

## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	正岡 英子
所属・職名	生活相談員

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)イリョウホウジンナカムラカイ 医療法人中村会		
主たる事務所の所在地	〒 599-8275 大阪府堺市中区東八田24-5		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-270-7777 ・ 072-270-7778	
	メールアドレス	<a href="mailto:kuze_sjk@yahoo.co.jp">kuze_sjk@yahoo.co.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://kuzenosato.jp">http:// kuzenosato.jp</a>	
代表者(職名/氏名)	理事長 中村 哲彦 /		
設立年月日	平成 5年 6月 1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) 医療業 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)イリョウホウジンナカムラカイサービスツキコウレイシヤムケジュウタクゼノサトヒガシハンダ 医療法人中村会 サービス付高齢者向け住宅 くぜのさと東八田		
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	〒 599-8275 大阪府堺市中区東八田26-1		
主な利用交通手段	南海泉北高速鉄道「深井駅」より徒歩15分・南海バス津久野行「八田荘団地」下車徒歩4分		
連絡先	電話番号	072-277-6600	
	FAX番号	072-277-6601	
	ホームページアドレス	<a href="http://kuzenosato.jp">http:// kuzenosato.jp</a>	
管理者(職名/氏名)	/		
建物の竣工日	2014年10月28日		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	平成 27年7月1日	/	平成 26年10月28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	平成	27. 1. 1	～	令和	46. 12. 31				
	面積	2,610.5 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	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	2,528.3 m <sup>2</sup>								
	竣工日	平成	26年6月1日	用途区分	サービス付高齢者向け住宅					
	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	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	69戸		届出又は登録(指定)をした室数			69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	○	○	×	×	○	18.05m <sup>2</sup>	35	1人部屋	
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	20.44m <sup>2</sup>	1	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.00m <sup>2</sup>	18	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.20m <sup>2</sup>	1	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.60m <sup>2</sup>	4	1人部屋	
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	20.47m <sup>2</sup>	6	2人部屋	
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	23.10m <sup>2</sup>	4	2人部屋	
共用施設	共用トイレ	6ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0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	8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：		
	食堂	1ヶ所		面積	255.7 m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>					
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)				2ヶ所				
	廊下	中廊下	2m		片廊下	1.6m				
	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	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			約10秒～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	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		医療法人が運営する安心の医療体制で健康な生活をバックアップします。
サービスの提供内容に関する特色		入居者様の安心、安全な暮らしとふれあい・くつろぎの毎日をお手伝いします。
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	委託	ヘルパーステーションくぜのさと
食事の提供	なし	株式会社ティーエヌコーポレーションと別契約
洗濯、掃除等の家事の供与	委託	ヘルパーステーションくぜのさと
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		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人中村会 中村診療所
	提供方法	
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（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		
身体的拘束		

**(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	医療法人中村会 中村診療所	
	住所	堺市中区東八田24-5	
	診療科目	内科、消化器内科、外科、整形外科、肛門科、リハビリテーション科、内視鏡内科	
	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	アップル歯科、クレモト歯科、松浦歯科、アップル歯科医院	
	住所		
	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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	敷金は原状回復費用を差し引いて返金致します。入居契約書の別表第5の3をご参照下さい。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日、2食付/6000円、但し居室に空きがある場合で、体験入居期間は1週間以内とします。
入居定員	80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				
生活相談員		2	1.05	事務 2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				
事務員		2	1.05	生活相談員 2名
その他職員		12		
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	
介護職員初任者研修修了者			
介護福祉士			

