

重要事項説明書

記入年月日	2023/07/1
記入者名	
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)ばなそにつくえいじふりーかぶしきがいしや パナソニック エイジフリー株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 571-8686 大阪府門真市大字門真1048番地	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6900-9831/06-6900-9832
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	https://panasonic.co.jp/es/pesaf/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 坂口 哲也	
設立年月日	1998年6月19日	
主な実施事業	介護サービス事業、サービス付き高齢者向け住宅事業、介護ショップ事業(用品レンタル、販売、リフォーム)、介護用品・設備の開発及び販売事業、堺市内での実施事業は、別添資料①「事業主体がで実施する他の介護サービス」のとおり。	

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)えいじふりーはうすさかいほつしば エイジフリー ハウス 堺初芝	
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 599-8114 大阪府堺市東区日置荘西町7丁3番10号	
主な利用交通手段	南海高野線初芝駅から徒歩で9分	
連絡先	電話番号	072-287-3103
	FAX番号	072-287-3107
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	管理者 /	
建物の竣工日	2015年09月24日	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	2015年12月01日 /	2015年02月16日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	2015年10月1日				～	2040年9月30日			
	面積	999.3 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	2015年10月1日				～	2040年9月30日			
	延床面積	958.05 m ² (うち有料老人ホーム部分				958.05 m ²)				
	竣工日	平成	27年9月24日			用途区分	老人ホーム(サ高住)+小規模多機能型居宅介護施設			
	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	2階		(地上	2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						適合している			
居室の状況	総戸数	20戸		届出又は登録(指定)をした室数			20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	○	○	×	×	○	18	20	101, 102, 201～218	
共用施設	共用トイレ	2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			2ヶ所			
	共用浴室	2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	80.71 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり			
	機能訓練室	ヶ所	面積	m ²						
	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	1.66 m		片廊下	m				
	汚物処理室	1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		1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1分		
その他	昼スペース, 談話室									
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		私たちは高齢者とそのご家族にこころに届く最適な商品・サービスを提供し「ゆとりと笑顔のある暮らし」の実現をお手伝いすることで社会に貢献します
サービスの提供内容に関する特色		1階に小規模多機能型居宅介護を併設 要介護、要支援の認定を受けられた方は、併設する介護保険サービスをご利用頂けます
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	自ら実施	
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		1) 状況把握サービス ・ゴミだしのために毎日居宅を訪問し、お声掛けすると共に食事の案内により状況の把握を行う。 ・緊急コール時は、ナースコールによる声かけを行い、未応答時には居宅へ訪問し、安否の確認を実施 ・フロントサービス 2) 生活相談サービス ・介護に関するお困りごとのご相談に対応 ※費用には健康相談を含む
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
利用者の個別的な選択によるサービス		別添資料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」のとおり。
虐待防止		1) 身体拘束等適正化委員会の責任者を虐待防止に関する責任者とする。 2) 従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 3) ご入居者及びご家族等に苦情解決体制を整備する。 4) 職員会議で定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行う。 5) 職員から虐待を受けたと思われるご入居者を発見した場合は、速やかに市区町村に通報する。
身体的拘束		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間(最長で1月)を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。(継続して行う場合は概ね1月毎に行います。) 2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します。 1月に1回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名) 管理者
		(氏名) 0
		(開催月)(2022年度中) 5月、8月、11月、2月
		(内容の職員への周知方法)
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) 平成 27年 12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) 2023年 6月

(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) ぱなそにつくえいじふりーけあせんたーさかいほつぱ・しょうきぼたきのう パナソニック エイジフリーケアセンター堺初芝・小規模多機能
主たる事務所の所在地	同一の建築物内
事務者名	(ふりがな) ぱなそにつくえいじふりーかぶしきがいしゃ パナソニック エイジフリー株式会社
併設内容	小規模多機能型居宅介護

(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	
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	医療法人社団日翔会 生野愛和病院
	住所	大阪府大阪市生野区巽南5丁目7番64号
	診療科目	内科・外科・整形外科・消化器内科・腎臓内科・人工透析内科 リハビリテーション科・放射線科・精神科・皮膚科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合:
	名称	社会医療法人 ペガサス 馬場記念病院
	住所	大阪府堺市西区浜寺船尾町東4丁244番地
	診療科目	内科・循環器科・呼吸器科・神経内科・外科・消化器科・脳神経外科 整形外科・形成外科・皮膚科・麻酔科・リハビリテーション科・放射線科・救急部
	協力科目	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 星壽会 さくらデンタルクリニック
	住所	大阪府大阪市阿倍野区松崎町2丁目9番25号 あべの壺番館1階
	協力内容	訪問診療
その他の場合:		

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護	
留意事項	入居時満60歳以上。自傷他害のない方。要保証人	
契約の解除の内容	サービス付き高齢者向け住宅定期賃貸借契約書 第11条、第12条に基づく	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	サービス付き高齢者向け住宅定期賃貸借契約書 第11条に基づく
	解約予告期間	上記解約条項に基づき、即日から1か月
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居	あり	内容 空室がある場合 1泊1,000円(税込)、食費(実費)で体験入居可
入居定員	22人	
その他	2人入居可能な居室あり	

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	15		15		介護職員15名
直接処遇職員	15		15		
介護職員	15		15		生活相談員15名
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					
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					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	7		7	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	
介護職員初任者研修修了者	6		6	

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (18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	人	人
生活相談員	1人	1人
	人	人

