

## 重要事項説明書（サービス付き高齢者向け住宅用）

記入年月日	令和 5年 9月 8日
記入者名	〇〇 〇〇

### 1. 事業主体概要

名称	(フリガナ) カブシキガイシャビオネスト 株式会社ビオネスト
主たる事業所の所在地	〒651-0087 神戸市中央区御幸通二丁目1番6号
電話番号 / FAX番号	078-261-8787 / 078-261-8700
メールアドレス	gyousei@bihonest.jp
ホームページアドレス	https://www.bihonest.com
代表者（職名 / 氏名）	代表取締役 石野 政道
設立年月日	平成 20年 8月 28日
主な実施事業	

### 2. 有料老人ホーム事業の概要 （住まいの概要）

名称	(フリガナ) シニアハウスワラク イシヅ シニアハウス笑楽 石津
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
有料老人ホームの種類	住宅型
所在地	〒590-0814 堺市堺区石津町三丁目14番54号 シニアハウス笑楽石津
主な利用交通手段	阪堺電気軌道阪堺線 石津 駅から 徒歩 12 分
電話番号	072-350-3900
FAX番号	072-350-3899
ホームページアドレス	https://www.bihonest.com/
管理者（職名 / 氏名）	施設長 村上 美紀子
有料老人ホーム事業開始日 / 届出受理日・登録日	平成 30年 11月 1日 / 平成 29年 11月 16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 30年 11月 1日 ~ 令和 22年 6月 30日				
面積	6,273.6㎡				

建物					
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 30年 11月 1日 ~ 令和 22年 6月 30日				
延床面積	2,461.8㎡				
竣工日	平成 27年 5月 31日				
用途区分	有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）				
耐火構造	耐火建築物				
構造	鉄骨造				
階数	4階（地上：4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	84戸				届出又は登録をした室数		84室	
部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積(㎡)	室数	備考
一般居室個室	○	○	×	×	○	20.33	4	
一般居室個室	○	○	×	×	○	20.43	39	
一般居室個室	○	○	×	×	○	21.77	9	
一般居室個室	○	○	×	×	○	21.78	3	
一般居室個室	○	○	×	×	○	21.89	6	
一般居室個室	○	○	×	×	○	22.01	3	
一般居室個室	○	○	×	×	○	22.24	3	
一般居室個室	○	○	×	×	○	22.58	12	
一般居室個室	○	○	×	×	○	20.33	2	

共用施設			
共用トイレ	うち男女別の対応が可能なトイレ		
	うち車椅子等の対応が可能なトイレ		
共用浴室			
共用浴室における介護浴槽			
食堂			入居者や家族が利用できる調理設備
機能訓練室			
エレベーター			
廊下			
汚物処理室			
緊急通報装置			
通報先			
通報先から居室までの到着予定時間			
談話コーナー	3ヶ所 面積：79.71㎡		

乾燥室	1ヶ所 面積：5.37㎡			
-----	--------------	--	--	--

消防用設備等				
消火器		自動火災報知設備		火災通報設備
スプリンクラー				
防火管理者				避難訓練の年間回数

#### 4. サービス内容 (全体の方針)

運営に関する方針	笑って楽しくをモットーに、地域のみなさまに愛される施設を目指します。	
サービスの提供内容に関する特色	大型デイサービスを併設し、近隣から日帰りで来られる利用者様と交流ができる開かれた住宅です。	
サービスの種類	提供形態	委託業者名
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	
調理、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・委託	株式会社ビオネスト
状況把握・生活相談サービス提供内容	<p>(状況把握サービス)          食事や外出等の機会を利用して、毎日少なくとも1回は本人の安否確認を行います。          ・各住居部分に緊急通報装置が設置されており、通報があった場合にはできるだけ速やかに駆けつけます。(日中は常勤スタッフ、夜間は訪問介護事業所に通報あり。)</p> <p>(生活相談サービス)          ・日常生活上で生じた困りごと等について、ご家族や外部事業者への取り次ぎ・記録を行います          ・専門的な相談には助言可能な専門家を紹介します。</p>	
状況把握・生活相談サービス常駐する者	介護職員初任者研修修了者	
健康診断の定期健診	委託	しんほうかい診療所
健康診断の定期健診の提供方法	年1回で健康診断の機会付与（有料）	
利用者の個別的な選択によるサービス	※別添（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	<p>従業者に対し、虐待防止研修を実施している。          入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。          職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。          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する。</p>	
身体的拘束	<p>身体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カ月）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、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。</p>	

