

重要事項説明書

記入年月日	令和 7年 7月 1日
記入者名	村上 政之
所属・職名	八尾志紀マリアヴィラ施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) えーるしすてむずかぶしきがいしゃ エールシステムズ株式会社		
法人番号			
主たる事務所の所在地	〒 542-0076 大阪府大阪市中央区難波3-6-11		
連絡先	電話番号／ F A X 番号	06-6634-1588 / 06-6634-1589	
	メールアドレス	yao-mariavilla@yell-systems.com	
	ホームページアドレス	http:// mariavilla.jp/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 孫 栄健		
設立年月日	平成 11年 7月 19日		
主な実施事業	※別添1（別を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) やおしきまりあうゝ いら 八尾志紀マリアヴィラ		
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	〒 581-0031 大阪府八尾市志紀町1丁目18番地		
主な利用交通手段	J R 線 志紀駅 徒歩2分		
連絡先	電話番号	072-920-5428	
	F A X 番号	072-920-5431	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http:// mariavilla.jp/	
管理者（職名／氏名）	ホーム長 / 村上 政之		
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	20年 6月 15日 /	平成 28年 2月 1日

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	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	637.8 m ²								
建物	権利形態		抵当権		契約の自動更新					
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	2,399.2 m ²		(うち有料老人ホーム部分		m ²)				
	竣工日	平成20年6月15日			用途区分	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	10 階		(地上		10 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	戸		届出又は登録をした室数				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	77		
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				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	8 ヶ所			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	4 ヶ所			面積	148.4 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	2.2 m		片廊下	m				
	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		1F 事務所			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	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		ホーム内で孤立するのではなく、「街の中で生きる」をテーマに日常の生活の安定を維持できる開放的なホームとする。
サービスの提供内容に関する特色		利用者の尊厳を守り安全に配慮しながら生活機能の維持・向上を目指します。
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・委託	
食事の提供	委託	株式会社塩梅なにわ
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	N T メディカルシステムズ
	提供方法	受診
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施設管理者になります。 ②従業者に対し虐待防止研修実施している ③入居者及び家族等に苦情開設体制を整備している ④職員会議で定期的に虐待防止の為の啓発・周知等行っている 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しており 3 原則(切迫性・非代替性・一時性)にてらし緊急やむ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 1 ヶ月)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頂く(継続して行う場合は概ね 1 ヶ月毎行う) ②経過観察及び記録する ③ 2 週間に 1 回以上ケース検討会議を開催し、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 ④ 1 ヶ月に 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)
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） えーるしすてむずしき エールシステムズ志紀
主たる事務所の所在地	八尾市志紀町１－１８
事務者名	（ふりがな） えーるしすてむずかぶしきがいは エールシステムズ株式会社
連携内容	訪問介護

（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	西平診療所	
	住所	大阪府大阪市大正区千島3丁目4番21号	
	診療科目	内科・循環器内科・消化器内科・小児科	
	協力科目	内科	
	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	とまとクリニック	
	住所	大阪市西成区岸里東2丁目15番11号	
	診療科目	内科・糖尿病内科・消化器内科	
	協力科目	内科	
	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	いちメンタルクリニック桜川	
	住所	大阪市浪速区桜川2丁目2番3号	
	診療科目	精神科	
	協力科目	精神科	
	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
新興感染症発生時に 連携する医療機関			
	医療機関の名称	西平診療所	
	医療機関の住所	大阪府大阪市大正区千島3丁目4番21号	
協力歯科医療機関	名称	きずな歯科医院	
	住所	大阪府大阪市阿倍野区王子町1丁目11番26号	
	名称	あゆみ歯科 ゆうこ堺診療所	
	住所	大阪府堺市大浜北町1丁目2番1号 大阪管財ビル1階	

（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	「お持込出来ないもの」 貴重品（預金通帳、証券、土地の権利書等）・火気の恐れのあるもの等の危険物・ペット		
契約の解除の内容	入居契約書による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	①入居中込書に虚偽の事項を記載 ②月額利用料その他の支払いを2ヶ月以上滞納 ③共同生活の秩序を乱す行為、並びに自傷他傷行為があった場合 ④入居者様の主治医、介護支援専門員、介護サービス事業者等を含めた連絡・調整・協議による判断、並びに客観的に判断して入居者様の安全のために病院への入院、施設等への入所が一番適切な判断とされ、継続的な入居が困難な場合	
	解約予告期間	30日前以上の予告期間を設けて契約の解除日を通告	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日
入居定員	77 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				
介護職員	28	2	26	
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	2	1	1	
その他職員	3		3	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
社会福祉士				
介護福祉士	17	2	15	
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	11		11	

