

重要事項説明書

記入年月日	令和元年7月1日
記入者名	桶谷 有香
所属・職名	ケアキューブ豊中・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやめでいぷらん 株式会社メディプラン	
主たる事務所の所在地	〒 541-0041 大阪府大阪市中央区北浜三丁目2番24号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6231-0800/06-6231-0700
	メールアドレス	oketani-y@mediplan.jp
	ホームページアドレス	https://www.mediplan.jp/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 藤田 敏	
設立年月日	昭和 63年12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) 介護保険事業、薬局事業	

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)けあ・きゅーぶとよなか ケア・キューブ豊中	
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		
所在地	〒 561-0832 豊中市庄内西町2丁目20番18号	
主な利用交通手段	阪急宝塚線 庄内駅 徒歩5分	
連絡先	電話番号	06-6335-1780
	FAX番号	06-6335-1781
	ホームページアドレス	https://www.mediplan.jp/
管理者(職名/氏名)	施設長 / 桶谷 有香	
開設日/届出受理日・登録日(登録番号)	平成 28年3月1日	/ 平成 27年2月20日 (豊中市(26)0005)

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成 28年2月1日 ~ 平成 58年2月28日								
	面積	1,309.2 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成 28年2月1日 ~ 平成 58年2月28日								
	延床面積	2,869.3 m ² (うち有料老人ホーム部分				2,619.5 m ²)				
	竣工日	平成 28年2月28日			用途区分	有料老人ホーム				
	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	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					適合している				
居室の状況	総戸数	72戸		届出又は登録をした室数				72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	○	○	×	×	○	19.05	70	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.49	2	一人部屋	
共用施設	共用トイレ	6か所		うち男女別の対応が可能なトイレ				か所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				6か所		
	共用浴室	個室 5か所		か所						
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴 1か所		機械浴 2か所		その他：				
	食堂	2か所		面積 147.8 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備				
	機能訓練室	か所		面積 m ²						
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)				1か所		他、一般対応1か所		
	廊下	中廊下 1.8m		片廊下 m						
	汚物処理室	6か所								
	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 事務室			通報先から居室までの到着予定時間 1~3分							
その他	洗濯機、相談室、談話室等									
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	施設における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。	
サービスの提供内容に関する特色	健康を考慮した食事提供、定期巡回サービスによる安否確認、日中看護師常駐による医療対応	
各サービスの提供形態		
	サービス種類	提供形態
	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
	上記サービスの提供内容	「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」のとおり
	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	委託
	提供方法	とまとクリニック、ほりえクリニック、あおぞらクリニック
		定期的な往診による定期健診
虐待防止に関する方針	<p>①虐待防止に関する責任者は、施設長の桶谷 有香です。</p> <p>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者および家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>④職員会議で、定期的に虐待防止の為の啓発・周知等を行っている。</p> <p>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する。</p>	
身体的拘束に関する方針	<p>①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か月）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、家族等への説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合はおおむね1か月毎行う。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。</p> <p>④1か月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。</p>	

(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) けあぶらんせんたーひのぞとよなか ケアプランセンターヒノデ豊中
主たる事務所の所在地	豊中市庄内西町2丁目20番18号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしやめでいぶらん 株式会社メイプラン
併設内容	居宅介護支援
事業所名称	(ふりがな) へるばーすてーしょんひのぞとよなか ヘルパーステーションヒノデ豊中
主たる事務所の所在地	豊中市庄内西町2丁目20番18号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしやめでいぶらん 株式会社メイプラン
併設内容	訪問介護・介護予防訪問介護
事業所名称	(ふりがな) すぶらうつとよなか すぶらうつ豊中
主たる事務所の所在地	豊中市庄内西町2丁目20番18号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしやめでいぶらん 株式会社メイプラン
併設内容	通所介護・介護予防通所介護
事業所名称	(ふりがな) ひのぞほうもんかんどすてーしょんとよなか ヒノデ訪問看護ステーション豊中
主たる事務所の所在地	豊中市庄内西町2丁目20番18号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしやめでいぶらん 株式会社メイプラン
併設内容	訪問看護・介護予防訪問看護

