

重要事項説明書

記入年月日	平成29年7月1日
記入者名	藤井 克彦
所属・職名	センター長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃゆにまつとりたいあめんとこみゅにてい 株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ	
主たる事務所の所在地	〒 107-0061 東京都港区北青山二丁目7番13号 プラセオ青山ビル	
連絡先	電話番号／FAX番号	03-5413-8228 / 03-5413-8227
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://www.unimat-rc.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役	／ 中川 清彦
設立年月日	昭和 50年6月2日	
主な実施事業	※別添1（別に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)ひらかたけあせんたーそよかぜ 枚方ケアセンターそよ風	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 573-0107 大阪府枚方市長尾宮前一丁目5番1号	
主な利用交通手段	JR片町線「長尾」駅下車徒歩約5分	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-858-8341／072-858-8342
	メールアドレス	hirakata@unimat-rc.co.jp
	ホームページアドレス	http://www.unimat-rc.co.jp
管理者（職名／氏名）	施設長 ／ 石川 梢	
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成 28年11月1日 ／ 平成 28.10.27福監 第347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 24年9月1日		～	平成 54年8月31日		
	面積	1,217.9	m ²				
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 24年9月1日		～	平成 54年8月31日		
	延床面積	1,309.9	m ² (うち有料老人ホーム部分)		782.3	m ²	
	竣工日	平成 24年7月19日		用途区分	老人福祉施設		
	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	2 階 (地上	2 階、地階	0 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	24 戸	届出又は登録をした室数			24 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積
							室数
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.07 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.2 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.3 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.4 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.54 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.7 m ²
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.96 m ²
共用施設	共用トイレ	8 ヶ所	うち男女別の対応が可能なトイレ				
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ				
	共用浴室	個室	2 ヶ所	大浴場	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	73.8 m ²		
	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 (ストレッチャー対応)		1 ヶ所			
消防用設備等	廊下	中廊下	2.7 m	片廊下	1.8 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	なし
		通報先	事務所	通報先から居室までの到着予定時間		1分～3分	
	その他	事務所 (フロント)	ランドリー (洗濯機・乾燥機)	駐車場			
	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	入居者等の自主性を尊重し、自立支援に努め、入居者等が快適で心身とも充実、安定した生活を営むことに資するとともに、ホームの良好な生活環境を確保することを目的とします。	
サービスの提供内容に関する特色	入居者等の自主性を尊重し、自立支援に努めます。健康に配慮した食事メニューを提供します。	
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	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	<ul style="list-style-type: none"> 状況把握サービスの内容：毎日1回以上、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		
健康診断の定期検診	自ら実施・委託	(協力医療機関) 医療法人 松徳会 松谷医院
	提供方法	年1回健康診断の案内をする。
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を選定しています。 【施設長：藤井克彦】</p> <p>②成年後見制度の利用を支援します。</p> <p>③苦情解決体制を整備します。</p> <p>④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。</p> <p>⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。</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、同意書をいただきます。（継続して行う場合は概ね1カ月毎に行います。）</p> <p>②経過観察及び記録を行います。</p> <p>③1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します。</p> <p>④身体拘束廃止委員会は定期的に開催し、当該該当者が発生した場合は1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みます。</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) ひらかたけあせんたーそよかぜ 枚方ケアセンターそよ風
主たる事業所の所在地	〒 573-0107 大阪府枚方市長尾宮前一丁目5番1号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしやゆにまつとりたいあめんとこみゆにてい 株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ
事業者の所在地	〒 107-0061 東京都港区北青山二丁目7番13号 プラセオ青山ビル
併設内容	居宅介護支援、(介護予防)通所介護、(介護予防)訪問介護

(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)
主たる事業所の所在地	
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、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 松徳会 松谷医院
	住所 枚方市津田西田町1-29-8
	診療科目 内科・呼吸器内科・循環器内科・消化器内科・アレルギー科・リハビリテーション科・放射線科
	協力内容 その他
	その他の場合 : 健康相談等 (希望者には往診医として紹介可能)
	名称
	住所
	診療科目
協力歯科医療機関	協力内容
	その他の場合 :
	名称 たかはま歯科医院
	住所 大阪府枚方市津田駅前2丁目17-1-108
協力内容	その他
	その他の場合 : 相談等 (希望者には往診医として紹介可能)

(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	入居時に概ね60歳以上の自立・要支援・要介護の方。利用料のお支払いが可能な方。公的介護保険、医療保険に加入されている方。円滑に共同生活を営んでいただける方。
契約の解除の内容	1、入居者が死亡したとき 2、事業者からの契約解除 3、入居者からの契約解除

事業主体から解約を求める場合	解約条項	事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することができます。 1、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 2、月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき 3、枚方ケアセンターそよ風入居サービス契約書第19条の規定（禁止又は制限される行為）に違反したとき 4、入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき	
	解約予告期間	90日	
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居	あり	内容	体験入居をご希望される際は日額プランをご案内させていただきます。
入居定員	24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		
生活相談員	1		1	センター長
直接処遇職員				
介護職員	6		6	訪問介護6
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				
その他職員	1		1	

