

重要事項説明書

記入年月日	平成29年7月1日
記入者名	飛松次郎
所属・職名	事務局長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ ばんふ 株式会社 バンフ		
主たる事務所の所在地	〒 576-0051 大阪府交野市倉治六丁目13番8号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-858-0506 / 072-858-2803	
	メールアドレス	info@cocorostick.com	
	ホームページアドレス	http://cocorostick.co.jp/	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 飛松 ツタエ		
設立年月日	平成 16年10月22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)ゆうりょうろうじんほ一む ころすてつき 有料老人ホーム ココロステッキ		
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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 573-0145 大阪府枚方市大峰南町22-5		
主な利用交通手段	京阪バス バス停「四辻」から徒歩約5分		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-858-0506 / 072-858-2803	
	メールアドレス	info@cocorostick.com	
	ホームページアドレス	http://cocorostick.co.jp/	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 飛田 芙美		
事業開始日/届出受理日 又は登録日(登録番)	平成 29年2月1日	/	平成 29年1月20日 福監第462号

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	648.5	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	1,303.6	m ² (うち有料老人ホーム部分	771.8	m ²)				
	竣工日	平成	29年1月15日	用途区分	住宅型有料老人ホーム・デイサービス・生活介護				
	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	5 階	(地上	5 階、地階	0 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	24 戸	届出又は登録をした室数				24 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		○	○	×	×	×	13.01	20	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.20	2	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.17	1	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.93	1	1人部屋
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				0 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	2 ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0 ヶ所			ヶ所	その他：		
	食堂	1 ヶ所	面積	51.97 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 (車椅子対応)				1 ヶ所			
	廊下 (幅)	中廊下	1.8 m	片廊下	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	3F 事務室		通報先から居室までの到着予定時間		10秒～60秒			
その他	緊急通報装置の受信盤として介護職員が P H P を携帯。								
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	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	医療機関と提携し、日常生活における安心で安全な生活支援を行う。	
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	
調理・食事の提供	委託	勇輝フードサービス株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	委託	こさか内科クリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門家等を紹介する。 	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	こさか内科クリニック
	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（有料老人ホームココロステッキ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を選定しています。 【施設長】 飛田芙美</p> <p>②成年後見制度の利用を支援します。</p> <p>③苦情解決体制を支援します。</p> <p>④従業員に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。</p> <p>⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。</p>	
身体的拘束	<p>①身体的拘束は原則禁止しており、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、同意書をいただきます。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎に行います。）</p> <p>②経過観察及び記録を行います。</p> <p>③3ヶ月に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します。</p> <p>④3ヶ月に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みます。</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) けあぷらんせんたー こころすてつき ケアプランセンター ココロステッキ
主たる事務所の所在地	〒573-0145 大阪府枚方市大峰南町22-5
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ばんふ 株式会社 バンフ
併設内容	居宅介護支援

事業所名称	(ふりがな) ほうもんかいご こころすてつき 訪問介護 ココロステッキ
主たる事務所の所在地	〒573-0145 大阪府枚方市大峰南町22-5
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ばんふ 株式会社 バンフ
併設内容	訪問介護・介護予防訪問介護、居宅介護・重度訪問介護・同行援護

事業所名称	(ふりがな) でいさーびす こころすてつき デイサービス ココロステッキ
主たる事務所の所在地	〒573-0145 大阪府枚方市大峰南町22-5
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ばんふ 株式会社 バンフ
併設内容	通所介護・介護予防通所介護

(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)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(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、入退院の付き添い、通院介助		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	こさか内科クリニック（ホームから約2.5km）	
	住所	大阪府枚方市交野市郡津4丁目39-13	
	診療科目	内科、小児科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：定期健康診断、健康相談・健康管理	
	名称		
	住所		
	診療科目		
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	概ね60歳以上		
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、等	
	解約予告期間	3ヶ月	
入居者からの解約予告期間	30	日前	
体験入居	あり	内容	空室がある場合のみ実施 1泊2日食事付き 5,000円(税別)
入居定員	24	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	1		生活相談員 1人・介護職員 1人
生活相談員	15	1	14	管理者 1人・介護職員 14人
直接処遇職員	15	1	14	管理者 1人・生活相談員 14人
介護職員	15	1	14	管理者 1人・生活相談員 14人
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
	合計	常勤	非常勤	
介護福祉士	5		5	
准看護師	1		1	介護職員として勤務。

