

重要事項説明書

記入年月日	平成29年7月1日
記入者名	脇 浩司
所属・職名	営業本部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ にほんかいごいりょうせんたー 株式会社 日本介護医療センター		
主たる事務所の所在地	〒 545-0021 大阪府大阪市阿倍野区阪南町2丁目4番1号		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6629-0123/06-6629-0203	
	メールアドレス	info@nihon-kaigo.com	
	ホームページアドレス	http:// www.nihon-kaigo.com	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 谷口 優亮		
設立年月日	平成 9年10月7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） 訪問介護事業、訪問看護事業、宅地建物取引事業		

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)ぐえるじえひらかた ヴェルジェ枚方		
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 573-1131 大阪府枚方市高野道2丁目20番4号		
主な利用交通手段	京阪本線「樟葉」駅より、京阪バス乗車約15分「枚方ハイツ」停留所下車、徒歩約1分		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-864-5777 / 072-864-0010	
	メールアドレス	verujye-hirakata@nihon-kaigo.com	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 唐木達美		
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成 26年3月29日	/	平成 26年3月26日 福法第394号

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	26年3月29日			～	平成	46年3月28日								
	面積	1,465.08 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	26年3月29日			～	平成	46年3月28日								
	延床面積	2,925.25 m ² (うち有料老人ホーム部分			2,925.25 m ²)											
	竣工日	平成	19年2月26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	鉄筋コンクリート造		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	104戸			届出又は登録をした室数			104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	○	○	×	○	×	18.06	98	定員1名							
	一般居室個室	○	○	×	○	×	20.49	3	定員1名							
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	○	×	31.72	3	定員2名							
共用施設	共用トイレ	6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			6ヶ所								
	共用浴室	大浴場		2ヶ所		個室		1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		##### m ²									
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし														
	エレベーター	あり(車椅子対応)					2ヶ所									
	廊下	中廊下		2.10 m		片廊下		m								
	汚物処理室	1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			1～2分程度						
その他	談話スペース(5)、多目的ホール(1[食堂兼用])、洗濯室(1)															
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		事業者は利用者に対し、安全で快適に、且つ自由な生活環境を維持できるように配慮した運営を行います。
サービスの提供内容に関する特色		ふれあいと自立をテーマに入居者の方が心から安心できるサービスを提供します。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	サニーディッシュ株式会社
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）	委託	医療法人社団日翔会わたなベクリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		24時間見守り、入居者の状況に応じた生活相談
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人社団日翔会わたなベクリニック
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
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		<p>①虐待防止に関する責任者は、施設長の唐木達美です。</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入居者及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ための啓発・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（枚方市長寿社会部地域包括ケア推進課：072-841-1458、枚方市地域包括支援センター[第3域圏]：072-836-5555）に通報する。</p>
身体的拘束		<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カ月）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カ月毎行う。）</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カ月に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)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(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) とりかいかやきのさと 鳥飼輝きの郷
主たる事務所の所在地	大阪府摂津市鳥飼上3丁目19番18号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃにほんかいごいりょうせんたー 株式会社日本介護医療センター
連携内容	天然温泉の入湯施設がある為、常時入湯を希望する場合は転居先として受け入れ

(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	医療法人社団日翔会わたなベクリニック
	住所	大阪府吹田市青葉丘南6番9号パルプラザ青葉丘103号
	診療科目	内科、精神科、神経科、皮膚科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：年2回の健康診断
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力内容		
協力歯科医療機関	名称	久山歯科
	住所	大阪府大阪市東淀川区南江口2丁目7番27号
	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	自立、要支援、要介護		
留意事項	①概ね65歳以上の自立の方 ②要支援・要介護認定を受けている方 ③共同生活を営める方 ④自傷行為や暴力行為等の著しい精神障害や行動障害のない方 ⑤感染、伝染病のない方		
契約の解除の内容	①入居者が死亡・転居した場合 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		一．入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき。 二．月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば滞納するとき、又は2ヶ月以上滞納したとき。 三．入居契約書第13条（禁止、又は制限される行為）の規定に違反したとき。 四．入居者の行動が他の入居者、又は従業員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、且つ有料老人ホームにおける通常の介護方法、及び接遇方法ではこれを防止することができないとき。 五．正当な理由なく身元引受人を定められないとき。 六．医療行為が常時必要な場合で本施設では対応できないとき。 七．共同生活の秩序を乱す行為があったとき。
	解約予告期間		30日
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊5,400円(税込) 3食食事付き・最長3日まで・介護用品要持参
入居定員	107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	0	
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	24	10	14	
介護職員	24	10	14	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	3	1	2	
その他職員	5	0	5	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護支援専門員	0	0	0	
介護福祉士	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	24	10	14	
看護師	0	0	0	
認定特定行為業務従事者：2号研修（詳細は備考欄）	0	0	0	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (22時 ~ 7時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	0 人	0 人
介護職員	1 人	0 人
生活相談員	0 人	0 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		あり	資格等の名称	介護職員初任者研修終了者					
	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			3	6						
前年度1年間の退職者数			2	2						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		0	0						
	1年以上3年未満		0	4						
	3年以上5年未満		3	3						
	5年以上10年未満		6	6						
	10年以上		1	1						
備考										
従業者の健康診断の実施状況	あり		(年1回実施)							