(併設している高齢者居宅生活支援事業所)

事業所名称	(フリガナ) デイサービスワラク イシヅ デイサービス笑楽石津
主たる事業所の所在地	〒590-0814 堺市堺区石津町 三丁14番54号
事業者名	(フリガナ) カブシキガイシャビオネスト 株式会社ビオネスト
併設内容	通所介護・予防通所サービス

事業所名称	(フリガナ) ホウモンカイゴステーションショウラク イシヅ 訪問介護ステーション笑楽石津
主たる事業所の所在地	〒590-0814 堺市堺区石津町 三丁14番54号
事業者名	(フリガナ) カブシキガイシャビオネスト 株式会社ビオネスト
併設内容	訪問介護・予防訪問サービス

事業所名称	(フリガナ) ケアプランワラクイシヅ ケアプラン笑楽石津
主たる事業所の所在地	〒590-0814 堺市堺区石津町 三丁14番54号
事業者名	(フリガナ) カブシキガイシャビオネスト 株式会社ビオネスト
併設内容	居宅介護支援

事業所名称	(フリガナ) ホウモンカンゴステーションワラクイシヅ 訪問看護ステーション笑楽石津
主たる事業所の所在地	〒590-0814 堺市堺区石津町 三丁14番54号
事業者名	(フリガナ) カブシキガイシャビオネスト 株式会社ビオネスト
併設内容	健康チェック／情報提供と調整／リハビリテーションの実施と相談／医療 機関への調整

(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
------	----------------------

(入居後に居室を住み替える場合)

入居後に居室を住み替える場合	1.病院への入院後に、同意を得て変更。 2.心身の状況の変化が生じた後に、同意を得て変更。 3.1及び2以外の理由による変更。 4.隣室等から苦情を受けた場合、同意を得て変更。		
判断基準の内容	ケアマネージャー、看護職員、介護職員の意見聴取。		
手続きの内容	経過観察期間を置いたうえ、ご本人又は身元引受人の同意を得る。		
追加費用の有無	あり	追加費用	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無	なし		

従前の居室との仕様の変更	
面積の増減	なし
トイレの変更	なし
浴室の変更	なし
洗面所の変更	なし
台所の変更	なし
その他の変更	なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護	
留意事項	要介護1以上	
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、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の解約条項	第10条	
事業主体から解約を求める場合の解約予告期間	相当の期間を定める	
入居者からの解約予告期間	前月末日迄	
体験入居	あり	10日以内の体験入居。 居室使用料1日1,500円(税別)、3食900円(税別)を現金での支払い。
入居定員	84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		
施設長	1人	1人	0人	1人	
生活相談員	3人	2人	1人	1.75人	
直接処遇職員 (看護職員)	2人	1人	1人	1.5人	
直接処遇職員 (介護職員)	27人	14人	13人	20人	
機能訓練指導員	0人	0人	0人		
計画作成担当者	0人	0人	0人		
栄養士	0人	0人	0人		
調理員	0人	0人	0人		
事務員	0人	0人	0人		
その他職員	0人	0人	0人		
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及び看護職員の人数)

