

## 重要事項説明書

記入年月日	令和4年7月1日
記入者名	加藤 成樹
所属・職名	オリーブの樹 施設長

### 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじん こうじんかい 医療法人 浩仁会	
主たる事務所の所在地	〒 599-8233 堺市中区大野芝町292番地	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-236-3636 / 072-236-3639
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.minamisakai.jp">http:// www.minamisakai.jp</a>
代表者(職名/氏名)	理事長 / 荻田 浩司	
設立年月日	平成	19年6月1日
主な実施事業	医療業	

### 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) いりょうほうじんこうじんかい じゅうたくがたゆうりょうろうじんほむ おりーぶのき 医療法人浩仁会 住宅型有料老人ホーム オリーブの樹	
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	〒 599-8233 堺市中区大野芝町168番地1	
主な利用交通手段	南海高野線「初芝駅」より約1.3km(徒歩約12分)	
連絡先	電話番号	072-239-1165
	FAX番号	072-239-1167
	ホームページアドレス	<a href="http://minamisakai.jp/olive-no-ki">http:// minamisakai.jp/olive-no-ki</a>
管理者(職名/氏名)	施設長 / 加藤 成樹	
建物の竣工日	令和	3年11月12日
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	令和	3年12月1日 /

3 建物概要

土地	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	令和			~	令和			
	面積	550.77 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	令和			~	令和			
	延床面積	994.54 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分)			987.295 m <sup>2</sup>				
	竣工日	令和	3年11月12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	鉄骨造		その他の場合:					
	階数	3階		(地上	3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	39戸		届出又は登録(指定)をした室数				39室(39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	○	○	×	×	○	13.04m <sup>2</sup>	39	1人部屋
共用施設	共用トイレ	3ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			1ヶ所		
	共用浴室	個室	2ヶ所		大浴場	ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		チェア-浴	1ヶ所		その他:	
	食堂	1ヶ所		面積	97.06 m <sup>2</sup>		入居者や家族が利用できる調理設備	なし	
	機能訓練室	ヶ所		面積	m <sup>2</sup>				
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)				1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.85 m		片廊下	m			
	汚物処理室	2ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり		トイレ	あり		浴室	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分	
その他	相談室、食堂兼居間等								
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		高齢者の意思及び人格を尊重し、快適な住まいの確保の役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		訪問介護事業所、訪問看護事業所、医療機関等との連携により、各種専門職による自立支援のサポートを行う。
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	訪問介護サービスで対応可
食事の提供	委託	ミストラルHD株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与	なし	訪問介護サービスで対応可
健康管理の支援(供与)	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		◆状況把握サービスの内容:毎日1回以上、居室訪問による安否確認・状況把握(声掛け)を行う。 ◆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。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	自ら実施	医療法人浩仁会 南塚病院
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2(提供するサービスの一覧表)
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、管理者の加藤成樹です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施する。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行う。 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。
身体的拘束		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。) ②経過観察及び記録をする。 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。 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。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名) 管理者
		(氏名) 加藤成樹
		(開催月) 毎月1回
		(内容の職員への周知方法) 書面にて回覧する。
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 年 月 日
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 1回/年
		(直近の実施年月日) 年 月 日

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

事業所名称	(ふりがな) いりょうほうじんこうじんかい へるぱーすてーしょん おりーぶのき 医療法人浩仁会 ヘルパーステーション オリーブの樹
主たる事務所の所在地	〒599-8233 堺市中区大野芝町168番地1
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんこうじんかい 医療法人浩仁会
併設内容	掃除・洗濯などの生活援助、入浴・排せつ又は食事等の介護(介護保険サービス)

(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	医療法人浩仁会 南堺病院(ホーム隣接)
	住所	堺市中区大野芝町292番地
	診療科目	内科、整形外科、眼科、耳鼻科、皮膚科、他
	協力科目	内科、整形外科、眼科、耳鼻科、皮膚科、他
	協力内容	訪問診療、急変時の対応 その他の場合:
協力歯科医療機関	名称	医療法人慶歯会 松下歯科医院(ホームから0.5km)
	住所	堺市東区日置荘西町7-12-13
	協力内容	訪問診療 その他の場合: 月2回程度の訪問診療

(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】

入居後に居室を住み替える場合	その他		
	その他の場合: 1階の事務所前 居室への住み替え		
判断基準の内容	常時見守りが必要となった場合等に、1階事務所前の居室への住み替えを求める場合があります。		
手続の内容	①ホームが指定する医師の意見を聴く。②概ね1~3か月間の観察期間を置く。③本人又は身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	変更の内容

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護	
留意事項	入居時に要介護度認定を受けておられる方。 常時、医療行為が必要な方については、要相談。	
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	①家賃等の債務の支払いの停滞が継続した場合 ②職員および他の入居者様の心身に被害を及ぼし、契約上の信頼関係を著しく害するような場合
	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	あり	内容 空室がある場合 1泊3食 食事付 6,500円(税込)
入居定員	39人	
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談	