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	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：	賃料以外の費用については日割り計算で減額。
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聴く。

(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・要支援・要介護	自立・要支援・要介護
	年齢	概ね65歳以上	概ね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	18.08㎡	18.08㎡
	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	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	220,000円	350,000円
	火災保険料	6,000円	6,000円
月額費用の合計		112,000円	135,000円
※ 保険外サービス費用 (介護)	家賃	42,000円	65,000円
	食費	42,000円	42,000円
	管理費	18,000円	18,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
	光熱水費	10,000円	10,000円
備考	※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。） 上記表示金額は、消費税（込・別）の表記です。		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	事業継承時点での設定賃料に倣う。	
敷金	家賃の	5.23ヶ月分 ～ 5.38ヶ月分
	解約時の対応	退去後1ヶ月以内に指定口座に返金。
前払金	受領していません。	
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		
光熱水費	各居室、並びに共用部部分の水光熱費	
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)		
初期償却率 (%)		
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	7人
	65歳以上75歳未満	10人
	75歳以上85歳未満	26人
	85歳以上	30人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	4人
	要介護1	5人
	要介護2	27人
	要介護3	16人
	要介護4	10人
	要介護5	7人
	障害区分2	2人
	障害区分5	1人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	13人
	1年以上5年未満	28人
	5年以上10年未満	24人
	10年以上	2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		73人

(入居者の属性)

性別	男性	26人	女性	47人	
男女比率	男性	35.62%	女性	64.38%	
入居率	67.31%	平均年齢	80.88歳	平均要介護度	2.68

(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	2 人
	死亡者	10 人
	その他	1 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	8 人 (解約事由の例)
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 自宅同居が可能なまでに介護度が改善された。 ・ 高度医療を要する為、施設での入居継続が困難である。 ・ 最新鋭設備を完備した施設に転居したい。 ・ 知人と同じ施設で暮らしたい。

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称(設置者)		住宅型有料老人ホーム ヴェルジェ枚方
電話番号 / F A X		072-864-5777 / 072-864-0010
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝祭日
窓口の名称(苦情)		枚方市長寿社会部介護保険課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-844-0315
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(苦事故・虐待)		枚方市長寿社会部地域包括ケア推進課
電話番号 / F A X		072-841-1221 / 072-841-3039
対応している時間	平日	9:00~17:00
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	加入先	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	事業活動包括保険
	その他	事故対応費用補償特約
		管理下財物限定特約
		被害者治療費用補償特約
人格権・宣伝侵害事故補償特約		
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行動の上、本社総務部に遅滞なく連絡し指示を仰ぐ。	
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、アンケート記入による意向確認	
		実施日	平成27年5月に実施	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	運営懇談会にて報告
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
重要事項説明書の雛形	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	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	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	「鳥飼輝きの郷」(摂津市鳥飼上3-19-18)
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り扱いについては、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ドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、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、サービス担当者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及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) <ul style="list-style-type: none"> ・病気、発熱(37度以上)、事故(骨折・縫合等)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	
枚方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		
合致しない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			
合致しない事項がある場合の入居者への説明			

(別添1)事業主体が枚方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	あり	日本介護医療センター枚方事業所	大阪府枚方市高野道2丁目20番1号枚方ハイツ3階304
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
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	なし		
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		
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
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	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	あり	日本介護医療センター枚方事業所	大阪府枚方市高野道2丁目20番1号枚方ハイツ3階304
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
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	なし		
介護予防通所介護	なし		
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		
<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	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		
<介護保険施設>			
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	1,000円/回	朝、昼、夕は3,000円
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/回	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴)介助・清拭	あり	2,000円/回	洗髪を含む場合は3,000円/回。 部分清拭は1,000円/回。
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1,000円/回	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	2,400円/時間	以後、30分単位で加算。 本人、及び介助者の交通費は別途本人負担
生活サービス	居室清掃	あり	1,600円/回	
	リネン交換	あり	1,000円/回	
	日常の洗濯	あり	1,000円/回	洗濯機1回当りの使用とする。
	居室配膳・下膳	あり	600円/日	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	食費に含む	
	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	2,400円/時間	買物日として特定日を設けない。 交通費は別途請求。
	役所手続代行	あり	2,400円/時間	交通費は別途請求。
	金銭・貯金管理	あり	2,400円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年2回希望者のみ有料実施。
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	24時間見守りサービス、生活相談
	服薬支援	あり	①1,000円/日 ②4,000円/月	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	実費	
	入退院時の同行	あり	2,400円/時間	交通費は別途請求。
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2,400円/時間	交通費は別途請求。
	入院中の見舞い訪問	あり	2,400円/時間	交通費は別途請求。

※「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。