

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年4月1日
記入者名	井阪 雅子
所属・職名	介護事業部 施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃびすかす 株式会社BISCUSS	
法人番号	7120101053688	
主たる事務所の所在地	〒 542-0081 大阪府大阪市中央区南船場一丁目11番9号長堀安田ビル6階	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-4705-1020 / 06-4705-1021
	メールアドレス	biscuss.kaigo@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// <a href="http://biscuss.co.jp/">biscuss.co.jp/</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 森屋 和紀	
設立年月日	平成 27年9月27日	
主な実施事業	※別添1 (別々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)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむはいびすいずみさの 住宅型有料老人ホームHIBISU泉佐野	
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	〒 598-0002 大阪府泉佐野市中庄792番1	
主な利用交通手段	南海本線井原の里駅下車徒歩7分	
連絡先	電話番号	072-493-6288
	FAX番号	072-493-6289
	メールアドレス	izumisano.6288@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// <a href="http://biscuss.co.jp/">biscuss.co.jp/</a>
管理者(職名/氏名)	施設長 / 井阪 雅子	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	令和 3年9月1日 / 令和 3年9月1日	

### 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 3年8月31日	～			令和 33年7月31日			
	面積	1,079.5 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 3年8月31日	～			令和 33年7月31日			
	延床面積	1,176.5 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分					948.4 m <sup>2</sup> )		
	竣工日	令和 3年8月31日	用途区分		有料老人ホーム (住宅型)				
	耐火構造	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	48戸		届出又は登録をした室数			47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	○	○				11.55	45	
	一般居室個室	○	○				15.79	1	2人部屋
	一般居室個室	○	○				16.55	1	2人部屋
	一時介護室	○	○				11.55	1	
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			1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	4ヶ所			0ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所			0ヶ所			その他：	
	食堂	1ヶ所		面積 135.6 m <sup>2</sup>					
	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) ヶ所							
	廊下	中廊下 1.6 m		片廊下 1.6 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 事務所			通報先から居室までの到着予定時間 1～2分					
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		近隣地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		安心した日常生活を過ごしていただくよう、介護と医療と連携したサービスで安らぐ生活環境を提供する。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	株式会社アトミック
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	入居者宅へ1日最低1回訪問し、相談等状況確認する。
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	医療法人海心会コーラルメディカルクリニック
	提供方法	適時実施
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、管理者の井阪 雅子です。 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カ月）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カ月毎行う。） 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カ月に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)
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、入院の付き添い、通院介助		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人海心会コーラルメディカルクリニック	
	住所	大阪府岸和田市上松町3024番地	
	診療科目	内科	
	協力科目	訪問診療、急変時の対応	
	協力内容	<u>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</u>	あり
		<u>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</u>	あり
	名称	医療法人海心会コーラルメディカルクリニック	
	住所	大阪府岸和田市上松町3024番地	
	診療科目	内科	
	協力科目	<u>訪問診療、急変時の対応</u>	
協力内容	<u>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</u>	あり	
	<u>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</u>	あり	
<u>新興感染症発生時に 連携する医療機関</u>			
	<u>医療機関の名称</u>		
	<u>医療機関の住所</u>		
協力歯科医療機関	名称	たまご歯科	
	住所	大阪府岸和田市上松町3024番地岸和田市土生町2丁目32-5	

**(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		介護居室へ移る場合		
		その他の場合：		
判断基準の内容		重度化や体調管理が頻回に必要状態になったとき		
手続の内容		入居者または代理人の承諾		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容	
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	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	自傷・他傷行為のない方		
契約の解除の内容	社会通念上著しく困難、死亡、利用料の遅滞		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間	30日	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1日につき5500円（食事代込み）
入居定員	49人		
その他			

## 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	介護職員
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	12	10	2	
介護職員	12	10	2	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	5	0	5	
事務員	2	0	2	
その他職員	3	0	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		
介護福祉士	6	5	1	
介護福祉士実務者研修修了者	3	3	0	
介護職員初任者研修修了者	4	3	1	

(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		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

(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	
介護職員	2	人	1	人
生活相談員		人		人
	1	人	1	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		介護福祉士実務者研修					
	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	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	4	3	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた従事者の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	4	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	1	1	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	3	1	0	0	0	0	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	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： 入院された場合、翌月より家賃のみ請求	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

