

## 重要事項説明書

記入年月日	令和1年7月1日
記入者名	寺尾 徳明
所属・職名	シニアコート徳洲会天美・施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃけあねつととくしゅうかい 株式会社ケアネット徳洲会	
主たる事務所の所在地	〒 102-0083 東京都千代田区麹町二丁目3番地3号FDC麹町ビル4階	
連絡先	電話番号／FAX番号	03-3222-1181/03-3222-1182
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://care-net.co.jp">http://care-net.co.jp</a>
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 深川 大功	
設立年月日	平成 19年11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）	

## 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)しにあこーととくしゅうかいあまみ シニアコート徳洲会天美	
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	〒 580-0031 大阪府松原市天美北6丁目499番1号	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線・河内天美駅より徒歩約10分	
連絡先	電話番号	072-334-6662
	FAX番号	072-334-9992
	ホームページアドレス	<a href="http://care-net.co.jp/facility/0402/">http:// care-net.co.jp/facility/0402/</a>
管理者（職名／氏名）	施設長 / 寺尾 徳明	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成 19年11月1日 /	平成 26年9月9日（大阪府知事[サ高住26]第0018号）

### 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	19年10月1日			～	平成	39年9月30日			
	面積	1,747.01 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	19年10月1日			～	平成	39年9月30日			
	延床面積	2,015.99 m <sup>2</sup>		うち有料老人ホーム部分		2,015.99 m <sup>2</sup>					
	竣工日	平成	19年9月30日			用途区分	住宅				
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：							
	構造	鉄筋コンクリート造		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						適合している				
居室の状況	総戸数	60戸		届出又は登録をした室数				37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	○	○	×	○	○	18.00m <sup>2</sup>	37			
共用施設	共用トイレ	4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				3ヶ所			
	共用浴室	大浴場	1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	3ヶ所		面積	192.20 m <sup>2</sup>						
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり									
	エレベーター	あり(車椅子対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8m		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		1階事務室			通報先から居室までの到着予定時間			2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		地域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きます。 我が家のような心地よい環境で安心して生活を送っていただけるようにしていきます。
サービスの提供内容に関する特色		介護レベルに応じてサービスを提供します。 松原徳洲会病院を中心に、医療・介護のトータルヘルスケアを受ける事ができ、終身にわたる居住が可能です。
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	
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	
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（8、12、18、時）、共有フロアや居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		管理者、事務員、介護職員
健康診断の定期検診	委託	
	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虐待防止に関する責任者は、管理者 寺尾 徳明 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整備している。 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、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		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ヵ月）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。（継続して行う場合は概ね1ヵ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 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。 ④1ヵ月に1回以上、身体拘適正化委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

##### (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) きよたくかいごしえんせんたーあまみ 居宅介護支援センター天美
主たる事務所の所在地	〒580-0031 大阪府松原市天美北6丁目499番1号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃけあねつととくしゅうかい 株式会社ケアネット徳洲会
併設内容	同一の建築物内 居宅介護支援

事業所名称	(ふりがな) ほうもんかいごせんたー ゆとり 訪問介護センターゆとり
主たる事務所の所在地	〒580-0031 大阪府松原市天美北6丁目499番1号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃけあねつととくしゅうかい 株式会社ケアネット徳洲会
併設内容	同一の建築物内 (介護予防)訪問介護

事業所名称	(ふりがな) ていきじゅんかい ずいじたいおうがたほうもんかいごかんごまつばら 定期巡回随時対応型訪問介護看護松原
主たる事務所の所在地	〒580-0031 大阪府松原市天美北6丁目499番1号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃけあねつととくしゅうかい 株式会社ケアネット徳洲会
併設内容	同一の建築物内 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人徳洲会 松原徳洲会病院
	住所	大阪府松原市天美東7丁目13番26号
	診療科目	内科・循環器内科・外科・整形外科・形成外科・ 心臓血管外科・大動脈ステントグラフト・血管内治療科・ 泌尿器科・眼科・耳鼻咽喉科・婦人科・小児科・麻酔科・ 歯科口腔外科・脳神経外科
	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	
	住所	
	協力内容	
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	自立、要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容			
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第19条	
	解約予告期間	相当の期間	
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	37人		
その他			

## 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		定期巡回・随時対応型訪問介護看護 訪問介護センターゆとり 介護職
生活相談員				
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				
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		1		管理者
介護職員初任者研修修了者		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 (17 時～ 8時30)		
	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	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				あり					
	業務に係る資格等		あり		資格等の名称		介護福祉士			
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
就業した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			2						
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：	
利用料金の改定	条件	経済事情による変動等により、賃料が不相当となった場合
	手続き	事業者及び入居者により協議を行います。

