

重要事項説明書

記入年月日	年 月 日
記入者名	岡西 雅之
所属・職名	ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) にっせいじゅうたくさーびす(かぶ) 日清住宅サービス株式会社		
主たる事務所の所在地	〒 556-0014 大阪市浪速区大国1丁目9番7号生駒屋ビル		
連絡先	電話番号/FAX番号	TEL 06-6630-2223 / FAX 06-6630-2224	
	メールアドレス	s5@nissei-group.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.miyoclub.jp	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 河合 剛志		
設立年月日	平成 16年2月13日		
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)		

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) かいごつきゆうりょうろうじんほーむ みよくらぶ はなぞのにばんかん 介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部 花園Ⅱ番館		
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	介護付(一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
所在地	〒 557-0032 大阪市西成区旭1丁目8番13号		
主な利用交通手段	地下鉄四つ橋線 花園町駅より5分		
連絡先	電話番号	06-6649-3487	
	FAX番号	06-6649-3481	
	ホームページアドレス	http:// www.miyoclub.jp	
管理者(職名/氏名)	施設長 管理者 / 岡西 雅之		
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 26年6月5日 / 平成 25年3月26日 大阪市(24)0050		

(特定施設入居者生活介護の指定)

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号	大阪市指定第 2773307109号
特定施設入居者生活介護 指定日	平成 28年3月1日
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号	大阪市指定第 2773307109号
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日	平成 28年3月1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	2014年 6月5日		～	2034年 5月31日					
	面積	1,063.55 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	2014年 6月5日		～	2034年 5月31日					
	延床面積	3,621.13 m ² (うち有料老人ホーム部分		3,621.13 m ²)						
	竣工日	平成 26年6月5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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	6階 (地上 6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	83戸		届出又は登録(指定)をした室数			56室 (83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)	
	介護居室個室	○	○	×	○	○	18.13m ²	83		
共用施設	共用トイレ	6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			6ヶ所			
	共用浴室	個室 1ヶ所		大浴場 2ヶ所			(個浴6)			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴 2ヶ所		ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所		面積 283.51 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備		あり		
	機能訓練室									
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応) 2ヶ所								
	廊下	中廊下 2.3m		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 事務所・PHS			通報先から居室までの到着予定時間 5分						
その他	医務室、洗濯室、喫煙室等									
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	利用者様の人格を尊重し、利用者及びその家族のニーズを的確に捉え各個人に応じた適切なサービスに努める。	
サービスの提供内容に関する特色	医療機関との連携を強固にし、入居者の安全を守ると同時に医療対応を必要とされる方の受入を可能にしている。	
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	自ら実施	
食事の提供	委託	生駒屋株式会社
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	<ul style="list-style-type: none"> ・食事等の機会を利用しては安否確認を行う。 ・緊急コール時はインターフォンによる声かけを行い、未応答時には居室へ訪問し、安否の確認を実施 ・介護に関するお困りごとのご相談に対応。 ・ご家族や行政機関への連絡調整や代行業務 ・日常の心配事や悩み（健康・趣味・人間関係など）についてスタッフが相談に応じ、医療等の専門的な相談については専門機関を紹介しサポートする。 	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	なし	別途自己負担額を徴収した上で実施する。
	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入居者の個別選択によるサービス一覧表）	
虐待防止	<ol style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者は、管理者の岡西 雅之です。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。） 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。 ④3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。 	

(介護サービスの内容)

