

重要事項説明書

記入年月日	令和7年 8月 25日
記入者名	石田 ルミ
所属・職名	施設管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじんやまだいいん 医療法人 山田医院	
法人番号	5122005001997	
主たる事務所の所在地	〒 581-0867 大阪府八尾市山本町4丁目1番14号	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-998-5776 / 072-998-6781
	メールアドレス	aqbu7yw9k@cronos.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
代表者(職名/氏名)	理事長 山田真理子 /	
設立年月日	平成	3年12月12日
主な実施事業	※別添1(別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) こうれいしゃじゅうきょ さんとりな 高齢者住居 サントリナ	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 581-0867 大阪府八尾市山本町2丁目2番15号	
主な利用交通手段	近鉄大阪線「河内山本」駅より北へ徒歩約3分(約300m)	
連絡先	電話番号	072-951-2991
	FAX番号	072-951-2991
	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)	施設管理者 石田ルミ /	
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	31年2月15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	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	～						
	面積	299.3 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	～						
	延床面積	205.7 m ² (うち有料老人ホーム部分				157.7 m ²)			
	竣工日	平成	29年12月			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								
	居室の状況	総戸数	5 戸		届出又は登録をした室数				5 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		×	○	×	×	×	13.512㎡	1	一人部屋
一般居室個室		×	○	×	×	×	13.015㎡	1	一人部屋
一般居室個室		×	○	×	×	×	15.766㎡	1	二人部屋(ご夫婦)
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.011㎡	1	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.224㎡	1	一人部屋
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				2 ヶ所	
	共用浴室	個室	1 ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	その他	1 ヶ所			ヶ所		その他:	特浴は設置なし
	食堂	1 ヶ所		面積	22.3 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(車椅子対応)				1 ヶ所			
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.8 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	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		地域における高齢者の方々の「住まい」として役割を果たしていく
サービスの提供内容に関する特色		医療機関と密接に連携体制があり、安心したサポートの充実性
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	しゃくなげ給食
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		健康状態の把握:毎日一回以上(バイタル・排泄状況・定期巡回で安否確認等)で状態の確認 健康相談も随時、行っており必要に応じ専門医療機関の紹介
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人山田医院
	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従業者に対し、研修の実施 ②入居者および家族等に苦情処理体制の設備 ③定期会議の実施をし、虐待防止のための「啓発」「周知」等を行う ④職員からの虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村へ通報する
身体的拘束		①身体拘束は、原則禁止とし「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は、入居者の身体状況に応じて、それらを含む入居者の状況を、行う理由を「記録」する。また、家族等への説明を行い、同意書を頂く。 ②経過観察および記録をする。 ③二週間に一回以上、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」「改善の取り組み」等について検討する。 ④一か月に一回以上、身体拘束廃止に向けた取り組みを委員会中心に行う。

(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		必要時に応じ、通院の同行
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人山田医院	
	住所	大阪府八尾市山本町4丁目1番14号	
	診療科目	外科・内科・小児科・整形外科・精神科	
	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	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		
新興感染症発生時に連携する医療機関	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	
	あり		
協力歯科医療機関	医療機関の名称	医療法人山田医院	
	医療機関の住所	大阪府八尾市山本町4丁目1番14号	
	名称		
協力歯科医療機関	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	年齢40歳以上の方で在宅生活が困難または不可の方(医療処置が必要な方は、相談可)		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者また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	入居者の行動等が、他の方の生命に危害を及ぼす恐れがあり、通常の介護・接遇では防止・対応ができないと判断された場合 など	
	解約予告期間	3カ月	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	
入居定員	5 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は、要相談		

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		生活相談員
生活相談員		1		介護職員
直接処遇職員				
介護職員		1	2	
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				
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		2		
介護職員初任者研修修了者		1	2	

