

重要事項説明書

株式会社 京阪介護

シルバーライフ大久保

重要事項説明書

記入年月日	令和 8年 7月 1 日
記入者名	西口 佑翼
所属・職名	シルバーライフ大久保・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ けいはんかいご 株式会社 京阪介護	
主たる事務所の所在地	〒 570-0072 大阪府守口市早苗町6-17 ダイヤモンドJ 2階	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6991-8920／06-6991-8921
	メールアドレス	info@keihankaigo.co.jp
	ホームページアドレス	https://www.keihankaigo.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役	村上 淳二
設立年月日	平成 31年2月25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）	

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) しるばあらいふおおくぼ シルバーライフ大久保	
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	〒 570-0012 大阪府守口市大久保町3丁目13番6号	
主な利用交通手段	大阪メトロ谷町線「大日駅」徒歩約22分	
連絡先	電話番号	06-6995-4693
	FAX番号	06-6995-4696
	ホームページアドレス	https://www.keihankaigo.co.jp
管理者（職名／氏名）	施設長	／ 西口 佑翼
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和元年 5月19日	／ 平成31年 2月25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	あり			
	賃貸借契約の期間	令和 元年 5 月 1 日 ~ 令和 31 年 5 月 1 日							
	面積	671.8 m ²							
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	令和 元年 5 月 1 日 ~ 令和 31 年 5 月 1 日							
	延床面積	1,014.5 m ² (うち有料老人ホーム部分 1,014.5 m ²)							
	竣工日	平成 29 年 12 月 25 日		用途区分		住宅型有料老人ホーム			
	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 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	39 戸		届出又は登録をした室数			39 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	○	○	×	×	○	12.01m ²	39	
共用施設	共用トイレ	4 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2 ケ所	
	共用浴室	個室 4 ケ所		ヶ所					
	共用浴室における 介護浴槽	機械浴 1 ケ所		ヶ所			その他：		
	食堂	1 ケ所		面積 79.7 m ²					
	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)							
	廊下	中廊下 m		片廊下					
	汚物処理室	3 ケ所							
	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 事務室			通報先から居室までの到着予定時間 1分～3分				
	その他	大阪メトロ谷町線「大日駅」徒歩約22分							
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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、施設において生活リハビリを行う、専門職による自立支援のサポートを行う。
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	シルバーライフ大久保
食事の提供	委託	やすら木フーズ株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	シルバーライフ大久保
健康管理の支援（供与）	委託	海の丘クリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（3時、6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	海の丘クリニック
	提供方法	年2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（住宅型有料老人ホーム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は、施設長になります。 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		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ヵ月）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ヵ月毎行う。） 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。 ④1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。

(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) しるばあらいふおおくぼ シルバーライフ大久保
主たる事務所の所在地	〒570-0012 大阪府守口市大久保町3丁目13-6
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ けいはんかいご 株式会社 京阪介護
連携内容	入浴、排せつ又は食事の介護(介護保険外サービス)

(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	海の丘クリニック
	住所	兵庫県尼崎市東難波町5-8-20-1 2F
	診療科目	内科 精神科 整形外科
	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	協力内容	その他
		その他の場合:
	名称	医療法人宏仁会 小池歯科医院
	住所	大阪府大阪市此花区伝法3丁目7-34
	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		介護居室へ移る場合		
		その他の場合:		
判断基準の内容		常時介護が必要となった場合に、一般居室から介護居室への住み替えを求める場合があります。		
手続の内容		①ホームが指定する医師の意見を聴く。②概ね3か月間の観察期間を置く。③本人・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無		なし		
居室利用権の取扱い		なし		
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容	
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護 障害者		
留意事項	ホームの看護職員は、中心静脈栄養管理の対応不可だが、その他の療養管理については要相談		
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	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等	
	解約予告期間	2ヶ月	
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	38人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

R8.7月現在

	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	
施設職員	1人以上	1人以上		
生活相談員	1人	1人		施設長
直接処遇職員				
施設職員	13人以上	13人以上		介護職員
看護職員	4人以上	2人以上	2人以上	
機能訓練指導員				
計画作成担当者	1人以上	1人以上		
栄養士				
調理員	1人以上	1人以上	1人以上	
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	9	9	0	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1	0	
介護職員初任者研修修了者	4	4	0	
介護支援専門員		0		

