

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	平本 賀章
所属・職名	PDハウス八尾・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃさんうゑるず 株式会社サンウェルズ	
法人番号	9220001010117	
主たる事務所の所在地	〒 920-0067 石川県金沢市二宮町15番13号	
連絡先	電話番号／FAX番号	076-272-8982／076-272-8986
	メールアドレス	info@sunwels.jp
	ホームページアドレス	http://www.sunwels.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 苗代 亮達	
設立年月日	平成 23年4月1日	
主な実施事業	※別添1（別々に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) ぴーでいーはうすやお PDハウス八尾	
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	〒 581-0004 大阪府八尾市東本町4丁目2番8	
主な利用交通手段	近鉄八尾駅から徒歩6分	
連絡先	電話番号	072-990-3383
	FAX番号	072-990-3384
	メールアドレス	info@sunwels.jp
	ホームページアドレス	http://www.sunwels.jp
管理者（職名／氏名）	施設長 / 平本賀章	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 4年9月1日	令和 4年8月24日

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	あり				
	賃貸借契約の期間	令和	4年7月1日			～	令和	34年6月30日		
	面積	1,318.3 m ²								
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	令和	4年7月1日			～	令和	34年6月30日		
	延床面積	2,119.9 m ² (うち有料老人ホーム部分				2,119.9 m ²)				
	竣工日	令和	4年6月30日			用途区分	有料老人ホーム			
	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	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									
居室の状況	総戸数	60戸		届出又は登録をした室数				60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	×	○	×	×	×	14.95m ²	14		
	一般居室個室	×	○	×	×	×	15.18m ²	1		
	一般居室個室	×	○	×	×	×	15.19m ²	39		
	一般居室個室	×	○	×	×	×	15.84m ²	3		
	一般居室個室	×	○	×	×	×	16.08m ²	3		
共用施設	共用トイレ	17ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			15ヶ所			
	共用浴室	個室	1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		チェアー浴	1ヶ所		その他：		
	食堂	2ヶ所			面積	223.1 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	3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			3分		
その他	機能訓練室、洗濯室、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		<p>入居者が快適で心身共に充実した生活を営めること及び良好な生活環境を永続的に確保する。</p> <p>① 入居者の皆様を尊重し尊敬します ② 好感を与え快適な日々をお約束します ③ 安全で安心感のある毎日をお届けします ④ 信用と信頼を大切にします</p>
サービスの提供内容に関する特色		<p>居室において、加齢・傷病等により日常生活上の補助が必要となった場合は食事介助（配・下膳含む）家事援助（掃除・洗濯等）、入浴・洗髪介助、歩行介助、排泄介助、その他の身の回りの介助など必要な介護を行います。</p>
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	委託	株式会社LEOC
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	調理：株式会社LEOC、洗濯・掃除：ファシリティパートナーズ株式会社
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		<p>入居者の安否確認及び状況把握を安全・安心の確保の観点で行います。その際プライバシーの確保について十分に考慮することとし、その方法等については運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、出来る限りそれを尊重したものとします。</p>
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	自ら実施・委託	医誠会病院
	提供方法	提供する機会を年1回設けている
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、管理者とする。 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。</p>
身体的拘束		<p>①身体拘束は原則禁止しており、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ヵ月）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、家族様へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③1か月に1回以上、ケース会議等を開催し、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。 ④3か月に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) さんうえるずやおへるばーすてーしょん サンウェルズ八尾ヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	大阪府八尾市東本町4丁目2番8号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃさんうえるず 株式会社サンウェルズ
併設内容	訪問介護サービス (介護保険・障害保険サービス)

(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) さんうえるずやおほうもんかんどすてーしょん サンウェルズ八尾訪問看護ステーション
主たる事務所の所在地	大阪府八尾市東本町4丁目2番8号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃさんうえるず 株式会社サンウェルズ
連携内容	訪問看護サービス (介護保険・医療保険サービス)

