

## 重要事項説明書

記入年月日	2021年8月1日
記入者名	幡田 洋子
所属・職名	管理者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ さちかいごせんたー 株式会社 さち介護センター	
主たる事務所の所在地	〒 550-0022 大阪市西区本田3丁目2番1号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6643-9901/06-6643-9902
	メールアドレス	<a href="mailto:kien-sato_sachikaigo@piano.ocn.ne.jp">kien-sato_sachikaigo@piano.ocn.ne.jp</a>
	ホームページアドレス	<a href="https://www.sachi-kaigo.co.jp">https://www.sachi-kaigo.co.jp</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 幡田 洋子	
設立年月日	平成15年4月1日	
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表) 介護保険事業、障害福祉サービス事業	

## 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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくきえんのさとはっぴー サービス付き高齢者向け住宅希縁の郷ハッピー	
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	〒 547-0012 大阪市平野区长吉六反4丁目4番33号	
主な利用交通手段	地下鉄谷町線長原駅徒歩20分、地下鉄谷町線出戸駅から市バスで長吉六反停留所下車3分	
連絡先	電話番号	06-4305-4892
	FAX番号	06-4305-4893
	ホームページアドレス	<a href="https://www.sachi-kaigo.co.jp">https://www.sachi-kaigo.co.jp</a>
管理者(職名/氏名)	代表取締役 / 幡田 洋子	
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7月1日	平成 27年10月9日大阪市(26)6017

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	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	744.1 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	27年6月1日	～	平成	47年5月31日				
	延床面積	855.9 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				616.9 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	27年6月2日	用途区分						
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄筋コンクリート造		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						適合している			
居室の状況	総戸数	16戸		届出又は登録をした室数				16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	○	○	×	○	○	18.9m <sup>2</sup>	16		
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			2ヶ所			
	共用浴室	個室	2ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所		0ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所		面積	49.1 m <sup>2</sup>					
	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	m		片廊下	1.39 m以上				
	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	あり	脱衣室	あり	
	通報先	管理室		通報先から居室までの到着予定時間			5分以内			
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					
	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住宅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		状況把握、生活相談及び日中と夜間のナースコール、緊急通報の対応、1日一回以上訪室する。食事提供、バイタルチェック時に安否確認をする。
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	委託	入居者が契約されてる介護事業所
食事の提供	委託	株式会社 マルフ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	入居者が契約されてる介護事業所
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		食事提供、朝のバイタルチェック時に安否確認をする。
サ高住の場合、常駐する者		24時間必ず介護資格がある者が1人は常駐している。
健康診断の定期検診	委託	大同クリニック長原医院
	提供方法	年に一回は機械付与（但し、強制ではない。）
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		職員会議等で定期的に虐待防止の研修をし、啓発・周知を行っている。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		身体拘束は原則禁止。緊急及びやむおえず身体拘束を行う場合は、家族に説明し同意書を頂く、早期に無くすように経過観察を行い、禁止に取り込む。

##### (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) はっぴーひらのさてらいと ハッピーひらのサテライト
主たる事務所の所在地	547-0012 大阪市平野区長吉六反4丁目4番33号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃさちかごせんたー 株式会社 さち介護センター
併設内容	小規模多機能型居宅介護

##### (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) はっぴーひらの2 ハッピーひらの2
主たる事務所の所在地	547-0012 大阪市平野区長吉六反4丁目4番27号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃさちかごせんたー 株式会社 さち介護センター
連携内容	小規模多機能型居宅介護

**(医療連携の内容)※治療費は自己負担**

医療支援	入退院の付き添い		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	大同クリニック長原医院	
	住所	大阪市平野区長吉長原東2-2-5	
	診療科目	内科	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力内容	訪問診療		
	その他の場合：		
協力歯科医療機関	名称	医療法人修成会よしき歯科	
	住所	大阪市平野区喜連2-5-51	
	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		
	その他の場合：入居者様の重症化による		
判断基準の内容	入居者様の要望又は重症化された時		
手続の内容	入居時当初と同じ。敷金は、居室の値段により差額発生。		
追加的費用の有無	あり	追加費用	居室の賃料が変更する時
居室利用権の取扱い	入居されてた部屋の修復工事をして頂いた上、新居室に移動		
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	自立、要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	入院されて戻る見込みがない時、亡くなった時、入居費が払えない時		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書に記載	
	解約予告期間	2か月	
入居者からの解約予告期間	2ヶ月		
体験入居	あり	内容	一日5,000円（食事込み）
入居定員	16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 11人	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	9	2	6	
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			1	

