上	4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	63戸		届出又は登録をした室数				63室			
	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	○	○	×	×	×	13.05m <sup>2</sup>	60	定員 1名		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	13.49m <sup>2</sup>	3	定員 1名		
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	5ヶ所			ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所		面積	150.42 m <sup>2</sup>						
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし									
	エレベーター	あり(車椅子対応)					2ヶ所				
	廊下	中廊下	1.9 m		片廊下	1.9 m					
	汚物処理室	3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	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			1～3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	消防計画	あり	避難訓練の年間回数	2回					

#### 4 サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針		思いやりあるケアでご利用者、ご家族、地域の皆様に愛される施設を目指します。
サービスの提供内容に関する特色		四季折々のイベント、レクリエーション、遊び、いつまでもおいしく食事が頂けます様に、食事前の口腔体操にも生活の一部として取り入れています。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	盛付：ニチダン
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	調理：ニチダン 洗濯：キンキ寝具
健康管理の支援（供与）	委託	長崎医院、くまざき歯科、ひまわり眼科クリニック
状況把握・生活相談サービス		自ら実施
提供内容		<ul style="list-style-type: none"> <li>・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10、15、21、24、3、6時）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。</li> <li>・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。</li> </ul>
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	長崎医院
	提供方法	機会付与
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>①虐待防止に関する責任者は、管理者の松原恭代です。</li> <li>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</li> <li>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</li> <li>④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。</li> <li>⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。</li> </ul>
身体的拘束		<ul style="list-style-type: none"> <li>①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1カ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。）</li> <li>②経過観察及び記録をする。</li> <li>③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。</li> <li>④1カ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。</li> </ul>

(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) でいる一むさわだ デイルーム沢田
主たる事務所の所在地	大阪府羽曳野市羽曳が丘四丁目18番3号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃおおさかほーむけあさーびす 株式会社大阪ホームケアサービス
併設内容	通所介護
事業所名称	(ふりがな) へるぱー24さわだ ヘルパー24沢田
主たる事務所の所在地	大阪府羽曳野市羽曳が丘四丁目18番3号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃおおさかほーむけあさーびす 株式会社大阪ホームケアサービス
併設内容	訪問介護

(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	
	その他の場合 :	
協力医療機関	名称	医療法人 長崎医院 (当施設まで1.4km)
	住所	大阪府藤井寺市岡2丁目1-4
	診療科目	内科・消化器科・リハビリテーション科・血管外科
	協力科目	内科・消化器科・リハビリテーション科・血管外科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 :
	名称	ひまわり眼科クリニック
	住所	大阪府大阪市城東区諏訪1-18-4
	診療科目	眼科
	協力科目	眼科
協力内容	訪問診療	
	その他の場合 :	
協力歯科医療機関	名称	くまざき歯科
	住所	大阪府富田林市山中田町1-15-20
	協力内容	訪問診療
その他の場合 :		

**(入居に関する要件)**

入居対象となる者	要介護		
留意事項	概ね65歳以上の要介護者		
契約の解除の内容	①不正手段の入居 ③設備の故意の破損	②費用の滞納 ④長期の不在	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	事業者へ通知をせずに1カ月以上居室を利用しない時、共同生活の秩序を乱す行為があったとき、等	
	解約予告期間	即時～3か月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1日につき11,278円～18,491円(税込)
入居定員	63人		
その他			

## 5 職員体制

### (職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員	15		15	
介護職員	15		15	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1		1	
その他職員	4		4	

### (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	6		6	
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	
介護職員初任者研修修了者	6		6	

(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 (18 時～9 時)		
	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	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(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	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							
前年度1年間の退職者数			7							
就業した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			2						
	3年以上 5年未満			3						
	5年以上 10年未満			2						
	10年以上			6						
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	利用権方式	
利用料金の支払い方式	月払い方式	
	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	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	あり	
	内容：	1月につき、家賃及び管理費相当額
利用料金の改定	条件	物価の変動又は人件費の増減等に応じて改定する。
	手続き	改定案の提示と事前協議の実施

