

重要事項説明書

記入年月日	2025年7月1日
記入者名	塩津 太樹
所属・職名	株式会社ビーバーハウス

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃみやまさんぎょう 株式会社ミヤマ産業	
法人番号	2120101025808	
主たる事務所の所在地	〒 580-0043 大阪府松原市阿保3丁目1番27号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-330-6500 / 072-330-4000
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 深山 契	
設立年月日	平成 4年9月2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) 不動産業	

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)ビーバーふれいすひとつや ビーバープレイスー津屋	
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	〒 580-0003 大阪府松原市一津屋4丁目6番17号	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線 恵我之荘駅 より約640m (徒歩8分)	
連絡先	電話番号	072-338-8823
	FAX番号	072-338-8824
	メールアドレス	anisuto_hitotsuya@yahoo.co.jp
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	施設長 / 大石 基	
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 29年6月19日 /	

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	あり				
	賃貸借契約の期間				～					
	面積	1,024.6 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間				～					
	延床面積	1,087.9 m ² (うち有料老人ホーム部分		1,087.9 m ²)						
	竣工日	平成	29年5月30日			用途区分	有料老人ホーム			
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：イ準耐火建築物-2						
	構造	木造		その他の場合：ツーバーフォー 枠組壁工法						
	階数	2階		(地上		2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	39戸		届出又は登録をした室数				39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	○	○	×	×	○	13.25m ²	36	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.54m ²	3	一人部屋	
共用施設	共用トイレ	4ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			4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	その他	1ヶ所		ヶ所			その他：仰臥浴槽		
	食堂	1ヶ所		面積	88.7 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	1.8 m		片廊下	1.6 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	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			1～3分			
その他	相談室									
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		設置する有料老人ホームは、入居者に対して健康管理、介護等、日常生活における様々なサービスを提供する。分譲方式でないため所有権を所得することができないが、終身にわたってきめ細やかなサービスを継続的かつ安定的に受けることができる施設を目指します。
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	委託	株式会社アニスト アニストヘルパーステーション松原
食事の提供	委託	株式会社メディキッチン
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社アニスト アニストヘルパーステーション松原
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社アニスト
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社アニスト アニストヘルパーステーション松原
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上(21、24、3時)、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	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、施設長の大石基です。 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整備している。 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。 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。) 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組等について検討する。 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。

(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	医療法人桜希会 東朋病院	
	住所	大阪府大阪市都島区都島南通2丁目8番9号	
	診療科目	内科、外科・消化器外科、整形外科、リハビリテーション科	
	協力科目	内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり
	名称	ゆうゆうクリニック	
	住所	大阪市阿倍野区松崎町4-5-37	
	診療科目	心療内科、小児科	
	協力科目	心療内科	
協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり	
	診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり	
新興感染症発生時に連携する医療機関	医療機関の名称		
	医療機関の住所		
協力歯科医療機関	名称	クロカワ歯科	
	住所	大阪市平野区加美東3丁目9番25号	

(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	入居時満60歳以上		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 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	共同生活の秩序を乱す行為があった時、等	
	解約予告期間	6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	1泊2日 10,000円(3食込) 最大3日まで
入居定員	39人		
その他	身元引受人や連帯保証人さん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				
直接処遇職員	20	10	10	
介護職員	20	10	10	
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	7		7	

(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	10	5	5	
介護職員初任者研修修了者	7	3	4	
介護福祉士実務者研修修了者	3	2	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		
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	1	人	1 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		なし							
	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			2	1						
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満		2	1						
	1年以上3年未満		2							
	3年以上5年未満		1	3						
	5年以上10年未満		5	6						
	10年以上									
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：	
利用料金の改定	条件	維持管理費の増減、租税その他の負担の増減、物価価格の上昇又は低下その他経済事情の変動、近傍同種の相場に比較して不相当となった場合。
	手続き	協議の上、改定を行う。

(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	要介護	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	13.25㎡・13.54㎡	
	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	0円	
	火災保険料	10,650円～17,000円（2年）	
月額費用の合計		111,154円	
家賃		38,000円	
※ 保 険 外 ビ ス 費 用 （ 介 護	食費	50,609円	
	共益費	20,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	
	レンタル代(寝具・タオル・トイレタリー)	2,545円	
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	0ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	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	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)	
光熱水費	電気代及び水道代は共益費に含む	
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		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	20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	2人
	要介護2	9人
	要介護3	6人
	要介護4	10人
	要介護5	10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	11人
	5年以上10年未満	7人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 5人
入居者数		37人

(入居者の属性)

性別	男性	13人	女性	24人	
男女比率	男性	35.1%	女性	64.8%	
入居率	94%	平均年齢	84歳	平均介護度	3.45

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	4人
	死亡者	12人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	1人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	1人
		(解約事由の例) 施設で対応できない状態になったため

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）		①有料老人ホーム ビーバープレイスー津屋 ②株式会社ビーバーハウス	
電話番号 / F A X		①072-338-8823 ②06-6704-0780 /①072-338-8824 ②06-6706-6333	
対応している時間	平日	①9時～18時	②9時～18時
	土曜	①-----	②9時～18時
	日曜・祝日	①-----	②9時～18時
定休日		②水曜日 12月28日～1月4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時～17時30分	
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時～17時30分	
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	介護保険、社会福祉事業者総合保険に加入
	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	あり	ありの場合	食事のアンケート実施、意見箱の設置	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	意見箱横壁に掲示	
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
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に交付
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	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	あり
業務継続計画（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	ビーバープレイス恵美坂
個人情報の保護	<p>・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。</p> <p>・事業者及び職員は、サービス提供をするうえ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。</p> <p>・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。</p> <p>・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の同意を得る。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>・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）</p> <p>例）</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</p>		
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	廊下幅1.6m		
「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		
不適合事項がある場合の入居者への説明	車イス転回スペースあり		
上記項目以外で合致しない事項			
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、並びに医療サービス等、その他のサービス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	なし	
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	
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※	
介護サービス	食事介助	あり	1,800円/時間	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,800円/時間	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）介助・清拭	あり	1,800円/時間	
	特浴介助	あり	1,800円/時間	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,800円/時間。夜間～早朝は2,400円/時間	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,800円/時間	
生活サービス	居室清掃	あり	1,800円/時間	
	リネン交換	あり	1,800円/時間	
	日常の洗濯	あり	1,800円/時間	
	居室配膳・下膳	なし		
	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	あり	実費	
	買い物代行	あり	1,800円/時間	
	役所手続代行	あり	1,800円/時間	
	金銭・貯金管理	あり	1,000円/月額	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
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		

※「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。