

## 重要事項説明書

記入年月日	令和4年8月10日
記入者名	長瀬 正博
所属・職名	介護事業部 施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃびすかす 株式会社BISCUSS	
主たる事務所の所在地	〒 542-0081 大阪府大阪市中央区南船場一丁目11番9号長瀬安田ビル6階	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-4705-1020 / 06-4705-1021
	メールアドレス	biscuss.kaigo@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// biscuss.co.jp/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 森屋 和紀	
設立年月日	平成 27年9月27日	
主な実施事業	※別添1 (別の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)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむはいびすいしずがわ 住宅型有料老人ホームHIBISU石津川	
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	〒 592-8335 大阪府堺市西区浜寺石津町東2丁目5番27号	
主な利用交通手段	南海本線石津川駅下車徒歩10分	
連絡先	電話番号	072-276-4351
	FAX番号	072-276-4352
	ホームページアドレス	http:// biscuss.co.jp/
管理者(職名/氏名)	施設長 / 長瀬 正博	
建物の竣工日	平成	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	令和 2年10月12日 / 令和 2年10月12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	令和 2年8月20日	～			令和 12年8月20日				
	面積	1,014.3 m <sup>2</sup>								
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 2年8月20日	～			令和 12年8月20日				
	延床面積	999.3 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				338.1 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	令和 3年4月20日	用途区分		有料老人ホーム (住宅型)					
	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	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	41戸		届出又は登録(指定)をした室数			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	×	×	×	×	○	12.42	39		
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			3ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			3ヶ所			
	共用浴室	個室 3ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所		ヶ所		その他:				
	食堂	1ヶ所		面積 53.9 m <sup>2</sup>		入居者や家族が利用できる調理設備				
	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 3.25 m		片廊下 1.65 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 なし		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					1～2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	防災計画		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		近隣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		安心した日常生活を過ごしていただくよう、介護と医療と連携したサービスで安らく生活環境を提供する。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	株式会社アトミック
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
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		入居者宅へ1日最低1回の安否確認を実施する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人海心会コーラルメディカルクリニック
	提供方法	適時実施
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、管理者の長瀬 正博です。 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。 (職名)施設長
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(氏名)長瀬 正博 (開催月)(令和4年度中) 9月 11月 12月 予定 (内容の職員への周知方法) ミーティングと議事録にて周知
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) 令和4年9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) 4回/年 (直近の実施年月日) 令和4年9月15日 予定

(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	
	介護職員処遇改善加算	
	介護職員等特定処遇改善加算	
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) ほうもんかいごすてーしょんはいびすいしずがわ 訪問介護ステーションHIBISU石津川
主たる事務所の所在地	〒592-8335 大阪府堺市西区浜寺石津町東2丁目5番27号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃびすかす 株式会社BISCUSS
併設内容	入居者に対する訪問介護業務

(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	
事務者名	(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、入退院の付き添い		
	その他の場合:		
協力医療機関	名称	医療法人海心会コーラルメディカルクリニック	
	住所	大阪府岸和田市上松町3024番地	
	診療科目	内科	
	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		
	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	おのえ歯科	
	住所	大阪府堺市堺区戎島町2-9	
	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		一時介護室へ移る場合	
		その他の場合:	
判断基準の内容		医師の判断による	
手続の内容		入居者または代理人の承諾	
追加的費用の有無		なし	追加費用
居室利用権の取扱い		なし	
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	要支援、要介護		
留意事項	自傷・他傷行為のない方		
契約の解除の内容	社会通念上著しく困難、死亡、利用料の遅滞		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間		30日
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5400円(食事代込み)
入居定員	39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	0	1	訪問介護事業所管理者
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	8	4	4	5.5	
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員	3	0	3	2	
事務員	2	1	1	1.5	
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					40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	3	3	0
介護職員初任者研修修了者	5	1	4

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計	備考	
		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 ( 17 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	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)

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	介護支援専門員					
	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			2	2						
前年度1年間の退職者数			2	3						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		4	4						
	1年以上3年未満									
	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			あり							



## 6 利用料金

### (利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	建物質貸借方式	
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： 入院された場合、翌月より家賃のみ請求	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会等の意見をきき状況により。

