

サービス付き高齢者向け住宅 紫翠苑
重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	河野美華
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじん りゅうしょうかい 医療法人 隆昌会	
主たる事務所の所在地	〒 590-0116 大阪府堺市南区若松台2丁2番6号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-291-0232 / 072-293-3121
	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）	理事長 / 河野 朗久	
設立年月日	平成 6年12月19日	
主な実施事業	サービス付き高齢者向け住宅 紫翠苑・河野外科通所リハビリテーション・河野外科訪問介護事業所	

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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく しすいえん サービス付き高齢者向け住宅 紫翠苑	
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	〒 599-8253 大阪府堺市中区深阪5丁14番41号	
主な利用交通手段	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」より南海バスで5分「田園」下車徒歩6分	
連絡先	電話番号	072-289-7701
	FAX番号	072-289-7702
	ホームページアドレス	https://www.kono-shisui.com
管理者（職名／氏名）	管理者 / 河野美華	
有料老人ホーム事業開始日 ／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 元年12月28日	平成 31年2月26日 堺市(30)0006

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間				～					
	面積	㎡								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間				～					
	延床面積	953.0 ㎡ (うち有料老人ホーム部分			953.0 ㎡)					
	竣工日	令和	元年12月25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	5 階		(地上	4 階、地階		1 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	27 戸		届出又は登録をした室数				27 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)	
	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	○	○	×	×	○	31.49	1		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.19	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.8	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	20.18	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.25	4		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	20.62	4		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	24.14	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	26.86	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	25.53	3		
共用施設	共用トイレ	1 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	チェアー浴	1 ヶ所		ヶ所			その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積	56.9 ㎡					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり								
	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	1.6 m		片廊下	1.3 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階事務室		通報先から居室までの到着予定時間			1分～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		ご契約者様が、自らの生活をその方らしくお過ごし頂けるよう、お手伝い致します。
サービスの提供内容に関する特色		当法人の医師・看護師による健康状態の把握及びケアスタッフの生活相談を通じて安全安心な生活環境を提供します
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	河野外科訪問介護事業所
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	委託は河野外科訪問介護事業所
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	委託は河野外科医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		毎日1回以上何らかの方法（食事時・居室訪問等）で、お声かけとご様子を伺います。日中随時生活の困りごとのご相談をお受けします
サ高住の場合、常駐する者		24時間常駐し、緊急対応させていただきます
健康診断の定期検診	自ら実施・委託	河野外科医院及び他健診機関受診
	提供方法	毎週1回の外来診察もしくは訪問診療
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を理事長及び管理者とする ②成年後見人制度の利用を支援 ③苦情解決対策を整備 ④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施 ⑤虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合、速やかにこれを市町村に通報します
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・非交替性・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。また家族等への説明を行い、同意書を頂きます。（継続して行う必要がある場合、おおむね1ヶ月毎に行います） ②経過観察及び記録を行います ③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開き、入居者の状態、身体拘束廃止及び改善取組等について検討する。 ④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みます

(医療連携の内容) ※治療費は自己負担

医療支援	河野外科医院の看護師による日常の健康管理及び24時間の緊急対応	
協力医療機関	名称	堺市立総合医療センター
	住所	堺市西区家原寺町1丁1-1
	診療科目	
	協力内容	手術及び入院の対応
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	その他の場合：
	協力内容	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	当施設は住宅であり、体制・体質等につき十分ご理解いただくことを前提とします。	
契約の解除の内容	契約者又は事業者から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> ・資料等の費用負担義務を履行しないとき ・遵守事項違反により今後の契約継続が困難なとき ・年齢詐称による不正入居が判明したとき ・申し出なく1ヶ月以上所在不明となったとき ・禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき ・破壊、暴力行為を行う組織等への加入等が判明したとき ・粗暴行為等により他者に迷惑、不快感、不安感を与えたとき ・当住宅において、契約継続しがたい背信行為を行ったとき
	解約予告期間	即時～30日（内容によります）
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居	要相談	内容
入居定員	28人	
その他	ご退去時、ハウスクリーニング費用の負担あり（敷金と相殺）	

