

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	佐本
所属・職名	取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ せんぼくかいごせんたー 株式会社 泉北介護センター		
主たる事務所の所在地	〒 590-0121 堺市南区片蔵1 4 4 9 番 3 4 3		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-298-9639 / 072-298-9640	
	メールアドレス	senboku@senbok.co.jp	
	ホームページアドレス	http://	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 河田 一代		
設立年月日	昭和 61年5月2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) 訪問介護		

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 ほーむべっしょ 住宅型有料老人ホーム ホーム別所		
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	〒 590-0135 堺市南区别所1 0 0 6 番 1		
主な利用交通手段	泉北高速鉄道「梅・美木多駅」下車 南海バス「上別所」から南へ約30m (徒歩約1分)		
連絡先	電話番号	072-291-9639	
	FAX番号	072-298-9640	
	ホームページアドレス	http:// senboku@senbok.co.jp	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 河田 一代		
建物の竣工日	平成	13年12月24日	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	平成	24年8月31日	/ 平成 24年8月31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	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	～							
	面積	529.9 m ²							
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	633.5 m ² (うち有料老人ホーム部分				633.5 m ²)			
	竣工日	平成 13年12月24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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：					
	階数	3階		(地上 3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	16戸		届出又は登録(指定)をした室数				16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	○	○	×	×	○	10.8	10	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	11.6	2	1人部屋
	一般居室個室	○	×	×	×	○	10.8	4	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				3ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2ヶ所	
	共用浴室	個室	2ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所		チェア-浴	1ヶ所		その他：		
	食堂	2ヶ所		面積	28.4 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	1.6 m		片廊下	m			
	汚物処理室	ヶ所							
	緊急通報装置	居室	なし	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									
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			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		入所者の信頼に応える敬愛の精神と傾聴の姿勢
サービスの提供内容に関する特色		要介護状態の軽減と悪化の防止、あるべきサービスの提供に努める
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	株式会社 泉北介護センター
食事の提供	自ら実施・委託	ワタミ宅食
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・委託	どて内科医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		毎日3回以上の安否確認と声掛け、その際に生活相談に対する要望の聴取を行う。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	どて内科医院
	提供方法	年2回の機会の付与(毎月2回の診察があり特別な場合、医師の判断による)
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、管理者河田一代です。②従業員に対し虐待防止研修を実施している。③入居者及び家族に苦情解決体制を整備している。④定期的に虐待防止のための啓発・周知方法会議を行っています。⑤職員から虐待を受けたと思われる入所者を発見した場合は、速やかに市町村に通報します。
身体的拘束		①身体拘束は原則としていたしません。緊急やむを得ず必要となれば、三原則(切迫性・非代替性・一時性)にのっとり、一時帰宅又は医療機関等入院等の措置を検討します。②万一、拘束に該当するような事態になれば、時系列による詳細な記録をします。③身体拘束を防止するため、入所時に既往症や現在の体調等の情報を提供していただき、共通の認識とします。また、同意書を提出をしていただきます。④3ヶ月に1回以上、入所者に対する身体拘束予防のための対策会議を開催し検討します。
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) 河田一代
		(開催月)(令和6年度中) 9月、12月、3月、6月
		(内容の職員への周知方法) 月例教養日
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) 令和元 年 11 月 29 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 7 年 1 月 10 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)
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) かぶしきかいしゃ せんぼくかいごせんたー 株式会社 泉北介護センター
主たる事務所の所在地	590-0121 堺市南区片蔵1449-343
事務者名	(ふりがな) かぶしきかいしゃ せんぼくかいごせんたー 株式会社 泉北介護センター
連携内容	入浴・排泄・食事の介助

