

別紙様式1

重要事項説明書

記入年月日	令和 7年 3月 10日
記入者名	森本 浩幸
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) あそーくかぶしきがいしゃ アソーグ株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 545-0053 大阪市阿倍野区松崎町4丁目5番13号 104号室	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6654-3357 / 06-6654-3371
	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	/ 小山 千明
設立年月日	平成 31年4月1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) 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ようろうじんほーむらんどまーくさかいにばんかん 住宅型有料老人ホーム ランドマーク堺式番館	
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	〒 590-0057 堺市堺区御陵通1番6号	
主な利用交通手段	阪堺電気軌道阪堺線 「御陵前」駅から徒歩7分	
連絡先	電話番号	072-238-2980
	FAX番号	072-225-0733
	ホームページアドレス	
管理者（職名／氏名）	施設長	/ 森本 浩幸
建物の竣工日	平成 30年6月30日	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	令和 6年7月1日	/ 令和

(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	なし														
	賃貸借契約の期間	令和 6年7月1日	～		令和 26年6月30日															
	面積	730.6 m ²			令和 6年7月1日															
建物	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	令和 6年7月1日	～		令和 26年6月30日															
	延床面積	1,403.4 m ² (うち有料老人ホーム部分)			1,403.4 m ²)															
	竣工日	平成 30年4月1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	4 階	(地上	4 階、地階	0 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	54 戸		届出又は登録(指定)をした室数			54室 (54室)													
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数												
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.1	54												
								1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				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	4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 :													
			1ヶ所		m ²		入居者や家族が利用できる調理設備													
	食堂						なし													
	機能訓練室																			
	エレベーター	あり (車椅子対応)			2ヶ所															
	廊下	中廊下	2.1 m	片廊下	m															
	汚物処理室	1ヶ所																		
消防用設備等	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																			

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		入居者の意思及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ちサービスの提供をさせて頂きます。
サービスの提供内容に関する特色		本人及び家族、専門職外部事業者と常に連携を取り適切な介護サービス行えるようにする。
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	委託	訪問介護事業所 虹来
食事の提供	委託	株式会社ONE
洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護事業所 虹来
健康管理の支援(供与)	自ら実施	アソーカ株式会社
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	アソーカ株式会社
提供内容		<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容:毎日1回以上、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	委託	あらたホームクリニック三国ヶ丘
	提供方法	健康診断の機会を付与
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		<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者の森本浩幸です。</p> <p>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知寺を行っている。</p> <p>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。</p>
身体的拘束		<p>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概ね1ヶ月毎行う。)</p> <p>②経過観察及び記録する。</p> <p>③1ヶ月に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。</p> <p>④1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。</p>
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		<p>じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむらんどまーくさかいにばんかん (氏名)森本 浩幸 (開催月) 2025年 4月予定 (内容の職員への周知方法) 研修、指針を施設内に設置</p>
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)2025 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) 2024年 10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				
	入居継続支援加算			
	生活機能向上連携加算			
	個別機能訓練加算			
	夜間看護体制加算			
	ADL維持等加算			
	若年性認知症入居者受入加算			
	医療機関連携加算			
	口腔衛生管理体制加算			
	口腔・栄養スクーリーニング加算			
	科学的介護推進体制加算			
	退院・退所時連携加算			
	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			
人員配置が手厚い介護サービスの実施	介護職員待遇改善加算			
	介護職員等特定待遇改善加算			
(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	
事務者名	(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) ほうもんかいごじぎょうしょにこ 訪問介護事業所虹来
主たる事務所の所在地	〒590-0055 堺市堺区旭通1-18
事務者名	(ふりがな) らんどまーくかぶしきがいしゃ ランドマーク株式会社
連携内容	入浴、排せつ又は食事の介護

(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、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	あらたホームクリニック三国ヶ丘
	住所	大阪府堺市向陵中町4丁目3番10号315
	診療科目	内科・精神科・訪問診療
	協力科目	内科・精神科・訪問診療
	協力内容	急変時の対応
		臨時往診
	その他の場合:	
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力歯科医療機関	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:
	名称	あゆみ歯科ゆうこ堺診療所
	住所	大阪府堺市堺区大浜北町1丁2番1号
	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		
	その他の場合: 医療的処置が必要になった場合		
判断基準の内容			
手続の内容			
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い			
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		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	要介護		
留意事項	※入居契約書の内容による		
契約の解除の内容	※入居契約書の内容による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		※入居契約書の内容による
	解約予告期間		※入居契約書の内容による
入居者からの解約予告期間	1ヶ月前まで		
体験入居	なし	内容	
入居定員	54人		
その他			

