重要事項説明書

記入年月日	令和7年2月1日
記入者名	今田健司
所属・職名	管理部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会		
法人番号	1120105005212		
主たる事務所の所在地	〒 583-0027 大阪府藤井寺市岡2-11-6		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-937-2029/072-937-2039	
	メールアドレス	souken@sai.or.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.sai.or.jp/	
代表者（職名／氏名）	理事長 / 佐井 壯謙		
設立年月日	平成 11年6月14日		
主な実施事業	※別添1（別を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)さーびすつきこうれいしゃじゅうたくまごのて サービス付高齢者住宅 まごのて		
届出・登録の区分	高齢者の居任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	住宅型		
所在地	〒 583-0035 大阪府藤井寺市北岡2-13-6		
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「藤井寺駅」より徒歩約8分		
連絡先	電話番号	072-930-5055	
	FAX番号	072-930-5056	
	メールアドレス	magonote-skj@sai.or.jp	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	管理者 / 今田 健司		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 4年8月1日	/	令和 3年10月12日 (R03) 0003

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	令和	4年1月1日			～	令和	34年12月31日			
	面積	631.1 m ²									
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	令和	4年1月1日			～		34年12月31日			
	延床面積	1,073.7 m ² (うち有料老人ホーム部分					238.8 m ²)				
	竣工日	平成	11年4月15日			用途区分	老人ホーム				
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：							
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：一部鉄骨							
	階数	4階		(地上	4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	6戸			届出又は登録をした室数				6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	○	○	×	×	○	18.46	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.63	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.79	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.67	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.10	1			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.14	1			
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	個室	2ヶ所		大浴場	0ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所		チェアー浴	0ヶ所		その他：			
	食堂	1ヶ所			面積	22.58 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	1.6m		片廊下	m					
	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、2階、4階			通報先から居室までの到着予定時間				2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		入居者の方が住み慣れた地域で安心した日常生活を送っていただけるようお手伝いいたします。
サービスの提供内容に関する特色		安心できる生活環境を提供できるよう経験豊富な職員が生活相談させていただきます。
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	
提供内容		<p>■状況把握サービス 日中、定期的に居室、フロア等の共有部分の巡回を行い安否確認・状況把握（声かけ）を行います。</p> <p>■生活相談サービス 日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介します。</p>
サ高住の場合、常駐する者		看護師、介護福祉士、初任者研修修了者等
健康診断の定期検診	委託	医療法人 真世会 佐井胃腸科・肛門科
	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・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		<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者の今田健司です。</p> <p>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
身体的拘束		<p>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カ月）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カ月毎行う。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>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。</p> <p>④3カ月に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。</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) かんごしょうきぼたきのがたきょたくかいご まごのて 看護小規模多機能型居宅介護 まごのて
主たる事務所の所在地	大阪府藤井寺市岡2-11-6
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会
併設内容	看護・訪問・通所・宿泊の複合サービス
事業所名称	(ふりがな) ほうもんかんごすてーしょん まごのて 訪問看護ステーション まごのて 大阪府藤井寺市岡2-11-6
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会
併設内容	訪問看護
事業所名称	(ふりがな) けあぷらんせんたー まごのて ケアプランセンター まごのて 大阪府藤井寺市岡2-11-6
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会
併設内容	ケアプラン作成
事業所名称	(ふりがな) ふれあいひろばまごのて ふれあい広場まごのて 大阪府藤井寺市岡2-11-6
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会
併設内容	地域交流施設
事業所名称	(ふりがな) ふれあいだいにんぐまごのて ふれあいダイニングまごのて
主たる事務所の所在地	大阪府藤井寺市岡2-11-6
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん しんせいかい 医療法人 真世会
併設内容	食事提供サービス

(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) しゃかいふくしほうじん おんたくふくしかい かいごろうじんほけんしせつ ふじいでら 社会福祉法人 恩徳福祉会 介護老人保健施設 ふじいでら
主たる事務所の所在地	大阪府藤井寺市野中1-103-1
事務者名	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん おんたくふくしかい 社会福祉法人 恩徳福祉会
連携内容	医療的ケア リハビリテーション提供

(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 真世会 佐井胃腸科・肛門科
	住所	〒583-0027 大阪府藤井寺市岡 2-11-6
	診療科目	胃腸科 肛門科
	協力科目	
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	医療法人 医仁会 藤本病院
	住所	〒583-0857 大阪府羽曳野市誉田 3丁目 15番 27号
	診療科目	内科・消化器内科・循環器科・消化器外科・整形外科
	協力科目	内科等
協力内容	急変時の対応	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	兵野歯科診療所
	住所	〒583-0036 大阪府藤井寺市恵美坂 1丁目 1番 10号
	協力内容	訪問診療
その他の場合：		

