

63

## 重要事項説明書

記入年月日	令和4年4月1日
記入者名	谷口寿恵
所属・職名	代表取締役

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ こうじゅ 株式会社 幸寿		
主たる事務所の所在地	〒 599-8241 堺市中区福田255番地11		
連絡先	電話番号/FAX番号		
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 谷口寿恵		
設立年月日	令和4年2月10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)ゆうりょうろうじんほーむ とうきのさと 有料老人ホーム 陶器の郷		
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		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 599-8241 大阪府堺市中区福田1430番地		
主な利用交通手段	南海高野線『北野田駅』より約1,500m (徒歩20分)		
連絡先	電話番号	072-236-2332	
	FAX番号	072-236-2336	
	ホームページアドレス	http://	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 谷口寿恵		
建物の竣工日	平成23年9月		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	令和4年4月1日 /		

## (特定施設入居者生活介護の指定)

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

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	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	23年7月1日	～	平成	43年6月30日			
	面積	453.3 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	506.8 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				506.8 m <sup>2</sup> )			
	竣工日	平成	23年9月1日	用途区分	有料老人ホーム				
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：					
	構造	木造		その他の場合：					
	階数	2階		(地上 2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	18戸		届出又は登録(指定)をした室数			18室 (18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	×	×	×	×	×	13.08	3	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.16	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.23	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.36	4	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.62	1	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.80	1	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	13.95	1	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	14.06	1	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	15.00	2	1人部屋
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	×	×	×	×	×	21.08	1	2人部屋
	共用施設	共用トイレ	4ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			4ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			4ヶ所		
共用浴室		個室 1ヶ所		ヶ所					
共用浴室における介護浴槽		チェアー浴 1ヶ所		ヶ所			その他：		
食堂		2ヶ所		面積 35.2 m <sup>2</sup>		入居者や家族が利用できる調理設備		あり	
機能訓練室		0ヶ所		面積 m <sup>2</sup>					
エレベーター		あり(車椅子対応) 1ヶ所							
廊下		中廊下 1.82 m		片廊下 1.82 m					
汚物処理室		0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	1F2Fのリビング		通報先から居室までの到着予定時間			1分未満	
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		入居者が可能な限りその有する能力に応じて、自立した生活が営むことができるようにします。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、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	自ら実施・委託	利用者が契約している訪問介護事業所
食事の提供	自ら実施・委託	事業所が契約している宅配業者（タイヘイ）
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	利用者が契約している訪問介護事業所
健康管理の支援（供与）	委託	利用者が利用している医療機関
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（7, 12, 17, 21、0、3、時）、居宅訪問による安否確認を行う。 ・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	委託	高橋内科などの医療機関
	提供方法	月2回程度の訪問診療
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		①虐待防止に関する責任者は、施設長の高橋徹です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 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。 ③4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。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名) 施設長 (氏名) 谷口寿恵 (開催月) 月 月 月 月
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		(内容の職員への周知方法) 研修内にて実施 (整備年月日) 令和4年4月1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)

(介護サービスの内容)

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成		
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	
	入浴の提供及び介助	
	排泄介助	
	更衣介助	
	移動・移乗介助	
	服薬介助	
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練	
	レクリエーションを通じた訓練	
	器具等を使用した訓練	
その他	創作活動など	
	健康管理	
施設の利用に当たっての留意事項		
その他運営に関する重要事項		
短期利用特定施設入居者生活介護の提供		
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	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	医療機関連携加算	
	看取り介護加算	
	認知症専門ケア加算	
	サービス提供体制強化加算	
	介護職員処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施	(介護・看護職員の配置率) : 1 以上	

(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)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
併設内容	

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
連携内容	

(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	高橋内科
	住所	堺市南区大森198-1
	診療科目	内科
	協力科目	内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力内容		
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	池野歯科
	住所	堺市中区深井沢町3271
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