(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			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (18 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	1 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 生活相談員、介護職員							
	業務に係る資格等	あり	資格等の名称		ヘルパー2級					
	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										
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		1	14	1	14				
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満									
	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	利用権方式	
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	あり	状況把握及び生活相談サービス費に相違あり。以下のプラン参照。
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：	不在時においても規定の使用料（食費以外）を徴収
利用料金の改定	条件	人件費上昇等により2年に1回改定する場合がある。 物価変動等の事情により随時改定する場合もある。
	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	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	13.01㎡～13.93㎡	13.01㎡～13.93㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
	火災保険料（2年分）	10,210円	10,210円
月額費用の合計		117,800円	107,800円
家賃		37,800円	37,800円
保険外※ サービス費用 （介護）	食費	42,000円	42,000円
	共益費	3,000円	3,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	10,000円
	光熱水費	5,000円	5,000円
	管理費	10,000円	10,000円
備考		※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。） 上記表示金額は、消費税（別）の表記です。	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物建築の借入金返済利息、設備備品費、周辺近隣の家賃等を基礎として1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	約2.6ヶ月分
	解約時の対応	退去時に居室の原状回復費用を除き残額を返還いたします。
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	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・別添2に「状況把握及び生活相談サービス費に含む」と記載のサービス部分 	
光熱水費	各居室における水道光熱費（定額）	
管理費	エレベーター保守管理用等の施設の安全管理費用	
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	管理規程の別表⑫のとおり	

(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）		
初期償却率（%）		
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	1人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	12人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	5人
	要介護2	4人
	要介護3	6人
	要介護4	2人
入居期間別	6か月未満	18人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	0人
	5年以上10年未満	0人
	10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		18人

(入居者の属性)

性別	男性	6人	女性	12人	
男女比率	男性	33%	女性	67%	
入居率	75%	平均年齢	85.2歳	平均要介護度	2.2

(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	人
	死亡者	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)
	入居者側の申し出	(解約事由の例)

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称(設置者)		株式会社 バンフ	
電話番号 / F A X		072-858-0506	/ 072-858-2803
対応している時間	平日	9:00 ~ 16:00	
	土曜	-	
	日曜・祝日	-	
定休日		土日祝日・夏季休暇・年末年始	
窓口の名称(苦情)		枚方市長寿社会部介護保険課	
電話番号 / F A X		072-841-1460	/ 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:30	
定休日		土日祝日・年末年始	
窓口の名称(事故・虐待)		枚方市長寿社会部地域包括ケア推進課	
電話番号 / F A X		072-841-1458	/ 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:30	
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	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	
	加入内容	賠償責任(身体・財物)	
	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く		
事故対応及びその予防のための指針	あり	事故対応マニュアル	

(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
重要事項説明書の雛形	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	入居者、家族もしくは身元引受人等、施設長、職員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> ・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、枚方市個人情報保護条例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得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	<ul style="list-style-type: none"> ・事故、火災及び急病、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。（事故対応マニュアルに基づく） ・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わを確認する。 ・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	
枚方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			
「7. 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		
合致しない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			
合致しない事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添1（事業主体が枚方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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：平成 年 月 日
法人名：
代表者氏名：
事業所名：
説明者氏名：

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

(入居者)

住 所：
氏 名：

(入居者代理人)

住 所：
氏 名：

(別添1)事業主体が枚方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	訪問介護 ココロステッキ	枚方市大峰南町22番5号
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	あり	デイサービス ココロステッキ	枚方市大峰南町22番5号
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	あり	ケアプランセンター ココロステッキ	枚方市大峰南町22番5号
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	あり	訪問介護 ココロステッキ	枚方市大峰南町22番5号
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		
介護予防通所介護	あり	デイサービス ココロステッキ	枚方市大峰南町22番5号
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		

(別添2)

有料老人ホームココロステッキ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	あり	500円/20分	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	300円/回	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴)介助・清拭	あり	500円/20分・500円/回	一般浴:500円/20分、清拭:500円/回
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		居室から食堂への移動は状況把握及び生活相談サービス費に含む。
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	800円/30分	タクシー代は実費。
生活サービス	居室清掃	あり	1,000円/30分	
	リネン交換	あり	1,000円/回	
	日常の洗濯	あり	1,500円/回	
	居室配膳・下膳	あり	100円/回	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	要相談。行事食も実費。
	おやつ	なし		レクリエーション(季節折々の行事やお誕生日等)については実費。
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	600円/30分	1時間以内で買い物が可能な範囲。購入費用は実費。
	役所手続代行(介護保険手続)	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含む	
	金銭・貯金管理	なし		必要に応じて実施(要相談)
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年1回
	健康相談	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含む	
	服薬支援	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含む	薬受取りについては2,000円/回(提携医療機関以外)
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	状況把握及び生活相談サービス費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	800円/30分	タクシー代は実費。入退院手続きについては2,000円/回
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	2,000円/回	

※「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。