

重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	池邊仁
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(フリガナ) ヴィレッジ・イズミプレミアム ヴィレッジ・泉プレミアム		
主たる事務所の所在地	〒 599－8127 堺市東区草尾1435－1		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-249-4384/ 072-290-7155	
	メールアドレス	ductn503@gmail.com	
	ホームページアドレス		
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 池邊仁		
設立年月日	平成20年10月		
主な実施事業	※別添1（別に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	(フリガナ) ヴィレッジ・イズミプレミアム ヴィレッジ・泉プレミアム		
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	介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
所在地	〒 599-8122 堺市東区丈六183-9		
主な利用交通手段	南海高野線北野田駅より徒歩3分		
連絡先	電話番号	072-249-4384	
	FAX番号	072-290-7155	
	ホームページアドレス		
管理者（職名／氏名）	施設長 / 池邊仁		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成20年9月15日	/	令和1年8月4日

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

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	～							
	面積	158.6 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和5年7月～							
	延床面積	608.3 m ² （うち有料老人ホーム部分					m ² ）		
	竣工日	平成31年9月30日				用途区分			
	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	5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	1戸		届出又は登録（指定）をした室数				18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）
介護居室個室							18.06m	4	
介護居室個室							18.20m	14	
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				1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	個室	2ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽		2			ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	76.2 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備		
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²				
	エレベーター	あり（車椅子対応）				1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.38 m		片廊下	1.5 m			
	汚物処理室	ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ		浴室		脱衣室	
		通報先	1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			
	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		日常生活における様々なサービスを必要としている入居者様に対しての手続きのお手伝いをさせて頂くことで、いつまでも健康で豊かな暮らしを送れるよう日々努力してまいります。
サービスの提供内容に関する特色		出来ない理由を探すより、出来る理由を探します。
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	株式会社 UNITED
食事の提供	委託	タイヘイ株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	株式会社 UNITED
健康管理の支援（供与）	委託	南堺病院
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		年1回
	提供方法	
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職員への虐待防止の勉強会などを実施。②虐待防止の為の啓発や周知などを行っている。③万が一虐待を受けたと思われる入居者様を発見したら速やかに市町村に連絡する
身体的拘束		①身体的拘束は原則禁止としている。三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らして緊急など、やむを得ず身体拘束を行う場合は入居者の身体の状態に応じて、その方法、期間を定め、それらを行う理由を記録する。ご家族等へ説明をし同意書をいただく。②状態観察し、記録をする。③1ヵ月に1回以上会議を開催し、入居者の状態、身体拘束の廃止及び改善取組等について検討する。

(介護サービスの内容)		
特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成		
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	
	入浴の提供及び介助	
	排泄介助	
	更衣介助	
	移動・移乗介助	
	服薬介助	
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練	
	レクリエーションを通じた訓練	
	器具等を使用した訓練	
その他	創作活動など	
	健康管理	
施設の利用に当たっての留意事項		
その他運営に関する重要事項		
短期利用特定施設入居者生活介護の提供		
特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	医療機関連携加算	
	看取り介護加算	
	認知症専門ケア加算	
	サービス提供体制強化加算	
	介護職員処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施		(介護・看護職員の配置率) : 1 以上

(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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
併設内容	

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな) けあせんたー ゆう ケアセンター U
主たる事務所の所在地	堺市東区西野396-2-303
事務者名	(ふりがな) いけべ さとし 池邊 聡
連携内容	介護等の関係委託業務

(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	医療法人浩仁会 南堺病院
	住所	堺市中区大野芝町292
	診療科目	内科 外科 皮膚科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	なかやまメンタルクリニック
	住所	堺市西区津久野町1丁目20-1
	診療科目	精神科
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	医療法人神明会印どうデンタルクリニック
	住所	藤井寺市恵美坂1丁目2番3号

（入居後に居室を住み替える場合）【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合				
		その他の場合：		
判断基準の内容		他の入居者様にご迷惑をかける行為が続いた場合や、常時介護が必要となった場合に、他居室へ住み替えを求める場合があります。		
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