(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	どて内科医院	
	住所	堺市北区金岡町1182-45	
	診療科目	内科・老年内科	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合: 月2回程度の訪問診療有	
	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	たんぼぽ会歯科	
	住所	堺市南区槇塚台2-30-1	
	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	要介護		
留意事項	居宅サービス事業者		
契約の解除の内容	①入所者の死亡 ②入居者、または事業者からの解約		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	自己又は他人、職員の身体に危害を及ぼす行為がある	
	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	空き室のある場合 1泊食事付き3,000円
入居定員	16人		
その他	身元保証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	栄養士 1名
生活相談員	1	1		1	計画作成担当者 1名
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	2		2	1	
事務員	1		1	0.5	
その他職員	4		4	2.5	
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	2		2	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
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	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～ 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	1 人	0 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		栄養士					
	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		1		0						
前年度1年間の退職者数		1		5						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた人数	1年未満			3						
	1年以上3年未満			1						
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	10年以上	1		1	1					
備考	職員の殆どが、当該施設業務の経験を約10年以上有している。									
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	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：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇等正当な理由がある時、改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	4	5	
	年齢	80歳以上	80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	10.8	11.6	
	トイレ	なし	なし	
	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	なし	なし	
	前払金（家賃、介護サービス費等）	なし	なし	
月額費用の合計（目安）		100,000円	110,000円	
家賃		38,000円	45,000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	45,000円	45,000円
		共益費	17,000円	20,000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
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。）		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	設備備品費、借入利息等を基礎として1部屋当りの家賃を算定	
敷金	家賃の	0ヶ月分
	解約時の対応	なし
前払金	なし	
食費	厨房維持費、食材費、人件費等による	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
光熱水費	なし 但し、著しい使用の場合は実費	
管理費	なし	
介護保険外費用	医療費、薬代、通院交通費等	
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	0人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	0人
	85歳以上	6人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	3人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	3人
	5年以上10年未満	2人
	10年以上15年未満	1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		6人

(入居者の属性)

性別	男性	0人	女性	6人	
男女比率	男性	0%	女性	100%	
入居率	33%	平均年齢	91.1歳	平均介護度	要介護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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	3人
	死亡者	人
	その他	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	0人
		(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)		株式会社 泉北介護センター
電話番号 / FAX		072-298-9639 / 072-298-9640
対応している時間	平日	8 : 30 ~ 17 : 30
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (行政)		南区役所 地域福祉課
電話番号 / FAX		072-290-1812 / 072-290-1818
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の福祉事業者総合賠償責任保険
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
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	「ご意見賜ります」箱の設置	
		実施日	平成 24年8月31日	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	館内掲出
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、後見人、施設長、職員、その他
		なしの場合の代替措置の内容	
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	
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	①個人情報の保護については、関係諸法令を遵守します。②事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知り得た、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、サービス提供完了後においても、秘密は保持いたします。③職員の退職後においても秘密を保持します。④サービス担当者会議等においても個人情報を利用する場合は、予め文書「同意書」に署名をいただきます。		
緊急時等における対応方法	①事故・災害及び急病・負傷の発生した場合は、「事故対応マニュアル」により所要の措置をとるとともに、関係先に迅速に報告連絡する。なお、通報順序は事前に取り決めた申告に基づく。②連絡先への報告は、ア、天災地変等の自然災害（避難誘導し安全確保後）イ、病気、発熱は、38度以上の時（病院搬送後）ウ、事故で骨折、縫合等が必要な場合（救急搬送後）エ、その他の事故事案は、状況により、事案対応と並行して行う。③事故事案発生時に家族、後見人等に連絡がとれない場合を予測して、入所時に必ず連絡がとれる関係先を聴取し、連絡方法を書面で教示していただく。④関係行政庁への報告が必要な案件は、速やかに報告する。⑤賠償対応の事故事案は、加入保険会社に連絡し、協議のもとに対処する。		
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	居室面積10.8㎡・14室、11.6㎡・2室、中廊下1.6m		
「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	説明は、していない。		
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
＜居宅サービス＞			
訪問介護	あり	(株)泉北介護センター	堺市南区片蔵1449-343
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			
＜地域密着型サービス＞			
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			
＜居宅介護予防サービス＞			
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			
＜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			
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			
＜介護保険施設＞			
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		なし			
	排せつ介助・おむつ交換		なし			
	おむつ代		なし	地域福祉課より給付、オムツ券は取り扱い		
	入浴(一般浴) 介助・清拭		なし			
	特浴介助		なし			
	身辺介助(移動・着替え等)		なし			
	機能訓練		なし			
	通院介助		あり	原則は、無料	但し、長時間又は夜間におよぶ場合は、家政婦対応	
生活サービス	居室清掃		なし			
	リネン交換		なし			
	日常の洗濯		なし			
	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	無料		
	理美容師による理美容サービス		なし			
	買い物代行		あり	無料		
	役所手続代行		あり	無料		
	金銭・貯金管理		なし			
健康管理サービス	定期健康診断		あり	実費	どて内科医院	
	健康相談		あり	無料	訪問診療時	どて内科医院
	生活指導・栄養指導		なし			
	服薬支援		なし			
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)		なし			
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	原則は、無料		
	入院中の洗濯物交換・買い物		あり	原則は、無料		
	入院中の見舞い訪問		あり	原則は、無料		

※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。