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成		<p>①計画作成担当者は、指定特定施設入居者生活介護・指定介護予防特定施設入居者生活介護の提供開始前に、入居者の意向や心身の状況等のアセスメント等を行い、援助の目標に応じて具体的なサービス内容、サービス提供期間等を記載した特定施設サービス計画・介護予防特定施設サービス計画（以下、「計画」という。）を作成する。</p> <p>②計画の作成にあたっては、多様なサービスの提供及び利用に努め、入居者及び家族等に対して、その内容を理解しやすいよう説明し、同意を得たうえで交付するものとする。</p> <p>③計画に基づくサービスの提供の開始から、少なくとも1月に1回は、入居者の状況やサービスの提供状況について、計画作成担当者に報告する。</p> <p>④計画に記載しているサービス提供期間が終了するまでに、少なくとも1回は、計画の実施状況の把握（「モニタリング」という。）を行う。</p> <p>⑤計画作成後は実施状況の把握を行い、必要に応じて計画の変更を行う。</p>
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	食事の提供及び介助が必要な利用者に対して、介助を行います。また嚥下困難者のためのきざみ食、流動食等の提供を行います。
	入浴の提供及び介助	自ら入浴が困難な利用者に対し、1週間に2回以上、入浴（全身浴・部分浴）の介助や清拭（身体を拭く）、洗髪などを行います。
	排泄介助	介助が必要な利用者に対して、トイレ誘導、排泄の介助やおむつ交換を行います。
	更衣介助	介助が必要な利用者に対して、上着、下着の更衣の介助を行います。
	移動・移乗介助	あり 介助が必要な利用者に対して、室内の移動、車いすへ移乗の介助を行います。
	服薬介助	あり 介助が必要な利用者に対して、配剤された薬の確認、服薬のお手伝い、服薬の確認を行います。
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練	利用者の能力に応じて、食事、入浴、排せつ、更衣などの日常生活動作を通じた訓練を行います。
	レクリエーションを通じた訓練	利用者の能力に応じて、集団的に行うレクリエーションや歌唱、体操などを通じた訓練を行います。
	器具等を使用した訓練	あり 利用者の能力に応じて、機能訓練指導員が専門的知識に基づき、器械・器具等を使用した訓練を行います。
その他	創作活動など	あり 利用者の選択に基づき、趣味・趣向に応じた創作活動等の場を提供します。
	健康管理	常に利用者の健康状況に注意するとともに、健康保持のための適切な措置を講じます。
施設の利用に当たっての留意事項		<ul style="list-style-type: none"> ・外出又は外泊しようとするときは、その都度外出外泊先、用件、施設へ帰着する予定日時などを管理者に届出ること。 ・身上に関する重要な事項に変更が生じたときは、速やかに管理者に届出ること。 ・ケンカ、口論、泥酔等により、その他、他人に迷惑をかけること。 ・施設の秩序、風紀を乱し、又は安全衛生を害しないこと。
その他運営に関する重要事項		サービス向上のため、職員に対し、初任者、人権、身体拘束、虐待、感染症、食中毒、事故対応、認知症ケア、介護技術等の研修を実施している。
短期利用特定施設入居者生活介護の提供		なし
特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	個別機能訓練加算	あり
	ADL維持等加算（Ⅰ）（Ⅱ）	あり
	口腔・栄養スクリーニング加算	あり
	科学的介護推進体制加算	あり
	協力医療機関連携加算	あり
	退居時情報提供加算	あり
	生産性向上推進体制加算	あり
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅱ）あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施	なし	（介護・看護職員の配置率） 3 : 1 以上

(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、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	医療法人 理秀会 なんば南藤吉医院
	住所	大阪市浪速区敷津西二丁目1番8号 インペリアル大国2階
	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	医療法人 若泉会 ふじもとクリニック
	住所	大阪市西成区鶴見橋二丁目6番21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：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 高田会 高田歯科医院
	住所	大阪市西成区鶴見橋一丁目5番12号
	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	入居条件 単身高齢者世帯（「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは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	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	賃貸借契約書第11条掲げる義務に違反した場合		
	解約予告期間	3ヶ月		
入居者からの解約予告期間	1ヶ月			
体験入居	あり	内容	2泊3日 無料 3食付 月曜日～金曜日 土・日・祝祭日は除く	
入居定員	83人			
その他	生活の様子を弊社のブログや広報誌に掲載することがあります。			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)		常勤換算人数	兼務している職種名及び人数
	合計	常勤		
管理者	1	1	1	
生活相談員	1	1	1	
直接処遇職員	25	13	12	19.3
介護職員	20	12	8	16.5
看護職員	5	1	4	2.8
機能訓練指導員	1	1		1
計画作成担当者	1	1		1
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40 時間

