

重要事項説明書

記入年月日	令和5年9月25日
記入者名	山形 史郎
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)しゃかいふくしほうじん しょうとくかい 社会福祉法人 聖徳会	
法人番号	31201-05-004253	
主たる事務所の所在地	〒 580-0043 大阪府松原市阿保3丁目14番22号	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-331-4164/072-334-2362
	メールアドレス	s.yamagata@shoutokukai.or.jp
	ホームページアドレス	http:// www.shoutokukai.net
代表者(職名/氏名)	代表取締役 理事長 / 岩田敏郎	
設立年月日	昭和 27年4月30日社会福祉法人大阪養老院に組織変更 昭和41年3月11日 名称変更聖徳会とする	
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)こあはうす まつばら コアハウス まつばら	
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	〒 580-0043 大阪府松原市阿保3丁目4番31号	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「河内松原駅」より350m(徒歩5分)	
連絡先	電話番号	072-337-8255
	FAX番号	072-337-8233
	メールアドレス	s.yamagata@shoutokukai.or.jp
	ホームページアドレス	http:// www.shoutokukai.net
管理者(職名/氏名)	管理者 / 山形史郎	
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 27年5月1日	平成 26年9月16日 大阪府(26)0022

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	534.1 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,137.2 m ² (うち有料老人ホーム部分				940.0 m ²)				
	竣工日	平成	27年4月27日			用途区分	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	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						適合している			
居室の状況	総戸数	20戸		届出又は登録をした室数				20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	○	○	×	×	○	18.05m	8	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.82m	8	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.52m	4	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	2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	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：		
	食堂	1ヶ所			面積	53.0 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			
	廊下	中廊下	2.2 m		片廊下	2.1 m				
	汚物処理室	4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		通報先から居室までの到着予定時間			1～2分			
その他	相談室2か所 共用台所4か所									
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	防災計画	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		110余年に亘り培われた知識・技術を活かし「ぬくもりのある暮らし」を提供する。
サービスの提供内容に関する特色		管理栄養士が適切な栄養管理、楽しさを味わえる献立の作成を行う。駅・市役所・郵便局／警察等公共機関・コンビニ・スーパーが5分以内にある利便性を整えている。
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
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回以上の安否確認・状況把握・各居室訪問しごみ収集時の声掛け
サ高住の場合、常駐する者		介護福祉士・介護職員初任者修了者
健康診断の定期検診	なし	協力医療機関を紹介している。
	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の山形史郎です。 ②虐待に関する研修は法人で実施している。
身体的拘束		①身体拘束は行わない。 ②身体拘束に関する研修を実施している。

(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) まつばらへるぱーすてーしょん まつばらヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	松原市阿保3丁目14番22号
事務者名	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん しょうとくかい 社会福祉法人 聖徳会
連携内容	介護保険内での訪問介護

(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	クリニックいわた	
	住所	松原市阿保3-4-31	
	診療科目	精神科・内科・リハビリテーション科	
	協力科目	精神科・内科・リハビリテーション科	
	協力内容		
		その他の場合：日々の健康管理に関する相談・希望者に対する健康診断の実施	
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
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	要支援、要介護		
留意事項	単身高齢者世帯		
契約の解除の内容	①入居者が死亡したとき②賃料などの支払い義務が履行されないとき③入居者から1か月前に書面にて解約の申し出があった場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	①賃料、敷金等の支払い義務が1つでも履行されない時②契約書に規定する義務が履行されない時	
	解約予告期間		
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	20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				
直接処遇職員	14		14	
介護職員	14		14	
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				

(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	5		5	
介護職員初任者研修修了者	5		5	

(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		
はり師		
きゅう師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～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	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									
	業務に係る資格等		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				0						
前年度1年間の退職者数				1						
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満			1						
	1年以上3年未満			1						
	3年以上5年未満			4						
	5年以上10年未満			5						
	10年以上			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	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	なし	
	内容： 食費は実際に食事をした分のみで計算	
利用料金の改定	条件	租税・物価変動等経済状況の変化、人件費上昇により改定する場合がある
	手続き	運営懇談会で意見を聴き、協議を行う。