### (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	
	年齢	60歳移乗	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	12.42㎡	
	トイレ	なし	
	洗面	なし	
	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		96,000円	
家賃		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	
		食費	43,200円
		管理費	13,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	
		光熱水費	
		リネン費用	1,800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、設備備品等、借入利息等を基準として算出	
敷金	一律 50,000円	
	解約時の対応	原状回復費と相殺
前払金	なし	
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	建物の管理費	
リネン費	各種リネン(シーツ・枕・枕カバー・布団等)	
光熱水費	光熱水負担分	
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	8人
	65歳以上75歳未満	15人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	4人
要介護度別	自立	8人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	3人
	要介護2	2人
	要介護3	7人
	要介護4	7人
	要介護5	10人
入居期間別	6か月未満	人
	6か月以上1年未満	29人
	1年以上5年未満	8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		人 / 人
入居者数		37人

(入居者の属性)

性別	男性	22人	女性	15人	
男女比率	男性	59%	女性	41%	
入居率	94%	平均年齢	71歳	平均介護度	3.7

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	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)		住宅型有料老人ホームHIBISU石津川
電話番号 / F A X		072-267-4351 / 072-267-4352
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
	土曜	午前9時～午後5時
	日曜・祝日	午前9時～午後5時
定休日		年中無休
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	午前9時～午後5時
定休日		土・日・祝日・年末年始
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 介護保険課
電話番号 / F A X		06-6949-5244 / 06-6949-5417
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
定休日		土・日・祝日・年末年始

(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	東京海上日動保険会社
	ありの場合 の内容:	介護従業者等の業務を包括的に保障
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	東京海上日動保険会社
	ありの場合 の内容:	事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応。
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		ありの場合		意見箱の設置
		実施日		
		結果の開示		なし
				開示の方法
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 1回
		構成員	ご家族・ご入居者
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	マニュアルを作成して、職員に周知する。		
緊急時等における対応方法	マニュアルを作成して、職員に周知する。		
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針適用外		
合致しない事項がある場合の内容	居室面積・中廊下		
「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	重要事項説明書に記載の上説明		
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（別の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	訪問介護ステーション相田1565番11 大阪府堺市西区浜寺石津町東2丁5番27
訪問入浴介護		
訪問看護		
訪問リハビリテーション		
居宅療養管理指導		
通所介護		
通所リハビリテーション		
短期入所生活介護		
短期入所療養介護		
特定施設入居者生活介護		
福祉用具貸与		
特定福祉用具販売		
<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		
夜間対応型訪問介護		
地域密着型通所介護		
認知症対応型通所介護		
小規模多機能型居宅介護		
認知症対応型共同生活介護		
地域密着型特定施設入居者生活介護		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		
看護小規模多機能型居宅介護		
居宅介護支援		
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>		
介護予防訪問入浴介護		
介護予防訪問看護		
介護予防訪問リハビリテーション		
介護予防居宅療養管理指導		
介護予防通所リハビリテーション		
介護予防短期入所生活介護		
介護予防短期入所療養介護		
介護予防特定施設入居者生活介護		
介護予防福祉用具貸与		
特定介護予防福祉用具販売		
<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		
介護予防小規模多機能型居宅介護		
介護予防認知症対応型共同生活介護		
介護予防支援		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>		
介護老人福祉施設		
介護老人保健施設		
介護医療院		



(別添2)

有料老人ホーム・サ-ビス付き高齢者向け住宅が提供するサ-ビスの一覧表

	特定施設入居者生活介護費で実施するサ-ビス(利用者一部負担※1)	個別の利用料で実施するサ-ビス		備 考
			料金※2 (税別)	
介護サ-ビス	食事介助	なし		
	非せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・着脱	なし		
	特設介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
	居室清掃	あり	介護サ-ビスに含まれる	
	リネン交換	あり	介護サ-ビスに含まれる	
生活サ-ビス	日常の洗濯	あり	介護サ-ビスに含まれる	
	居室配膳・下膳	あり	介護サ-ビスに含まれる	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理学療法士による理学療法サ-ビス	なし		
	買い物代行	あり	1,500円/時間	
	役所手続き代行	あり	1,000円/時間	
	金銭・貯金管理	なし		
	定期健康診断	あり	実費	ローラルメデイカルクリニックへ委託
	健康相談	あり	実費	ローラルメデイカルクリニックへ委託
健康管理サ-ビス	生活指導・栄養指導	あり	実費	ローラルメデイカルクリニックへ委託
	服薬支援	あり	実費	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	実費	
	移送サ-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利用者の所得等に反して負担割合が変わる(1割・2割又は3割)の利用者の利用料(利用者の利用料)を指し、ケアプランに定められた内容を認める分は介護保険外サ-ビス。  
 ※2※1ありを要したときは、各サ-ビス費用が、月額のサ-ビス費用に含まれる場合と、サ-ビス費用に含まれない場合とに応じて、1回当たりの金額など単位を明瞭にして入力する。