(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	4	4	
介護職員初任者研修修了者	5	2	3

(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	1	1

(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00分～9時30分）		
	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	2 人	2 人
生活相談員	0 人	0 人
	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 （一般型特定施設以外の場合、本欄は省略）	契約上の職員配置比率	3 : 1以上
	実際の配置比率 （記入日時点での利用者数：常勤換算職員数）	2.7 : 1
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制（外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略）	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(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			6	9						
前年度1年間の退職者数			8	7						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた人数	1年未満	2	2	2			1			
	1年以上3年未満	2	6	2	1				1	
	3年以上5年未満	1		2	2					
	5年以上10年未満			2	2					
	10年以上									
	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		あり 要介護度に応じて介護保険サービスの自己負担額を徴収する。	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い		内容：	
利用料金の改定	条件	施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等により改定する場合がある。	
	手続き	運営懇談会において入居者もしくは身元引受人に説明及び意見を聴く。	

(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		介護居室個室	
	床面積		18.13㎡	
	トイレ		あり	
	洗面		あり	
	浴室		なし	
	台所		あり	
	収納		あり	
入居時点で必要な費用	敷金		0円	
	火災保険		3,790円	
月額費用の合計			137,120円	
家賃			68,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用			
	介護保険外	食費	46,440円	
		管理費	22,680円	
		状況把握及び生活相談サービス費		
		電気代	実費	
その他	別添2のとおり			
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。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添3及び4のとおりです。 ※入居時には必ず火災保険の加入が必要になります。（3,790円/年） 上記は食事サービスを利用した場合の料金になります。 ※食事サービスを利用する際は入居時に食器代7,000円（別途消費税）が必要になります。 ※309と310号室、311と312号室を2人部屋で入居される場合は、下記料金になります。 敷金0円、家賃100,000円、管理費40,000円、食費92,880円			

(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定	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払い、その他の本契約から生じる債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引き、残金を返金する。
前払金		
食費	食材費20,700円+給食管理費22,300円 3日前迄に申し出があれば、欠食の食材費は翌月に返金するものとする。 緊急の入院の場合は翌日からの食材費を返還する。入院、外出、経管栄養の方でも給食管理費の支払いが必要。また、経管栄養の方は別途、衛生管理費(10,000円)の支払いが必要。食事形態の個別対応が必要な場合は別途、支払いが必要。消費税は、別途請求させていただきます。□	
管理費	借入金償還財源、施設内における管理業務費及び共用部分・居室部の水道代・共用部の光熱費及び消耗品費	
状況把握及び生活相談サービス費		
電気代	個別メーターにて使用量に応じた電気代を実費にて徴収	
介護保険外費用		
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		

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	基本報酬、加算の利用者負担分。
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乘せサービス)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(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 -①入居者の状況(特定施設)

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	2人
	65歳以上75歳未満	13人
	75歳以上85歳未満	19人
	85歳以上	19人
要介護度別	申請中	0人
	要支援1	3人
	要支援2	1人
	要介護1	9人
	要介護2	18人
	要介護3	9人
	要介護4	6人
	要介護5	7人
入居期間別	6か月未満	10人
	6か月以上1年未満	5人
	1年以上5年未満	28人
	5年以上10年未満	10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
入居者数合計		53人

(入居者の属性)

性別	男性	30人	女性	23人	
男女比率	男性	57%	女性	43%	
入居率	64%	平均年齢	81歳	平均介護度	2.5

(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	1人
	死亡者	6人
	その他	2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	0人
		(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)		ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館
電話番号 / F A X		06-6649-3487 / 06-6649-3481
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		なし
窓口の名称 (所在区介護保険担当)		大阪市西成区保健福祉センター保健福祉課 介護保険グループ
電話番号 / F A X		06-6659-9859 / 06-6659-9468
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 (大阪府国民健康保険団体連合会)		大阪府国民健康保険団体連合会
電話番号 / F A X		06-6949-5446 /
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 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課(指定指導グループ)
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日 12/29~1/3
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局企画部安心居住課
電話番号 / F A X		06-6208-9648 / 06-6202-7064
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日 12/29~1/3
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課(指定指導グループ)
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日 12/29~1/3