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者		1		施設長
生活相談員		4		介護職員3人管理者1人
直接処遇職員				
介護職員		6	7	
看護職員		2	1	
機能訓練指導員		1		通所リハ主任1人
計画作成担当者		1		
栄養士				
調理員		2		
事務員			1	
その他職員			4	

(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	4		
実務者研修修了者	2			
初任者研修修了者	1	3		

(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	3	2	1
理学療法士	1	1	
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 (16時～10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	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり		実務者研修修了者			
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称						
	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						
前年度1年間の退職者数										
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	1年未満			1						
	1年以上 3年未満			2						
	3年以上 5年未満			3	2	3				
	5年以上 10年未満				3			1		
	10年以上	2	1	1	1	1				1
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	口座振替（原則）
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	継続して家賃はお支払いいただきます。	
利用料金の改定	条件	租税、物件価格、近隣住宅の賃料相場、維持管理費増、消費者物価指数、雇用情勢その他経済事情の変動により、利用料金が不相当になった場合
	手続き	料金改定を行う1ヶ月前までに、書面により説明・同意を得た上で行うものとします

(ハウスクリーニング費用の支払方法)

原則：敷金から充当する。但し、敷金からハウスクリーニング費用全額が充当できない場合には、別途、入居者に請求する。

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2	プラン3
入居者の状況	要介護度	自立・要支援・要介護	自立・要支援・要介護	自立・要支援・要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上	60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	2室構造（10畳+8畳）の2人部屋
	床面積	19.19～20.62㎡	24.14～26.86㎡	約32㎡
	トイレ	あり	あり	あり
	洗面	あり	あり	あり
	浴室	なし	なし	なし
	台所	なし	なし	なし
	収納	あり	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	195,000円	225,000円	330,000円
月額費用の合計		161,000円	171,000円	206,000円
家賃 ※ 保険外サービス費用（介護）	家賃	65,000円	75,000円	110,000円
	食費	52,500円	52,500円	105,000円
	共益費	15,000円	15,000円	30,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	30,000円	30,000円	60,000円
	その他の費用	(別添2)のとおり	(別添2)のとおり	(別添2)のとおり
備考 上記表示金額に消費税は含まれておりません。				
※1 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していません。）				
※2 朝食360円、昼食670円、夕食720円 基本メニューのみが軽減税率の対象です。				

(利用料金の算定根拠等)

家賃	土地・建物貸借料等	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費用を差し引き返金
前払金	なし	
食費	厨房維持費、調理員人件費及び食材費	
共益費	住戸の水道代及び共用部分の光熱費、維持費	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認・生活相談・夜勤対応による主に人件費	
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	なし	
ハウスクリーニング費用	全体的なクリーニング(ミニキッチン・トイレ等の水回り)	17,000円
	エアコン内部の洗浄(入居後、半年～必要となります)	8,000円
原状回復の補修費 ※補修工事を行う場合	壁面および天井クロスの張替え	見積り額による
	床材の補修	見積り額による
	キッチン天板の交換	見積り額による
	カーテンレール取り替費	見積り額による
	作業費	見積り額による

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	18人
要介護度別	自立	人
	要支援1	1人
	要支援2	2人
	要介護1	8人
	要介護2	4人
	要介護3	3人
	要介護4	4人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	9人
	1年以上5年未満	10人
	5年以上10年未満	人
	10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		25人

(入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	21人	
男女比率	男性	15%	女性	85%	
入居率	92%	平均年齢	86歳	平均介護度	3

(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	2人
	医療機関	人
	死亡者	10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) 人
	入居者側の申し出	2人 (解約事由の例) ご家族の近くの施設へ転居

