

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	妹尾 憲秀
所属・職名	PMIディレクター

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやびおねすと 株式会社ビオネスト		
主たる事務所の所在地	〒 651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通二丁目1番6号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-350-3898/072-350-3899	
	メールアドレス	<a href="mailto:gyousei@bihonest.jp">gyousei@bihonest.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.bihonest.com">http:// www.bihonest.com</a>	
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	※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)しにあほうすわらく いしづ 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		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 590-0814 堺市堺区石津町三丁14番54号		
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		
連絡先	電話番号	072-350-3898	
	FAX番号	072-350-3899	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.bihonest.com/">http:// www.bihonest.com/</a>	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 妹尾 憲秀		
建物の竣工日	平成	30年10月31日	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	30年11月1日	平成 29年11月1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	平成	30年11月1日			～	令和	22年6月30日			
	面積	6,273.6 m <sup>2</sup>									
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 m <sup>2</sup>		うち有料老人ホーム部分		m <sup>2</sup>					
	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		その他の場合：							
	構造	鉄骨造		その他の場合：							
	階数	4階		（地上		4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	84戸		届出又は登録（指定）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（部屋タイプ、相部屋の定員数等）		
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	5ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			5ヶ所				
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			5ヶ所				
	共用浴室	個室	9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	186.7 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（ストレッチャー対応）				1ヶ所					
	廊下	中廊下	2.1 m		片廊下	m					
	汚物処理室	3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、PHS		通報先から居室までの到着予定時間			5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		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	委託業者名等
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	
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
提供内容		(状況把握サービス)
サ高住の場合、常駐する者		食事や外出の機会を利用して、毎日少なくとも1回は本人の宅に介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	しんほうかい診療所
	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		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敷いている
身体的拘束		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(職名)訪問介護ステーション笑楽石津管理者
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(氏名)有働 広章
		(開催月)(2025年度中) 3月 6月 9月 12月
		(内容の職員への周知方法) 議事録作成後、全職員へ回覧周知
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) 令和4年 4月 1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) 2回/年
		(直近の実施年月日) 2025年 3月 12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	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) でいさーびすわらくいしづ デイサービス笑楽石津
主たる事務所の所在地	590-0814 堺市堺区石津町三丁14番54号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしやびおねすと 株式会社ピオネスト
併設内容	通所介護・予防通所サービス

(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) けあぷらんわらくいしづ ケアプラン笑楽石津
主たる事務所の所在地	590-0814 堺市堺区石津町三丁14番54号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしやびおねすと 株式会社ピオネスト
連携内容	居宅介護支援

(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		
	その他の場合:		
協力医療機関	名称	いずみクリニック	
	住所	堺市北区百舌鳥本町2丁401	
	診療科目	内科/循環器内科/胃腸内科/外科/リハビリテーション科/放射線	
	協力科目	内科/循環器内科/胃腸内科/外科/リハビリテーション科/放射線	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合:	
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
協力内容			
	その他の場合:		
協力歯科医療機関	名称	れんげ歯科クリニック	
	住所	大阪市西区立売堀1-7-18 国際通信社ビル2F	
	協力内容	訪問診療	
その他の場合:			

(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		
	その他の場合: 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		
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。		
手続の内容	経過観察期間を直いたつえ、ご本人又は身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無	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	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	変更の内容

(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	解約条項	第10条	
	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	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	10日以内の体験入居。 居室使用料1日1,500円(税抜)、3食900円(税別) を現金での支払い。
入居定員	85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	3	2	1	1.75	
直接処遇職員	29	15	14	21.5	訪問介護ステーション笑楽石津 (7名)
介護職員	27	14	13	20	訪問介護ステーション笑楽石津 (7名)
看護職員	2	1	1	1.5	
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		
介護福祉士	6	6		
介護職員初任者研修修了者	16	2	14	
看護師	2	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 (20時00分～8時00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	2 人	2 人
生活相談員	2 人	1 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		1		3						
前年度1年間の退職者数		2		3						
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	7		5				
	1年以上 3年未満		2	1	5		4			
	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： 家賃相当額を支払うものとし、原則6ヶ月とし、入院（賃料）・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。	
利用料金の改定	条件	
	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円	0円	
月額費用の合計		100,140円	130,140円	
家賃		38,000円	68,000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	29,160円	29,160円
		共益費	17,800円	17,800円
		状況把握及び生活相談サービス費	13,200円	13,200円
		光熱水費	実費	実費
		リネンリース代金	1,980円	1,980円
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	近隣住宅の相場を参考に算定	
敷金	家賃の	0～1.7ヶ月分
	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	
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（安全確認、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	
光熱水費	電気代：実費	
生活サポート費	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	
その他のサービス利用料	別添2	

**(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	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か月未満	16人
	6か月以上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15年未満	0人
	15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		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
		12人
	入居者側の申し出	(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 / F A X		078-261-8787 / 078-261-8700
対応している時間	平日	9時～18時
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (行政)		堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課
電話番号 / F A X		072-228-8215 / 072-228-8034
対応している時間	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)		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		

### (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 (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	あり	ありの場合		
		実施日	平成 13年10月1日	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	結果文書、返答を配布
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	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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		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	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	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	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	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	
業務継続計画の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	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	ありの場合の提携ホーム名	シニアハウス笑楽花園北、シニアハウス笑楽東信
個人情報の保護	・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		
緊急時等における対応方法	・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）		
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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	訪問介護ステーション笑	堺市堺区住吉橋町二丁1番12号
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	あり	デイサービス笑楽	堺市堺区住吉橋町二丁1番12号
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			
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護医療院			
<b>&lt;介護予防・日常生活支援総合事業&gt;</b>			
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		あり 75円	1枚～
	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		あり 200円	通常食料金に追加/1食
	おやつ		あり 80円	1食
	理美容師による理美容サービス		あり 800円	1回
	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。