(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	4人	4人	
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			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (21時～ 7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	1 人
介護職員	1 人	1 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				あり					
	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 応じた職員人数	1年未満		1							
	1年以上 3年未満		5		1					
	3年以上 5年未満		5						1	
	5年以上 10年未満		1							
	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	全額前払い方式	
	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：	長期入院の場合月単位で家賃全額
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回改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	
入居者の状況	要介護度	要介護	
	年齢	65歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	13㎡	
	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	
	火災保険	11,650円	
月額費用の合計		117,120円	
※サービス費用（介護保険外）	家賃	40,000円	
	食費	(消費税込) 46,620円	
	管理費	(消費税込) 29,000円	
		内共益費17,500円含	
	リネン代	(消費税込) 1,500円	
	光熱水費	管理費に含む	
	生活サポート費	実費	
	介護保険外費用	実費	
	外出同行料	外出同行が、4時間未満の場合は5000円、4時間以上の場合は10,000円（消費税込）	

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	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出	
敷金	家賃の 2.5 ヶ月分	を目安に。
	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	
管理費	居室の水道光熱費、施設・共用部分の維持管理のために必要な水道光熱費・清掃費・設備費・人件費等	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
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		

(明渡しの際の費用)

原状回復費用	甲指定の業者への委託を要する。
ハウスクリーニング費用	通常損耗の場合も費用負担あり。55,000円（消費税込）
引取り期間経過後の残置物処分費用	

7 入居者の状況

(入居者の人数)

(R8年7月現在)

年齢別	6 5 歳未満	4 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	9 人
	8 5 歳以上	14 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	1 人
	要介護 2	3 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	10 人
	要介護 5	11 人
入居期間別	6 か月未満	5 人
	6 か月以上 1 年未満	4 人
	1 年以上 5 年未満	19 人
	5 年以上 1 0 年未満	10 人
	1 0 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		3 人 / 3 人
入居者数		30 人

(入居者の属性)

性別	男性	9 人		女性	21 人	
男女比率	男性	36 %		女性	64 %	
入居率	79 %		平均年齢	78	平均介護度	3.8

(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	0 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	1 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)		株式会社 京阪介護
電話番号 / F A X		06-6991-8920 06-6991-8921
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 00
	土曜	9 : 00 ~ 17 : 00
	日曜・祝日	
定休日		土日祝日
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		守口市健康福祉部高齢福祉課
電話番号 / F A X		06-6992-1610 / 06-6991-2551
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30
定休日		土日祝・年末年始を除く
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 (虐待の場合)		守口市健康福祉部高齢福祉課
電話番号 / F A X		06-6992-1610 / 06-6991-2551
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30
定休日		土日祝・年末年始を除く

(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
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	施設で提供している介護保険外サービスについては、株式会社京阪介護があいおいニッセイ同和損保の保険に加入。
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	あり	ありの場合		
		実施日	開設日から設置予定	
		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		ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示	なし	
			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	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 1 回		
		構成員	社長・施設を代表する役職（施設長、事務職員、介護サービス担当責任者）及び入居者又は家族、地域関係者や身元引受人並びに医療機関により構成される。		
		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	・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	・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（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	あり				
合致しない事項がある場合の内容	・居室の有効面積13㎡を満たしていない39室の居室あり。 ・2階、3階の廊下にトイレが設置されていない。				
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）				
	代替措置等の内容	大規模修繕や建て替え時には、大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の規模及び構造設備に適応する。			
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明を行い、必要時に対応する。				
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（別に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

(入居者代理人)

住 所

氏 名

印

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	シルバーライフ	守口市大久保町 3-13-6
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	きみこ訪問看護ステーション	守口市早苗町6-17 ダイヤモンドJ 2階
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所介護			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(別添2) 住宅型有料老人ホーム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	あり	実費	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	実費	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	実費	
	特浴介助	あり	実費	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	実費	
	機能訓練	あり	実費	
	通院介助	あり	実費	緊急的に通院介助及び院内介助を行う場合
生活サービス	居室清掃	あり	実費	
	リネン交換	あり	実費	
	日常の洗濯	あり	実費	
	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	あり	実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	実費	
	役所手続代行	あり	実費	
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年2回
	健康相談	あり	実費	
	生活指導・栄養指導	あり	実費	
	服薬支援	あり	実費	介護保険利用可能
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし		ケアに必要な場合
入退院のサービス	移送サービス	あり	実費	プラン以外の通院及び救急搬送時の同行
	入退院時の同行	あり	実費	市内の医療機関の場合
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	実費	
	入院中の見舞い訪問	なし		