

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	河田 大介
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃぼんど 株式会社BOND		
法人番号	9120101055781		
主たる事務所の所在地	〒 580-0032 大阪府松原市天美東9-11-2		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-284-7994/072-284-7995	
	メールアドレス	kawatadaisuke0624@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// matsubara-harukaze.com	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 神原伸吾		
設立年月日	平成 28年12月5日		
主な実施事業	※別添1 (別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)さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくはるかぜ サービス付き高齢者向け住宅春風		
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	〒 580-0032 大阪府松原市天美東9-11-2		
主な利用交通手段	近鉄南大阪線河内天美駅 徒歩7分		
連絡先	電話番号	072-284-7994	
	FAX番号	072-284-7995	
	メールアドレス	matsubara-harukaze.com	
	ホームページアドレス	http:// matsubara-harukaze.com	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 河田 大介		
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 30年3月1日大阪府(28)0027	/	平成 登録29年2月20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	30年2月1日			～	令和	25年1月31日			
	面積										
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	30年2月1日			～	令和	25年1月31日			
	延床面積	1451, 5 m ² (うち有料老人ホーム部分					535, 5 m ²)				
	竣工日	平成	30年1月31日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅				
	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		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	40戸			届出又は登録をした室数				40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)		
	介護居室個室	○	○	×	×	○	18, 03	32	1人部屋		
	介護居室個室	○	○	×	×	○	18, 15	6	1人部屋		
	介護居室個室	○	○	×	×	○	19, 46	2	1人部屋		
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				1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	3ヶ所				ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴	1ヶ所				ヶ所		その他：		
	食堂	1ヶ所			面積	81, 0 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(ストレッチャー対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	2, 2 m		片廊下	1, 8 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	事務室、PHS			通報先から居室までの到着予定時間			2分			
その他	機能訓練室、健康管理室、談話室										
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		人と人との繋がりや触れ合いを大切に『私たちにできる最善』を基本精神に安心して頂けるサービス提供を心掛けま す。
サービスの提供内容に関する特色		
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	はるかぜケアサービス
食事の提供	委託	京都花泉
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	はるかぜケアサービス
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人遼連会 柳生クリニック
状況把握・生活相談サービス		自ら実施
提供内容		安否確認、日常生活における援助や健康相談
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者等
健康診断の定期検診	委託	医療法人遼連会柳生クリニック
	提供方法	年2回の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		社内マニュアル策定
身体的拘束		社内マニュアル策定。原則禁止

(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) はるかぜけあさーびす はるかぜケアサービス
主たる事務所の所在地	大阪府松原市天美東9-11-2
事務者名	(ふりがな) かわた だいすけ 河田 大介
併設内容	訪問介護、総合事業

(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： 救急搬送先への同行		
協力医療機関	名称	医療法人遼連会柳生クリニック	
	住所	大阪市中央区谷町4丁目4-15	
	診療科目	総合内科	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	みきこころの診療所	
	住所	大阪市天王寺区生玉前町1-13 TPGビル谷町2階	
	診療科目	心療内科	
	協力科目		
協力内容	訪問診療		
	その他の場合：		
協力歯科医療機関	名称	医療法人 應信会	
	住所	大阪市旭区千林2-15-26	
	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	単身高齢者世帯及び要介護、要支援認定を受けている者		
契約の解除の内容	入居者が死亡した時、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		
	解約予告期間	1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	空室が有る場合1泊食事付き5,000円(税込)
入居定員	40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	0	1	介護職員
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	21	7	14	
介護職員	19	7	12	1名管理者
看護職員	2	0	2	
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	0	0	0	
その他職員	0	0	0	

(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	11	5	8	
介護職員初任者研修修了者	8	2	4	
准看護師	2	0	2	

(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	2	0	2
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
はり師	0	0	0
きゅう師	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 (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	0 人	0 人
介護職員	2 人	2 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		あり							
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		介護福祉士、社会福祉主事				
	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				6						
前年度1年間の退職者数				4						
就業した職員に 従事した経験 年数に 応	1年未満			3						
	1年以上 3年未満		1	3						
	3年以上 5年未満		1	1						
	5年以上 10年未満		1	3	3					
	10年以上		1	2	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： 家賃、共益費（共益費は在籍日数分の料金発生）	
利用料金の改定	条件	
	手続き	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	
入居者の状況	要介護度	要介護	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.03	
	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	280,000円(非課税)	
月額費用の合計		133,560円	
家賃		47,000円(非課税)	
※ 保 険 外 ビ ス 費 用 （ 介 護	食費	56,190円(税込)	
	共益費	18,148円(非課税)	
	状況把握及び生活相談サービス費	12,222円(税込)	
	介護保険外費用	(別紙2)	
備考 介護保険費用1割、2割又は3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	建物の賃貸料、設備備品費、借入利息を基礎とし、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	6ヶ月分
	解約時の対応	生活上劣化以外の原状回復費を差し引き返還
前払金	無	
食費	厨房維持費、及び1日3食提供する為の費用	
共益費	共用施設の維持管理費、修繕費と各居室にかかる水光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認、日常生活における食事、健康相談	
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	3人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	21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	5人
	要介護2	6人
	要介護3	11人
	要介護4	14人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	27人
	5年以上10年未満	4人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	
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		37人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	26人	
男女比率	男性	29%	女性	71%	
入居率	93%	平均年齢	85歳	平均介護度	2, 9

(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	1人
	医療機関	2人
	死亡者	3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 (設置者)		株式会社BOND	
電話番号 / F A X		072-284-7994 / 072-284-7995	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	休日	
	日曜・祝日	休日	
定休日		土日祝日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		松原市役所 福祉部 福祉指導課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 /	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土日祝日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府建築部居住企画課管理調整グループ 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		06-6210-9711 / 06-6944-2675	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土日祝日	
窓口の名称 (虐待の場合)		松原市役所 健康部 高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 /	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土日祝日	

(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	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	作成済み

(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	投書意見箱設置	
		実施日	令和5年5月3日	
		結果の開示	あり	
開示の方法	玄関に閲覧用とし貼付			
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	公開していない
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	公開していない

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 0 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	コロナ禍にて前年度開催出来ず
提携ホームへの移行		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お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り扱いの為にガイドライン』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をする。 ・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同意を取る。 		
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、発熱、骨折が発生した場合は、連絡先及び、連絡レベルに関して確認しておく。 ・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	
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			
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	該当しない		
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（事業主体が大阪府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

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
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	はるかぜケアサービス	松原市天美東9-11-2
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
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			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
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

		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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	あり	無料	毎週1回/理学療法士指導
	通院介助	あり	無料	要相談/月1回の定期通院の同行
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	あり	無料	医師、及び施設が必要であると判断した場合
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		持参物の管理提供可/要相談
	理美容師による理美容サービス	なし		
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	無料	要相談
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり	無料	看護師
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	無料	
	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	あり	無料	救急搬送時の同行に限る
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	無料	要相談
	入院中の見舞い訪問	あり	無料	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。