### (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	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	13.05㎡～13.49㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	200,000円	
月額費用の合計		137,000円	
家賃		55,000円	
保険サービス ※（費用） 介護	食費	52,000円	
	管理費	30,000円	
備考	介護保険費用の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※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等)**

家賃	近隣施設相場、建物の貸借料、設備備品費、借入利息などを基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	3.7ヶ月分
	解約時の対応	居室の原状回復に係る費用に充当し、残金を返還
前払金		
食費	1日3食およびおやつ・飲み物を提供するための費用	
管理費	建物および付帯設備の維持管理費（光熱水費を含む）	
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		

**(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	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	11人
	85歳以上	48人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	15人
	要介護2	18人
	要介護3	14人
	要介護4	12人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	51人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0人 / 0人
入居者数		62人

### (入居者の属性)

性別	男性	10人	女性	52人	
男女比率	男性	16.1%	女性	83.9%	
入居率	98.4%	平均年齢	87.5歳	平均介護度	2.52

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	5人
	死亡者	7人
	その他	0人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	6人 (解約事由の例) 他の施設への転居や入院

## 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)		株式会社大阪ホームケアサービス	
電話番号 / F A X		072-931-2355 / 072-931-2730	
対応している時間	平日	午前9時～午後6時	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		大阪府福祉部 高齢介護室 介護事業者課 施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6944-2675 / 06-6944-6670	
対応している時間	平日	午前9時から午後6時	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (虐待の場合)		藤井寺市健康福祉部高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-939-1169 / 072-939-0399	
対応している時間	平日	午前9時から午後5時30分	
定休日		土日祝祭日	

### (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	加入先	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づく		
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	あり	ありの場合	意見箱を常時設置	
		実施日		
		結果の開示	あり	
		開示の方法	事業所内掲示	
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	あり	
		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	公開していない
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	公開していない

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	施設長、介護職員、利用者、家族
		なしの場合の代替措置の内容	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。</li> <li>・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。</li> <li>・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。</li> <li>・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。</li> </ul>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）</li> <li>・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。</li> <li>・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。</li> <li>・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。</li> <li>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪府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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「8. 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	あり		
合致しない事項の内容	定期土地賃貸借契約（契約期間：2068年1月31日まで）		
代替措置等の内容	当施設での入居が継続できない場合にはグループ内の系列施設への転居、または引き継ぎ事業所を紹介する		
不適合事項がある場合の入居者への説明	説明している		

添付書類：別添1（事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス）

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）

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を自由に選択できることについて、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)事業主体が大阪府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	ヘルパー 2 4 寝屋川 ヘルパー 2 4 伊賀 ヘルパー 2 4 沢田	寝屋川市対馬江東町 3 番 1 号 羽曳野市伊賀一丁目 16 番 1 号 藤井寺市林二丁目 7 番 35 号
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	あり	デイルーム寝屋川 デイルーム伊賀 デイルーム沢田 デイセンターリハビリ プラザ小山 デイセンターリハビリ プラザ守口	寝屋川市対馬江東町 3 番 1 号 羽曳野市伊賀一丁目 16 番 1 号 藤井寺市林二丁目 7 番 35 号 藤井寺市小山七丁目 1 番 5 号 守口市下島町 12 番 7 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	なし		
福祉用具貸与	あり	大阪ホームケア レンタル事業所	藤井寺市御舟町 1 番 63 号 3 階 D 号室
特定福祉用具販売	なし		
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	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		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	御舟ケアプランセンター	藤井寺市御舟町 1 番 63 号 3 階 D 号室
＜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	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	大阪ホームケア レンタル事業所	藤井寺市御舟町 1 番 63 号 3 階 D 号室
特定介護予防福祉用具販売	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		

(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

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※ (税込)	
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助 (移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	タクシー代等移動の実費	
生活サービス	居室清掃	あり	基本料金に含む	寝具代およびリネン交換・洗濯サービス・日用品代を合わせ 日常生活支援費として11,000円/月
	リネン交換	あり	3,300円	
	日常の洗濯	あり	5,500円	
	日用品代	あり	4,400円	
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	食費に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	機会付与
	健康相談	あり	基本料金に含む	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	基本料金に含む	
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり	基本料金に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	タクシー代等移動の実費	
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額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。