(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	要支援 要介護	要支援 要介護
	年齢	65歳以上	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	18.05m	18.82m
	トイレ	あり	あり
	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	110,000円	114,000円
月額費用の合計		137,000円	139,000円
家賃		55,000円	57,000円
※ 保 険 外 ビ ス 費 用 (介 護	食費	42,000円	42,000円
	共益費	15,000円	15,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	25,000円	25,000円
	電気代	実費	実費
	生活サポート費	実費	実費
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	建物の賃借料、設備備品等、借入利息等を基盤として1室辺りの家賃を算出	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	物件の明け渡しがあった時には、遅滞なく敷金の金額を無利息で返還する。ただし賃料及び共益費の遅納、原状復帰に要する費用等の未払いから生じる債務不履行が存在する場合には当該債務額を敷金から差し引く。
前払金	0円	
食費	食材材料費	
共益費	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認、緊急通報への対応、一般的な相談への助言、専門機関への紹介	
電気代	実費	
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	0人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	14人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	3人
	要支援2	2人
	要介護1	5人
	要介護2	5人
	要介護3	2人
	要介護4	2人
	要介護5	0人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	13人
	5年以上10年未満	7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		20人

(入居者の属性)

性別	男性	6人	女性	14人	
男女比率	男性	30%	女性	70%	
入居率	100%	平均年齢	87.5歳	平均介護度	1.61

(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	0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)
		0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)		サービス付き高齢者住宅 コアハウスまつばら	
電話番号 / F A X		072-337-8255 /	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 18 : 00	
	土曜	9 : 00 ~ 18 : 00	
	日曜・祝日	9 : 00 ~ 18 : 00	
定休日		なし	
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月29日~1月3日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府住宅まちづくり部都市居住課安心居住推進グループ 大阪府福祉部介護事業所施設指導課グループ	
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6770	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30	
定休日		土日祝祭日 12月29日~1月3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月29日~1月3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害保険株式会社	
	加入内容	施設損害責任保険	
	その他	介護保険外サービスについてはあいおいニッセイ同和損害保険株式会社の保険に加入	
賠償すべき事故が発生したときの対応			
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	意見箱等で利用者の意見を把握する。	
		実施日		
		結果の開示	なし	
		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		
		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	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	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	前年度の収支報告や状況報告を入居者及び家族に交付する。
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	特別養護老人ホーム大坂老人ホーム 特別養護老人ホーム大阪老人ホームうえだ
個人情報の保護	入居者の名簿及びサービス帳簿における個人情報に関する取扱いについては、個人情報に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業所における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。事業所及び職員は、サービス提供するうえで、知り得た入居者及び家族の秘密を正当に理由もなく第三者に漏らしません。また、サービス完了においても、上記の秘密を保持する。事業所職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。		
緊急時等における対応方法	①事故・火災及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族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） ②病気・高熱・事故が発生した家族・後見人に連絡をする。		
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	代替措置等の内容	該当しない	
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	まつばらヘルバーステーション	松原市阿保3-14-22
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	あり	クリニックいわた訪問リハビリテーション	松原市阿保3-4-31
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	あり	デイサービスおおぞら デイサービスうえだ	松原市上田4-3-32 松原市上田8-11-11
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	あり	大阪老人ホーム 大阪老人ホームうえだ	松原市阿保3-14-22 松原市上田8-11-11
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	介護付き有料老人ホーム田坐の家	松原市田井城1-177-1
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	あり	デイサービスセンター田坐	松原市田井城1-177-1
認知症対応型通所介護	あり	デイサービスセンターレニューナの家	松原市上田4-3-32
小規模多機能型居宅介護	あり	リアンまつばら	松原市阿保3-15-22
認知症対応型共同生活介護	あり	フィレールまつばら	松原市阿保3-15-22
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	まつばらケアプランセンター ケアプランセンターうえだ ケアプランセンターあまみ	松原市阿保3-14--22 松原市上田8-11-11 松原市天美西1-9-19
<居宅介護予防サービス>			
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	あり	クリニックいわた訪問リハビリテーション	松原市阿保3-4-31
介護予防居宅療養管理指導	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	あり	大阪老人ホーム 大阪老人ホームうえだ	松原市阿保3-14-22 松原市上田8-11-11
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	あり	介護付き有料老人ホーム田坐の家	松原市田井城1-177-1
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	あり	リアンまつばら	松原市阿保3-15-22
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	まつばらケアプランセンター ケアプランセンターうえだ ケアプランセンターあまみ	松原市阿保3-14--22 松原市上田8-11-11 松原市天美西1-9-19
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	あり	大阪老人ホーム 大阪老人ホームうえだ	松原市阿保3-14-22 松原市上田8-11-11
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	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	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)	あり	110円(日)	体調不良時
	機能訓練	あり		
	通院介助	あり	1100円(1時間)	
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	110円(日)	体調不良時
	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	なし		
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	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	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	3300円(1か月)	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		
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	1100円(1時間)	
	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		

※「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。