

## 重要事項説明書

記入年月日	2024/3/4
記入者名	高橋 正樹
所属・職名	ぶどうの里国分・管理者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃいっぽ 株式会社一歩	
法人番号	3122001027098	
主たる事務所の所在地	〒 544-0003 大阪府大阪市生野区小路東一丁目7番15号	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6756-0128/06-6756-0129
	メールアドレス	budounosato@grace.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 高橋 正樹	
設立年月日	平成 25年11月28日	
主な実施事業	※別添1 (事業主体が大阪府内で実施する他の介護サービス)	

## 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)ぶどうのさとこくぶ ぶどうの里国分	
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	
有料老人ホームの種類		
所在地	〒 582-0022 大阪府柏原市国分市場1丁目7番61号	
主な利用交通手段	近鉄大阪線 河内国分駅からバスで5分、徒歩で20分	
連絡先	電話番号	072-975-4128
	FAX番号	072-975-4129
	メールアドレス	budounosato@grace.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	管理者 / 高橋 正樹	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	平成 25年6月4日	平成 25年10月16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	平成	26年6月1日		～	令和	21年5月31日				
	面積	653.9 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	平成	26年6月1日		～	令和	21年5月31日				
	延床面積	949.7 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分					341.7 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	26年5月29日		用途区分	共同住宅					
	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 0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	○	○	×	○	○	18.27	26			
	一般居室個室	○	○	×	○	○	18.37	2			
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	○	○	19.45	1			
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				3ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				3ヶ所			
	共用浴室	個室	3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		66.6 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)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8m		片廊下	1.8m					
	汚物処理室	1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		入居者に対して、24時間の安心と尊厳のある生活を送ることができるよう状況把握、生活相談サービスを主なサービスとし、入居者の選択によるその他のサービスを提供します。
サービスの提供内容に関する特色		入居者の生活に関係する医療、保健、福祉機関との連携を図り、生活の安定を図る。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	株式会社Tfos クックチルセンター
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
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（安否確認・状況把握一食事や外出等の生活場面での機会又は緊急通報装置の利用を通じて少なくとも1日1回本人の状況を把握し、また突発的な事故、体調の急変等の場合には必要な処置を講じると共に、状況に依りかかりつけ医療機関及び家族などへの連絡を行う。）・生活相談サービス（生活相談一生活介護、健康等本建物内での日常生活に関する相談に応じ、また介護、医療、食事サービスの事業所の紹介を行う。）
サ高住の場合、常駐する者		居宅サービス事業者の職員 ホームヘルパー2級以上の資格を
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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		研修や申し送りの機会を通じて随時職員への指導、意識啓発を図る。
身体的拘束		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。） 経過観察及び記録をする。

(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	つなぐ在宅内科クリニック
	住所	大阪府堺市北区百舌鳥赤畑町3-204-3
	診療科目	内科
	協力科目	内科定期受診 他の医療機関との連携 入居者の健康管理
	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	
	協力科目	
協力内容		
	その他の場合	
協力歯科医療機関	名称	医療法人薫歯会 志紀ファミリー歯科
	住所	大阪府八尾市志紀町3-10
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		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	次の①または②に該当するものである	
	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・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等が認める者) (「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	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	
	解約予告期間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居	なし	内容
入居定員	30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
生活相談員	13		13	内1名、管理者と兼務
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				
その他職員				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		

(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		
柔道整復士		
あん摩マッサージ指圧師		
はり師		
きゅう師		

(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	人	人
介護職員	人	人
生活相談員	1人	1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・介護支援専門員					
	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				
前年度1年間の退職者数						4				
応じた業務に従事した経験年数に	1年未満					4				
	1年以上3年未満					1				
	3年以上5年未満					3				
	5年以上10年未満					5				
	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	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： 家賃、共益費	
利用料金の改定	条件	
	手続き	

### (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	18.27㎡ 18.37㎡	19.45㎡
	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	150,000円	168,000円
月額費用の合計		113,000円	131,000円
介護保険サービス費用（介 外※）	家賃	42,000円	60,000円
	食費	35,000円	35,000円
	共益費	36,000円	36,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
備考 介護保険費用1割又は2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	42000～60000円	
敷金	家賃の 4ヶ月分	
	解約時の対応	契約書に基づく
前払金	無し	
食費	朝食250円 昼食460円 夕食460円	
共益費	水道光熱費等 住宅管理、維持等	
状況把握及び生活相談サービス費	無し	
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		

(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	6人
	75歳以上85歳未満	11人
	85歳以上	4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	4人
	要介護2	6人
	要介護3	4人
	要介護4	7人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	9人
	5年以上10年未満	8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 / 1人
入居者数		21人

### (入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	10人	
男女比率	男性	0.52%	女性	0.48%	
入居率	72.4%	平均年齢	79.33歳	平均介護度	3.38

### (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	2人
	死亡者	2人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	2人
		(解約事由の例) 療養型施設入居

## 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)		株式会社一步	
電話番号 / FAX		06-6756-0128	/ 06-6756-0129
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			
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		柏原市福祉こども部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX		072-971-5202	/ 072-971-1801
対応している時間	平日	9:00~17:00	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅企画・マンショングループ 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	
電話番号 / FAX		06-6210-9711 06-6944-2675	/ 06-6210-9712 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00~18:00	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (虐待の場合)		柏原市健康部高齢介護課	
電話番号 / FAX		072-972-1570	/ 072-970-3081
対応している時間	平日	9:00~17:00	
定休日		土日祝祭日	

(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	損保保険ジャパン株式会社
	加入内容	賠償保障 (施設・生産物・受託物) 被害者対応 事故対応 人格権侵害 経済的損失 徘徊時賠償 受託貴重品
	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	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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
事業収支計画書	柏原市有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	柏原市有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	柏原市有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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・管理者・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	当住宅において状況把握・生活相談サービスを提供する上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、契約書第7条6項に基づき、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。		
緊急時等における対応方法	状況把握・相談支援サービス、その他サービスの提供において、入居者において医療を要する場合、急病・負傷の場合、家族等・かかりつけ医への連絡や、救急通報により、適切に対応します。		
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	
柏原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			
「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			
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（事業主体が大阪府内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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1) 事業主体が大阪府内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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	いっぽケアセンター	柏原市国分市場1-7-56-101
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		
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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	いっぽケアセンター	柏原市国分市場1-7-56-101
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;介護予防・日常生活支援総合事業&gt;</b>			
第1号訪問事業	なし		
第1号通所事業	なし		
介護予防ケアマネジメント	なし		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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	あり	無料	
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。