

# 重要事項説明書

住宅型有料老人ホーム 高木の郷Ⅱ

## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	釜中 十三雄
所属・職名	施設長(管理者)

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) ゆうげんがいしゃ どりーむ 有限会社 ドリーム	
主たる事務所の所在地	〒 590-0024 大阪府堺市堺区向陵中町六丁2番14-307	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-259-8104 / 072-259-0009
	メールアドレス	なし
	ホームページアドレス	http:// なし
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 釜中 十三雄	
設立年月日	平成 16年4月21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	

## 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) たかぎのさと に 高木の郷 II	
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	〒 580-0025 大阪府松原市北新町三丁目2番40号	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線布忍駅下車徒歩12分	
連絡先	電話番号	072-338-0511
	FAX番号	072-338-2666
	メールアドレス	/ なし
管理者(職名/氏名)	施設長(管理者) / 釜中 十三雄	
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 21年12月1日	平成 24年12月25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	21年12月1日			～	平成	46年11月30日			
	面積	299.5 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	21年12月1日			～	平成	46年11月30日			
	延床面積	474.1 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分					474.1 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	20年2月19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	3階		(地上	3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	18戸			届出又は登録をした室数				18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	○	○	×	×	×	11.13	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	×	11.16	15			
	一般居室個室	○	○	×	×	×	11.41	2			
	介護居室個室										
	介護居室相部屋(夫婦・親族)										
	介護居室相部屋(夫婦・親族以外)										
	一時介護室										
共用施設	共用トイレ	1ヶ所			うち男女別の対応が可能なトイレ				ヶ所		
					うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1ヶ所		
	共用浴室	個室	1ヶ所				ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴	1ヶ所				ヶ所		その他：		
	食堂	1ヶ所			面積	47.5 m <sup>2</sup>					
	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)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	m			片廊下	1.6m～1.7m				
	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	なし	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				1～2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		『私らしく暮らす』をモットーに毎日の暮らしに安心のシステムと充実したサービスをご提供させて頂くことを当施設の経営理念の筆頭に掲げております。高木の郷Ⅰ・高木の郷Ⅱは、車椅子・高齢者対応の住宅型有料老人ホームです。全室個室でプライバシーを重視し、自分の時間と自由な生活ができます。ご家族、ご友人とお気軽にお会いできる暮らしを重視すべく、私どもは、「安心」「安全」と「誠意」をご用意し、ご入居者様に「私らしく暮らし続けて頂く」を基本理念として、日々、高齢者の住まいに関する諸課題を技術的及び知識的に研究し、更なる高齢者賃貸住宅の経営向上に精進を重ねています。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関・各専門機関との連携により、自立支援のサポートを行う。
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・委託	(株)さくら/(有)ドリーム
食事の提供	自ら実施・委託	(株)さくら/(有)ドリーム
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	(株)さくら/(有)ドリーム
健康管理の支援（供与）	委託	清水医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・毎日1回以上居宅訪問による安否確認等 ・生活相談随時
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	清水医院
	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		①虐待防止に関する責任者は、施設長（管理者）です。②従業員に対し、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準備している。④職員会議等で、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ヶ月）を決め、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、同意書を頂く。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う。）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り組み等について検討する。④1ヶ月に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。

**(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	
事務者名	(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)
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	その他	対応は状況による
	その他の場合： 適宜、適正に実施するものとする。	
協力医療機関	名称	清水医院
	住所	〒580-0043 大阪府松原市阿保3丁目15-25
	診療科目	内科・外科・胃腸科・肛門科・麻酔科・リハビリテーション科
	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	みきクリニック
	住所	〒543-0018 大阪府大阪市天王寺区空清町5-18 MRTビル2階
	診療科目	内科・消化器内科・糖尿病内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	すまいるクリニック
	住所	〒556-0004 大阪府大阪市浪波区日本橋西2-8-7 クレールタタ201
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
名称	松山診療所	
住所	〒546-0022 大阪府大阪市東住吉区住道矢田1-25-5	
診療科目	内科・外科・整形外科	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 恒尚会 兵田病院
	住所	〒589-0036大阪府大阪狭山市山本東1394- 1
	協力内容	訪問診療
その他の場合：月2回程度の訪問診療		