(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	脳神経ホームクリニック
	住所	大阪府大阪市北区中崎1丁目1-1
	診療科目	内科、脳神経内科
	協力科目	内科、脳神経内科
	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	福森歯科クリニック分院
	住所	大阪府大阪市福島区鷺洲1-7-39 ハイグレードマンション十番館1F
	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：	全室介護居室であるため、原則として住み替えはありません。ただし、入居者の身体の状態により介護を合理的に実施することを目的に住み替えを勧める場合がございます。	
判断基準の内容	一 入居者に常時の見守りが必要となり、職員の目の届く場所での介護を要するとき 二 末期癌・難病等、手厚い医療対応を要するとき 三 健康状態の回復により、常時の見守りを要さなくなったとき 四 その他、施設がより適切なサービスを提供するため居室変更が最善と判断したとき		
手続の内容	一 施設の指定する医師の意見を聴取する。 二 入居者及びその家族の意見を聴取する。		
追加的費用の有無	あり	追加費用	
居室利用権の取扱い	居室を利用する権利は継続する。		
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	要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	入居契約書 第33条（甲の契約解除）、第34条（乙の契約解除）、第35条（契約の終了）の内容に準じる。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第33条	
	解約予告期間	14日以上	
入居者からの解約予告期間	14ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	60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	訪問介護管理者
生活相談員				
直接処遇職員	66		66	
介護職員	36		36	訪問介護ヘルパー
看護職員	23		23	訪問看護師
機能訓練指導員	7		7	訪問介護ヘルパー
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	3	3		
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	31		31	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
介護支援専門員	1		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	4	4
作業療法士	2	2
言語聴覚士	1	1
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	2 人	2 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		理学療法士、介護職員初任者研修					
	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										
前年度1年間の退職者数										
応業務に従事した職員の内、経験年数に	1年未満	17		29				4		
	1年以上3年未満	6		7				3		
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	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	利用権方式	
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：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	消費者物価指数及び人件費等を勘案
	手続き	運営懇談会の意見を聴いて入居者または身元引受人の同意を得たうえで行う。

(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3	要介護3
	年齢	85歳	85歳
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	14.95㎡	16.08㎡
	トイレ	なし	なし
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
月額費用の合計		172,400円	130,400円
除外サービス費用（介護保	家賃	81,000円	39,000円
	食費	21,600円	21,600円
	厨房管理費	32,400円	32,400円
	管理費	22,000円	22,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
	光熱水費	15,400円	15,400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	近傍家賃相場（平均約73,000円）を勘案して算出。（居室面積14.95㎡～16.08㎡ 家賃39,000円～81,000円）	
敷金	家賃の	0.8ヶ月分
	解約時の対応	入居契約書第7条第3項に基づき返還いたします。
前払金		
食費	食材費及び食事提供の管理に係る人件費	
管理費	共用部において、介護保険を利用しない介護サービス（見守り、移動介助、排泄介助、食事介助、生活支援など）に係る費用。	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	居室と共用部の水道光熱費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	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）	
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	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	5人
	要介護2	15人
	要介護3	18人
	要介護4	14人
	要介護5	7人
入居期間別	6か月未満	19人
	6か月以上1年未満	40人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	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 / 人
入居者数		59人

(入居者の属性)

性別	男性	17人	女性	42人	
男女比率	男性	28.8%	女性	71.1%	
入居率	98%	平均年齢	77.8歳	平均介護度	3.05

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1人	
	社会福祉施設	1人	
	医療機関	6人	
	死亡者	2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
		(解約事由の例)	人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)	人
		(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)		株式会社サンウェルズ本社コンプライアンス課
電話番号 / F A X		076-272-8982 / 076-272-8986
対応している時間	平日	午前9時～午後6時
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土・日曜日、祝日、年末年始
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		八尾市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3012 / 072-922-3786
対応している時間	平日	午前8時45分～午後5時15分
定休日		土・日曜日、祝日、年末年始
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市健康福祉部高齢介護課
電話番号 / F A X		072-924-9360 / 072-924-1005
対応している時間	平日	午前8時45分～午後5時15分
定休日		土・日曜日、祝日、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
	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く	
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、アンケート	
		実施日		
		結果の開示	あり	
		開示の方法	書面掲示等	
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	施設長・従業者・入居者・家族・地域関係者等
		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	設置者は、業務上知り得た入居者及びその家族に関する秘密及び個人情報については、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合を除いて、契約中及び契約終了後、第三者に漏らすことはありません。		
緊急時等における対応方法	緊急時および事故発生時には、人命救助を最優先とし、速やかな現場対応と連携・連絡を行います。その場合、利用者の状態に応じ、救急救命対応や主治医への連絡等必要な措置を講じます。		
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	浴室の不足		
「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	入浴担当者を3名～4名配置し、機械浴2箇所の設備もあることで対応が可能となります。		
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（事業主体が八尾市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	サンウェルズ八尾ヘルパー ステーション	大阪府八尾市東本町4丁目2番8号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	サンウェルズ八尾訪問看護 ステーション	大阪府八尾市東本町4丁目2番8号
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※(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	あり	実費	入居者に応じたおむつプランにて、日額定額提供とする。
	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	2,200円	※入居者のご家族が対応できない場合に限る(料金は30分当たり、税込み)
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	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	別途料金表による(1,300円~6,500円)
	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	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	2,200円	※入居者のご家族が対応できない場合に限る(料金は30分当たり、税込み)
	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		