	合計	常勤	非常勤	備考
介護支援専門員	0人	0人	0人	
介護福祉士	6人	0人	6人	
介護職員初任者研修修了者	16人	2人	14人	
看護師又は准看護師	3人	0人	3人	
認定特定行為業務従事者 : 2号研修 (詳細は備考欄)	0人	0人	0人	

(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人	0人	0人
理学療法士	0人	0人	0人
作業療法士	0人	0人	0人
言語聴覚士	0人	0人	0人
柔道整復師	0人	0人	0人
あん摩マッサージ指圧師	0人	0人	0人
はり師	0人	0人	0人
きゅう師	0人	0人	0人

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (20:00~8:00)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	2人	2人
生活相談員	2人	1人

## (職員の状況)

施設長								
他の職務との兼務		あり						
実務に係る資格等		あり						
資格等の名前		社会福祉主事任用資格、実務者研修						
職員の状況								
		前年度 1年間の 採用者数	前年度 1年間の 退職者数	業務に従事した経験年数に応じた職員の人数				
				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
看護職員	常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
	非常勤	1人	2人	0人	3人	0人	0人	0人
介護職員	常勤	0人	0人	1人	1人	0人	0人	0人
	非常勤	3人	3人	7人	5人	0人	0人	0人
生活相談員	常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
	非常勤	0人	0人	5人	4人	0人	0人	0人
機能訓練指導員	常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
	非常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
計画作成担当者	常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
	非常勤	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人
備考								
従業者の健康診断実施状況		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法	月払い方式
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
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱いの内容	家賃相当額を支払うものとし、原則6ヶ月とし、入院より概ね3ヶ月経過した時点で退去について検討する。
利用料金改定の条件	<p>(賃料)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合。</li> <li>・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合。</li> <li>・近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合。</li> </ul> <p>(共益費)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費の増減により共益費が不相当となった場合。</li> </ul> <p>(状況把握・生活相談サービスの内容、料金等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により状況把握・生活相談サービス料金が不相当となった場合。</li> </ul>
利用料金改定の手続き	

(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	要介護1	要介護1
	年齢	65歳以上	65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	20.33㎡	20.43㎡
	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	160,000	0
	前払金		
	その他		
月額費用の合計		100,140	130,140
家賃		38,000	68,000
サービス費用 (介護保険適用外※)	食費	29160	29160
	管理費		
	共益費	17,800	17,800
	状況把握及び生活相談サービス費	13,200	13,200
	光熱水費	実費	実費
	生活サポート費		
	リネンリース代金	1,980	1,980
<p>&lt;備考&gt;                      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。詳細は別添3及び4のとおりです。</p>			

(利用料金の算定根拠)

家賃	近隣住宅の相場を参考に算定
敷金	家賃の0ヶ月分 ※※家賃の0～1.7ヵ月分 ※保証人なし、家賃保証加入しない場合、敷金160,000円
敷金の解約時の対応	
前払金	なし
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用
管理費	
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）
光熱水費	電気代：実費
生活サポート費	実費
リネンリース代	実費
コインランドリー代	実費
おやつ代	実費
介護保険外費用	おやつ、リネンリース、コインランドリー
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添）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	別添2

(前払金の受領)

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	

7. 入居者の状況  
(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	6人
	65歳以上75歳未満	11人
	75歳以上85歳未満	28人
	85歳以上	31人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	2人
	要介護1	15人
	要介護2	24人
	要介護3	22人
	要介護4	10人
	要介護5	11人
入居期間別	6ヶ月未満	16人
	6ヶ月以上1年未満	16人
	1年以上5年未満	53人
	5年以上10年未満	0人
	10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 / 4人
入居者数		85人

(入居者の属性)

性別	男性	29人
	女性	56人
男女比率	男性	34.1%
	女性	65.9%
入居率		98%
平均年齢		80.74歳
平均介護度		2.66

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	
自宅等	2人
社会福祉施設	5人
医療機関	10人
死亡者	14人
その他	0人

