

## 重要事項説明書

記入年月日	2023年4月1日
記入者名	松本大作
所属・職名	代表取締役

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)カブシキガイシャコウジュエン 株式会社 幸寿苑		
主たる事務所の所在地	〒 599-8265 大阪府堺市中区八田西町三丁目1番32号		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-277-3817/072-277-3821	
	メールアドレス	<a href="mailto:kie@k-kouiuen.co.jp">kie@k-kouiuen.co.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.k-kouiuen.co.jp/">http:// www.k-kouiuen.co.jp/</a>	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 松本大作		
設立年月日	2016年2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)		

## 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)エイコウエンヒライ 永幸苑ひらい		
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	〒 599-8251 大阪府堺市中区平井134番地1		
主な利用交通手段	泉北高速鉄道深井駅から徒歩13分		
連絡先	電話番号	072-270-3565	
	FAX番号	072-2703566	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.k-kouiuen.co.jp/">http:// www.k-kouiuen.co.jp/</a>	
管理者(職名/氏名)	管理者 / 桶谷 源斗		
建物の竣工日	令和		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	令和	4年10月1日	/ 令和 4年2月7日

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	～							
	面積	1,052.5 m <sup>2</sup>							
建物	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	999.0 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分			828.2 m <sup>2</sup> )				
	竣工日				用途区分	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	2階		(地上 2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					適合している			
居室の状況	総戸数	30戸		届出又は登録(指定)をした室数			30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	○	○	×	×	○	18.3	30	
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			1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	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	93.2 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(車椅子対応)				1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.9 m		片廊下	m			
	汚物処理室	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	施設内事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1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			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		地域の高齢者がいつまでも安心・安全に、しあわせに暮らしていただける「住まい」の提供を念頭に、入居者様には満足、安心して頂けるサービスの提供、ご家族様には自分の親を安心して預けられる住まいの提供を目的としています。
サービスの提供内容に関する特色		専任スタッフが常駐し、24時間、状況把握・生活相談サービスの提供はもちろん、緊急時の対応もいたします。
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援(供与)	なし	
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 24時間スタッフが常駐し、食事等の機会を利用して、毎日1回以上は安否確認を行います。 2. 生活相談サービス 日常の心配事や悩み(健康、趣味、人間関係等)についてスタッフが相談に応じ、専門的な相談については専門機関や専門家を紹介しサポートします。
サ高住の場合、常駐する者		居宅介護サービス事業者の職員、養成研修修了者
健康診断の定期検診	自ら実施	
	提供方法	提携医療機関・提携健診会社
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、管理者です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施しています。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備しています。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています。 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します。
身体的拘束		①虐待防止に関する責任者は、管理者です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施しています。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備しています。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています。 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します。
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) 桶谷 源斗
		(開催月)(令和4年度中) 4月 7月 10月 1月
		(内容の職員への周知方法)委員会の開催及び議事録の配布
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) 2022年10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) 2回/年
		(直近の実施年月日) 2023年1月開催

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援		
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	あおいクリニック
	住所	大阪府堺市北区北長尾町1丁2番2号207
	診療科目	内科・精神科
	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	医療法人錦秀会
	住所	大阪府大阪市住吉区南住吉3丁目3番7号
	診療科目	内科・神経内科・皮膚科・眼科・耳鼻咽喉科
	協力科目	
協力内容	通常時及び緊急時の医療行為	
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	ほざわ歯科クリニック
	住所	大阪府大阪市平野区2丁目6番30号
	協力内容	通常時及び緊急時の医療行為
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		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書第15条
	解約予告期間	無
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居		内容
入居定員	30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	生活相談員 1名
生活相談員	4	1	0.5	管理者 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				
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				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	

### (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 ( 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	人	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		生活相談			
	業務に係る資格等		なし	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										
前年度1年間の退職者数										
<small>じ</small> 業務に従事した経験年数に <small>業</small> た職員の人数 <small>務</small> <small>に</small> <small>従</small> <small>事</small> <small>の</small> <small>人</small> <small>数</small>	1年未満									
	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	あり	
	内容：	賃貸借契約書第29条に記載
利用料金の改定	条件	(家賃) 賃貸借契約書第4条第3項に記載 (共益費) 賃貸借契約書第5条第4項に記載 (状況把握・生活相談サービス費) 賃貸借契約書第7条第5項に記載
	手続き	同上

### (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	要支援、要介護	要支援、要介護
	年齢	入居資格を満たす者	入居資格を満たす者
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	18.30㎡	18.30㎡
	トイレ	あり	あり
	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	100,000円	100,000円
	その他	9,730円	9,730円
月額費用の合計		129,000円	103,000円
家賃		55,000円	38,000円
介護保険外	食費	39,000円	39,000円
	共益費	15,000円	6,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	20,000円
	電気代	実費	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	55,000円	
敷金	100,000円	
	解約時の対応	補修部分の支払いを差し引いた額を返金
前払金		
食費	朝：350円 昼：475円 夜：475円 1日1,300円	
共益費	15,000円	
状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	
電気代	自己負担	
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)

年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	16人
	85歳以上	10人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	7人
	要介護2	9人
	要介護3	7人
	要介護4	5人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	10人
	6か月以上1年未満	20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		人 / 人
入居者数		30人

### (入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	19人	
男女比率	男性	37%	女性	63%	
入居率	100%	平均年齢	74歳	平均介護度	2.7

### (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)
		人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		人

## 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 幸寿苑
電話番号 / F A X		072-277-3817 / 072-277-3821
対応している時間	平日	9時～18時
	土曜	9時～18時
	日曜・祝日	9時～18時
定休日		特になし
窓口の名称（行政）		中区役所地域福祉課
電話番号 / F A X		072-270-8195 / 072-270-8103
対応している時間	平日	9時～17時
定休日		日、祝日

### (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	あいおいニッセイ同和損保
	ありの場合 の内容：	介護保険・社会福祉事業者総合保険に加入
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き、速やかに対応します。
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	意見箱	
		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	施設長、入居者及びその家族
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行		ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	個人情報保護マニュアルに基づき、速やかに対応します。		
緊急時等における対応方法	緊急時対応マニュアルに基づき、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	
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	訪問介護ステーション らくらく幸寿苑	大阪府堺市中区八田西町3-11-32
訪問介護	あり	訪問介護ステーション らくらく幸寿苑くすのき	大阪府堺市堺区楠町1-3-20
訪問介護	あり	訪問介護ステーション らくらく幸寿苑ひらい	大阪府堺市中区平井134-1
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	
	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		なし	
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		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	
	役所手続代行		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		なし	
	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		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。