### (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		
柔道整復士		
あん摩マッサージ指圧師		
はり師		
きゅう師		



## 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：	
利用料金の改定	条件	
	手続き	運営懇談会にて決定

### (代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2	プラン3	プラン4
入居者の状況	要介護度	介護5	介護5	介護3・介護5	介護3・介護5
	年齢	85歳	85歳	85歳	85歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	一般居室相部屋 (夫婦・親族)
	床面積	18.05㎡	18.00㎡	20.47㎡	23.10㎡
	トイレ	あり	あり	あり	あり
	洗面	あり	あり	あり	あり
	浴室	なし	なし	なし	なし
	台所	なし	なし	なし	なし
	収納	あり	あり	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	165,000円	180,000円	210,000円
月額費用の合計					
家賃		50,000円	55,000円	60,000円	70,000円
介護保険外	食費（税込）	50,400円	50,400円	100,800円	100,800円
	共益費（税別）	14,200円	14,200円	25,400円	25,400円
	状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む
	管理費（税別）	25,300円	25,300円	29,600円	29,600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	50,000円～70,000円	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	現状復帰費を除いて返金
前払金		
食費		
共益費		
状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	
光熱水費	共益費に含む	
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		



## 7 入居者の状況

(入居者の人数)

令和5年7月1日現在

年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	18人
	85歳以上	39人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	0人
	要介護1	9人
	要介護2	9人
	要介護3	13人
	要介護4	15人
	要介護5	11人
入居期間別	6か月未満	人
	6か月以上1年未満	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		1人 / 2人
入居者数		59人

### (入居者の属性)

性別	男性	13人	女性	46人	
男女比率	男性	22%	女性	78%	
入居率	84%	平均年齢	87歳	平均介護度	3.2 (支援含まず)

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	11人
	死亡者	11人
	有料老人ホームくぜのさと	0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	12人 (解約事由の例) 費用面。

## 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)		医療法人中村会 サービス付き高齢者向け住宅くぜのさと東八田	
電話番号 / FAX		072-277-6600 / 072-277-6601	
対応している時間	平日	9:00~17:00	
	土曜	9:00~17:00	
	日曜・祝日	9:00~17:00	
定休日		年末年始	
窓口の名称 (行政)		堺市役所 介護事業者課	堺市住宅まちづくり課
電話番号 / FAX		072-228-7348/072-228-7481	072-228-8215/072-228-8034
対応している時間	平日	9:00~17:30	9:00~17:30
定休日		土・日・祝祭日と年末年始	土・日・祝祭日と年末年始
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)			
電話番号 / FAX		なし	
対応している時間	平日		
定休日			

### (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保(株)
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:	保険の範囲内で対応
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	ありの場合		
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
開示の方法	適時			
第三者による評価の実施状況	あり	ありの場合		
		実施日	運営懇談会	
		評価機関名称	民生委員	
		結果の開示	あり	
開示の方法	議事録			

**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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・入居希望者に交付
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
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	
		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	有料老人ホームくぜのさと
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	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1（別を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

令和

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(別に実施する介護サービス一覧表)

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	ヘルパーステーションくぜのさと	堺市中区東八田26-1
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
訪問リハビリテーション	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
居宅療養管理指導	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
通所介護	あり	デイサービスセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
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		
<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	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	ケアプランセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
介護予防訪問リハビリテーション	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
介護予防居宅療養管理指導	あり	中村診療所	堺市中区東八田24-5
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		
<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	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	あり	ケアプランセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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		

## (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

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	1000円/1回あたり	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1000円/1回あたり	
	おむつ代		実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1000円/1時間以内	
	特浴介助	あり	1000円/1時間以内	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1000円/1回あたり	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1000円/1時間以内	
生活サービス	居室清掃	あり	1000円/1時間以内	
	リネン交換	あり	1000円/1回あたり	
	日常の洗濯	あり	1000円/1時間以内	
	居室配膳・下膳	あり	100円/1回あたり	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	あり	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	業者利用
	買い物代行	あり	1000円/1時間以内	
	役所手続代行	あり	1000円/1時間以内	
	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	
	健康相談	あり	管理費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	管理費に含む	
	服薬支援	あり	管理費に含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	管理費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり		協力医療機関のみ
	入退院時の同行	あり	1000円/1時間以内	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1000円/1時間以内	
	入院中の見舞い訪問	あり	管理費に含む	

※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、月額の利用料に含まれる場合と、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。