

重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	日比規貴
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやていーえすあい 株式会社T. S. I		
主たる事務所の所在地	〒 615-8074 京都府京都市西京区桂南巽町75番地4		
連絡先	電話番号／FAX番号	075-393-7177／075-381-1011	
	メールアドレス	info@t-s-i.jp	
	ホームページアドレス	https://www.t-s-i.jp/index.html	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 北山 忠雄		
設立年月日	平成	22年2月2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)あんじえすひらかた アンジェス枚方		
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	住宅型		
所在地	〒 573-1133 大阪府枚方市招提元町二丁目23番11号		
主な利用交通手段	1. 電車 (京阪本線 牧野駅からバスで16分 降車後、徒歩5分 / または徒歩で25分) 2. その他 (八幡東ICから車で20分)		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-800-7737／072-800-7747	
	メールアドレス	info@t-s-i.jp	
	ホームページアドレス	https://www.t-s-i.jp/	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 日比規貴		
事業開始日/届出受理日 又は登録日(登録番号)	令和4年11月1日	/	令和4年1月24日 枚方市長(サ高住R03)第0002号

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	なし					
	賃貸借契約の期間	令和	4年10月1日			～	令和	29年9月30日			
	面積	1,237.9 m ²									
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	令和	4年10月1日			～	令和	29年9月30日			
	延床面積	999.7 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)									
	竣工日	令和	4年9月30日			用途区分					
	耐火構造	準耐火建築物		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						適合している				
居室の状況	総戸数	29戸		届出又は登録をした室数				29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	○	○	×	×	○	18.18m ²	27			
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	25.14m ²	2			
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				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	個室	4ヶ所				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		87.5 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり									
	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	1.8 m		片廊下	1.3 m					
	汚物処理室	2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											
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		高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき策定された「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」を遵守し、適切な管理はもとより、契約上のトラブルを回避する観点から、十分な情報提供を行い、入居者の居住の安定を確保する。
サービスの提供内容に関する特色		毎日レクリエーションと嚙下体操を実施。 安価な料金設定による介護サービス提供の実施。
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）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	ケアステーションあんじえす枚方
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、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修、実務者研修、介護福祉士、看護師のいずれか
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	希望があれば健康診断が受けられる医療機関の紹介をいたし
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		<ul style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者を選定します。 ②成年後見制度の利用を支援します。 ③苦情解決体制を整備します。 ④従業者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。 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。
身体的拘束		<ul style="list-style-type: none"> ・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 2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します。 1月に1回以上、身体的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。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。

非常災害対策	<p>①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。</p> <p>②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。</p> <p>③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。</p> <p>避難訓練実施時期：（毎年2回 4月・10月予定）</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) ケアステーションあんじえす枚方/ケアプランセンターえんじゅ枚方
事業所の所在地	〒573-1133 大阪府枚方市招提元町二丁目23番11号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃていーえすあい 株式会社T. S. I
併設内容	訪問介護事業、予防訪問介護事業/居宅介護支援事業

（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)
事業所の所在地	
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	ホームケアクリニック摂津	
	住所	大阪府摂津市三島3丁目2番45号M-ブランドール402	
	診療科目	総合診療内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	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	自立、要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	契約上の禁止行為に該当した場合、その他合意の上。		
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条全項 生活支援サービス契約書 第10条全項	
	解約予告期間	相当の期間	
入居者からの解約予告期間	2ヶ月		
体験入居	あり	内容	1日当たり3,300円(税込) 介護が必要な場合は別途1,100円(税込)
入居定員	31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	12		12	介護職員と兼務
直接処遇職員	12		12	
介護職員	12		12	生活相談員と兼務
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	7		7	
事務員	1		1	
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	上位資格のみ記載
介護福祉士実務者研修修了者	3		3	上位資格のみ記載
介護職員初任者研修修了者	4		4	上位資格のみ記載
看護師				
准看護師				