(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		介護福祉士				
	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				5						
前年度1年間の退職者数				5						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			3						
	1年以上3年未満			1						
	3年以上5年未満			2						
	5年以上10年未満			6						
	10年以上			4						
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		建物賃貸借方式
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	なし	
	内容：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改定する場合がある
	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		自立、要介護共通	
	年齢		60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	
	床面積		18.00	
	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		211,500円	
月額費用の合計			201,690円	
家賃			70,500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	60,990円	
		共益費	24,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費	46,200円	
		電気代	実費	
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。） ※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、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	故意による損傷、過失による損傷なければ原則全額返金
前払金		
食費	1日3食を提供するための費用	
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	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）	
電気代	実費	
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	別添資料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」	
その他のサービス利用料		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	15人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	7人
	要介護2	5人
	要介護3	0人
	要介護4	4人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	12人
	5年以上10年未満	2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		20人

(入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	16人	
男女比率	男性	20%	女性	80%	
入居率	100%	平均年齢	87歳	平均介護度	2.19

(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	0人
	死亡者	2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	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)		エイジフリー ハウス 堺初芝
電話番号 / FAX		072-287-3103 / 072-287-3107
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝及び年末年始
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 / FAX		072-228-7348 / 072-228-7481
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土日祝日、12月29日~翌年1月3日
窓口の名称 (行政)		堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課
電話番号 / FAX		072-228-8215 / 072-228-8034
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土日祝日、12月29日~翌年1月3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	損害保険ジャパン株式会社
	ありの場合 の内容:	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	当社事故対応マニュアルに従う
	ありの場合 の内容:	
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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	
		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	<p>①当事業者が収集し利用する個人情報の利用は事前に書面にて同意を得た内容に伴うものとする。</p> <p>②当事業者の個人情報の利用目的を変更する場合には、事前に個人情報の本人から書面による承諾を得なければならない。この際、承諾を得られなかった場合は、変更後の新しい利用目的で取り扱ってはならない。</p> <p>③利用目的の公表については、各事業所に掲示するものとする。</p> <p>④事業所は利用目的について問い合わせを受けた場合、個人情報保護責任者に問い合わせを転送する。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>脳卒中、心不全、吐血・下血、骨折、頭部打撲、外傷、窒息（誤飲、誤嚥）、痙攣等が発生時、声かけを行い、応答がない又緊急を要すると判断した場合、救急車を呼ぶと同時に、初期対応をし、かかりつけ医、緊急連絡先へ連絡する。</p>		
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			
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	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： 別添資料①「事業主体がで実施する他の介護サービス」

別添資料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」

11 重要事項説明の年月日

この重要事項説明書の説明年月日	年 月 日
-----------------	-------

上記重要な事項について、関係省令に基づき、重要な事項を説明いたしました。

事業者	所在地	大阪府門真市大字門真1048番地	
	法人名	パナソニック エイジフリー株式会社	
	代表者名	代表取締役	坂口 哲也
事業所名		0	
管理者		0	
説明者名		印	
説明者名		印	

上記の事業者からサービス付き高齢者向け住宅の重要事項の内容の説明を受け
同意し、本書面を受領いたしました。

ご入居者	住 所	
	氏 名	印
上記 代理人	住 所	
該当する欄 に○を付け てください	氏 名	印
[]代筆者	氏 名	続柄()
[]後見人		
[]立会人		

(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	なし		
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	あり	パナソニック エイジフリーケアセンター堺泉ヶ丘・デｲｯﾍﾞｽ パナソニック エイジフリーケアセンター堺日置荘・デｲｯﾍﾞｽ	南区和田東 東区日置荘西町
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	あり	パナソニック エイジフリーケアセンター堺初芝・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺浜寺・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺八田・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺北花田・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺鳳・小規模多機能	東区日置荘西町 西区浜寺石津町西 中区八田北町 北区船堂町 西区鳳中町
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	あり	パナソニック エイジフリーケアセンター堺初芝・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺浜寺・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺八田・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺北花田・小規模多機能 パナソニック エイジフリーケアセンター堺鳳・小規模多機能	東区日置荘西町 西区浜寺石津町西 中区八田北町 北区船堂町 西区鳳中町
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		

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※2 (税込)	
介護サービス	食事介助	あり	943円/回	30分以内
	排せつ介助・おむつ交換	あり	2,828円/日	排泄介助は居室内移動着衣まで。
	おむつ代	あり	28～133円/枚	種類、サイズ等による
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	943円/回	30分以内。
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	315円/回	10分以内
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,885円/時	交通費は実費負担。移動にかかる時間も左記の料金に含む
生活サービス	居室清掃	あり	315円/回	10分以内（掃除機利用料は無料）
	浴室清掃	あり	315円/回	共用部浴室の使用後の清掃
	専門職の依頼による巡回	あり	0円	ケアマネージャー・かかりつけ医など専門職との打ち合わせの上、回数・内容を決定
	昼間巡回（個別に声がけ・入室）	あり	1,885円/日	2時間に1回で計6回（体位交換含む）
	夜間巡回（個別に声がけ・入室）	あり	1,885円/日	2時間に1回で計6回（体位交換含む）
	リネン交換	あり	0円	週1回実施
	日常の洗濯	あり	629円/回	20分以内（利用料は無料）
	居室配膳・下膳	あり	315円/回	
	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		
	買い物代行	なし		
金銭・貯金管理	なし			
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり		月額の状態把握・生活相談サービス費に含まれる
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	315円/日	主治医の指示のもと服薬管理をしています
	薬保管（薬のお預かり）	あり	176円/日	処方薬に限る（当施設が推奨する薬局）
	薬保管（薬のお預かり）	あり	385円/日	処方薬に限る（上記以外の薬局）
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	1,047円/日	
サ入退院サービスの	移送サービス	あり	1,885円/時	交通費は実費負担。移動にかかる時間も左記の料金に含む
	入退院時の同行	あり	1,885円/時	交通費は実費負担。移動にかかる時間も左記の料金に含む
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,885円/時	交通費は実費負担。移動にかかる時間も左記の料金に含む
	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。