

重要事項説明書

記入年月日	令和7年3月5日
記入者名	堀内 葉子
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃ もりのき 有限会社 もりの木		
主たる事務所の所在地	〒 599-8253 堺市中区深阪1丁14番52-105号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-220-7370 / 072-220-7369	
	メールアドレス	morinoki@ares.eonet.ne.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.morinoki.co.jp/	
代表者（職名／氏名）	取締役 / 山田 稔治		
設立年月日	平成	18年4月19日	
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表） 介護保険事業		

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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ もりのさとおおのしば 住宅型有料老人ホーム もりのさと大野芝				
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	〒 599-8233 堺市中区大野芝町119-2				
主な利用交通手段	南海高野線「初芝駅」より車で15分 / 阪和自動車道 美原北インターより車で15分				
連絡先	電話番号	072-350-3848			
	FAX番号	072-350-3849			
	ホームページアドレス	http:// www.morinoki.co.jp/			
管理者（職名／氏名）	施設長 / 堀内 葉子				
建物の竣工日	平成	27年10月31日			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	11月1日	/		

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間				～				
	面積			769.8	m ²				
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間				～				
	延床面積			813.6	m ² (うち有料老人ホーム部分	813.6	m ²)		
	竣工日	平成	27年	10月	31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				適合していない				
居室の状況	総戸数		戸		届出又は登録（指定）をした室数		()		
	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	○	○	×	×	○	14m ²	28	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		2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			3ヶ所			ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽			1ヶ所			ヶ所	その他：	
	食堂		1ヶ所		面積	54.0	m ²	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 ²		
	エレベーター		あり（車椅子対応）				1ヶ所		
	廊下	中廊下	2.7	m	片廊下	1.7	m		
	汚物処理室			5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	事務所		通報先から居室までの到着予定時間		1～3分		
	その他		相談室・談話室等						
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		地域における高齢者向けの住まいとして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		医療機関との連携により、機能訓練設備を用いて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	自ら実施	もりの木訪問介護センター
食事の提供	委託	株式会社ニチダン
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	もりの木訪問介護センター
健康管理の支援(供与)	自ら実施	もりの木訪問介護センター
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	もりの木訪問介護センター
提供内容		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) 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	コーナンメディカル鳳総合検診センター・日野クリニック
	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(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 堀内葉子です。 ②従業員に対し、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。 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ヶ月)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おおむね1ヶ月毎行う) ②経過観察及び記録する。 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。 ④3ヶ月に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。
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)施設長
		(氏名)堀内 葉子
		(開催月)(年度中) 月 月 月 月
		(内容の職員への周知方法) 毎月1回の勉強会
身体的拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 2024年 4月 20日
身体的拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 2回/年
		(直近の実施年月日) 2024年 12月 21日

(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) もりのきほうもんかいごせんたー もりの木訪問介護センター
主たる事務所の所在地	〒599-8253 堺市中区深阪1丁14番52-105
事務者名	(ふりがな) ゆうげんがいしや もりのき 有限会社 もりの木
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	みんなのファミリークリニック
	住所	堺市中区深井畑山町254-5
	診療科目	総合診療
	協力科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合: 月2回程の訪問診療
	名称	医療法人恒裕会 桃ヶ池クリニック
	住所	大阪市阿倍野区桃ヶ池町2-13-15
	診療科目	内科等
	協力科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合: 月2回程の訪問診療
	名称	ふくろうクリニック
	住所	堺市堺区向陵西町4丁目12番21号
	診療科目	内科等
	協力科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合: 月2回程の訪問診療
協力歯科医療機関	名称	すみおか歯科クリニック
	住所	堺市東区丈六183-18
	協力内容	訪問診療
		その他の場合: 月4回程の訪問診療歯科

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護		
留意事項	原則65歳以上、入居時に要介護の方等		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者また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・職員の生命に危険を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止出来ない場合、等
	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泊食事付 無料 但し、感染症の流行の程度により判断するものとする。
入居定員	28 人		
その他	居室にテレビを設置する場合は、NHKの放送受信契約を入居者もしくは身元引受人が個別に手続きを行うものとする(別紙参照)		

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			
生活相談員					
直接処遇職員	15	11	4		
介護職員	15	11	4		
看護職員	1		1		
機能訓練指導員					
計画作成担当者	1	1			
栄養士					
調理員					
事務員	2	2			
その他職員	2	2			
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					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	
介護福祉士	10	8	2	
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	4	2	2	
准看護師	1		1	

(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	1		1
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（16時30分～翌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	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		なし	資格等の名称						
	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		1		1						
前年度1年間の退職者数		1		1						
業務に従事した経歴年数に 応じた職員の人数	1年未満		1							
	1年以上 3年未満									
	3年以上 5年未満									
	5年以上 10年未満			2						
	10年以上			11						
備考										
従業員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：	不在期間が15日以上の場合、当施設の規定に則り減額を行うものとする。
利用料金の改定	条件	物価変動・人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会にて同意を得るものとする。

