

重要事項説明書

記入年月日	2024年7月10日
記入者名	野上 智啓
所属・職名	統括主任

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)せんなんせいかつきょうどうくみあい 泉南生活協同組合		
法人番号	2120105007158		
主たる事務所の所在地	〒 590-0523 大阪府泉南市信達岡中1489-10		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-482-1516 / 072-482-1517	
	メールアドレス	minorori@orangecoop.jp	
	ホームページアドレス	http://orangecoop.jp	
代表者（職名／氏名）	代表理事 / 笠原 優		
設立年月日	昭和	25年7月1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）		

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おひさまくまとり サービス付き高齢者向け住宅おひさま熊取					
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	〒 590-0454 大阪府泉南郡熊取町新野田二丁目4-5					
主な利用交通手段	電車 JR 阪和線東佐野駅から徒歩15分					
連絡先	電話番号	072-468-7476				
	FAX番号	072-468-7477				
	メールアドレス	minorori@orangecoop.jp				
	ホームページアドレス	http://orangecoop.jp				
管理者（職名／氏名）	施設長 / 北庄司 さやか					
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	4年8月2日	/	令和	3年6月30日	大阪府(R03)0001

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	2,488.3 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	3,547.5 m ² （うち有料老人ホーム部分				m ² ）			
	竣工日	令和	4年8月		用途区分				
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	6 階		（地上	6 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	92 戸		届出又は登録をした室数			92 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		○	○	×	○	○	18.12	74	
一般居室個室		○	○	×	○	○	18.06	6	
一般居室個室		○	○	×	○	○	18.12	10	ルーフバルコニー
一般居室個室		○	○	×	○	○	18.06	2	ルーフバルコニー
共用施設	共用トイレ	8 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			8 ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			8 ヶ所		
	共用浴室	大浴場	2 ヶ所		個室	8 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	319.0 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）				2 ヶ所			
	廊下	中廊下	1.74 m		片廊下	m			
	汚物処理室	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	1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1分
その他	緊急通報時は、1階事務所、当直室、PHSで受信する								
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		本事業所が実施する事業は、要支援・要介護の利用者に対して、その心身の特性を踏まえて、症状の緩和や悪化の防止を図り尊厳ある自立した日常生活を営むことができるよう食事、入浴、排泄等の場面での世話や機能訓練等の介護その他の必要な援助を行うものである。また、利用者の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めるものとする。事業に当たっては、行政、協力医療機関、他の居宅サービス事業者、保健医療サービス及び福祉サービスを提供する者との連携に努めるものとする。
サービスの提供内容に関する特色		個人を尊重し、自由で快適な生活が送れるように支援する。
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		
食事の提供		
調理、洗濯、掃除等の家事の供与		
健康管理の支援（供与）		
状況把握・生活相談サービス		
提供内容		状況把握サービス内容：希望があれば日に1回以上、居室訪問又は声掛けを行う。 生活相談サービス内容：日中随時受付しており、相談内容が専門的な場合、専門機関を紹介する。
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	委託	メディネット
	提供方法	年2回健康診断の機会を付与
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、管理者の河内です。 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、同意書を貰う（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とうについて検討する。 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。

（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) かいごつきじゅうたくみのりかいづか 介護付き住宅みのり貝塚
主たる事務所の所在地	大阪府貝塚市王子1092-2
事務者名	(ふりがな) せんなんせいかつきょうどうくみあい 泉南生活協同組合
連携内容	緊急時の入居者の受け入れ 職員の応援

(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人旭医道会　ひとねクリニック　（　6　km）
	住所	岸和田市土生町4-3-1　リハーブ東岸和田2Fメディカルモール205
	診療科目	内科・外科・循環器内科・訪問診療
	協力科目	内科・外科・循環器内科・訪問診療
	協力内容	訪問診療、急変時の対応　急性疾患等によって緊急に診察が必要な場合は往診にて医療行為を行う
		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	まさと歯科医院　（　13　km）
	住所	阪南市自然田821-9
	協力内容	訪問診療、急変時の対応　医院への送迎又は歯科医が訪問して診療する。
		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	自立、要支援、要介護	
留意事項	入居に対する制限はない	
契約の解除の内容	暴力行為に及ぶ等の理由で共同生活を維持できない場合は、契約を解除することがある。	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸契約書第12条
	解約予告期間	即日から2カ月（内容による）
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月	
体験入居		内容 空室がある場合のみ1日（宿泊しない）1,000円、1泊2日2,000円、2泊3日3,000円、3泊以上は、1日当たり家賃に0.1を掛けた金額と管理費1日333円。食事代は別途。（電気代、ガス代は30日未満に限り無料）※料金には消費税等を含む。
入居定員	92 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	0	訪問介護事業所の管理者と兼務
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	22	10	12	
介護職員	35	7	28	常勤2名が計画作成担当者と兼務
看護職員	7	2	5	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	2	1	1	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	0	0	0	
その他職員	0	0	5	