(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	1.5 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					あり				
		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											
前年度1年間の退職者数		1									
業務に従事した職員の人数 経験年数に応	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満				2						
	10年以上			3							
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		建物質貸借方式	
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:	日割り計算で減額
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			
	年齢			
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	
	床面積		13.512㎡	
	トイレ		なし	
	洗面		あり	
	浴室		なし	
	台所		なし	
	収納		なし	
	入居時点で必要な費用			なし
月額費用の合計			268,000円	
保険外サービス費用（介護）	家賃		120,000円	
	食費		30,000円	
	管理費		30,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		38,000円	
	光熱水費		20,000円	
	その他(施設備品利用料等)		30,000円	
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	建物の賃貸料・設備備品等を基礎として算出	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	1日3食 ※委託業者への支払い分として。欠食時は差し引いた料金とする	
管理費	保険外で対応するため	
状況把握及び生活相談サービス費		
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	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	1 人
	85歳以上	5 人
要介護度別	自立	人
	要支援1	2 人
	要支援2	人
	要介護1	1 人
	要介護2	1 人
	要介護3	人
	要介護4	1 人
	要介護5	1 人
入居期間別	6か月未満	1 人
	6か月以上1年未満	1 人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	4 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		6 人

(入居者の属性)

性別	男性	1 人		女性	5 人	
男女比率	男性	10 %		女性	90 %	
入居率	100 %		平均年齢	92 歳	平均介護度	要介護2

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	2 人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	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)		医療法人山田医院
電話番号 / FAX		072-998-5776 / 072-998-6781
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	9:00~17:00
	日曜・祝日	
定休日		日・祝祭日 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 / FAX		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)		八尾市健康福祉部 福祉指導監査課 八尾市建築部 住宅政策課
電話番号 / FAX		072-924-3012 / 072-922-3786 072-924-3783 / 072-924-2301
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 / 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	損害保険ジャパン
	加入内容	介護支援事業者 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	事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応します	
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	意見箱の設置	
		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		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・入居希望者に交付
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

その他

運営懇談会		ありの場合	
		開催頻度	年 2 回
		構成員	
		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	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	
	なし	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	①入居者の名簿およびサービスの帳簿における「個人情報」に関する取扱いについては、個人情報の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および市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する ②事業者および職員は、サービス提供をするうえで、知り得た入居者および家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏洩しない。また、サービス提供契約完了後も、上記の秘密を保持する。 ③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 ④事業者は、サービス担当者会議等において入居者および家族の個人情報を利用する場合は、予め文書にて入居者および家族等の同意を得る		
緊急時等における対応方法	①事故・災害および急病・負傷が発生した場合は、入居者および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(事故対応マニュアル等に基づく) ②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(入居者が指定したたもの:家族・後見人)等へ、どのレベルで連絡するかを確認する。連絡が取れない場合における連絡先、またその対応を確認する ③関係行政庁・機関へ報告が必要な事故報告は、速やかに行う ④賠償すべき問題が発生した場合は、速やかに対応する		
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			
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

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	ヘルパーステーションタートル	大阪府八尾市西山本町7丁目6-5
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	訪問看護ステーションオルカ	大阪府八尾市西山本町7丁目6-5
訪問リハビリテーション	あり	医療法人山田医院	大阪府八尾市山本町4丁目1-14
居宅療養管理指導			
通所介護	あり	デイサービスセンタークレイン	大阪府八尾市山本町4丁目3-3
通所リハビリテーション	あり	医療法人山田医院	大阪府八尾市山本町4丁目1-14
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			
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			
居宅介護支援	あり	オルカケアプランセンター	大阪府八尾市西山本町7丁目6-5
<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	あり	訪問看護ステーションオルカ	大阪府八尾市西山本町7丁目6-5
介護予防訪問リハビリテーション	あり	医療法人山田医院	大阪府八尾市山本町4丁目1-14
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	あり	医療法人山田医院	大阪府八尾市山本町4丁目1-14
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			
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※	
介護サービス	食事介助	あり	月額に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	月額に含む	
	おむつ代	なし		
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	月額に含む	
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	月額に含む	
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	月額に含む	
	リネン交換	あり	月額に含む	
	日常の洗濯	あり	月額に含む	
	居室配膳・下膳	あり	月額に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		委託業者に連絡・対応する
	おやつ	あり	月額に含む	
	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	あり		希望に応じ対応
	健康相談	あり	希望に応じ対応	
	生活指導・栄養指導	あり	月額に含む	
	服薬支援	あり	月額に含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額に含む	
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		
	入院中に見舞い訪問	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。