

## 重要事項説明書

記入年月日	令和2年7月1日
記入者名	小林 孝敏
所属・職名	マーコット摂津・施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ふぁーすとぷらんなー 株式会社 ファーストプランナー	
主たる事務所の所在地	〒 569-0823 大阪府高槻市芝生町一丁目21番11号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-678-3835 / 072-677-2901
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://first-planner901.com/index.html">http:// first-planner901.com/index.html</a>
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 大原 令靖	
設立年月日	平成 30年3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） 施設運営 訪問介護事業	

## 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) まーこつとせつ マーコット摂津	
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	〒 566-0042 大阪府摂津市東別府五丁目3番6号	
主な利用交通手段	近鉄バス バス停（別府）より徒歩5分	
連絡先	電話番号	06-6340-1705
	FAX番号	06-6340-1706
	ホームページアドレス	<a href="http://first-planner901.com/index.html">http:// first-planner901.com/index.html</a>
管理者（職名／氏名）	施設長 / 小林 孝敏	
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 30年9月1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	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	30年7月20日			～	令和	25年7月19日（予定）			
	面積	1,096.5 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	平成	30年7月20日			～	令和	25年7月19日（予定）			
	延床面積	1,200.2 m <sup>2</sup> （うち有料老人ホーム部分				1,185.8 m <sup>2</sup> ）					
	竣工日	平成	30年7月20日			用途区分	有料老人ホーム				
	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		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	42戸			届出又は登録をした室数			42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	○	○	×	×	○	11,14m <sup>2</sup>	40	1名		
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	○	17,94m <sup>2</sup>	2	2名		
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			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	3ヶ所			ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所			ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所			面積	120.2 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	1.8 m		片廊下	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	事務所			通報先から居室までの到着予定時間			3分			
その他	相談室 洗濯室										
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		当施設では、自立した生活が困難になった入居者に対して、当施設を住居とし、本人らしくその生活を継続できるように努めるていくものとする。
サービスの提供内容に関する特色		摂津市・協力病院・介護事業所と連携し、入居者の生活を支え、尊厳ある自立した生活が送れるように支援する。
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	なし	
食事の提供	委託	株式会社 メディカルケアフード
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人 亀寿会 亀岡内科
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	医療法人 亀寿会 亀岡内科
提供内容		・状況把握の内容：毎日1回以上（11、14、17、20、23、2、5時）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		
健康診断の定期検診	委託	医療法人 亀寿会 亀岡内科
	提供方法	年2回健康診断の機会付与及び随時診察、検診の機会付与
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・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を選定しています。 【施設長：小林孝敏】 ②成年後見人制度の利用を支援します。 ③苦情解決制度を整備します。 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		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（最長でも一ヶ月）と定め、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頂きます。（継続して行う場合は概ね一ヶ月毎に行います。） ②経過観察及び記録を行います。

##### (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) まーこつとせつほうもんかいごすてーしょん マーコット摂津訪問介護ステーション
主たる事務所の所在地	〒569-0823 大阪府高槻市芝生町一丁目2番11号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ふあーすとぷらんなー 株式会社 ファーストプランナー
連携内容	入浴・排泄又は食事の介護等

(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	医療法人 亀寿会 亀岡内科	
	住所	大阪府枚方市禁野二丁目2番15号	
	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：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力歯科医療機関	名称	医療法人 緑風会 つるみ歯科口腔外科クリニック	
	住所	大阪府大阪市鶴見区緑一丁目9番18号	
	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	<p>概ね65歳以上  入居者の権利  一、可能な限りのプライバシーの尊重  二、個人情報の保護  三、入居者は自らが選ぶ医師や弁護士、その他専門家といつでも相談することができる。この場合、費用は入居者の負担とする  四、入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者に委託する場合には、その管理方法、定期報告等について、事業者とあらかじめ協議するものとする。入居者及び身元引受人は、定期報告の他に、いつでもその管理状況の報告を事業者を求めることができる  五、入居者は、緊急止むを得ない場合を除き、身体拘束その他の行動を制限されることはない  六、入居者は、施設での運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことができる  七、入居者は、事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者に関して、いつでも事業者に直接申し出ることができる</p>		
契約の解除の内容	<p>1、入居者は、この契約を解除しようとする場合には、あらかじめ事業者が定める契約解除届を事業者に提出するものとする。  2、事業者が契約解除届を受け取った翌日から起算して1ヵ月を経過した日を契約解除日とする。  3、入居者が解約解除届を提出しないで居室を退去した時は、事業者が退去の事実を知った日の翌日から起算して1ヵ月経過した日をもって、この契約は解除されるものとする。</p>		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>一、入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき  二、月払いの利用料その他の支払いをしばしば遅延するとき  三、第13条（禁止又は制限される行為）の違反したとき  四、建物、付属設備品又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失したとき  五、入居者の行動が他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ入居者に対する通常の会議方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき  六、共同生活の秩序を乱す行為があったとき</p>	
	解約予告期間	解除を通告し、2ヵ月を経過したとき	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合のみ、月額料金の日割り。最長7日まで
入居定員	44人		
その他	一、前項の通告に先立ち、必ず、入居者および入居者の身元引受人に弁明の機会を設けるものとする		