## 5 職員体制

### (職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数	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		1	生活相談員を兼務
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	20	9	11	14.7	訪問介護事業所より配置 介護支援専門事業所より兼務 (1名) 法人別施設と兼務 (2名)
看護職員	2	1	1	1.5	訪問看護事業所より配置
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		1	
その他職員					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					38.75 時間

### (資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護支援専門員	1	1		
介護福祉士	13	9	4	
介護職員初任者研修修了者	8	3	4	
看護師				
認定特定行為業務従事者： 2号研修 (詳細は備考欄)				

### (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・介護職員等の人数)**

夜勤帯の設定時間 (18時30分～7時00分)		
	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				あり					
	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	4						
前年度1年間の退職者数			5	1						
就業した職員に就いた経験年数に応じた人数	1年未満		4	4						
	1年以上3年未満		8	4	1					
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	10年以上									
備考										
従業者の健康診断の実施状況										

## 6 利用料金

### (利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式	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	あり	
	内容： 日割り計算で減額(家賃を除く)	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

### (代表的な利用料金)

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	13.04㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金		100,000円
	火災保険料		
月額費用の合計（目安）			110,000円
家賃	サービス 費用 保険 介 外 費 費 用 料	食費	45,000円
		管理費（共益費・水光熱費含む）	20,000円

### (利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の建築費用、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の約	2.2ヶ月分
	解約時の対応	全額返還（但し、原状回復に要する費用を差し引く）
食費	厨房維持費、及び1日3食（おやつ代含む）を提供するための費用	
管理費	施設全体及び共用施設の維持管理・修繕費、水道光熱費	
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		

## 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	1人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	26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	9人
	要介護2	9人
	要介護3	7人
	要介護4	7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	24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		35人

### (入居者の属性)

性別	男性	9人	女性	26人	
男女比率	男性	25%	女性	74%	
入居率	89%	平均年齢	88歳	平均介護度	2.6

### (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	3人
	医療機関	8人
	死亡者	1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	11人
		入院となり帰施設する見込みがなくなったため 他の福祉施設への入居のため



## 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)		医療法人浩仁会	
電話番号 / F A X		072-236-3636	/ 072-236-3639
対応している時間	平日	8 : 30 ~ 17 : 00	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (行政)		堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課	
電話番号 / F A X		072-228-7348	/ 072-228-7481
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		大阪府国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口	
電話番号 / F A X		06-6949-5418	/ —
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 00	
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	あり	
	ありの場合 の内容:	損害保険ジャパン株式会社 商品名: ウォームハート
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容:	事故対応マニュアルに基づく (介護保険 サービス・介護保険外サービス)
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	
		実施日	令和
		結果の開示	あり
		開示の方法	館内掲示
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	
		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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		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、堺市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> </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	
堺市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	あり		
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性			
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	なし		

添付書類：別添 1（別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）

上記の重要事項の内容について、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)事業主体が堺市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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	ヘルパーステーション オリーブの樹	堺市中区大野芝町168番1
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	南堺訪問看護 ステーション	堺市中区大野芝町290番地1
訪問リハビリテーション	あり	南堺病院	堺市中区大野芝町292番地
居宅療養管理指導	あり	南堺病院	堺市中区大野芝町292番地
通所介護	なし		
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	なし		
特定福祉用具販売	なし		
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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	南堺ケアサポート	堺市中区大野芝町174番地1-1号
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	南堺訪問看護 ステーション	堺市中区大野芝町290番地1
介護予防訪問リハビリテーション	あり	南堺病院	堺市中区大野芝町292番地
介護予防居宅療養管理指導	あり	南堺病院	堺市中区大野芝町292番地
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	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護医療院	なし		

(別添2)

## 有料老人ホーム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※2 (税抜)	
介護サービス	食事介助	なし		訪問介護サービスにて対応可
	排せつ介助・おむつ交換	なし		訪問介護サービスにて対応可
	おむつ代	あり	1,100円～ (パック売り)	自己負担
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	なし		訪問介護サービスにて対応可
	特浴介助	なし		訪問介護サービスにて対応可
	身辺介助 (移動・着替え等)	なし		訪問介護サービスにて対応可
	機能訓練	なし		訪問リハビリサービスにて対応可
	通院介助	なし		訪問介護サービスにて対応可
生活サービス	居室清掃	なし		訪問介護サービスにて対応可
	リネン交換	なし		訪問介護サービスにて対応可
	日常の洗濯	なし		訪問介護サービスにて対応可
	居室配膳・下膳	なし		訪問介護サービスにて対応可
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	50円/日	食事代に含まれる
	理美容師による理美容サービス	あり	2,000円~/回	外部からの訪問理美容
	買い物代行	なし		訪問介護サービスにて対応可
	役所手続代行	あり	2,000円/回	
金銭・貯金管理	なし		必要に応じて実施 (要相談)	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年2回
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	
	服薬支援	なし		訪問介護・訪問看護サービスにて対応可
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	なし		訪問介護サービスにて対応可
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	3,000円/回	市内の医療機関の場合
	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		

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる (1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2 「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。