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						
直接処遇職員						
介護職員						
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	1			
その他職員	3		3	0.7		
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40 時間		

(資格を有している介護職員の人数)

	合計	常勤	非常勤	備考
介護福祉士	1	1		
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者				

(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（22時～7時）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	1 人	人
介護職員	2 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	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)	契約上の職員配置比率	
	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)	: 1
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）	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)

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	
	月払い方式	
利用料金の支払い方式	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： 家賃・管理費は退去届が提出されるまでは発生します。	
利用料金の改定	条件 手続き	大阪府が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案する 運営懇談会の意見を聴く

(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	
	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	13.1	
	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	50,000円	
月額費用の合計		117,500円	
家賃		42,000円	
サービス費用 介護保険外	食費	47,500円	
	管理費	28,000円	
		0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 解約時の対応	1.19 ヶ月分 現状回復の為の費用を差し引いて返還
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・水光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費	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）	
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	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※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（上乗せサービス）	
※ 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ヶ月以内の契約終了
	入居後3ヶ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)

前月末の情報

年齢別	65歳未満	2人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	18人
	85歳以上	10人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	1人
	要介護3	5人
	要介護4	16人
入居期間別	要介護5	12人
	6か月未満	28人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人
	喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人	2人／4人
入居者数		34人

(入居者の属性)

性別	男性	14人	女性	20人
男女比率	男性	40%	女性	60%
入居率	72%	平均年齢	83歳	平均介護度 3.8

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
		人
	その他	12人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
	入居者側の申し出 (解約事由の例)	人

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）	アゾーク株式会社	
電話番号 / FAX	06-6654-3357	06-6654-3371
対応している時間	平日	9:00～18:00
	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課	
電話番号 / FAX	072-228-7348	/ 072-228-7481
対応している時間	平日	9:00～18:00
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：	あいおいニッセイ同和損害保険会社
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：	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		
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	開示の方法	館内掲示	
			実施日		
		評価機関名称			
結果の開示		開示の方法			
			開示の方法		

9 入居希望者への事前情報開示

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	3人						
高齢者虐待防止のための取組の状況	なしの場合の代替措置の内容								
	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							
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							
	なし	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							
	なし	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									
緊急時等における対応方法									
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								
不適合事項がある場合の入居者への説明	代替措置等の内容								
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	訪問介護事業所 虹来 大阪府堺市堺区旭通1-18
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	あり	あいえん訪問看護ステーション 大阪市阿倍野区松崎町4-5-13-104
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	あり	あいえん あいえんぶらす 大阪市阿倍野区松崎町4-5-13-104 八尾市清水町1-1-18-104
特定福祉用具販売	あり	あいえん あいえんぶらす 大阪市阿倍野区松崎町4-5-13-104 八尾市清水町1-1-18-104
<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	あいえんケアプランセンター 八尾市清水町1-1-18-104
<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	なし	
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	1,500円	30分あたり
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円	1回あたり
	おむつ代	あり	※	入居時等契約による
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1,500円	30分あたり
	特浴介助	あり	1,500円	30分あたり
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1,500円	30分あたり
	機能訓練	なし		手配は可能
生活サービス	通院介助	あり	1,500円	家族様対応不可の場合のみ 30分あたり
	居室清掃	あり	1,500円	1回あたり
	リネン交換	あり	500円	1回あたり
	日常の洗濯	あり	500円	1回あたり
	居室配膳・下膳	あり	500円	本人希望の場合のみ(体調不良時は負担なし)
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
健康管理サービス	理美容師による理美容サービス	なし		手配は可能
	買い物代行	あり	1,500円	近隣のみ 30分あたり
	役所手続代行	あり	1,500円	特別な場合のみ 30分あたり
	金銭・貯金管理	あり	無料	希望者は施設にて管理 同意書必要
	定期健康診断	あり	実費	年に1回(10月) 告知
	健康相談	あり	無料	随時対応
	生活指導・栄養指導	あり	無料	随時対応
入退院のサービス	服薬支援	あり	無料	随時対応
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	無料	随時対応
	移送サービス	なし		介護タクシー等手配は可能
	入退院時の同行	あり	1,500円	家族様対応不可の場合のみ 30分あたり
入院中の洗濯物交換・買い物	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり		

※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。