

重要事項説明書

記入年月日	令和5年 9月 29日
記入者名	和多田 憲
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 あぶり 株式会社 あぶり		
主たる事務所の所在地	〒 581-0033 八尾市志紀町南3-176-1		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-949-0088/ 072-949-0098	
	メールアドレス	s-osada@apri-kaigo.com	
	ホームページアドレス	http://www.apri-kaigo.com	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 三宅 隼平		
設立年月日	平成 19年10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) かぶしきがいしゃ あぶり さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくあぶりやおおた 株式会社 あぶり サービス付き高齢者向け住宅あぶり八尾太田		
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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 581-0037 八尾市太田7丁目54-1		
主な利用交通手段	地下鉄 谷町線 八尾南 バス15分		
連絡先	電話番号	072-920-4165	
	FAX番号	072-920-4765	
	ホームページアドレス	http://www.apri-kaigo.com	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 和多田 憲		
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1月25日	/	平成 (サ高住025) 0049号

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	あり					
	賃貸借契約の期間	平成	27年1月25日			～	平成	57年1月25日			
	面積	1,127.6 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	27年1月25日			～	平成	57年1月25日			
	延床面積	1,813.5 m ² (うち有料老人ホーム部分					1,813.5 m ²)				
	竣工日	平成	27年1月25日			用途区分	共用住宅				
	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	4階		(地上	4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	47戸		届出又は登録をした室数				47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	○	○	×	×	○	18m ²	45			
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	27m ²	2			
共用施設	共用トイレ	3ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			2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	5ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴	4ヶ所		機械浴	1ヶ所		その他：			
	食堂	1ヶ所		面積	117.8 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)					2ヶ所				
	廊下	中廊下	2m		片廊下	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	事務所			通報先から居室までの到着予定時間			約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		高齢者が地域で自立した生活を送る事が出来る社会を実現する為、日常生活支援、生きがい作りや地域・社会参加を通して、全ての人々が健やかに暮らせる地域社会づくりと福祉の増進に寄与する事を目的とする。
サービスの提供内容に関する特色		食事は全て手作り。毎月お刺身、ご当地グルメ、イベントなど皆様大変喜ばれております。
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	
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		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人 あい内科クリニック
	提供方法	年に1回施設敷地内にて診察。
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		<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者の長田 繁です。</p> <p>②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
身体的拘束		<p>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。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(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、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 久保医院
	住所	八尾市太田5-182-3
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	医療法人 浩清会 ナワタクリニック
	住所	藤井寺市藤ヶ丘2-10-13 藤ヶ丘メディカルビル1F
	診療科目	内科
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団 歯英会 ひがしデンタルクリニック
	住所	大阪市中央区瓦町3-3-7 瓦町KTビル1F
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
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	レビー小体型認知症の診断を受けておられている方		
契約の解除の内容	あり		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	反社会的勢力に該当する事になった場合	
	解約予告期間	即	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	食事・入浴・レクレーション参加
入居定員	49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	32	11	21	
介護職員	28	10	18	
看護職員	4	1	3	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	10	1	9	
事務員	1	1	1	
その他職員	1	1		

(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	16	7	9	
介護職員初任者研修修了者	16	4	12	

(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 (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		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			4	3						
前年度1年間の退職者数			2	2						
に業務に応じた従事した職員の人数 経験年数	1年未満			2						
	1年以上3年未満			2						
	3年以上5年未満				3					
	5年以上10年未満			8	8					
	10年以上	1	3	3	4					
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	あり	
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：	生活支援サービス費の返却
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	プラン2
入居者の状況	要介護度	要支援2	要支援1
	年齢	82歳	75歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	18㎡	27㎡
	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	100,000円	200,000円
	家賃・共益費・生活支援サービス（各2か月分）・カーテン代	282,900円	498,900円
月額費用の合計		132,100円	236,200円
家賃 介護保険サービス外※費用（介護）	家賃	55,000円	82,000円
	食費	48,600円	97,200円
	共益費	12,000円	24,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	16,500円	33,000円
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	55,000円(一人部屋)・82,000円(二人部屋)	
敷金	100,000円(一人部屋)・200,000円(二人部屋)	
	解約時の対応	返金(現状回復費用発生する場合あり)
前払金		
食費	朝食(346円) 昼食(637円) 夕食(637円)	
共益費	12,000円(一人部屋) 24,000円(二人部屋)	
状況把握及び生活相談サービス費	16,500円(一人部屋) 33,000円(二人部屋)	
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	利用分	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は

