

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	辻本 充彦
所属・職名	雅庵・支配人

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ さむずあつぷ 株式会社 サムズアップ		
主たる事務所の所在地	〒 591-8032 堺市北区百舌鳥梅町1丁30-10		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-252-5555	
	メールアドレス	miyabian.sakouiyu@gmail.com	
	ホームページアドレス	http:// miyabian.net/	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 西田 芳明		
設立年月日	平成 19年7月25日		
主な実施事業	※別添1(別々に実施する介護サービス一覧表) 介護施設の運営		

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 みやびあん サービス付き高齢者向け住宅 雅庵		
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	〒 591-8022 堺市北区金岡町2216-1		
主な利用交通手段	南海バス 金岡神社前 徒歩2分		
連絡先	電話番号	072-252-5555	
	FAX番号	072-252-5556	
	ホームページアドレス	http:// miyabian.net	
管理者(職名/氏名)	支配人 / 辻本 充彦		
建物の竣工日	平成 28年2月2日	/	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	平成 28年3月1日	/	平成 27年2月16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	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	27年12月25日			～	平成	57年12月24日		
	面積	706.0 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし	57年12月24日			
	賃貸借契約の期間	平成	27年12月25日			～	平成	57年12月24日		
	延床面積	1,038.6 m ² (うち有料老人ホーム部分			1,018.5 m ²)					
	竣工日	平成	28年2月1日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	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	28戸		届出又は登録(指定)をした室数				28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	4		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.05	8		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.8	2		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	20.13	8		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	21.78	4		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	19.24	2		
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				0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	3ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所		チェア-浴	1ヶ所		その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	103.0 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり		
	機能訓練室	0ヶ所		面積	0.0 m ²					
	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	m		片廊下	m				
	汚物処理室	2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			1～3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		質の高い介護を通じて、高齢者における生活の質の向上に貢献する。
サービスの提供内容に関する特色		常に知識や技術の習得に努め、最善の介護を提供する
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		
食事の提供		東住吉マルタマフーズ株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与		
健康管理の支援(供与)		訪問看護ステーション みやび
状況把握・生活相談サービス		
提供内容		安否確認、状況把握、生活相談等の実施
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診		医療法人社団秀博会 マサキクリニック
		提供方法
		月2回の定期往診
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の西崎さおり。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を実施している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 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、速やかに本町に通報する
身体的拘束		①身体的拘束は原則禁止としており、三原則(切迫性・非代替性・一時的)に照らし、緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合、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、その説明を行い、同意書をいただく。(継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。)
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)
		(氏名)
		(開催月)(年度中) 月 月 月 月
		(内容の職員への周知方法)
身体的拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 年 月 日
身体的拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 回/年
		(直近の実施年月日) 年 月 日

(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		
その他の	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			
	入居継続支援加算		
	生活機能向上連携加算		
	個別機能訓練加算		
	夜間看護体制加算		
	ADL維持等加算		
	若年性認知症入居者受入加算		
	協力医療機関連携加算		
	口腔衛生管理体制加算		
	口腔・栄養スクリーニング加算		
	科学的介護推進体制加算		
	退院・退所時連携加算		
	退去時情報提供加算		
	看取り介護加算		
	認知症専門ケア加算		
	高齢者施設等感染対策向上加算		
	新興感染症等施設療養費		
	生産性向上推進体制加算		
	サービス提供体制強化加算		
介護職員等処遇改善加算			
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) へるぱーすてーしょんみやび ヘルパーステーション 雅
主たる事務所の所在地	堺市北区金岡町2216-1
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃさむずあっぷ 株式会社 サムズアップ
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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

(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	
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	医療法人社団秀博会 マサキクリニック
	住所	大阪府松原市東新町4-11-2
	診療科目	内科・整形外科・外科・心療内科・精神科・他
	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	かわだクリニック
	住所	大阪府堺市北区長曾根町3069-6新金岡ビル2F
	診療科目	内科・泌尿器科
	協力科目	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	ほった歯科医院
	住所	堺市中区深井沢町3391-2 1階
	協力内容	訪問診療
その他の場合: 月2回程度の訪問診療		

(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			
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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、また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・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合や賃料の滞納など	
	解約予告期間	1ヶ月	
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	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					
直接処遇職員					
介護職員	16	8	8	9.9	
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	1	1		1	
その他職員	1	1		1	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					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		
介護福祉士	10	5	5	
介護職員初任者研修修了者	6	3	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		
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 分～ 時 分)		
	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

(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									
	業務に係る資格等		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										
就業した業務に従事した経験年数に 応じた人数	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									
備考										
従業者の健康診断の実施状況										

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：	賃料・共益費のみで徴集、ほかは日割り計算
利用料金の改定	条件	物価や人件費の変動により、改定する場合があります。
	手続き	事前にお知らせして意見を聞きます。

(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	要介護	
	年齢	60歳以上	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）	
	床面積	19.1	19.1	
	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		100,000円	100,000円	
月額費用の合計			244,240円	
家賃		50,000円	70,000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	51,240円	102,480円
			18,000円	18,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	16,500円	33,000円
			8,250円	8,250円
		別添2の通り	別添2の通り	
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	建物の賃借料・設備費・諸経費、周辺相場も参考に算定	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	経年劣化を除く補修費を差し引きで返金
前払金	なし	
食費	1日 1,708円 (税込)	
	共有設備の維持管理、修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認・緊急通報、専門機関の紹介、短時間の雑用	
	8,250円で固定	
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	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	16人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	3人
	要介護3	4人
	要介護4	8人
	要介護5	7人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	9人
	5年以上10年未満	10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		人

(入居者の属性)

性別	男性	7人	女性	15人	
男女比率	男性	32%	女性	68%	
入居率	79%	平均年齢	88歳	平均介護度	3.86

(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	1人
	死亡者	2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)
	入居者側の申し出	1人
		施設での生活が困難の為、医療機関に転院

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)		
電話番号 / FAX		072-252-5555 /
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土・日・祝日
窓口の名称 (行政)		北区役所 地域福祉課
電話番号 / FAX		072-258-6651 / 072-258-6836
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土・日・祝日
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		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		06-6949-5418 / —
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土日祝祭日

大阪府国民健康

(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:	
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く
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		ありの場合	意見箱による利用者の意見把握	
		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		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・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	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	ありの場合	
	開催頻度	年 回
	構成員	
	なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	指針の整備	
	定期的な研修の実施	
	担当者の配置	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	指針の整備	
	定期的な研修の実施	
	緊急やむを得ない場合に行う身体拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画	
	災害に関する業務継続計画	
	職員に対する周知の実施	
	定期的な研修の実施	
	定期的な訓練の実施	
	定期的な業務継続計画の見直し	
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		
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			
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	訪問看護ステーション みやび	堺市北区金岡町2214-2
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	あり	きたえる一む堺浅香山	堺市堺区浅香山町3丁5-20
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			
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞			
訪問型サービス			
通所型サービス			
その他の生活支援サービス			

(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

	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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代			
	入浴(一般浴) 介助・清拭			
	特浴介助			
	身辺介助(移動・着替え等)			
	機能訓練			
	通院介助			
	口腔衛生管理			
生活サービス	居室清掃			
	リネン交換			
	日常の洗濯			
	居室配膳・下膳			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス			
	買い物代行			
	役所手続代行			
	金銭・貯金管理			
健康管理サービス	定期健康診断			
	健康相談			
	生活指導・栄養指導			
	服薬支援			
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)			
入退院のサービス	移送サービス			
	入退院時の同行			
	入院中の洗濯物交換・買い物			
	入院中の見舞い訪問			

※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。