(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		その他の場合：	
判断基準の内容			
手続の内容			
追加的費用の有無		追加費用	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無		調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	変更の内容	
	便所の変更	変更の内容	
	浴室の変更	変更の内容	
	洗面所の変更	変更の内容	
	台所の変更	変更の内容	
	その他の変更	変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項	自傷、他害のある方などは入居不可。		
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	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等	
	解約予告期間	1カ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊5,000円(24時間)
入居定員	19人		
その他			

## 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	あり	
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： 家賃、管理費の返還はありません。	
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	運営懇談会にて意見を聴く。（消費税率上昇の場合は除く）

### (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	要介護度1	要介護度3	
	年齢	65歳以上	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室	
	床面積	13.08㎡	13.08㎡	
	トイレ	なし	なし	
	洗面	なし	なし	
	浴室	なし	なし	
	台所	なし	なし	
	収納	なし	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	150,000円	
月額費用の合計		99,000円	90,000円	
家賃		40,000円	40,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用			
	介護保険外	食費	管理費に含む	管理費に含む
		管理費	59,000円	50,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
備考 介護保険費用1割又は2割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添3及び4のとおりです。				

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料、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	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	管理費に含む	
管理費	水道光熱費、食費など	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
介護保険外費用		
利用者の個別的な選択によるサービス利用料		
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※に対する自己負担	
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（上乘せサービス）	
※ 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

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	0人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	9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	1人
	要介護2	4人
	要介護3	0人
	要介護4	7人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	3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		16人

(入居者の属性)

性別	男性	2人	女性	14人
男女比率	男性	13%	女性	87%
入居率	84%	平均年齢	88歳	平均介護度 3.6

(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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	0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	(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・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		陶器の郷
電話番号 / FAX		072-236-2332 / 072-236-2336
対応している時間	平日	10:00~17:00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (行政)		堺市中区役所 地域福祉課
電話番号 / FAX		072-270-8195 / 072-270-8103
対応している時間	平日	9:00~17:00
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 / FAX		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: 三井住友海上火災保険株式会社
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: 三井住友海上火災保険株式会社
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	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示	開示の方法	
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	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
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	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。</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	
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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合している		
	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	なし		
合致しない事項の内容			
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			

- 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）  
別添3（特定施設入居者生活介護等に関する利用料金表）  
別添4（介護報酬額の自己負担基準表）

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

平成

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
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	ヘルパーステーション けんこう	堺市中区陶器北693番地4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	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		
<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	あり	デイサービスセンターけんこう陶器北	堺市中区陶器北693番地4号
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	あり	グループホーム福田の郷	大阪府堺市中区福田258番地
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		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	あり	ヘルパーステーション けんこう	堺市中区陶器北693番地4号
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	なし		
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	あり	グループホーム福田の郷	大阪府堺市中区福田258番地
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		

## (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	料金※(税抜)		備考
		あり	なし	
介護サービス	食事介助	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	排せつ介助・おむつ交換	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	おむつ代	なし	実費。	個人購入。
	入浴(一般浴) 介助・着替	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	特浴介助	なし		特浴なし。
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	2,000円/時間	緊急時については、費用負担なし。
	居室清掃	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	リネン交換	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
生活サービス	日常の洗濯	あり	500円/回	3回/週は、管理費を含む。
	居室配膳・下膳	あり	300円/回	原則、リビングで食事をしていただく。
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし	実費	訪問理容を利用もしくは、ご家族に同行していただく。
	買い物代行	あり	介護保険法の訪問介護費用に準ずる。	原則、外部サービス(訪問介護)を利用していただく。
	役所手続代行	あり	なし	保証人がいない場合に限る。
	金銭・貯金管理	あり	なし	保証人がいない場合に限る。
	定期健康診断	なし	実費	医療機関が実施。
	健康相談	あり	管理費を含む	
健康管理サービス	生活指導・栄養指導	なし	実費	医療機関が実施。
	服薬支援	あり	管理費を含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	管理費を含む	
	移送サービス	あり	2,000円/時間	職員がホーム出発から帰社までの所要時間。(緊急時を除く)
入退院のサービス	入退院時の同行	あり	2,000円/時間	職員がホーム出発から帰社までの所要時間。(緊急時を除く)
	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割又は2割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える場合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、月額サービスの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。