(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	
事業者名	(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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人篤友会 千里山病院	
	住所	豊中市東寺内町5-25	
	診療科目	内科	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
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	
	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、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	入居契約書第11条、12条参照	
	解約予告期間	6か月	
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付6000円
入居定員	72 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			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	1		
直接処遇職員	25		25	
介護職員	25		25	
看護職員	3		3	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	9		9	
事務員	1		1	
その他職員				

(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		10	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	
介護職員初任者研修修了者	17		17	
介護支援専門員	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	4	4
理学療法士	1	1
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		
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 (16時～10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	1 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		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				8						
前年度1年間の退職者数				10						
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満			1						
	1年以上3年未満			14						
	3年以上5年未満			6						
	5年以上10年未満			2						
	10年以上			4						
備考										
従業員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： 食費については、1ヶ月に満たない期間は日割り計算する。	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聞く。

(代表的な利用料金のプラン)

入居者の状況	要介護度	要介護1～5	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.49㎡、19.05㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円（非課税）	
	火災保険料	9,500円/2年（非課税）	目安として
月額費用の合計		141,300円（税別）	
	家賃	60,000円（非課税）	
	食費	48,000円（税別）	
	共益費	13,000円（税別）	
	水道光熱費	10,300円（税別）	
	状況把握・生活相談サービス費	10,000円（税別）	
サービスの費用		別添2のとおり	
備考 有料老人ホーム事業として受領する費用のみを記入している。（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	近傍同種の家賃相当額を参照	
敷金	家賃の 1.6 か月分	
	解約時の対応	原状回復を相殺し返金
前払金	なし	
食費	1日1,600円×30日×消費税	
共益費	建物管理費7,000円(非課税) 生活管理費6,000円(税別)	
状況把握及び生活相談サービス費	<p>状況把握・生活相談サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日中、夜間4時間毎定期巡回、NC相談、服薬管理 10,800円 <p>施設サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設サービスの利用料金については別添2に基づき、実費を徴収。 <p>※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</p>	
水道光熱費	共用部の水道光熱費10,300円(税別) *居室の電気代は別途徴収	
その他介護サービス費	「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」のとおり	

(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	0 人
	65歳以上75歳未満	3 人
	75歳以上85歳未満	28 人
	85歳以上	37 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	8 人
	要介護2	19 人
	要介護3	17 人
	要介護4	13 人
	要介護5	11 人
入居期間別	6か月未満	8 人
	6か月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	56 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 / 0 人
入居者数		68 人

(入居者の属性)

性別	男性	20 人	女性	48 人
男女比率	男性	29 %	女性	71 %
入居率	94 %	平均年齢	85.5 歳	平均介護度 3

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0 人
	社会福祉施設	1 人
	医療機関	4 人
	死亡者	8 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	13 人
		(解約事由の例) 他施設 (GH、特養) への転居、 長期入院療養の為

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)		ケア・キューブ豊中
電話番号 / F A X		06-6335-1780 / 06-6335-1781
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~18:00
	日曜・祝日	9:00~18:00
定休日		年中無休
窓口の名称 (有料所管庁)		豊中市福祉部長寿社会政策課
電話番号 / F A X		06-6858-2838 / 06-6858-3146
対応している時間	平日	8:45~17:15
定休日		土日祝日・12/29~1/3
窓口の名称 (サ高住所管庁)		①豊中市福祉部長寿社会政策課 ②豊中市都市計画推進部住宅課
電話番号 / F A X		①06-6858-2838 / ①06-6858-3146 ②06-6858-2397 / ②06-6854-9534
対応している時間	平日	8:45~17:15
定休日		土日祝日・12/29~1/3
窓口の名称 (豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会)		保健・福祉・子育てサービス『話して安心、困りごと相談』 (豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会)
電話番号 / F A X		06-6858-2815 /
対応している時間	平日	9:00~17:15
定休日		土日祝日・12/29~1/3
窓口の名称 (虐待の場合)		豊中市福祉部長寿安心課
電話番号 / F A X		06-6858-2866 / 06-6858-3611
対応している時間	平日	8:45~17:15
定休日		土日祝日・12/29~1/3