（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	加齢による障害等のため自宅で生活が困難な方。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合②賃貸人もしくは入居者の義務違反③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	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員への声明に危害を及ぼす又はその恐れがあり、通常の介護方法や接遇方法では防止できない場合等。	
	解約予告期間	3 か月	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	18 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		1	
生活相談員	1	1		1	
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	3		2	1	
事務員	2	1	1	1	
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					56 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	1	1		

(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			

(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	1 人	人
生活相談員	人	人
	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略)	契約上の職員配置比率		
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数：常勤換算職員数)		：1
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制（外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略）	ホームの職員数	人	
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				なし					
	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										
業務に従事した経年数に 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 1 0 年未満									
	1 0 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		利用権方式	
利用料金の支払い方式		全額前払い方式	
		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：	食費等の減額調整
利用料金の改定	条件	人件費、物価高騰により改定する場合がある。	
	手続き	書面にて、ご家族様・身元引受人に案内する。	

(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				
	年齢				
居室の状況	部屋タイプ		介護居室個室		
	床面積		18. 06m	18. 20m	
	トイレ		あり	あり	
	洗面		あり	あり	
	浴室		なし	なし	
	台所		あり	あり	
	収納				
入居時点で必要な費用	敷金		100, 000円		
月額費用の合計			120. 000円		
家賃			46, 000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		44. 000円	
		共益費		20, 000円	
		状況把握及び生活相談サービス費		10. 000円	
		光熱水費		実費負担円	
		管理費		円	
備考	介護保険費用 1 割又は 2 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。				

（利用料金の算定根拠等）

家賃	46, 000円		
敷金	家賃の	2 ヶ月分	
	解約時の対応	現状回復費を差し引いて金額返金	
前払金			
食費	44, 000円		
共益費	20, 000円		
状況把握及び生活相談サービス費	10, 000円		
光熱水費	実費負担円		
管理費	円		
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			

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（前払金の受領） ※前払金を受領していない場合は省略

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	
前払金の保全先		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	2 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	3 人
	8 5 歳以上	10 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	2 人
	要支援 2	人
	要介護 1	1 人
	要介護 2	5 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	人
入居期間別	6 か月未満	1 人
	6 か月以上 1 年未満	1 人
	1 年以上 5 年未満	13 人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 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		15 人

(入居者の属性)

性別	男性	3		女性	12 人	
男女比率	男性	%		女性	%	
入居率	%		平均年齢	85.5 歳	平均介護度	

(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	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	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)		施設内の事務所
電話番号 / F A X		072-249-4384 / 072-290-7155
対応している時間	平日	午前9時より午後5時まで
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		
窓口の名称 (行政)		東区役所 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-287-8112 / 072-287-8117
対応している時間	平日	9時～17時
定休日		
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		介護事業者課
電話番号 / F A X		072-275-6235 / 072-287-0085
対応している時間	平日	9時～17時
定休日		土日祝祭日

(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	なし	
	ありの場合 の内容:	
賠償すべき事故が発生したときの対応	なし	
	ありの場合 の内容:	
事故対応及びその予防のための指針	なし	

(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		
		結果の開示	なし	
			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	なし	
			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	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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 3 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	個人情報保護法を遵守します。		
緊急時等における対応方法	事故や災害及び急病や負傷が発生した場合は、緊急時連絡体制・事故対応マニュアルに基づき、適切に対応する。		
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	適合している		
	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（別に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）
別添３（特定施設入居者生活介護等に関する利用料金表）
別添４（介護報酬額の自己負担基準表）

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	奈良市菅原町438-3		
氏 名	水谷 昭治	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	7 年	3 月	1 日
説明者署名	池邊	聡	㊟	

(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
			3	
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	あり	1 時間毎2000円	
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	あり	本人実費負担	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり		
	金銭・貯金管理	あり		
健康管理サービス	定期健康診断	あり		
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		
入退院のサービス	移送サービス	あり		
	入退院時の同行	あり	1 時間毎2000円	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり		
	入院中の見舞い訪問	あり		

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2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。