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護	60歳以上
留意事項	感染症を発症し施設生活が困難となった場合、要相談	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の行動が他の入居者、また職員の生命に危害を及ぼすかまたその恐れがあり、通常の介護方法、接遇方法では防止できないとき ・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 ・管理費その他の費用の支払いを正当な理由なくしばしば遅滞したとき ・居室の転貸をしたとき ・禁止又は制限される行為の規定に違反したとき ・入居者が上記に類する行為を行い、事業運営に多大な支障をきたしたとき、又は支障をきたす具体的な危険があるとき
	解約予告期間	3か月
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	6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	23	13	10	介護職員13人 看護10人
直接処遇職員	23	13	10	
介護職員	13	11	2	生活相談員13人
看護職員	10	2	8	生活相談員10人
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		
介護福祉士	11	10	1	
介護職員初任者研修修了者	2	1	1	

(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	1 人	0 人
介護職員	1 人	0 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		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										
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		6							
	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		3							
	10年以上	2	5	1	2					
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	あり	
	内容：	家賃
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回改定することがあります
	手続き	運営懇談会等で通知いたします。

(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	要介護	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	19.79㎡	
	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	130,000円	
月額費用の合計		157,800円	
家賃		65,000円	
※ (費用) 介護	保険外サービス		
	食費	45,300円	
	管理費	20,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	25,000円	
	寝具レンタル費	2,500円	
備考	介護保険費用1割、2割又は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	土地建物賃借料等（面活按分）	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	現状復旧費、未払い金を省いた金額を返却
前払金	受領しない	
食費	厨房維持費 及び食事提供を行うための費用	
管理費	物件管理及び共用スペースの維持管理等にかかる費用	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握および生活相談にかかる人件費等	
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	なし	

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	1人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	5人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	3人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	1人
要介護5	2人	
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	5人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15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		6人

(入居者の属性)

性別	男性	1人	女性	5人	
男女比率	男性	16.6%	女性	83.4%	
入居率	100%	平均年齢	87.3歳	平均介護度	3

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1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)		サービス付き高齢者住宅 まごのて
電話番号 / F A X		072-930-5055 / 072-930-5056
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土日祝 年末年始
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		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		土日祝祭日 年末年始
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 大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土日祝 年末年始
窓口の名称 (虐待の場合)		藤井寺市健康福祉部高齢介護課
電話番号 / F A X		072-939-1169 / 072-952-9503
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土日祝 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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	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沿って対応します。	
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		ご意見箱の設置			
		実施日	令和4年8月より運用				
		結果の開示	あり				
			開示の方法	情報掲示・懇談会発表			
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
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、管理者、職員、民生委員
		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ドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護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	<p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	
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	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			
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

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
<居宅サービス>			
訪問介護	なし		
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーションまごのて	藤井寺市北岡2-13-6
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	あり	看護小規模多機能型居宅介護 まごのて	藤井寺市北岡2-13-6
居宅介護支援	あり	ケアプランセンターまごのて	藤井寺市北岡2-13-6
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	訪問看護ステーションまごのて	藤井寺市北岡2-13-6
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		
<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			
<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)

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※	
介護サービス	食事介助	あり	100円/10分未満	介護保険適用外
	排せつ介助・おむつ交換	あり	100円/10分	介護保険適用外
	おむつ代	あり	提供価格	介護保険適用外
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	500円/20分	介護保険適用外
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	100円/10分未満	介護保険適用外
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	要相談	介護保険適用外
生活サービス	居室清掃	あり	100円/10分未満	介護保険適用外
	リネン交換	あり	100円/10分未満	外部レンタル2,500円/月
	日常の洗濯	あり	100円/20分	介護保険適用外
	居室配膳・下膳	あり	50円/5分未満	介護保険適用外
	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	1800円~/1回	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	300円/30分	介護保険適用外
	役所手続代行	あり	300円/30分	介護保険適用外
	金銭・貯金管理	あり	要相談	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	希望により年1回実費	
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	
	服薬支援	あり	100円/10分未満	介護保険適用外
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	100円/10分未満	介護保険適用外
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	500円/30分	介護保険適用外
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	500円/30分	介護保険適用外
	入院中の見舞い訪問	あり	500円/30分	介護保険適用外

※「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。