(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	4	1	3	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
介護福祉士実務者研修修了者	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			

(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	人
介護職員	1	人	1	人	人
生活相談員	0	人	0	人	人
		人			人

(職員の状況)

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 30日以上の長期不在等の場合においては管理費の 内容： 1 / 3 を減額いたします。	
利用料金の改定	条件	施設の所在する自治体が発表する消費物価指数及び人件費を勘案
	手続き	運営懇親会での意見を聴いた上で改定

(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	60歳	60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	12.4m ²	12.4m ²
	トイレ	なし	なし
	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	144,000円	0円
月額費用の合計		(月額合計) 153,600円	(日額合計) 5,120円
家賃 保 サ 险 外 ビ ※ ス 費 用 (介 護)	家賃	48,000円	(日額) 1,600円
	食費	54,000円	(日額) 1,800円
	管理費	30,000円	(日額) 1,000円
	生活支援サービス費	21,600円	(日額) 720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する 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、消費税込の表記です。		
	※プラン2は日額プランとなっております。		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃貸料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の 3 ヶ月分	
	解約時の対応	退去時に故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による居室の損耗等については、その原状回復費用を差し引いた金額を返還します。
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	
管理費	共用施設の維持管理費、人件費、事務費、電気・水道料金等	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、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紹介）	
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（税込）	定額有償サービス（プラン①10,800円/月、プラン②32,400円/月）	

(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	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	3人
	85歳以上	7人
要介護度別	自立	人
	要支援1	1人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	4人
	要介護3	2人
	要介護4	1人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	10人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	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		10人

(入居者の属性)

性別	男性	3人	女性	7人
男女比率	男性	25%	女性	75%
入居率	33.3%	平均年齢	86.3歳	平均要介護度
				2.4

(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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	1人
	その他	0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 (解約事由の例)	

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）	枚方ケアセンターそよ風	
電話番号 / FAX	072-858-8341	072-858-8342
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	8:30～17:30
	日曜・祝日	8:30～17:30
定休日	年始（1/1～1/3）	
窓口の名称（苦情）	枚方市長寿社会部介護保険課	
電話番号 / FAX	072-841-1460	/ 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日	土日祝日・年末年始	
窓口の名称（事故・虐待の場合）	枚方市長寿社会部地域包括ケア推進課	
電話番号 / FAX	072-841-1458	/ 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日	土日祝日・年末年始	

(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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがあります。事故の状況及びその処置等について記録をします。	
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	適時	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	運営懇談会にて開示	
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
重要事項説明書の雛形	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・入居希望者に交付
財務諸表の要旨	入居希望者に公開・入居希望者に交付
財務諸表の原本	入居希望者に公開・入居希望者に交付

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、入居者家族、施設長、管理者、民生委員等			
		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、枚方市個人情報保護条例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。 病気、事故等が発生した場合、緊急連絡先に連絡する。（入居者が指定した者：家族・後見人） 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		あり				
合致しない事項がある場合の内容		すべての居室が13m ² 未満				
「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			入居者及び家族等へ契約前及び契約時に不適合事項について重要事項背何時名所に基づき説明する。			
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						

添付書類：別添1（事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス）

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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、
入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：平成 年 月 日

法人名：

代表者氏名： 印

事業所名：

説明者氏名： 印

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

(入居者)

住所：

氏名： 印

(入居者代理人)

住所：

氏名： 印

(身元引受人)

住所：

氏名： 印

(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	枚方ケアセンターそよ風
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	あり	枚方ケアセンターそよ風
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	枚方ケアセンターそよ風	枚方市長尾宮前一丁目5番1号
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	あり	枚方ケアセンターそよ風
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	あり	枚方ケアセンターそよ風
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		
<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 料金※ (税込)	備 考
介護サービス	食事介助	あり	¥ 3 2 4 / 5 分
	排せつ介助・おむつ交換	あり	¥ 3 2 4 / 回
	おむつ代	あり	実費
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	あり	¥ 3 2 4 / 5 分
	特浴介助	あり	¥ 3 2 4 / 5 分
	身辺介助 (移動・着替え等)	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
	機能訓練	なし	
	通院介助	あり	タクシ一代は自己負担
生活サービス	居室清掃	あり	¥ 2 7 0 / 5 分
	リネン交換	あり	¥ 1 0 8 0 / 回
	日常の洗濯	あり	¥ 1 6 2 0 / 回
	居室配膳・下膳	あり	¥ 1 0 8 / 回
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	アレルギーは対応 (料金そのまま)
	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	¥ 6 4 8 / 3 0 分
	役所手続代行	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
	金銭・貯金管理	なし	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費
	健康相談	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
	生活指導・栄養指導	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
	服薬支援	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり	生活支援サービス費21,600円/月又は720円/日に含まれる
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	