(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	加入先	あいおいニッセイ同和損保
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	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	意見箱の設置	
		実施日	随時確認	
		結果の開示	開示の方法	郵便や掲示板を利用
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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	開催頻度	年 2回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員等
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・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・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス」並びに、豊中市個人情報保護条例を遵守する。 ・事業者及び職員は、サービスを提供をするうえで知りえた入居者および家族等の秘密を正当な理由もなく、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。 ・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。 ・事業者は、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および家族等の同意を得る。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱、事故等が発生した場合、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。 ・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。 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。 賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。 		
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	
豊中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			
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 事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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

本重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及びその他のサービスの提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

年 月 日

(入居者)

住 所

氏 名

印

(入居者代理人)

住 所

氏 名

印

上記の重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及びその他のサービスの提供事業者を自由に選択できることについて、入居者、入居者代理人に説明しました。

年 月 日

(事業者)

説明者氏名

印

(別添1)事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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	ハルバーステーションヒノデ豊中	豊中市庄内西町2丁目20番18号
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	ヒノデ訪問看護ステーション豊中	豊中市庄内西町2丁目20番18号
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	すぶらうつ豊中	豊中市庄内西町2丁目20番18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			
<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	あり	ケアプラザセンターヒノデ豊中	豊中市庄内西町2丁目20番18号
<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	あり	ヒノデ訪問看護ステーション豊中	豊中市庄内西町2丁目20番18号
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			
介護療養型医療施設			
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

サービスの種類		提供の有無	料金（税別）※	備 考
介護サービス	食事介助	あり	1回1,000円	毎食時前後の身辺介護<朝、夕の整容（着替え、食堂誘導）>、食事介助
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1回500円	排泄見守り、おむつ交換、排せつ時の正式、整容対応
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	1回3,500円	入浴、清拭が定期的に発生する場合
	特浴介助	あり	1回3,500円	入浴、清拭が定期的に発生する場合
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1回1,000円	毎食時前後の身辺介護<朝、夕の整容（着替え、食堂誘導）>、食事介助
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1時間1,500円	緊急的に通院介助を行う場合のみ
生活サービス	居室清掃	あり	1回1,500円	居室清掃又はリネン交換を行う場合（居室清掃、リネン交換両方は2,000円）
	リネン交換	あり	1回1,500円	居室清掃又はリネン交換を行う場合（居室清掃、リネン交換両方は2,000円）
	日常の洗濯	あり	1回1,500円	日常の洗濯を行う場合
	居室配膳・下膳	あり	無料	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	30分800円	買い物の代行を行う場合
	役所手続代行	あり		必要に応じて実施（応相談）
金銭・貯金管理	なし			
健康管理サービス	定期健康診断	あり		希望により
	医療管理	あり	A:10,000円 B:30,000円	・A:日頃のケアは介護職員で行い、何か異常が発生した場合に医療行為が必要なもの。<ストマ、ストミ、バルーン、透析、在宅酸素、褥瘡、インスリン管理（自己注射）等> ・B:毎日看護師が行う医療処置、対応が必要なもの<胃ろう、インスリン（自己注射不可）、ターミナルケア等>
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	あり	無料	
	服薬支援	あり	状況把握・生活相談費に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	無料	
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	あり	1回1,500円	入院中の際洗濯物を持ち帰り洗濯、乾燥を行い新しい衣類を持っていく
	入院中に見舞い訪問	なし		