(住所地特例の場合)

窓口の名称 (介護保険担当)		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		

(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	あいおいニッセイ同和損保 介護保険・社会福祉事業者総合保険証
	加入内容	対人・対物事故、管理財物、人格的侵害、 経済的損害等の補償
	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		
		実施日	随時	
		結果の開示	なし	
		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
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 2 回
		構成員	入居者、家族、施設長、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	<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	<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） ・救急搬送、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が確認する。 ・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。 		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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			
「7. 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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）
別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）
別添3（介護保険自己負担額（特定施設入居者生活介護等に関する利用料金表））
別添4（介護保険自己負担額（介護報酬額の自己負担基準表））
別添5（重要事項等についての説明）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	やすらぎのオレンジ館	大阪市西成区鶴見橋1丁目17番17号生駒屋ビル
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	あり	介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部花園Ⅰ番館	大阪市西成区松1丁目3番10号
福祉用具貸与	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
特定福祉用具販売	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	やすらぎのオレンジ館	大阪市西成区鶴見橋1丁目17番17号生駒屋ビル
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		
介護予防通所介護	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	あり	介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部花園Ⅰ番館	大阪市西成区松1丁目3番10号
介護予防福祉用具貸与	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
特定介護予防福祉用具販売	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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		

(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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		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	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	排せつ介助・おむつ交換	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	おむつ代	あり	実費負担	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	特浴介助	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	身辺介助(移動・着替え等)	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	機能訓練	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	通院介助	あり	2,000円/時間	
生活サービス	居室清掃	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	リネン交換	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	日常の洗濯	あり		
	居室配膳・下膳	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		特定施設入居者生活介護費・各種一時金・月額利用料で実施する
	おやつ	あり		特定施設入居者生活介護費・各種一時金・月額利用料で実施する
	理美容師による理美容サービス	あり	1,200円～	
	買い物代行	あり	1,000円/時間	
	役所手続代行	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する
金銭・貯金管理	あり	預かり金手数料1,000円/月(税込み)		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	医療費自己負担	
	健康相談	あり		特定施設入居者生活介護費・各種一時金・月額利用料で実施する
	生活指導・栄養指導	あり		特定施設入居者生活介護費・各種一時金・月額利用料で実施する
	服薬支援	あり		特定施設入居者生活介護費・各種一時金・月額利用料で実施する
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		特定施設入居者生活介護費で実施する実施する
入退院のサービス	移送サービス	あり		
	入退院時の同行	あり		
	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		特定施設入居者生活介護費で実施する実施する

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割又は2割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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。

(別添3)介護保険自己負担額(自動計算)

当施設の地域区分単価 2級地 10.72円

利用者負担額は、1割を表示しています。但し、法令で定める額以上の所得のある方は、2割負担となります。

基本費用		1日あたり (円)			30日あたり (円)		備考
要介護度	単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額		
要支援 1	183	1,961	197	58,852	5,886		
要支援 2	313	3,355	336	100,660	10,066		
要介護 1	542	5,810	581	174,307	17,431		
要介護 2	609	6,528	653	195,854	19,586		
要介護 3	679	7,278	728	218,366	21,837		
要介護 4	744	7,975	798	239,270	23,927		
要介護 5	813	8,715	872	261,460	26,146		
		1日あたり (円)			30日あたり (円)		
加算費用	算定の有無等	単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額	算定回数等
個別機能訓練加算	あり	12	128	13	3,859	386	
ADL維持等加算(I)	あり	30	-	-	321	33	1月につき
ADL維持等加算(II)	あり	60	-	-	643	65	1月につき
口腔・栄養スクリーニング加算	あり	20	214	22	-	-	1回につき
科学的介護推進体制加算	あり	40	-	-	428	43	1月につき
協力医療機関連携加算	あり	100	-	-	1,072	108	1月につき
		40	-	-	428	43	1月につき
退居時情報提供加算	あり	250	2,680	268	-	-	1回につき
生産性向上推進体制加算(I)	なし						
生産性向上推進体制加算(II)	あり	10	-	-	107	11	1月につき
介護職員等処遇改善加算	(II)	(介護予防) 特定施設入居者生活介護+加算単位数) ×12.2%					
夜間看護体制加算	なし						
入居継続支援加算	なし						
認知症専門ケア加算	なし						
サービス提供体制強化加算	なし						
生活機能向上連携加算	なし						
若年性認知症入居者受入加算	なし						
退院・退所時連携加算	なし						
高齢者施設等感染対策向上加算	なし						
新興感染症等施設療養費	なし						