### (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		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	11.55㎡	
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	あり
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	50,000円	50,000円
月額費用の合計		117,700円	185,000円
※ サ ー ビ ス 外 の 費 用 （ 介 護 ）	家賃	48,000円	90,000円
	食費	44,400円	88,800円
	管理費	20,000円	40,000円
	リネン費	2,000円	4,000円
	光熱水費	3,300円	3,300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	建物の賃借料、設備備品等、借入利息等を基準として算出	
敷金	家賃の 1.25 ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費と相殺
前払金	なし	
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用	
管理費	建物の管理費	
リネン費	各種リネン（シーツ・枕・枕カバー・布団等）	
光熱水費	光熱水負担分	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2	
介護保険外費用	別添	

**(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略**

<u>算定根拠</u>		
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	5人
	75歳以上85歳未満	20人
	85歳以上	18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	1人
	要介護2	3人
	要介護3	15人
	要介護4	12人
	要介護5	13人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	34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		4人 / 5人
入居者数		人

### (入居者の属性)

性別	男性	18人	女性	27人	
男女比率	男性	%	女性	%	
入居率	90%	平均年齢	83歳	平均介護度	3.8

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	6人
	死亡者	9人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		2人 特別養護老人ホームの入所が決まった

## 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)		住宅型有料老人ホームHIBISU泉佐野	
電話番号 / F A X		072-493-6288 / 072-493-6289	
対応している時間	平日	午前9時～午後6時	
	土曜	午前9時～午後6時	
	日曜・祝日	午前9時～午後6時	
定休日		年中無休	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		泉佐野市役所 介護保険課	
電話番号 / F A X		072-463-1212 / 072-464-9314	
対応している時間	平日	午前9時～午後5時	
定休日		土・日・祝日・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)		大阪府国民健康保険団体連合会 介護保険課	
電話番号 / F A X		06-6949-5244 / 06-6949-5417	
対応している時間	平日	午前9時～午後5時	
定休日		土・日・祝日・年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		泉佐野広域福祉課	
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780	
対応している時間	平日	午前9時～午後5時	
定休日		土・日・祝日・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	東京海上日動保険会社	
	加入内容	介護従業者等の業務を包括的に保障	
	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。		
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		ありの場合	意見箱の設置	
		実施日		
		結果の開示	なし	
			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
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

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	施設長・家族・入居者
		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	
	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	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	マニュアルを作成して、職員に周知する。		
緊急時等における対応方法	マニュアルを作成して、職員に周知する。		
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	
大阪府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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	・居室の有効面積が13㎡無・二人部屋設置しているが一時介護室が無・廊下幅1.8m以上必要な所全体的に足りていない・浴室が10名で1台のところ4台の設置となっている。		
「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	居室を1室一時介護室として利用・車いすの巡回等特に問題無です。入浴スケジュールを調整し対応致します。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	重要事項説明書に記載の上説明		
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（事業主体が大阪府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)事業主体が大阪府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	訪問介護ステーションHIBISU泉佐野	泉佐野市中庄792-1
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーションぐらんんで	泉佐野市中庄792-1-1階
訪問リハビリテーション	あり		
居宅療養管理指導	あり	コーラルメディカルクリニック	
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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代	あり	使う量にて値段が変動	他業者と契約【自費】
	入浴（一般浴） 介助・清拭			
	特浴介助			
	身辺介助（移動・着替え等）			
	機能訓練			
	通院介助	あり	5分370円	
生活サービス	居室清掃			
	リネン交換			
	日常の洗濯			
	居室配膳・下膳			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス	あり	2300円	2か月毎に希望者のみ
	買い物代行	あり	5分370円	
	役所手続代行	あり	5分370円	
	金銭・貯金管理	あり	1500円	
健康管理サービス	定期健康診断		実費	コーラルメディカルクリニックへ委託
	健康相談		実費	コーラルメディカルクリニックへ委託
	生活指導・栄養指導		実費	コーラルメディカルクリニックへ委託
	服薬支援		実費	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）		実費	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり		身寄りのない方のみ又は家族が入院される等の事情がある場合
	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。