(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（16 時～ 9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	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						
	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				6						
前年度 1 年間の退職者数				9						
業務に従事した経歴年数に 応じた職員の人数	1 年未満			7						
	1 年以上 3 年未満			6						
	3 年以上 5 年未満			1						
	5 年以上 1 0 年未満			6						
	1 0 年以上			2	6					
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、建物管理費のみ徴収
利用料金の改定	条件	消費者物価指数及び消費税率の改定に併せて	
	手続き	運営懇談会で説明のうえ意見を反映させる	

(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㎡	
	トイレ		あり	
	洗面		あり	
	浴室		なし	
	台所		あり	
	収納		なし	
	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		42,000円	
	※ 介護保険外サービス費用（介護）	食費	46,020円	
		共益費	15,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費		
		光熱水費	10,000円	
		管理費	10,000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	近隣の相場による	
敷金	100,000円	
	解約時の対応	退去時の個室原状回復費等に充当します
前払金		
食費	外注による（税込/1,534円の30日計算）	
共益費	共有部の維持・消耗品・清掃費等	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
光熱水費	実費相当額	
管理費	建物設備点検費・維持管理費	
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	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	3 保証保険を行う保険会社の名称	

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	2 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	11 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	27 人
	8 5 歳以上	24 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	6 人
	要介護 2	12 人
	要介護 3	21 人
	要介護 4	15 人
	要介護 5	8 人
入居期間別	6 か月未満	7 人
	6 か月以上 1 年未満	6 人
	1 年以上 5 年未満	19 人
	5 年以上 1 0 年未満	25 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	4 人
	1 5 年以上	3 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 ／ 0 人
入居者数		64 人

(入居者の属性)

性別	男性	24 人		女性	40 人	
男女比率	男性	37.5 %		女性	62.5 %	
入居率	83.1 %		平均年齢	81.4 歳	平均介護度	3

(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	4 人
	死亡者	12 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	1 人
		(解約事由の例) 家賃未払いの為
	入居者側の申し出	1 人
		(解約事由の例) 仮住いの為

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）		八尾志紀マリアヴィラ
電話番号 / F A X		072-920-5428 / 072-920-5431
対応している時間	平日	9時から18時
	土曜	9時から18時
	日曜・祝日	9時から18時
定休日		なし
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時45分から17時15分
定休日		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時45分から17時15分
定休日		土日祝日

(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	日新火災海上保険株式会社
	加入内容	損害賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	上記保険対応	
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	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・施設長・施設職員		
		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			
	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			
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	あらかじめ文書にて入居者及び家族様の同意を得る				
緊急時等における対応方法	主治医の指示にて緊急搬送				
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（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	エールシステムズ志紀	八尾市
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
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	あり	エールシステムズⅡ	大阪市
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	あり	エールシステムズⅠ	大阪市
<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	あり	エールシステムズⅡ	大阪市
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	あり	エールシステムズⅠ	大阪市
<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	あり	サービス費用に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	サービス費用に含む	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	サービス費用に含む	
	特浴介助	あり	サービス費用に含む	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	サービス費用に含む	
	機能訓練	あり	実費	
	通院介助	あり	院内介助 1時間 3,000円	
生活サービス	居室清掃	あり	サービス費用に含む	
	リネン交換	あり	サービス費用に含む	
	日常の洗濯	あり	サービス費用に含む	
	居室配膳・下膳	あり	サービス費用に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	散髪 1,800円～	
	買い物代行	あり	サービス費用に含む	
	役所手続代行	あり	サービス費用に含む	
	金銭・貯金管理	あり	サービス費用に含む	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	サービス費用に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	サービス費用に含む	
	服薬支援	あり	サービス費用に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	サービス費用に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	医療保険自己負担分 実費	
	入退院時の同行	あり	院内介助 1時間 2,500円	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	サービス費用に含む	
	入院中の見舞い訪問	あり	サービス費用に含む	

※「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。