(短期利用特定施設入居者生活介護の概要：以下の要件全てに該当すること)【要支援は除く】

- ・指定特定施設入居者生活介護の事業を行う者が、指定居宅サービス、指定地域密着型サービス、指定居宅介護支援、指定介護予防サービス、指定地域密着型介護予防サービス若しくは指定介護予防支援の事業又は介護保険施設若しくは指定介護療養型医療施設の運営について3年以上の経験を有すること。
- ・指定特定施設の入居定員の範囲内で、空いている居室等(定員が1人であるものに限る。)を利用するものであること。ただし、短期利用特定施設入居者生活介護の提供を受ける入居者(利用者)の数は、当該指定特定施設の入居定員の100分の10以下であること。
- ・利用の開始に当たって、あらかじめ30日以内の利用期間を定めること。
- ・家賃、敷金、介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除き、権利金その他の金品を受領しないこと。
- ・介護保険法等に基づく勧告、命令、指示を受けたことがある場合にあっては、当該勧告等を受けた日から起算して5年以上の期間が経過していること。

(加算の概要)

- ・個別機能訓練加算【短期利用/外部サービス利用型を除く】
機能訓練指導員の職務に従事する常勤の理学療法士等を1名以上配置していること。
(理学療法士等…理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、看護職員、柔道整復師、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師)
機能訓練指導員、看護職員、介護職員、生活相談員その他の職種のもものが共同して、利用者ごとに個別機能訓練計画を作成し、当該計画に基づき、計画的に機能訓練を行っていること。
- ・ADL維持等加算(Ⅰ)～(Ⅱ)【介護予防/短期利用/外部サービス利用型を除く】
一定期間に当事業所を利用した者のうち、ADL(日常生活動作)の維持又は改善の度合いが一定の水準を超えた場合に算定します。
- ・口腔・栄養スクリーニング加算【短期利用/外部サービス利用型を除く】
利用開始時及び利用中6月ごとに利用者の口腔の健康状態及び栄養状態のスクリーニングを行った場合に算定します。
- ・科学的介護推進体制加算【短期利用/外部サービス利用型を除く】
利用者ごとのADL値、栄養状態、口腔機能、認知症の状況等の基本的な情報を厚生労働省に提出し、その情報を特定施設入居者生活介護の適切かつ有効な提供に活用している場合に、算定します。
- ・協力医療機関連携加算【短期利用を除く】
協力医療機関との間で、入所者等の同意を得て、当該入所者等の病歴等の情報を共有する会議を定期的で開催していること。
- ・退居時情報提供加算【短期利用/外部サービス利用型を除く】
医療機関へ退所する入所者等について、退所後の医療機関に対して入所者等を紹介する際、入所者等の同意を得て、当該入所者等の心身の状況、生活歴等を示す情報を提供した場合に、入所者等1人につき1回に限り算定する。
- ・生産性向上推進体制加算(Ⅱ)【外部サービス利用型を除く】
テクノロジーの導入後の継続的な活用を支援するため、委員会の開催や必要な安全対策を講じた上で、見守り機器等のテクノロジーを1つ以上導入し、「介護サービス事業における生産性向上に資するガイドライン」の内容に基づいた業務改善を継続的に行うとともに、事業年度毎に1回、生産性向上の取組に関する実績データを厚生労働省に報告する場合に、算定します。
- ・介護職員等処遇改善加算(Ⅱ)
別に厚生労働大臣が定める基準に対して適合している介護職員等の賃金の改善等を実施しているものとして、都道府県等に届け出ている場合。