**(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	要介護		
留意事項	概ね満65歳以上の要介護者。感染症、暴力行為、他者への迷惑行為のない方。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者が他施設へ入居が決まった時。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	①入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合。 ②賃料等の金銭関係の支払いが度々遅延する場合。	
	解約予告期間	2ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室のある場合に可能。 家賃：1日1,430円、食事代：1日1,350円（朝370円 昼490円 夕490円）、管理費：1日1,100円とする。
入居定員	18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	
施設長 (管理者)	1	1		生活相談員1名
生活相談員	1	1		施設長 (管理者) 1名
直接処遇職員	17	4	13	
介護職員	17	4	13	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3		3	
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
	合計	常勤	非常勤	
介護福祉士	12	4	8	
介護職員初任者研修修了者	4		4	
看護師	1		1	

### (資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	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 (22:00時~6:00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		あり							
	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			1							
前年度1年間の退職者数				3	1					
業務に従事した経験年数に応じた職員の数	1年未満									
	1年以上3年未満				2					
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満			1	8					
	10年以上			3	3					
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	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	内容：	
利用料金の改定	条件	諸般の経済情勢の変動、公租公課の増減等、同業種の利用料との比較によって著しく不相当になった時、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	要介護	
	年齢	概ね65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	11.13㎡～11.41㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
入居時点で必要な費用	収納	なし	
月額費用の合計		113,700～117,750	
家賃		42,900円	
※ 保険 外 サービス 費用 (介護)	食費	37,800～41,850	
	管理費	33,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
備考 ①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。） ②入院・一時的なショートステイ利用等で高木の郷を離れるが、居室は維持している場合は、家賃及び管理費のみを徴収する。			

**(利用料金の算定根拠等)**

家賃	建物の賃借料で算出	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
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	水道光熱費等	
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	4人
	75歳以上85歳未満	9人
	85歳以上	5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	3人
	要介護2	5人
	要介護3	4人
	要介護4	5人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	10人
	5年以上10年未満	2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		18人

### (入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	7人	
男女比率	男性	61.1%	女性	38.8%	
入居率	100%	平均年齢	79歳	平均介護度	2.77

### (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	1人
	医療機関	0人
	死亡者	5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	0人 (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 (施設)		高木の郷Ⅱ 生活相談室	
電話番号 / F A X		072-338-0511 / 072-338-2666	
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 (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		06-6944-2675 / 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	
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	AIU損保保険株式会社	
	加入内容	介護・福祉サービス事業賠償責任保険加入	
	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	なし	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示	開示の方法	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・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	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、その他希望者
		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"> <li>・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適切な取り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。</li> <li>・事業者及び職員は、サービス提供をする上で知り得た入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者にもらしません。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。</li> </ul>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。（緊急時マニュアル作成済）</li> <li>・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わ確認する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>		
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	居室面積13㎡未満 廊下幅1.8m未満		
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分を入居者が心の癒しの場として過ごせるよう、豊かな創造性と工夫でオンリーワンの空間を実現していきます。</li> <li>・片廊下について、車椅子がすれ違いが出きない場合に備えて、通行の優先順位を決めている。</li> </ul>	
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	ヘルパーステーションドリーム	堺市堺区向陵中町6丁目2番14サンライズ三国ヶ丘307
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーションドリーム	堺市堺区向陵中町5丁目1-19ステイブル向陵603
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		
<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	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		
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
介護予防訪問介護	あり	ヘルパーステーションドリーム	堺市堺区向陵中町6丁目2番14サンライズ三国ヶ丘307
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	訪問看護ステーションドリーム	堺市堺区向陵中町5丁目1-19ステイブル向陵603
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		
<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	あり	ヘルパーステーションドリーム	堺市堺区向陵中町6丁目2番14サンライズ三国ヶ丘307
<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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代			
	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			
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			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス			
	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			

※「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。