

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	丸尾 仁志
所属・職名	施設運営部・課長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやせるう。いす 株式会社セルヴィス	
法人番号	1122001004090	
主たる事務所の所在地	〒 577-0803 大阪府東大阪市下小阪五丁目1番21号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6730-3400 / 06-6730-9767
	メールアドレス	<a href="mailto:srvc@e-kaigo.net">srvc@e-kaigo.net</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://e-kaigo.net">http://e-kaigo.net</a>
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 田村 茂生	
設立年月日	平成 7年5月10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） 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)ゆうりようろうじんほーむはぴねすゆずのさと 有料老人ホームハピネスゆずの里		
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	〒 581-0036 大阪府八尾市沼二丁目96番地1		
主な利用交通手段	大阪メトロ谷町線「八尾南」駅から約2.4km 徒歩約30分		
連絡先	電話番号	072-920-1535	
	FAX番号	072-920-1536	
	メールアドレス	<a href="mailto:srvc@e-kaigo.net">srvc@e-kaigo.net</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://e-kaigo.net">http://e-kaigo.net</a>	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 山本 直美		
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 元年7月1日	/ 令和 元年6月6日	八地福第116号

### 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 元年6月1日	～		令和 20年5月31日									
	面積	1,995.4 m <sup>2</sup>												
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 元年6月1日	～		令和 20年5月31日									
	延床面積	1,612.4 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分)			1,612.4 m <sup>2</sup> )									
	竣工日	令和 元年6月1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	木造	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	61 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						
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.56m <sup>2</sup>	59						
	一般居室個室	○	○	×	×	×	18.96m <sup>2</sup>	1						
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			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	5 ヶ所		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	1 ヶ所		面積	167.6 m <sup>2</sup>									
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり	希望者に厨房使用を許可											
	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	1.6 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			1~3分							
消防用設備等	その他													
	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	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	24時間の見守りの中、食事サービス等を受けて頂き、安心して暮らしていただく。	
サービスの提供内容に関する特色	アットホームな雰囲気	
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）	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	医療法人みづばち会 みづばち大阪クリニック
	提供方法	年1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	<p>①虐待防止に関する責任者は、施設長です。          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ている。          ④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。          ③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。          ④3ヵ月に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) くれーるやおみなみへるぱーせんたー クレール八尾南ヘルパーセンター
主たる事務所の所在地	八尾市沼2-96-1
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃせるう いす 株式会社セルヴィス
併設内容	訪問介護

(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) くれーるやおみなみへるぱーせんたー クレール八尾南ヘルパーセンター
主たる事務所の所在地	八尾市沼2-96-1
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしやせるう いす 株式会社セルヴィス
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	
	その他の場合 :	
協力医療機関	名称	医療法人みづばち会 みづばち大阪クリニック
	住所	大阪市阿倍野区旭町1-1-9 ヨドノビル401号
	診療科目	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
	協力内容	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
	協力内容	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	医療法人みづばち会 みづばち大阪クリニック
	医療機関の住所	大阪市阿倍野区旭町1-1-9 ヨドノビル401号
協力歯科医療機関	名称	医療法人良生会 サポート歯科クリニック
	住所	大阪市城東区野江1-1-12

(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	60歳以上		
契約の解除の内容	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第28条	
	解約予告期間	30日以上	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	素泊まり1泊3000円 食事1食500円 最長2泊3日 (入浴1回、安否確認・排泄介助が必要であれば適宜実施)
入居定員	60人		
その他			

## 5 職員体制

### (職種別の職員数)

職種	職員数（実人数）			兼務している職種名及び 人数	
	合計		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	29	15	14		
介護職員	29	15	14	訪問介護職員27名	
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員	7		7		
事務員					
その他職員	2		2		

### (資格を有している介護職員の人数)

資格	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士	14	7	7	
介護福祉士実務者研修修了者	7	5	2	
介護職員初任者研修修了者	8	3	5	認知症介護基礎研修含む

(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（21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	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	訪問介護管理者				
	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			2	3						
前年度1年間の退職者数				3						
じ業 た務 職に 員従 の事 人し 数た 経 験 年 数に 応	1年未満		1	5						
	1年以上 3年未満		4	2						
	3年以上 5年未満		5	2						
	5年以上 10年未満		1	5						
	10年以上		4	0						
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	
	月払い方式	
利用料金の支払い方式	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	物価変動等により、改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聞く

### (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	
	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	14.56m <sup>2</sup> (18.96m <sup>2</sup> )	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点での必要な費用			
月額費用の合計		111,000円	
※ 保 サ 险 外 ビ ス 費 用 ( 介 護 )	家賃	43,000円	
	食費	43,000円	
	共益費	12,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
	管理費	13,000円	
	介護保険外費用	(別添2) のとおり	
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	近隣同等施設の相場
敷金	家賃の ケ月分
	解約時の対応
前払金	
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用
共益費	館内共有部分水光熱費を含む
状況把握及び生活相談サービス費	
管理費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）
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	1人
	65歳以上75歳未満	6人
	75歳以上85歳未満	14人
	85歳以上	33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	7人
	要介護3	7人
	要介護4	15人
入居期間別	6か月未満	9人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	15人
	5年以上10年未満	16人
	10年以上15年未満	10人
	15年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人／3人
入居者数		54人

### (入居者の属性)

性別	男性	10人	女性	44人
男女比率	男性	18%	女性	81%
入居率	90%	平均年齢	85.0歳	平均介護度 3.5

### (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	1人
	医療機関	1人
	死亡者	3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	2人 (解約事由の例) ご入院後季節が困難となり、療養型へ転居。

## 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）	ハピネスゆずの里	
電話番号 / FAX	072-920-1535	/ 072-920-1536
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日	土日祝祭日及び12/30~1/3	
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)		
電話番号 / FAX	/	
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 / 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	東京海上日動
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	介護保険外サービスについても対応
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	随時	
		結果の開示	なし	
第三者による評価の実施状況	なし	開示の方法	運営懇談会	
		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	利用者・家族・施設長・職員・地域住民				
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	なしの場合の代替措置の内容					
		虐待防止対策検討委員会の定期的な開催					
		指針の整備					
		定期定期な研修の実施					
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	担当者の配置					
		身体的拘束等適正化検討委員会の開催					
		指針の整備					
	あり	定期的な研修の実施					
		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					
業務継続計画（B C P）の策定状況等	なし	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					
		感染症に関する業務継続計画					
		災害に関する業務継続計画					
		職員に対する周知の実施					
		定期的な研修の実施					
		定期的な訓練の実施					
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>					
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・例）</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>						
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 クレール八尾ヘルバーセンター他2か所	八尾市沼・八尾市神宮寺
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	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※	
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	
生活サービス	通院介助	なし	
	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	あり	月額費に含む
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	
	おやつ	なし	
	理美容師による理美容サービス	なし	
	買い物代行	あり	1,260円/回 週に一度
健康管理サービス	役所手続代行	あり	1,260円/回
	金銭・貯金管理	あり	無料 必要に応じて実施（要相談）
	定期健康診断		
	健康相談	あり	月額費に含む
	生活指導・栄養指導	あり	必要に応じて実施
入退院のサービス	服薬支援	あり	月額費に含む
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月額費に含む
	移送サービス	なし	
	入退院時の同行	なし	
入院中の見舞い訪問	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、月額の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。