(別添4) 介護保険自己負担額(参考:加算項目別報酬金額: 2級地(地域加算10.72%))

① 介護報酬額の自己負担基準表(介護保険報酬額の1割又は2割を負担していただきます。)

	単位	介護報酬額/月	自己負担分/月 (1割負担の場合)	自己負担分/月 (2割負担の場合)
要支援1	183	58,852	5,886	11,771
要支援2	313	100,660	10,066	20,132
要介護1	542	174,307	17,431	34,862
要介護2	609	195,854	19,586	39,171
要介護3	679	218,366	21,837	43,674
要介護4	744	239,270	23,927	47,854
要介護5	813	261,460	26,146	52,292
個別機能訓練加算	12単位/日	3,859	386	772
A D L維持等加算(I)	30単位/月	321	33	65
A D L維持等加算(II)	60単位/月	643	65	129
口腔・栄養スクリーニング加算	20単位/回	214	22	43
科学的介護推進体制加算	40単位/月	428	43	86
協力医療機関連携加算	100単位/月	1,072	108	215
	40単位/月	428	43	86
退居時情報提供加算	250単位/回	2,680	268	536
生産性向上推進体制加算(II)	10単位/月	107	11	22
介護職員等処遇改善加算(II)	(介護予防) 特定施設入居者生活介護+加算単位数) × 12.2%			

・1ヶ月は30日で計算しています。

② 要支援・要介護別介護報酬と自己負担

介護報酬		要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
		58,852	100,660	174,307	195,854	218,366	239,270	261,460
自己負担	(1割の場合)	5,886	10,066	17,431	19,586	21,837	23,927	26,146
	(2割の場合)	11,771	20,132	34,862	39,171	43,674	47,854	52,292

・本表は、介護報酬額を算定の場合の例です。

登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）

登録事項等についての説明

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称

住宅の名称	(ふりがな)かいごつきゆうりょうろうじんほーむみよくらぶはなぞのにばんかん 介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館
住宅に関する 権原	<input type="checkbox"/> 1. 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 賃借権 <input type="checkbox"/> 3. 使用貸借による権利 期間 2014年 6月 5日から 2034年 5月 31日まで

2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)につせいじゅうたくさーびすかぶしきがいしゃ 日清住宅サービス株式会社
法人の役員	別紙 1 のとおり

3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな)につせいじゅうたくさーびすかぶしきがいしゃ 日清住宅サービス株式会社
事務所の所在地	(郵便番号 556-0014) 大阪府大阪市浪速区大国1丁目9番7号 生駒屋ビル 電話番号 06-6630-2223

4. サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等

加齢対応構造 等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている

5. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格

入居契約の別	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> その他
終身賃貸事業者の 事業の認可	<input type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①又は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者） （「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）
入居契約の 内容	別添入居契約書のとおり

6. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

家賃の概算額	(最低) 約 68,000 円	住戸ごとの内容は別紙 3 のとおり
	(最高) 約 68,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 22,680 円	
	(最高) 約 22,680 円	
敷金の概算額	(最低) 約 0 円	家賃の 0.0 月分
	(最高) 約 0 円	
水道光熱費の支払方法	居室の電気代は個別メーターにより実費となります。水道代は共益費に含む。	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・火災保険料（1回/年）は別途支払いが必要です。 ・食事サービスを利用する際は入居時に食器代7,000円（別途消費税）が必要になります。 ・309と310号室、311と312号室を2人部屋で入居される場合は、敷金0円 家賃100,000円 共益費40,000円 支援サービス0円 食費92,880円 	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	

7. サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方法	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 管理業務を委託	
修繕計画		
計画策定の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
大規模修繕の実施予定	頃実施予定	
その他計画的な修繕予定		
登録の更新の申請の日前一年間における入居者の数及び退去者の数	入居者の数	10 人
	退去者の数	40 人

1 1. 運営方針

別紙5のとおり

1 2. 登録の申請が基本方針（及び高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨

高齢者の居住安定確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）及び大阪府高齢者・障がい住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）に従い適正に管理します。