### (資格を有している介護職員の人数)

	合計 10人			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士	4	1	3	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1	0	
介護職員初任者研修修了者	4	1	3	

(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		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (18 時～ 8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	介護福祉士、実務者研修、基礎研修、初任者研修						
	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			1							
就業した職員に 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			3						
	3年以上 5年未満		1	3						
	5年以上 10年未満		2							
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	あり	
	内容： 家賃・共益費は月額、サービス費は日割り計算	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費の上昇、消費税増額により、改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会を開催し、説明をし、意見を聴き、承認を得る。

### (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		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.9㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	家賃の2か月分	
	火災保険の加入が必須	(2年分) 11,400円	
月額費用の合計		138,220円	
家賃		52,000円	
※ サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護 ）	食費(月極の場合、税込)	44,820円	食事を申込んだ分のみの支払いもあり
	共益費	26,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費(税込)	15,400円	
	光熱水費	共益費に含む	
備考		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。）	

**(利用料金の算定根拠等)**

家賃	52,000円～54,000円	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	修復工事費を差し引いた残金を返金
前払金	なし。	
食費	月極44,820円 個別 朝食378円 昼夕食594円 (税込み)	
	食べられた分のみ翌月払い。	
状況把握及び生活相談サービス費	15,400円 (税込み)	
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	自費サービスあり	

**(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	1人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	10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	0人
	要介護2	2人
	要介護3	2人
	要介護4	2人
	要介護5	9人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	2人
	5年以上10年未満	4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		1人 / 0人
入居者数		15人

### (入居者の属性)

性別	男性	2人	女性	13人	
男女比率	男性	13%	女性	87%	
入居率	94%	平均年齢	85.7歳	平均介護度	要介護4

### (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	3人
	死亡者	1人
	その他	1人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人 (解約事由の例) 看護師が常駐していない為、医療的な処置が十分でなかったため
	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)		希縁の郷ハッピー	
電話番号 / F A X		06-4305-4892 / 06-4305-4893	
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 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課・指定グループ	
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土、日、祝日及び年末年始 (12/29~1/3)	
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局企画部安心居住課	
電話番号 / F A X		06-6208-9648 /	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土、日、祝日及び年末年始 (12/29~1/3)	
窓口の名称 (虐待の場合)		平野区保健福祉センター	
電話番号 / F A X		06-4302-9857 /	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土、日、祝日及び年末年始 (12/29~1/3)	

### (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	あいおいニッセイ同和損害保険
	加入内容	損害賠償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	関係機関に連絡を行い、保険会社通じて対応する。	
事故対応及びその予防のための指針		

### (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	年に1回は行う。	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	懇談会及び書面による。
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・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・入居希望者に交付
財務諸表の要旨	入居希望者に公開・入居希望者に交付
財務諸表の原本	入居希望者に公開・入居希望者に交付

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回以上
		構成員	入居者、家族、管理者、職員、民生委員等
		なしの場合の代替措置の内容	コロナ禍で現在は開催出来ない為、郵送や電話連絡をしている。
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報保護	書面で必要な情報を共有すると同意書をかかわしている。		
緊急時等における対応方法	契約書に記載		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪市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			
「6. 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			
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	訪問介護ステーションさちの家	大阪市平野区長吉六反4-4-27
訪問介護	あり	ライフケアきずな	大阪市西区本田3-2-1号旭洋セブンビル7F-B
訪問介護	あり	アーク介護センター	大阪市西成区千本中1-3-1辻ビル2階D号
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	あり	ハッピーひらの	大阪市平野区長吉六反4-4-27
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			
<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			
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	あり	ハッピーひらの2	大阪市平野区長吉六反4-4-27
小規模多機能型居宅介護	あり	ハッピーひらのサテライト	大阪市平野区長吉六反4-4-33
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	あり	ケアプランさち	大阪市西区本田3-2-1号旭洋セブンビル7F-B
居宅介護支援	あり	アークケアプランセンター	大阪市西成区千本中1-3-1辻ビル2階D号
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	ハッピーひらの2	大阪市平野区長吉六反4-4-27
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	ハッピーひらのサテライト	大阪市平野区長吉六反4-4-33
介護予防支援			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		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	あり	追加料金なし	夜間帯あり
	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	なし		
	通院介助	なし		
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	追加料金なし	
	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	個人支払い	
	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	あり	個人支払い	
	健康相談	あり	追加料金なし	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	追加料金なし	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	追加料金なし	
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。