

# 重要事項説明書

様

---

住宅型有料老人ホーム 幸 PREMIUM 御殿山

株式会社アウル

## 重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	
所属・職名	

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃあうる 株式会社アウル	
主たる事務所の所在地	〒 577-0804 大阪府東大阪市中小阪5丁目11-23	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-4307-7722 / 06-4307-7733
	メールアドレス	<a href="mailto:fukurou@owl.email">fukurou@owl.email</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://www.owl.email">http://www.owl.email</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 松井 将弘	
設立年月日	平成 29 年 1 月 6 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) 介護保険事業、不動産業	

## 2 有料老人ホーム事業の概要

## (住まいの概要)

住 所	じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ さち ふれみあむ ごてんやま 住宅型有料老人ホーム 幸 PREMIUM 御殿山	
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	〒 573-1178 大阪府枚方市渚西1丁目17-5	
主な利用交通手段	京阪本線「御殿山」より約140m(徒歩約2分)	
連絡先	電話番号	072-894-7187
	FAX番号	072-894-7188
管理者(職名/氏名)	ホームページアドレス	<a href="http://www.owl.email">http://www.owl.email</a>
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	管理者	渡里 仁志
	令和 4 年 3 月 20 日	令和 年 月 日

### 3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり					
	賃貸借契約の期間	令和 4年 4月 1日				～	令和 14年 3月31日				
	面積	842.49 m <sup>2</sup>									
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり					
	賃貸借契約の期間	令和 4年 4月 1日				～	令和 14年 3月31日				
	延床面積	999.00 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				999.00 m <sup>2</sup> )					
	竣工日	令和 4年 3月 20日			用途区分	住宅型有料老人ホーム					
	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	3階 (地上			3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	41戸			届出又は登録をした室数				41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	○	○	×	×	○	9.85～10.92m <sup>2</sup>	39	個室 (1人)		
	一般居室個室	○	○	○	○	○	18.13m <sup>2</sup>	2	個室 (1人又は2人)		
	(**)面積表示について トイレ・収納設備等を除く内法面積で表示している										
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 3ヶ所			0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 118.02 m <sup>2</sup>						
	入居者や家族が利用できる調理設備										
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応)				1ヶ所					
	廊下幅 (中廊下)	最大 1.80 m			最小 1.80 m			(両手すり設置後の内法幅)			
	汚物処理室	1ヶ所									
	緊急通報装置	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分から3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		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		医療機関との連携により、機能訓練設備を用いて専門職による自立支援のサポートを行う。
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	なし	
食事の提供	委託	有限会社マルフクメディカルフーズ
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		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、食事提供時又は居宅訪問などによる安否確認・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、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診		
	有	年2回の機会を設ける。
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。

##### (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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	社会医療法人美杉会 佐藤病院
	住所	大阪府枚方市養父東町65-1
	診療科目	総合内科、内科（循環器、消火器、血液、腎臓、呼吸器） 一般外科、外科（消化器、肛門、呼吸器、乳腺、脳神経、整形、手） リウマチ科、リハビリ科、眼科、皮膚科、放射線科、麻酔科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	医療法人亀寿会 亀岡内科
	住所	大阪府枚方市西禁野2-2-15
	診療科目	内科
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人正歯会 竹村歯科
	住所	大阪府堺市南区桃山台3-4-1
	協力内容	訪問診療
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		
	その他の場合：一般居室		
判断基準の内容	入居者の心身状況の変化		
手続の内容	入居者等に文書をもって説明と入居契約書の変更		
追加的費用の有無	あり	追加費用	家賃差額及び原状回復費
居室利用権の取扱い	変わらず。		
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	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	要支援、要介護		
留意事項	入居者の資格は次の①または②に該当する者である。 ①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居者（配偶者／60歳以上の親族／要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族／特別な理由により同居させる必要があると知事が認めるもの） （「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）		
契約の解除の内容	・賃料等の支払義務違反 ・使用目的遵守義務違反 ・禁止、制限行為義務違反ほか		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第29条 二項	
	解約予告期間	30日間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月(30日)		
体験入居	あり	1泊2日	10,000円食事付き
入居定員	43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		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
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	1	1		
その他職員 (夜勤)	3		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		
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者				