### (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	自立	要介護1
	年齢	65歳	80歳
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	18.00㎡	18.00㎡
	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	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
月額費用の合計		155,064円	155,064円
※サービス費用（介護）	家賃	80,000円	80,000円
	食費	49,350円	49,350円
	管理費	25,714円	25,714円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0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。） ※有料老人ホーム事業として受領する費用（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	土地・建物に対する賃料、租税等	
敷金	家賃の	1.2ヶ月分
	解約時の対応	事業者は入居者が本物件を明渡し、債務の履行完了後、1ヶ月以内に入居者に敷金残額を返還します。
前払金	—	
食費	1人1日3食×30日(朝食：308円 昼食：720円 夕食：617円)	
管理費	本物件の敷地内及び建物共用部分の清掃・営繕作業費用、保守点検費用(電気・水道・空調・受水槽・エレベータ等)、本物件の敷地内及び建物共用部分の光熱費及び上下水道使用料、その他共用部分の維持管理に必要な費用	
状況把握及び生活相談サービス費	—	
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	—	

**(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	1人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	22人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	1人
	要支援2	3人
	要介護1	9人
	要介護2	8人
	要介護3	3人
	要介護4	6人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	26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		35人

### (入居者の属性)

性別	男性	7人	女性	28人	
男女比率	男性	20%	女性	80%	
入居率	94.5%	平均年齢	85.8歳	平均介護度	2.33

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	4人
	医療機関	1人
	死亡者	10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)
		人
	入居者側の申し出	(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)		シニアコート徳洲会天美	
電話番号 / F A X		072-334-6662 / 072-334-9992	
対応している時間	平日	9時00分～17時00分	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土・日曜、祝日、年末年始 (12月31日～1月3日)	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		松原市福祉部福祉指導課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-334-5959	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日、12/29から1/3	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府住宅まちづくり部都市居住課安心居住支援グループ 大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6210-9707 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6670	
対応している時間	平日	9:00～18:00	
定休日		土日祝祭日、12/29から1/3	
窓口の名称 (虐待の場合)		松原市健康部高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-337-3052	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日、12/29から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	AIG損害保険株式会社
	加入内容	賠償責任保険 (企業用)
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、事業者の責めに帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償します。	
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	
		実施日	平成 30年3月
		結果の開示	あり
		開示の方法	施設内掲示等
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	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	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	入居者、入居者家族、施設管理者、施設職員
		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	入居者情報については、事業者が定める「個人情報保護マネジメントシステム」に基づき厳正に管理します。		
緊急時等における対応方法	入居者に病状の急変、その他緊急事態が生じたときは、主治医に連絡し病院に緊急搬送等の必要な措置を講じるとともに、家族等への連絡を行います。		
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	
大阪府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（別を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、並びに介護サービス等及びそ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。

（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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が大阪府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	ケアネット徳洲会訪問介護岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	ふるーる訪問看護ステーション岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり	ふるーる訪問看護ステーション岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
通所介護	あり	デイサービスケアネット徳洲会岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
<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	あり	ケアネット徳洲会定期巡回・随時対応型訪問介護看護岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	ケアネット徳洲会居宅介護支援岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
介護予防訪問介護	あり	ケアネット徳洲会訪問介護岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	ふるーる訪問看護ステーション岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	ふるーる訪問看護ステーション岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
介護予防通所介護	あり	デイサービスケアネット徳洲会岸和田	大阪府岸和田市磯上町4-22-40
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
<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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		

(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
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	10,000円/月	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	10,000円/月	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	10,000円/月	週2回
	特浴介助	あり	10,000円/月	週2回
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	10,000円/月	起床後の更衣、整容、口腔ケアの介助5,000円(税抜)/月 就寝前の更衣、整容、口腔ケアの介助5,000円(税抜)/月
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	3,000円/回+交通費(タクシー代) 実費 5,000円/回+交通費(タクシー代) 実費	※松原徳洲会病院の場合 ※松原徳洲会病院以外の病院(5km圏内)の場合
生活サービス	居室清掃	あり	3,000円/月	週1回
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	あり	3,000円/月	週2回
	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	実費	
	買い物代行	あり	1,500円/回	※2km圏内【要予約】 ※買い物同行の場合は2,500円/30分(税抜)
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
新聞の取次・配達サービス	あり	1,000円/月		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	1,000円/月	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし		
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	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		