（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	要介護	
	年齢		6 5 歳以上	6 5 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		14. 0㎡	14. 0㎡	
	トイレ		あり	あり	
	洗面		あり	あり	
	浴室		なし	なし	
	台所		なし	なし	
	収納		あり	あり	
入居時点で必要な費用	敷金		100. 000円	100. 000円	
月額費用の合計			129. 800円	109. 860円	
家賃			45. 000円	38. 000円	
サービス費用	介護保険外	特定施設入居者生活介護※の費用		0円	0円
		食費		55. 300円	45. 360円
		管理費		10. 000円	10. 000円
		施設サポート費		10. 000円	8. 000円
		光熱水費		9. 500円	8. 500円
備考 介護保険費用1割, 2割又は3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。					

（利用料金の算定根拠等）

家賃	建物の賃貸料、設備備品代、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	原状回復費・ハウスクリーニング代及び家賃等滞納があれば、それらを差し引いて残金がある場合は返金
前払金		
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費	
施設サポート費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）・施設内イベント実施の際の物品購入	
光熱水費	9,500円/月	
介護保険外費用	上乗せ介護費：長期推計に基づき、要介護者等2人に対し、週45時間換算で介護・看護職員を1人以上配置するための費用として、介護保険給付及び利用者負担によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づく。	
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	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	2 人
	8 5 歳以上	23 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	2 人
	要介護 2	5 人
	要介護 3	8 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	3 人
	1 年以上 5 年未満	16 人
	5 年以上 1 0 年未満	5 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 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		26 人

(入居者の属性)

性別	男性	4 人		女性	22 人		
男女比率	男性	15 %		女性	85 %		
入居率	92 %		平均年齢	91 歳		平均介護度	3

(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	1 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	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	1 人
		(解約事由の例) 医療機関への転居

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）		有限会社 もりの木 もりの木訪問介護センター
電話番号 / F A X		072-220-7370 / 072-220-7369
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	9：00～17：00
	日曜・祝日	祝日のみ 9：00～17：00
定休日		日曜日
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・12/29～1/3
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：	東京海上日動火災保険（賠償責任保険）
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		

(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	運営懇談会	
		実施日	令和 6年12月	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	次回運営懇談会にて周知
第三者による評価の実施状況		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 2 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	・運営懇談会議事録を作成し、入居者または家族等に配布。 ・意見を聞き取るためのアンケート用紙または意見記入用の用紙を同封し返信していただく。 ・寄せられた要望等は個別または全体に向けて返答・説明を行う。
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体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	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、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	
業務継続計画の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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		・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保護条例及び市町村の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。 ・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3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。 ・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。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者およ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。	
緊急時等における対応方法		・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に基づく） 例) 病気 発熱（37℃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。 ・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。 ・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。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。	
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	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	・改装費用を別途積立しており、5年後に指針に適した改修を行う予定の計画を作成。 ・相部屋については、入居者が感染症等に罹患した場合に備えて、感染症等の拡大防止のための一時介護室を設置している。 ・片廊下について、車椅子のすれ違いが出来ない場合に備えて、通行の優先順位を決めている。	
不適合事項がある場合の入居者への説明		入居者及び家族等へ契約前・契約時に不適合事項及び代替措置等について説明している。	
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）

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
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	もりの木訪問介護センター	堺市中区深阪1丁14番52-105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	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	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	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	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		
介護医療院	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	あり	もりの木訪問介護センター	堺市中区深阪1丁14番52-105号
通所型サービス	なし		
その他の生活支援サービス	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

		特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※1)	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		あり	月額費に含む	※1
	排せつ介助・おむつ交換		あり	月額費に含む	※1
	おむつ代		あり	全額自己負担	
	入浴（一般浴） 介助・清拭		あり	月額費に含む	※1
	特浴介助		あり	月額費に含む	※1
	身辺介助（移動・着替え等）		あり	月額費に含む	
	機能訓練		なし	全額自己負担	利用には医師の意見書が必要
	通院介助		あり	3,000円/1回～	別途契約が必要
	口腔衛生管理		なし		
生活サービス	居室清掃		あり	月額費に含む	※1
	リネン交換		あり	月額費に含む	
	日常の洗濯		あり	月額費に含む	※1
	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	700円/1ヶ月	
	理美容師による理美容サービス		あり	1,700円～/1回	
	買い物代行		あり	月額費に含む	※1
	役所手続代行		あり	3,000円/1回～	別途契約が必要
	金銭・貯金管理		なし		要相談
健康管理サービス	定期健康診断		あり		主治医への相談と別途契約が必要
	健康相談		あり		主治医への相談
	生活指導・栄養指導		あり		主治医への相談
	服薬支援		なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）		あり		
入退院のサービス	移送サービス		なし		
	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		

※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、月額の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。