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)		紫翠苑
電話番号 / FAX		072-289-7701 / 072-289-7702
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	9:00~17:00
	日曜・祝日	なし
定休日		日祝日・年末年始(12月30日~1月3日)
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課
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
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		堺市役所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
窓口の名称 (虐待の場合)		河野外科医院 理事長 河野 朗久
電話番号 / FAX		072-291-0232 / 072-293-3121
対応している時間	平日	9:00~12:00 火・金 16:00~18:00
定休日		日・祝日 月・木・土 午後

(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	加入先	損保ジャパン / 大阪医師協同組合
	加入内容	ウォームハート
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	当事業所が入居者に対して行ったサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、上記保険業者と協議のうえ損害賠償を速やかに行います。	
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	アンケート調査の為の用紙を配布	
		実施日	令和 2年2月より運用	
		結果の開示	なし	
		開示の方法	必要に応じて掲示	
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	入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	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
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	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	利用者 及び ご家族
		なしの場合の代替措置の内容	利用者及びご家族個々にお伺いをし情報を整理・改善内容等の検討を行う
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	<ul style="list-style-type: none"> 入居者及び家族等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取り扱いのためのガイダンス」に関する定めを遵守します。 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、契約完了後においても、上記の秘密を保持します。 事業者は、職員の退職後も上記の秘密保持を雇用契約とします。 事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得ます。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> 事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応します。 (緊急連絡体制 ・ 事故対応マニュアル等に基づく) 病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先及び、どのレベルで連絡するのかを確認します。 連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認します。 関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告します。 賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応します。 		
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	
大阪府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			
合致しない事項がある場合の内容			
「8. 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			
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			

(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	河野外科訪問介護事業所	堺市中区深阪5丁14-41
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	あり	河野外科通所リハビリテーション	堺市南区若松台2丁2-6
居宅療養管理指導	あり	河野外科医院	堺市南区若松台2丁2-6
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	あり	河野外科通所リハビリテーション	堺市南区若松台2丁2-6
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	あり	河野外科通所リハビリテーション	堺市南区若松台2丁2-6
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	あり	河野外科通所リハビリテーション	堺市南区若松台2丁2-6
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			
介護療養型医療施設			
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

		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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代	あり	種類により料金は異なります	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	30分 2,000円 (10分延長 500円)	風呂掃除のみ 1回 500円
	特浴介助			
	身辺介助(移動・着替え等)			
	機能訓練			
	通院介助			
	ホームヘルプサービス(自費契約)	あり	身体介護 10分 700円 / 生活介護 10分 500円	介護保険限度額を超える方を対象とした独自サービス(別途契約)
生活サービス	居室清掃	あり	30分 1,500円 (10分延長 500円)	
	窓拭き	あり	窓拭き 30分 1,500円	
	空調清掃	あり	エアコンフィルター清掃 1回 500円	
	リネン交換	あり	週1回 } 1ヶ月5,000円	別途 リネン+洗濯 1回 700円
	日常の洗濯	あり	週2回 }	別途 洗濯1ネット 500円
	居室配膳・下膳	あり	1回 300円	
	入居者に応じた特別な食事	あり	1ヶ月 2,000円	キザミ・ミキサー・とろみ食等の療養食
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	指定スーパー・ドラッグストアに行く場合1回 500円	
	役所手続代行	あり	30分 1,500円 (10分延長 500円)	その他の買い物代行 1回 30分 1,500円
	金銭・貯金管理		管理する場合は 立て替え→印として月末精算	
健康管理サービス	定期健康診断	あり		
	健康相談	あり		急病等の時は河野外科医院の医師もしくは看護師が応診もしくは緊急
	生活指導・栄養指導	あり		訪問看護により対応します。
	服薬支援	あり	1ヶ月 3,500円	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)		必要な人に提供	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物		要相談	
	入院中の見舞い訪問	あり	敵宣	