生前解約の状況	
施設側の申し出	0人
入居者側の申し出	12人 (解約事由の例) 24時間医療対応が必要になったため。

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)	苦情相談窓口
電話番号 / FAX番号	078-261-8787 / 078-261-8700
受付時間	平日9時から18時

窓口の名称 (サービス付き 高齢者向け住宅所管庁)	堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課
電話番号 / FAX番号	072-228-8215 / 072-228-8034
受付時間	平日 9:00~17:00

窓口の名称	株式会社ビオネスト
電話番号 / FAX番号	078-261-8787 / 078-261-8700
対応時間	平日 9:00~12:00、13:00~18:00
定休日	土日祝祭日

窓口の名称	堺市 健康福祉局 長寿社会部 介護保険課
電話番号 / FAX番号	072-225-7513 / 072-228-7853
対応時間	平日 9:00~17:00
定休日	土日祝祭日

窓口の名称	堺区役所 地域福祉課
電話番号 / FAX番号	072-228-7520 / 072-228-7870
対応時間	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 苦情相談窓口
電話番号 / FAX番号	06-6949-5418 /
対応時間	平日 9:00~17:00
定休日	土日祝祭日

窓口の名称 (利用者様の所 在地市町村 (保険者) の窓 口)	〇〇
所在地	〒×××-×××× 〇〇県〇〇市〇〇区xx丁目xx番xx号 〇〇ビル
電話番号 / FAX番号	xx-xxxx-xxxx / xx-xxxx-xxxx

(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
損害賠償責任保険の加入状況 その他	

賠償すべき事故が発生したときの対応	あり: 事故対応マニュアルに基づく(介護保険サービス・介護保険外サービス)
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	
有無	あり
実施日	平成13年10月1日
結果の開示	あり
開示方法	結果文書、返答を配布

第三者による評価の実施状況	
有無	なし

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	公開していない
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	
有無	あり
開催頻度	年2回
構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員

提携ホームへの移行	
有無	あり
提携ホーム名	シニアハウス笑楽花園北、シニアハウス笑楽東住吉、シニアハウス笑楽堺、よつ葉ホーム三田、庵つるみ、リヴウエル淀川、リヴウエル西淀川

個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の名簿及びサービスの帳簿における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扱いのためのガイドライン」並びに、堺市個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。</li> <li>・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえ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、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。</li> <li>・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。</li> <li>・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る。</li> </ul>
---------	---

緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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する。（事故発生時・緊急時の対応マニュアル等に基づく）</li> <li>例）</li> <li>・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（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。</li> <li>・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。</li> <li>・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。</li> <li>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>
--------------	---

各自治体が定める基準への適合性	
適合性	適合している

設置運営指導指針に合致しない事項	
有無	なし

「既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	
適合性	適合している

上記項目以外で合致しない事項	
有無	なし

添付資料：別添（事業主体が実施する他の介護サービス）  
別添（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）

(別添) 事業主体が実施する他の介護サービス

<居宅サービス>

介護保険サービスの種類	事業所の名称	所在地
訪問介護	訪問介護ステーション笑楽堺	堺市堺区住吉橋町二丁目1番12号
通所介護	デイサービス笑楽堺	堺市堺区住吉橋町二丁目1番12号
通所介護	デイサービス笑楽 北野田	堺市東区北野田4-07-1

<居宅介護支援>

事業所の名称	所在地
ケアプラン笑楽 堺	堺市堺区住吉橋町二丁目1番12号
ケアプラン笑楽 北野田	〒599-8123 大阪府堺市東区北野田4-07-1



(別添) 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

<介護サービス>

個別の利用料で実施するサービス	料金(税抜)	備考
おむつ代	75	1枚~

<生活サービス>

個別の利用料で実施するサービス	料金(税抜)	備考
入居者の嗜好に応じた特別な食事	200	通常食料金に追加/1食
おやつ	80	1食
理美容師による理美容サービス	800	1回