

重要事項説明書

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん だいせんかい 社会福祉法人大泉会	
法人番号	4120105007180	
主たる事務所の所在地	〒 599-0202 大阪府阪南市下出371番地の1	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-473-0001/072-473-3565
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	https://senyoen.jp/
代表者（職名／氏名）	理事長 / 玉井 敬人	
設立年月日	昭和 56年2月6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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく ゆいのき サービス付き高齢者向け住宅 ゆいの希	
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		
所在地	〒 599-0202 大阪府阪南市下出513番地の1	
主な利用交通手段	南海電気鉄道 尾崎駅 下車 徒歩15分	
連絡先	電話番号	072-473-7801
	FAX番号	072-472-1581
	メールアドレス	info@yuinoki-musubi.org
	ホームページアドレス	https://yuinoki-musubi.org/
管理者（職名／氏名）	プロジェクトマネージャー / 松本 真紀	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	2022/1/21	/

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間		～						
	面積	2,032.7 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間		～						
	延床面積	2,055.4 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,921.4 m ²)			
	竣工日	昭和	56年4月14日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅		
	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	4 階		(地上	4 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	21 戸		届出又は登録をした室数				21 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	生活相談員	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	○	○	×	×	○	33m ²	21	個室
共用施設	共用トイレ	1 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				1 ヶ所	
	共用浴室	個室	1 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		チェアー浴	1 ヶ所		その他：	
	食堂	3 ヶ所			面積	99.0 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	2.4 m		片廊下	m			
	汚物処理室	4 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	携帯端末			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		ゆいの希で過ごして頂く時間が豊かな「結び」となるために。私たちはできることを探し続けます。
サービスの提供内容に関する特色		病院ともご自宅とも異なる、新しいタイプのホスピスです
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	
食事の提供	自ら実施	
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）	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：毎日一回以上 生活相談サービス：日中随時受け付けており、生活していくうえでの悩み等への相談援助
サ高住の場合、常駐する者		生活相談員
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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 松本 真紀 です。 ②従業者に対し、研修を実施しています。 ③苦情解決体制を整備しています。 ④虐待を発見した場合は速やかに市町村に通報します。
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ヵ月）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ヵ月毎行う。） 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。 ④1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。

初期費用

(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) 訪問看護ステーション ゆいの希
主たる事務所の所在地	大阪府阪南市下出5 1 3 番地の1
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしやゆいのき 株式会社 ゆいの希
併設内容	(介護予防) 訪問看護の提供

（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) へるばーすてーしょん・めでけあたまい ヘルパーステーション・メデケアタマイ
主たる事務所の所在地	おおさかふはんなんしはこつくり 大阪府阪南市箱作２０４７番地の３
事務者名	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん だいせんかい 社会福祉法人 大泉会
連携内容	訪問介護、総合支援事業

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援			
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	玉井病院	
	住所	大阪府阪南市下出492	
	診療科目	整形外科・一般内科・糖尿病内科・緩和ケア内科・循環器内科・透析センター	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合	
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
	協力内容		
		その他の場合	
	協力歯科医療機関	名称	
		住所	
協力内容			
		その他の場合	

（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	要支援、要介護		
留意事項			
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		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、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	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	なし	内容	
入居定員	21 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				
生活相談員	13	6	7	
直接処遇職員				
介護職員	10		10	
看護職員	9	6	3	訪問看護9人(委託)
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	4		4	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	

	合計	勤務状況	
		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			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

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	1人	0人
介護職員	1人	0人
生活相談員	人	人
	人	人

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		看護師				
	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		4		7						
前年度1年間の退職者数		1		4						
業務に従事した経年数に応じた職員の人数	1年未満	3		6						
	1年以上3年未満	5		3	5	6				
	3年以上5年未満	1		1	1	1				
	5年以上10年未満									
	10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	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある。	
	手続き	登録情報システムの変更、契約書の変更	

(代表的な利用料金のプラン)

			プラン1	プラン2（同居者あり）
入居者の状況	要介護度		要介護1	
	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		33㎡	
	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		なし	
月額費用の合計			144,000円	229,200円
家賃			57,000円	57,000円
サービス費用（介護保険外※）	食費		48,000円	96,000円
	共益費		9,000円	16,200円
	状況把握及び生活相談サービス費 （外泊時は控除する） ※コール対応（5分程度）、巡回、		30,000円	60,000円
	光熱水費		0円	0円
	管理費		0円	0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	建物の賃借料、設備備品費等を基礎として、1 室あたりの家賃を算出		
敷金	家賃の	0 ヶ月分	
	解約時の対応		
前払金	なし		
食費	併設するカフェゆいの希の店頭での提供費用		
共益費	共用施設の維持管理・修繕費		
状況把握及び生活相談サービス費	日額1,000円、同居者有の場合 日額2,000円		
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	(別添2) のとおり		
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

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	2人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	3人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	2人
	要介護2	0人
	要介護3	3人
	要介護4	2人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	10人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	2人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0人
		0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人／1人
入居者数		13人

(入居者の属性)

性別	男性	4 人		女性	9 人	
男女比率	男性	31 %		女性	69 %	
入居率	66 %		平均年齢	85 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	3人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	1人
	死亡者	76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）		社会福祉法人 大泉会
電話番号 / F A X		072-473-0001 / 072-473-3565
対応している時間	平日	8:30～17:10
	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）		阪南市健康福祉部広域福祉課
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅施策推進グループ 大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00～18:00
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（虐待の場合）		阪南市健康福祉部介護保険課
電話番号 / F A X		072-471-5678 / 072-473-3504
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝祭日

(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	東京海上日動火災保険
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	施設で提供している介護保険外サービスについては、社会福祉法人大泉会が東京海上日動火災保険株式会社の保険に加入
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	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	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている
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	・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、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。 ・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	自ら実施・委託		
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	
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			

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、並びに介護サービス等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)事業主体が所在市町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・メデケアタマイ	大阪府阪南市箱作2047番地の3
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	自ら実施・委託	
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	あり	通所リハビリテーションメデケアタマイ	大阪府阪南市箱作2047番地の3
短期入所生活介護	あり	特別養護老人ホーム玉井泉陽園	大阪府阪南市下出371番地の1
短期入所療養介護	あり	介護老人保健施設メデケアタマイ	大阪府阪南市箱作2047番地の3
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		生活相談員
特定福祉用具販売	あり		
<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		
玉井病院への受診送迎	あり	玉井泉陽園デイサービスセンター	車イス(往復800円) ストレッチャー(往復1,600円)
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	メデケアタマイ居宅介護支援事業所	大阪府阪南市箱作2047番地の3
<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	あり	通所リハビリテーションメデケアタマイ	大阪府阪南市箱作2047番地の3
介護予防短期入所療養介護	あり	特別養護老人ホーム玉井泉陽園	大阪府阪南市下出371番地の1
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	あり		
介護予防支援	なし		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	あり	特別養護老人ホーム玉井泉陽園	大阪府阪南市下出371番地の1
介護老人保健施設	あり	介護老人保健施設メデケアタマイ	大阪府阪南市箱作2047番地の3
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※（税込）	
介護サービス	排せつ介助	あり	800円/20分あたり	
	食事介助	あり	800円/20分あたり	
	身辺介助	あり	800円/20分あたり	
生活サービス	リネン交換	あり	800円/ 1 回	
	洗濯	あり	2, 000円/ 1 回	
	居室清掃	あり	1, 000円/ 1 回	
	居室掃除・洗濯パック	あり	3, 000円/ 1 週	