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

住 所	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		
柔道整復士		
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 ( 17 : 00 ~ 9 : 00 )		
	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	人	人
生活相談員	人	人
宿直	1 人	0 人

(職員の状況)

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	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した職員の従事した経験年数に 応じた人数	1年未満									
	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		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、2年に1回改訂する場合がある。
	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	
入居者の状況	要介護度	要支援1.2 要介護1から5	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	9.99㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	
	火災保険料	7,200円	
月額費用の合計		128,280円	
	家賃	52,000円	
※ヘルパー 介護サービス 保険費用 外用	食費（税込）	48,600円	
	共益費1部屋あたり	12,500円	
	管理費	13,750円	
	レクリエーション積立金他	1,430円	
備考 介護保険費用1割又は2割、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、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の 6ヶ月分 (上限20万円を限度とする)	
	解約時の対応	居室原状回復費及び利用料未払金を差し引き。残金有の場合返還/不足の場合差額請求
前払金	無	
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	共用部光熱水費・清掃	
状況把握及び生活相談サービス費	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)	
生活サポート費	身体介助等介護以外の生活サポート	
光熱水費	家賃に含む	
管理費	施設メンテナンス費(建物清掃費・各種機器設備保守点検費他)	
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	レクリエーション費積立金	

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

### (入居者の属性)

性別	男性	人	女性	人
男女比率	男性	%	0	%
入居率	%	平均年齢	歳	平均介護度

### (前年度における退居者の状況)

退居先別の人数	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 幸 PREMIUM 御殿山
電話番号 / F A X		072-894-7187 / 072-894-7188
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
窓口の名称 (事故)		枚方市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
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
苦情		枚方市健康福祉部介護認定給付課
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		土日祝祭日、年末年始
窓口の名称 (虐待の場合)		枚方市健康福祉部健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
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	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
	加入内容	介護保険・福祉事業者総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	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	令和 4 年 3 月 20 日	
		結果の開示	あり	
開示の方法	館内掲示			
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	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 2 回
		構成員	入居者、家族、施設長（管理者）
		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"> <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ダンス」並びに、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（38度以上）、事故（骨折・裂傷等）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	
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	9.85～10.92㎡（39室）が内法13㎡以下である		
「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		
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。		
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（別を実施する介護サービス一覧表）

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

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

⑩

---

(入居者代理人)

住 所

---

氏 名

⑩

---

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 令和 年 月 日

---

説明者署名

⑩

---

(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			
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	アウル訪問看護ステーション	枚方市磯島元町4-8
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護	あり	アウル訪問看護ステーション	枚方市磯島元町4-8
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所介護			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			
<指定第1号事業>			
訪問型介護予防サービス			
訪問型生活援助サービス			
通所型介護予防サービス			
通所型短時間サービス			

## (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

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※（税込みの総額）	
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	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助（着替え・体位変換等）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,100円/時間	病院への通院の付添い同行。
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	あり	220円/回	1回く配膳及び下膳＞ 介護保険給付等含むサービス以外
	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	あり	実費	外部訪問利用
	買い物代行 ・外出付添い（通院含む）	あり	1,100円/時間	交通費別途 1時間未満550円/回 1時間超1,100円/回 各以降30分毎に550円 介護保険給付等含むサービス以外
	役所手続代行	あり	1,650円/回	申請料等別途
	生活サポート費	あり	3,300円/月	介護保険以外でのサービス費用
金銭・貯金管理	あり	1,100円/月	利用者からの依頼により契約。金銭等管理規定により行う。	
健康管理サービス	定期健康診断	あり		年1、2回の機会を設ける
	状態把握及び生活相談費	あり	550円/回	状態把握・安否確認など健康に関するサービス費。
	健康相談	あり		状況把握サービス費に含む。
	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		
入退院サービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	1,100円/時間	病院への入院や退院の付添い同行。
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,100円/回	
	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、月額サービスの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。