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	14人
	85歳以上	33人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	2人
	要介護1	11人
	要介護2	11人
	要介護3	9人
	要介護4	10人
	要介護5	10人
入居期間別	6か月未満	人
	6か月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	41人
	5年以上10年未満	0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		人 / 0人
入居者数		48人

(入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	36人	
男女比率	男性	25%	女性	75%	
入居率	97.9%	平均年齢	87歳	平均介護度	2.7

(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	1人
	医療機関	0人
	死亡者	6人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		人

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)		施設長・和多田 憲	
電話番号 / FAX		072-920-4165 / 072-920-4765	
対応している時間	平日	9時～18時	
	土曜	9時～18時	
	日曜・祝日	9時～18時	
定休日		8/13～8/15、12月30日～1/3日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		八尾市地域福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX		072-924-3012 / 072-924-3012	
対応している時間	平日	8:45～17:15	
定休日		土日祝祭日、年末年始	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		八尾市建築部住宅政策課 八尾市地域福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX		072-924-3783 / 072-924-2301 072-924-3012 / 072-924-3012	
対応している時間	平日	8:45～17:15	
定休日		土日祝祭日、年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市地域福祉部高齢介護課	
電話番号 / FAX		072-924-9360 / 072-924-1005	
対応している時間	平日	8:45～17:15	
定休日		土日祝祭日、年末年始	

(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株式会社	
	加入内容	事業活動包括保険普通保険的款	
	その他		
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			

(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		ありの場合	意見箱	
		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		ありの場合		
		実施日	年1回	
		評価機関名称	医療法人	
		結果の開示	なし	久保医院
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 2回
		構成員	管理者・生活相談員・ご家族様
		なしの場合の代替措置の内容	
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	利用者の個人情報について「個人情報の保護に関する法律」及び厚生労働省が策定した「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」を遵守し、適切な取扱いに努めるものとします。		
緊急時等における対応方法	緊急時対応マニュアルにて対応		
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	
八尾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			
「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			
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（別を実施する介護サービス一覧表）

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

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) 事業主体が八尾市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	あぶり八尾訪問介護事業所	八尾市志紀町一丁目142番地ハイグレード志紀602
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	デイサービスあぶりForHealthyLife	八尾市太田7丁目55番-6-2F
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	あり	サービス付き高齢者向け住宅あぶり志紀	八尾市志紀町南3丁目176番地の1
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	あり	看護小規模多機能あぶり	八尾市太田7丁目55番-6
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	あり	あぶり八尾訪問介護事業所	八尾市志紀町一丁目142番地ハイグレード志紀602
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	あり	サービス付き高齢者向け住宅あぶり志紀	八尾市志紀町南3丁目176番地の1
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	あり	720円/1日	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	360円/1日	
	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	あり	540円/15分	
生活サービス	居室清掃	あり	月額費用に含まれる	
	リネン交換	あり	月額費用に含まれる	
	日常の洗濯	あり	月額費用に含まれる	
	居室配膳・下膳	なし	110円/1日	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	随時	
	おやつ	あり	540円/15分	
	理美容師による理美容サービス	あり	2500円/カット・顔そり	
	買い物代行	あり	540円/15分	
	役所手続代行	あり	540円/15分	
	金銭・貯金管理	あり	110円/1日	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	月額費用に含まれる	
	健康相談	あり	月額費用に含まれる	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費用に含まれる	
	服薬支援	あり	110円/15分	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額費用に含まれる	
入退院のサービス	移送サービス	あり	540円/15分	
	入退院時の同行	あり	540円/15分	
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	月額費用に含まれる	

※「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。