

重要事項説明書

記入年月日	年 月 日
記入者名	常谷 茂男
所属・職名	阪南中央あしたば・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) しゃかいりょうほうじんはんなんりょうふくしせんたー 社会医療法人阪南医療福祉センター		
法人番号	9120105004355		
主たる事務所の所在地	〒 580-0023 大阪府松原市南新町3-3-28		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-333-2100 / 072-335-2005	
	メールアドレス	soumu@hannan-chuo-hsp.or.jp	
	ホームページアドレス	http://www.hannan-chuo-hsp.or.jp	
代表者(職名/氏名)	理事長 / 福田 貢		
設立年月日	平成 16年4月1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)		

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) はんなんちゅうおう あしたば 阪南中央あしたば		
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	〒 580-0023 大阪府松原市南新町5-12-18		
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「布忍駅」より約900m(徒歩約12分)		
連絡先	電話番号	072-335-6900	
	FAX番号	072-335-3811	
	メールアドレス	ashitaba@arrow.ne.jp	
	ホームページアドレス	http://www.abcdef.co.jp	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 常谷 茂男		
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 28年6月1日	/	平成 26年1月22日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	26年10月1日		～	令和	26年9月30日			
	面積	1,003.2 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成	26年10月1日		～	令和	26年9月30日			
	延床面積	1,206.0 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,206.0 m ²)				
	竣工日	平成	26年9月30日		用途区分					
	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	31戸		届出又は登録をした室数				31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	○	○	×	×	○	18.0m ²	31	1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			4ヶ所			
	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	3ヶ所		面積	179.2 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	2.1m		片廊下	m				
	汚物処理室	0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	1階事務室		通報先から居室までの到着予定時間			1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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医療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	
食事の提供	自ら実施・委託	ナリコマエンタープライズ
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		・情報把握サービス（少なくとも1日2回朝食・夕食時に安否確認を行う）（24時間対応各居室の設置の緊急通報装置による対応） ・生活相談サービス（日常生活上の支援、助言、相談）
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	なし	
	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		個人のケアマネによる対応
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は管理者の施設長です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。
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、家族等への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週間に一回以上、ケース検討会議を開催し、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。

(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	救急車の手配、入退院の付き添い		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	阪南中央病院	
	住所	大阪府松原市南新町3-3-28	
	診療科目	内科、外科、整形外科、眼科等	
	協力科目	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	なし
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
協力内容			
<u>新興感染症発生時に連携する医療機関</u>	<u>なし</u>		
	<u>医療機関の名称</u>		
	<u>医療機関の住所</u>		
協力歯科医療機関	名称	岸川歯科	
	住所	大阪府堺市堺区一条通17番18号	
	協力内容	訪問診療	
その他の場合		月4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		
	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	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	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			
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	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、等	
	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	空室がある場合 1泊食事付5,000円(税込)
入居定員	31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		1	兼生活相談員1名
生活相談員	11		11	管理者1名、介護者10名
直接処遇職員	10		10	兼生活相談員10名
介護職員	10		10	訪問介護事業所と兼業10名
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	2		2	
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	
介護支援専門員				
介護福祉士	5		5	
介護職員初任者研修修了者	5		5	
看護師				
認定特定行為業務従事者：2号研修（詳細は備考欄）				

(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			
柔道整復士			
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 (17時～9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	あり	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				3		3				
前年度1年間の退職者数		1		3		3				
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満				1		1			
	5年以上10年未満				1		1			
	10年以上				9		9			
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	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある。
	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	要支援・要介護	要支援・要介護
	年齢	60歳以上	60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㎡	18㎡
	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	110,000円
月額費用の合計		136,500円	140,500円
家賃		52,000円	56,000円
※ 保 険 外 サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護	食費	55,500円	55,500円
	共益費	20,000円	20,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	9,000円	9,000円
	介護保険外費用	(別添2) のとおり	(別添2) のとおり

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。）

※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添3及び4のとおりです。

○居室にテレビを設置した場合は、入居者による放送受信契約の手続きが必要となります。

(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	1.96ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費用を除き返金
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	
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）	
水道代	なし	
管理費	なし	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	(別添2) のとおり	
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

算定根拠		
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	8人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	8人
	要介護2	6人
	要介護3	7人
	要介護4	4人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	9人
	10年以上15年未満	0人
	15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		29人

(入居者の属性)

性別	男性	7人	女性	22人	
男女比率	男性	24%	女性	76%	
入居率	93.5%	平均年齢	87.5歳	平均介護度	要介護2.49

(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	4人
	医療機関	1人
	死亡者	3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)
	入居者側の申し出	4人 (解約事由の例) ・特養に転居するため ・長期入院療養のため。

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)		阪南中央あしたば	
電話番号 / F A X		072-335-6900 / 072-335-3811	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土日祝日、12月30日~1月3日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		大阪府福祉部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 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課 住宅施策推進グループ 大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712 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	東京海上日動火災保険
	加入内容	
	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	
		実施日	平成 26年10月1日
		結果の開示	開示の方法 館内掲示
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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開
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 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	
	なし	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	なし
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	
	なし	定期的な訓練の実施	
	なし	定期的な業務継続計画の見直し	
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、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。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） ・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を確認する。 ・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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針適用外	
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	適合している	
	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	入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。	
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		
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

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
＜居宅サービス＞			
訪問介護	あり	ヘルパーステーション阪南中央	松原市南新町3-3-28
訪問入浴介護	あり	ヘルパーステーション阪南中央	松原市南新町3-3-28
訪問看護	あり	訪問看護ステーションやすらぎ	松原市南新町3-3-28
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	あり	居宅介護支援事業所 あおぞら	松原市南新町3-3-28
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	ヘルパーステーション阪南中央	松原市南新町3-3-28
介護予防訪問入浴介護	あり	ヘルパーステーション阪南中央	松原市南新町3-3-28
介護予防訪問看護	あり	訪問看護ステーションやすらぎ	松原市南新町3-3-28
介護予防訪問リハビリテーション	あり	訪問看護ステーションやすらぎ	松原市南新町3-3-28
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		
＜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
		あり	料金※	
介護サービス	食事介助	あり	250円 (1食あたり)	9時～17時 事前の予約が必要。
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円 (1回あたり)	9時～17時 事前の予約が必要。
	おむつ代	なし		
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	あり	750円 (30分以内)	9時～17時 事前の予約が必要。 (45分以内1000円・60分以内1500円。以降15分ごとに250円追加)
	特浴介助	なし		
	身辺介助 (移動・着替え等)	あり	750円 (30分以内)	9時～17時 事前の予約が必要。 (45分以内1000円・60分以内1500円。以降15分ごとに250円追加)
	通院介助	あり	750円 (30分以内)	9時～17時 事前の予約が必要。500m以内 (要事交通費) (45分以内1000円・60分以内1500円。以降30分ごとに750円追加)
救急搬送時の介助	あり	5,000円 (3時間以内)	以降1時間毎1,500円 交通費別	
生活サービス	居室清掃	あり	750円 (30分以内)	9時～17時 事前の予約が必要。 (45分以内1000円・60分以内1500円。以降15分ごとに250円追加)
	リネン交換	あり	500円	9時～17時 事前の予約が必要。
	日常の洗濯	あり	500円	9時～17時 事前の予約が必要。
	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	カット1700円、顔そり500円他	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	750円 (近隣に限る)	9時～17時 事前の予約が必要。
	役所手続代行	あり	750円 (30分以内)	9時～17時 事前の予約が必要。30分超は30分毎に750円。(要事交通費)
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	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	あり	通院介助に準ずる	通院介助に準ずる
	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。