

重要事項説明書

記入年月日	2024年5月1日
記入者名	的場 則和
所属・職名	介護事業本部

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきが いしや りんぐう いず 株式会社 Ring with		
法人番号	2120001246553		
主たる事務所の所在地	〒 547-0035 大阪府大阪市平野区西脇 1 丁目9-1 西脇 1 丁目ビル		
連絡先	電話番号／ F A X 番号	06-6992-8211 / 06-6797-8008	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http:// ringwith.com	
代表者（職名／氏名）	代表取締役		

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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむあすぱーくおおた 有料老人ホームASPARK太田		
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 2 9 条第 1 項に規定する届出		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 581-0037 大阪府八尾市太田八丁目2番地の1		
主な利用交通手段	大阪メトロ谷町線「八尾南」駅から徒歩2.5km 徒歩約30分		
連絡先	電話番号	072-949-7577	
	F A X 番号	072-949-7730	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 岩坂 尚		
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	6年5月31日	令和

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	5年5月11日				～	令和	36年5月10日
	面積	759.1 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	5年5月11日				～	令和	36年5月10日
	延床面積	1,339.6 m ² （うち有料老人ホーム部分				1,339.6 m ² ）			
	竣工日	令和	6年5月10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：					
	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								
居室の状況	総戸数	53 戸		届出又は登録をした室数				53 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	○	○	×	×	○	13.09	1	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.06	52	
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				3 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	4 ヶ所				ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽		1 ヶ所				ヶ所	その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積	100.8 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）				1 ヶ所			
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.5 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	1階の事務室			通報先から居室までの到着予定時間			
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		「一人一人その人らしい生活を安全にお過ごしいただけるよう安心できる空間をご提供する」。24時間、職員が常駐し且つ必要であれば訪問介護・訪問看護も24時間体制でサービスが受けられるよう構築します。
サービスの提供内容に関する特色		生活を充実させる各種イベントを企画し、プレイルームを作り楽しみのある生活が送れるよう対応致します。 一人一人の生活支援サービスに「オーダーメイドケア」を採用しております。自慢のお食事サービスをご提供します。 体調、症状など、身体状況が変化した時でも、移動をお願いすることはありません。生涯、住み続けていただけます。
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービス 朝夕の定期巡回による状況把握 定期巡回のほか食事・入浴時等に適宜安否確認 ・生活相談サービス 日常の心配事や悩み（健康・趣味・人間関係など）についてスタッフが相談に応じ、専門的な相談については専門機関や専門家を紹介しサポートする。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	希望者については医療法人亀寿会とまクリニックへ依頼する
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		①虐待防止に関する相談窓口を設置。責任者は、管理者：的場則和 ②従業者に対し、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、常時相談受付を行っている。 ④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、速やかに管理者、当事者からの意見聴取、原因、対策を考え、市町村に通報すると共に対策を実施する。
身体的拘束		身体的拘束は行いません。

(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	医療法人 亀寿会 とまとクリニック	
	住所	大阪府大阪市西成区岸里東2丁目15-11	
	診療科目	内科・糖尿病内科	
	協力科目	内科等	
	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		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
	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	
		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	
新興感染症発生時に 連携する医療機関			
	医療機関の名称	医療法人 亀寿会 とまとクリニック	
	医療機関の住所	大阪府大阪市西成区岸里東2丁目15-11	
協力歯科医療機関	名称		
	住所		

（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	要介護		
留意事項	入居時、60歳以上の方 認知症、精神疾患、生活保護受給者の方については要審査。 自虐、暴力行為、迷惑行為が認められないこと。		
契約の解除の内容	1か月前からの申し出		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	危険、迷惑、不払い行為	
	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	ご入居の意志が認められた場合のみ、ご自身で 適合性をご判断頂きます。 1泊食事付15,000円（税抜）
入居定員	53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	0	
生活相談員	1	0	1	※介護職員と兼務
直接処遇職員	18	18	5	※生活相談員と兼務
介護職員	18	18	5	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3	1	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
	合計	常勤	非常勤	
介護福祉士	13	11	2	
介護福祉士実務者研修修了者	1	0	1	
介護職員初任者研修修了者	3	2	1	
看護師	1	0	1	

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	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	人	人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	1 人	1 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		あり	資格等の名称		介護福祉士				
	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			20		0	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									
	5 年以上 1 0 年未満									
	1 0 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	市場動向により判断	
	手続き	改定の案内と共に意見徴収	

(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1	要介護5
	年齢		80歳	90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		13. 06	13. 06
	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
月額費用の合計				
備考	家賃		39, 000円	39, 000円
	※ 介護保険外サービス費用（介護サービスに要する費用）	食費	45, 000円	45, 000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	11, 000円	11, 000円
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	居室の大きさ、設備投資回収率、地域相場を考慮した結果	
敷金	家賃の	約2.5ヶ月分
	解約時の対応	修繕費・清掃費を差し引いての返金
前払金		
食費	45,000円(税込)一月30日×3食を完食した場合	
共益費	20,000円共益費(共用部電気、ガス、水道代「個人居室も含む」)	
状況把握及び生活相談サービス費	10,000円(税抜)サービス提供費(生活相談、安否確認)	
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		

(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	6 5 歳未満	6 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	5 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	26 人
	8 5 歳以上	13 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	5 人
	要介護 2	9 人
	要介護 3	6 人
	要介護 4	16 人
	要介護 5	21 人
入居期間別	6 か月未満	14 人
	6 か月以上 1 年未満	36 人
	1 年以上 5 年未満	0 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		4 人 / 4 人
入居者数		0 人

(入居者の属性)

性別	男性	31 人	女性	19 人
男女比率	男性	0 %	女性	0 %
入居率	%	平均年齢	歳	平均介護度

(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	0 人
	死亡者	0 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	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）		株式会社Ring with 相談窓口
電話番号 / F A X		06-6992-8211 / 06-6797-8008
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日		土日祝祭日
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	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）		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		
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	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	あいおいニッセイ同和損保
	加入内容	賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	速やかにご入居者、ご入居者の保証人、担当スタッフなど、関係した者から意見聴取し、保険対応可否を含め、事態の收拾を図る。尚且つ保険対応案件と思しき場合は保険会社へ連絡、賠償の責任を負う。	
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			
			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	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、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	
	あり		
	あり	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		ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	・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ダンス」並びに、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	・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） 例） ・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。		

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	①浴室数が入居者定員10名に対し1ヶ所設置されていない ②食堂面積が定員×2㎡に満たない ③廊下幅1.8m以上必要なところ1.5mや1.725mと満たない		
「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	①週2回以上入浴回数を確保できるよう工夫していく。（デイサービスの利用など） ②食堂の人数が増えてきた場合、時間帯をずらすよう配慮し定員×2㎡を確保する。	
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設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	なし		
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーションRing with	大阪府守口市寺方錦通3丁目1-12メリッサ錦108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	あり	訪問看護ステーションRing with	大阪府守口市寺方錦通3丁目1-12メリッサ錦108号
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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	委託業者
	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	実費	各種付添い、同行介助：15分700円 緊急時の同行介助：15分1,000円
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	委託業者
	買い物代行	あり	実費	買物等（本人様の付添い不要なサービス）15分300円
	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	実費	委託業者
	健康相談	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含まれている	管理（運営）規定並びに関係規則等に記載
	生活指導・栄養指導	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含まれている	管理（運営）規定並びに関係規則等に記載
	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	実費	各種付添い、同行介助：15分700円 緊急時の同行介助：15分1,000円
	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。