(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	10	3	7	
介護福祉士実務者研修修了者	4	2	2	
介護職員初任者研修修了者	11	2	9	
看護師	2	0	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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(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	0人	0人
介護職員	2人	2人
生活相談員	0人	0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		1	1	1	11	0	0	0	0	0	0
前年度 1 年間の 退職者数		1	0	1	3	0	0	0	0	0	0
業務に 応じた 職員の 従事し た経験 年数に 対する 人数	1 年未満	1	4	3	20						
	1 年以上 3 年未満	1	1	4	8						
	3 年以上 5 年未満										
	5 年以上 1 0 年未満										
	1 0 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	一部前払い・一部月払い方式	
	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	公租公課や近隣の賃借料等に変動があるとき
	手続き	甲（泉南生活協同組合） 乙（賃貸人）協議

（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	自立・要支援・要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	18.06㎡	18.12㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
月額費用の合計		147,320円	158,320円
家賃 ※ 介護保険外サービス費用（介護）	食費	59,500円	70,500円
	管理費	57,120円	57,120円
	状況把握及び生活相談サービス費	21,500円	21,500円
	電気代	5,200円	5,200円
		4,000円	4,000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	サ高住整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定した。	
敷金	家賃の	1.7 ヶ月分
	解約時の対応	賃貸契約書第 6 条の通り
前払金	なし	
食費	厨房維持費、調理員人件費、食材料費など	
管理費	水道費・共同浴室利用料・共用部分の維持管理費に充当	
状況把握及び生活相談サービス費	サービスを提供する人員の人件費	
電気代	月額4,000円を超える場合はその差額を別途請求	
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	暮らしの助け合い 別途契約	

（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	0人
	65歳以上75歳未満	8人
	75歳以上85歳未満	40人
	85歳以上	44人
要介護度別	自立	31人
	要支援1	9人
	要支援2	7人
	要介護1	16人
	要介護2	19人
	要介護3	5人
	要介護4	4人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	7人
	6か月以上1年未満	23人
	1年以上5年未満	62人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0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		0人／0人
入居者数		92人

(入居者の属性)

性別	男性	30 人		女性	62 人	
男女比率	男性	32.6 %		女性	67.4 %	
入居率	100 %		平均年齢	84 歳		平均介護度

(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	4人
	その他	0人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
		3人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 入院

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）		サービス付き高齢者向け住宅おひさま熊取
電話番号 / F A X		072-468-7476 / 072-468-7477
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	9：00～18：00
	日曜・祝日	9：00～18：00
定休日		なし
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		
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 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		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 大阪府住宅まちづくり部居住企画課管理調整グループ
電話番号 / F A X		06-6944-2675 / 06-6944-6670 06-6210-9711 / 06-6210-9712
対応している時間	平日	9：00 ～ 18：00
定休日		土曜日・日曜日・祝休日・年末年始
窓口の名称（虐待の場合）		泉佐野市広域福祉課
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780
対応している時間	平日	9：00～17：30
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	三井住友海上
	加入内容	福祉事業総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	最高1億円まで補償	
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	
		実施日	毎月15日回収	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	掲示・懇談会
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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・入居希望者に交付
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

10 その他

運営懇談会		ありの場合	
		開催頻度	年 4 回
		構成員	入居者・家族・施設長・部長・職員
		なしの場合の代替措置の内容	
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	・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	・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） 例）・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。 ・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。 ・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。 ・賠償すべき問題が発生した場合、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	
指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	あり		
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（事業主体が所在市町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	オレンジコープ堺東 オレンジコープ泉ヶ丘 オレンジコープ東岸和田 オレンジコープ阪南 オレンジコープ紀伊	堺市堺区北安井町2-6 堺市南区三原台1-2-2 岸和田市土生町4-3-1 阪南市和泉鳥取951-1 和歌山市弘西571
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	あり	介護付き住宅みのり堺 介護付き住宅みのり貝塚 介護付き住宅みのり阪南 介護付き住宅みのり紀伊 介護付き住宅おひさま 介護付き住宅おひさま東	堺市中区新家町485-1 貝塚市王子1092-2 阪南市和泉鳥取951-1 和歌山市弘西571 和歌山市弘西579 和歌山市弘西576
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	あり	オレンジコープ堺東 オレンジコープ泉ヶ丘 オレンジコープ東岸和田 オレンジコープ紀伊	堺市堺区北安井町2-6 堺市南区三原台1-2-2 岸和田市土生町4-3-1 和歌山市弘西571
<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	あり	介護付き住宅みのり堺 介護付き住宅みのり貝塚 介護付き住宅みのり阪南 介護付き住宅みのり紀伊 介護付き住宅おひさま 介護付き住宅おひさま東	堺市中区新家町485-1 貝塚市王子1092-2 阪南市和泉鳥取951-1 和歌山市弘西571 和歌山市弘西579 和歌山市弘西576
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※（税抜）	
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。