

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	堤 厚之
所属・職名	㈱アビリティ・ユニオン 総務課

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ あびりてい・ゆにおん 株式会社 アビリティ・ユニオン		
法人番号	4122001017635		
主たる事務所の所在地	〒 581-0801 大阪府八尾市山城町5丁目2番30号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-925-0395/072-925-0029	
	メールアドレス	ability-union@kawachi.zaq.ne.jp	
	ホームページアドレス	http://	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 大塚 新三郎		
設立年月日	平成 8年5月16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） 介護保険事業		

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 ちょうじゅのさと サービス付き高齢者向け住宅 長寿の里		
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	〒 581-0835 大阪府八尾市小畑町3丁目53番地4		
主な利用交通手段	近鉄大阪線 近鉄八尾駅から徒歩で26分		
連絡先	電話番号	072-923-3830	
	FAX番号	072-923-3832	
	メールアドレス	ability-union@kawachi.zaq.ne.jp	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	管理者 / 花森 雅子		
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 24年4月1日	/	平成 24年2月10日（第0018号）

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	面積	1,983.5 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	延床面積	1,797.8 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,503.0 m ²)			
	竣工日	平成 24年3月31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	2 階		(地上	2 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	50 戸		届出又は登録をした室数			50 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	50	
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				0 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	4 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	2 ヶ所		面積	77.4 m ²				
	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	1.8 m		片廊下	1.4 m			
	汚物処理室	2 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	管理事務所		通報先から居室までの到着予定時間				1 ～ 3 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	防災計画	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、介護事業者との連携により在宅生活をサポートする
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	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：一日一回以上の安否確認 生活相談サービス：日常生活の相談や助言、相談内容に応じた適切な専門機関の紹介
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	長寿診療所
	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		※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虐待防止に関する責任者は、管理者の花森雅子です。 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。
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。 ③随時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。 ④3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) でいさーびすせんたー ちょうじゅのさと デイサービスセンター 長寿の里
主たる事務所の所在地	〒581-0835 大阪府八尾市小畑町3丁目5番地4
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ あびりてい・ゆにおん 株式会社 アビリティ・ユニオン
併設内容	通所介護・第1号通所事業

(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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	長寿診療所	
	住所	大阪府八尾市宮町 1－1－5	
	診療科目	内科、脳神経内科、整形外科、リハビリテーション科	
	協力科目	内科、脳神経内科、整形外科、リハビリテーション科	
	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	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	あり		
	医療機関の名称	長寿診療所	
	医療機関の住所	大阪府八尾市宮町 1－1－5	
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	自立、要支援、要介護		
留意事項	①または②に該当する者 ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居人（配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている60歳未満親族／特別な理由により同居させると知事が認める者） （高齢者：60歳以上の者または、要介護認定若しくは要支援認定を受けている者）		
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	（下記義務に違反した場合において、当該義務の履行を催促したにもかかわらず、当該義務を履行されない時） ・賃料、共益費、状況把握・生活相談サービス料金等、費用負担の支払義務 ・使用目的遵守義務 （下記事由に該当した場合） ・年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなど不正行為によって入居した時 ・通知なく一ヶ月以上所在不明になった時 ・禁錮刑以上の刑に処せられることがある犯罪行為を行った時 ・破壊、暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明した時、又それらの関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせた時 ・粗野、粗暴等の行為をなして、他の入居者等に迷惑、不快感、不安感を与えた時 ・契約を継続しがたいほどの背信行為を行った時	
	解約予告期間	相当の期間	
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3,000円（税別） ＋食事代（朝330円、昼530円、夕550円）
入居定員	50 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	2	2		
直接処遇職員	13		13	
<div>介護職員</div>	13		13	
<div>看護職員</div>				
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				

(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	11		11	
介護福祉士実務者研修修了者	0		0	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
認定特定行為業務従事者： 2号研修（詳細は備考欄）	11		11	①サービス付き高齢者向け住宅 長寿の里 ②喀痰吸引：口腔内、鼻腔内、気管カニューレ内部 経管栄養：胃ろう又は腸ろう・経鼻

(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	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						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					0						
前年度1年間の退職者数					0						
業務に従事した経過年数に 応じた職員の数	1年未満				0						
	1年以上 3年未満				1						
	3年以上 5年未満				1	1					
	5年以上 10年未満				3						
	10年以上				8	1					
	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・共益費全額、状況把握・生活相談サービス費は日割り計算
利用料金の改定	条件	消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情の変動により、家賃・サービス料金が不相当になった場合
	手続き	入居者、事業者による協議の上

(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	自立・要支援・要介護	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.0㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	200,000円	
	火災保険料	10,200円	
月額費用の合計		133,300円	
※ 介護保険外サービス費用（介護）	家賃	50,000円	
	食費	42,300円	
	共益費	30,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	11,000円	
	電気代	実費	
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。） ※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	土地取得、建築費用、設備備品、借入利息等を基礎とし、近傍同種の建物の賃料に比較して算出	
敷金	家賃の	4 ヶ月分
	解約時の対応	賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の契約から生じる入居者の債務（建物の賃貸借に係る部分に限る）を差し引き返還
前払金		
食費	朝食 330 円、昼食 530 円、夕食 550 円	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費、共用部分および居室水道代含む	
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）・生活相談サービス（日常生活の相談や助言、相談内容に応じて適切な専門機関の紹介）	
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		

（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	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	19 人
	8 5 歳以上	25 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	0 人
	要介護 3	5 人
	要介護 4	13 人
	要介護 5	29 人
入居期間別	6 か月未満	5 人
	6 か月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	29 人
	5 年以上 1 0 年未満	9 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	1 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		47 人

(入居者の属性)

性別	男性	11 人		女性	36 人		
男女比率	男性	23.4 %		女性	76.6 %		
入居率	94 %		平均年齢	85.9 歳		平均介護度	4.5

(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	3 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）		株式会社アビリティ・ユニオン
電話番号 / F A X		072-925-0395 / 072-925-0029
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0
	土曜	9 : 0 0 ~ 1 2 : 0 0
	日曜・祝日	-
定休日		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）		八尾市建築部住宅政策課 八尾市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3783 / 072-924-2301 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（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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	対人・対物賠償責任
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	入居者に対して、速やかに賠償損害を行う	
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	なし	ありの場合	
		実施日	
		結果の開示	
			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	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

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	管理者、職員、入居者、入居者家族						
		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							
	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	なし	ありの場合の提携ホーム名							
個人情報の保護	個人情報保護に関する法律および同法に基づく「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。								
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。								
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	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	あり	長寿訪問介護センター	八尾市宮町1-1-5
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	長寿デイサービスセンター デイサービスセンター長寿の里	八尾市宮町1-1-5 八尾市小畑町3-53-4
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	あり	長寿福祉用具貸与センター	八尾市宮町1-1-5
特定福祉用具販売	あり	長寿福祉用具貸与センター	八尾市宮町1-1-5
<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			
居宅介護支援	あり	長寿ケアセンター	八尾市宮町1-1-5
<居宅介護予防サービス>			
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	あり	長寿福祉用具貸与センター	八尾市宮町1-1-5
特定介護予防福祉用具販売	あり	長寿福祉用具貸与センター	八尾市宮町1-1-5
<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※	
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	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	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	なし		
	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	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。