役員名簿

(ふりがな) 氏名	役名等
すぎきちづこ 洲崎 智津子	代表取締役
かわいつよし 河合 剛志	代表取締役
つぼいのぶひさ 壺井 靖久	取締役
おおつぼまさあき 大坪 正明	取締役
すぎきかずし 洲崎 和志	取締役
よしもととおる 由本 徹	取締役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

別紙 3

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

住棟番号	専用部分の床面積(m ²)	構造及び設備※						住戸数(戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃(概算額)(円)
		完備	便所	洗面	浴室	台所	収納			
1	18.13	×	○	○	×	○	○	83	201～205号室, 301～312号室, 401～422号室, 501～522号室, 601～622号室	68,000

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。

注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。

※有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積(m ²)	整備箇所	想定利用戸数(戸)	備考
WC	6	33.53	1F:1箇所, 2F:3箇所, 3F:2箇所	83	
相談室	1	12.15	2F 管理事務室南側	83	
キッチン	1	12.45	2F 食堂部南東側	83	
食堂	1	283.51	2F 南側部	83	
居住者用倉庫	4	41.25	3F, 4F, 5F, 6F:EV西側	83	
浴室	2	55.51	3F 北側	83	
特浴	1	25.00	3F 屋外避難階段東側	83	
脱衣室	2	48.68	3F 北側	83	
洗濯室	1	29.93	3F 部	83	
汚物処理室	1	3.78	3F:Y4通部	83	
談話室	1	24.36	屋内避難階段東側	83	
喫煙室	1	8.12	2F 食堂北西側	83	

別紙 4

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

緊急時における対応の内容	緊急コール時はインターフォンによる声かけを行い、居室へ訪問し、安否の確認を実施。
--------------	--

2. 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)

提供方法	入居者の健康状態に合わせた食事対応	■ 応相談	□ 対応なし
		入居者の健康状態に合わせた各居室への配食対応	■ 応相談

運営方針

項目	該当
重要事項を記載した書面のひな形を公開する	■ はい □ いいえ
入居及び退去の条件を書面に記載する	■ はい □ いいえ
入居者の個人情報の保護に関する事項を書面に記載する	■ はい □ いいえ
入居者に対する虐待を防止するための委員会の開催、指針の整備、研修及び担当者の配置を行う	■ はい □ いいえ
やむを得ず行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為に関して、委員会の開催、指針の整備及び研修を行う	■ はい □ いいえ
入居者のプライバシーの確保について、職員に周知する	■ はい □ いいえ
入居者に与えた損害を賠償するための措置を講じる	■ はい □ いいえ
入居者からの相談及び苦情に適切に対応するための体制を整備する	■ はい □ いいえ
サービス付き高齢者向け住宅への入居及びサービス付き高齢者向け住宅において提供される福祉サービスの利用に必要な費用に関する書類を発行することができる	■ はい □ いいえ
入居者及びその家族と意見を交換する機会を設ける	■ はい □ いいえ
地域社会との交流及び連携を図る	■ はい □ いいえ
災害に対応するための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
事故の発生及び再発を防止するための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
入居者の健康状態及び生活状況を把握し、変化があったときは、当該入居者の家族に連絡する仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
入居者間の交流の促進を図る	■ はい □ いいえ
登録事業者又は登録事業者から委託を受けた者から提供される福祉サービスと、それ以外の者から提供される福祉サービスを明確に区分する	■ はい □ いいえ
入居者が希望する場合には、介護サービスの提供に必要な当該入居者に関する情報を、介護支援専門員と共有する仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
基本理念及び基本方針を定めるとともに、これらを職員及び入居者に周知する	■ はい □ いいえ
職員の教育及び研修に関する計画を策定する	■ はい □ いいえ
職員に対して、認知症に関する研修を行う	■ はい □ いいえ
職員を登録事業者が行う研修以外の研修に参加させる仕組みを整備する	■ はい □ いいえ
サービス付き高齢者向け住宅事業の実施に必要な人材の確保のために必要な措置を講じる	■ はい □ いいえ