## 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		管理者兼サービス提供責任者
生活相談員				
直接処遇職員	22	5	17	
介護職員	22	5	17	
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	4		4	

### (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	8	2	6	
介護福祉士実務者研修修了者	6	2	4	
介護職員初任者研修修了者	8	1	7	

(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		
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 ( 17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
管理人	1	人	0	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						
	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			3	8						
前年度1年間の退職者数			3	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		0	4						
	1年以上3年未満		1	0						
	3年以上5年未満		1	2						
	5年以上10年未満		1	1						
	10年以上		2	10						
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	あり	
	内容： 家賃：43,000円のみ	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会で意見を聞く。

### (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	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	11.14㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	
月額費用の合計		117,100円（非課税）	
家賃		43,000円（非課税）	
※ 保 険 サ ー ビス 外 の 費 用 （ 介 護	食費	44,100円（税8%込み）	
	管理費	30,000円（非課税）	
	状況把握及び生活相談サービス費		
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	賃借料・設備備品費を基礎として1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の	2.3256ヶ月分
	解約時の対応	居室のクリーニング・破損代を引いた、残りを返金
前払金	無し	
食費	食材費・人件費・設備・備品代(調理具・食器等)	
管理費	共同施設等の維持・管理費・人件費・事務費	
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	別添2	

**(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	3人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	13人
	85歳以上	21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	4人
	要介護2	15人
	要介護3	9人
	要介護4	8人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	8人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	33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		41人

### (入居者の属性)

性別	男性	20人	女性	21人	
男女比率	男性	48.78%	女性	51.22%	
入居率	93.18%	平均年齢	88.17歳	平均介護度	2.77

### (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	2人
	医療機関	1人
	死亡者	6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	3人
		(解約事由の例) 病院入院及び特別養護老人ホームへ転居

## 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)		住宅型有料老人ホーム マーコット摂津相談窓口
電話番号 / F A X		06-6340-1705 / 06-6340-1706
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~17:00
	日曜・祝日	—
定休日		日・祝
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		株式会社 ファーストプランナー
電話番号 / F A X		072-678-3835 / 072-677-2901
対応している時間	平日	9:00~18:00
定休日		土・日・祝
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / F A X		06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00~18:00
定休日		土・日・祝
窓口の名称 (虐待の場合)		摂津市高齢介護課
電話番号 / F A X		06-6383-1379 / 06-6383-9031
対応している時間	平日	9:00~18:00
定休日		土・日・祝

### (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
	加入内容	居宅サービス・居宅介護支援等賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	苦情・事故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	

### (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	随時	
		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	入居希望者に公開・入居希望者に交付
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	役職員・施設長」・入居者・身元引受人 等
		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扱いに関しては、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為のガイドライン」並びに大阪府個人情報保護条例に関する定めを厳守する。</li> <li>・事業者及び職員は、サービス提供をする上で知りえた利用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。又、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形態とする。</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由り文章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：病気・発熱（38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は速やかに対応する。</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	
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㎡以下		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	該当しない		
	代替措置等の内容	今後、建て替えが生じた際には指針に適合するよう検討します。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	見学対応時及び入居契約時に説明。		
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（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

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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	マーコット摂津訪問介護ステーション	大阪府摂津市東別府五丁目3番6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		
<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	なし		
<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	あり	A: 273円/日 B: 409円/日 C: 591円/日 自費	日額設定となります。月払い
	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	あり	982円/30分 自費	都度払い
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	100円/回 自費	
	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	カット: 1818円 自費	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	無料	
	金銭・貯金管理	あり	無料	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	自費	年2回健康診断: 機会の情報提供 往診後による診察・隔週1回
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	無料	
	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	あり	982円/30分 自費	都度払い
	入退院時の同行	あり	982円/30分 自費	都度払い
	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	無料	

※「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。