(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 (17 時～ 翌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	0 人	0 人
介護職員	1 人	0 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	なし	資格等の名称		
	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
前年度1年間の採用者数		8	8		
前年度1年間の退職者数		9	9		
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		2	2	
	1年以上3年未満				
	3年以上5年未満		2	2	
	5年以上10年未満		0	0	
	10年以上		8	8	
備考					
従業員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： 減額なし	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇等により改定する場合がある。
	手続き	取締役会により決定後、運営懇談会等の議題に挙げる。

(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	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	18.18㎡	25.14㎡
	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	あり	あり
入居時点で必要な費用			
月額費用の合計		159,340円	159,340円
家賃		50,000円	75,000円
保険外サービス費用（介護）※	食費	51,840円	51,840円
	共益費	30,000円	38,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	27,500円	27,500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。）	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃貸料、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	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
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	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）	
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	コンシェルジュ	

(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	2	人
	75歳以上85歳未満	10	人
	85歳以上	17	人
要介護度別	自立	0	人
	要支援1	1	人
	要支援2	2	人
	要介護1	2	人
	要介護2	6	人
	要介護3	7	人
	要介護4	8	人
	要介護5	3	人
その他	0	人	
入居期間別	6か月未満	8	人
	6か月以上1年未満	5	人
	1年以上5年未満	16	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		29	人

(入居者の属性)

性別	男性	13	人	女性	16	人	
男女比率	男性	45	%	女性	55	%	
入居率	93	%	平均年齢	85.3	歳	平均要介護度	3

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0	人
	社会福祉施設	1	人
	医療機関	2	人
	死亡者	0	人
	その他	0	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	3	人
		(解約事由の例) 特養入所、入院	

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)		アンジェス枚方 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		072-800-7737 / 072-800-7747
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	9:00~17:00
	日曜・祝日	9:00~17:00
定休日		なし
窓口の名称(苦情)		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		土日祝日・年末年始
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		土日祝日・年末年始
窓口の名称(虐待)		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	富士火災海上保険株式会社
	加入内容	包括職業賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	保険会社及び弁護士と協議のうえ適切に対処します。	
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	入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	入居希望者に交付
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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	アンジェス枚方管理者、入居者及びその家族
		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"> ・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・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	
枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「5 規模及び構造設備」に合致しない事項	枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針適用外		
合致しない事項がある場合の内容			
代替措置等の内容			
「6 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	あり		
合致しない事項の内容	常時1人以上の職員を配置すること。		
代替措置等の内容	17時から9時の時間帯は併設訪問介護事業所と兼務する職員を配置		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	入居者およびご家族へ契約前・契約時に代替措置案について説明		

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）

(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	ケアステーションあん じえず枚方	大阪府枚方市招提元町二丁目23番 11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	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	あり	ケアプランセンターえん じゅ枚方	大阪府枚方市招提元町二丁目23番11号
<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		
<第1号事業>			
予防訪問事業	あり	ケアステーションあん じえず枚方	大阪府枚方市招提元町二丁目23番11号
予防通所事業	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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
介護サービス	食事介助	あり	110円/回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	330円/回	排泄介助上限は1日1,100円
	おむつ代	なし		
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1,100円/15分	
	特浴介助	あり	1,100円/15分	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり		移動介助は1日660円、又は月16,500円(上限)、着替えは220円/回
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	2,200円/30分	入院の手続き、家族でしか対応ができないものは範囲外
生活サービス	居室清掃	あり	550円/15分	
	リネン交換	あり	550円/15分	その他洗濯・居室内掃除も含まれる料金
	日常の洗濯	あり	550円/回	洗濯機・乾燥機それぞれ1台につき
	居室配膳・下膳	あり	550円/回	体調不良時には体調不良時対応料金で居室に下膳配膳を行う
	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	あり	2,200円/30分	本人と同行または代行
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	1,100円/月	預かりの上限金額は100,000円とし、現金管理細則により運用
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	あり	8,800円/月	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	1,100円/月	排便チェック
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		救急車での入院の場合は、4,400円/60分(60分超2,200円/30分) 入院の手続き、家族でしか対応ができないものは範囲外
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,100円/30分	買い物は2,200円/30分
	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。