

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	加藤 鉄
所属・職名	施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) さくらぷらんにんぐかぶしがいしゃ 桜プランニング株式会社		
法人番号	8120001117708		
主たる事務所の所在地	〒 542-0061 大阪市中央区安堂寺町一丁目3番13号5階		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6777-5925 / 06-6777-5879	
	メールアドレス	<a href="mailto:info@sakura-plg.com">info@sakura-plg.com</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://sakura-plg.com">http:// sakura-plg.com</a>	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 溝落 浩		
設立年月日	平成 18年8月		
主な実施事業	※別添1(別々に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) うえるふえあかどま Welfare門真		
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		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 571-0038 大阪府門真市柳田町20-20		
主な利用交通手段	京阪電車 「古川橋」駅より徒歩16分		
連絡先	電話番号	06-6909-5666	
	FAX番号	06-6909-5667	
	メールアドレス	<a href="mailto:kadoma@sakura-plg.com">kadoma@sakura-plg.com</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://sakura-plg.com">http:// sakura-plg.com</a>	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 加藤 鉄		
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 29年11月1日	/	平成 29年3月2日 大阪府(28)0029

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	平成	29年10月1日			～	令和	9年9月30日			
	面積	768.1 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		29年10月1日			～	令和	9年9月30日			
	延床面積	1,355.7 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分 m <sup>2</sup> )									
	竣工日	平成	29年10月1日			用途区分	サービス付き高齢者住宅				
	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	36戸			届出又は登録をした室数			36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	○	○	×	×	○	18.06	18	一人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.2	12	一人部屋		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	22.36	6	二人部屋		
共用施設	共用トイレ	4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			4ヶ所			
	共用浴室	個室	4ヶ所			ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴	4ヶ所			ヶ所			その他：		
	食堂	1ヶ所			面積	101.6 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(車椅子対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	2.1 m		片廊下	m					
	汚物処理室	3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階事務室			通報先から居室までの到着予定時間			3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	防災計画	あり	避難訓練の年間回数		1回				

#### 4 サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針		高齢者向け住宅として、入居者様の快適な日常生活を支える。
サービスの提供内容に関する特色		併設の高齢者居宅生活支援従事者、及び提携医療機関と連携し、手厚いサポートを行う。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	
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		①状況把握サービス：スタッフが常駐し、食事等の機会を利用して、毎日1回以上は安否確認を行う。 ②生活相談サービス：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、専門的な相談については専門機関や専門家を紹介し、サポートする。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了以上の資格を有する者
健康診断の定期検診	委託	医療法人共生会 アールクリニック
	提供方法	協力医療機関実施の定期健診案内による機会付与
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は、施設長とする。 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。

##### (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) あかねへるぱーすてーしょん 茜ヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	〒542-0061 大阪府大阪市中央区安堂寺町一丁目3番13号5階
事務者名	(ふりがな) さくらぷらんにんぐかぶしがいいしゃ 桜プランニング株式会社
併設内容	訪問介護 介護予防・日常生活支援総合事業 居宅介護 重度訪問介護

(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	医療法人共生会アールクリニック	
	住所	大阪府高槻市辻子二丁目16-2	
	診療科目	内科 精神科	
	協力科目	内科 精神科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保	なし
	名称	医療法人入野医院	
	住所	大阪市浪速区元町二丁目3番19号	
	診療科目	内科 循環器内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保	なし
	名称	医療法人卓翔会 ひまわり眼科クリニック	
	住所	大阪市城東区諏訪1-18-4	
	診療科目	眼科	
協力科目	眼科		
協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保	なし	
	診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保	なし	
新興感染症発生時に 連携する医療機関	あり		
	医療機関の名称	医療法人入野医院	
	医療機関の住所	大阪市浪速区元町二丁目3番19号	
協力歯科医療機関	名称	医療法人社団けんこう会守口つた矯正歯科・歯科	
	住所	大阪府守口市桜町6-8	
	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	要介護		
留意事項	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	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	1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	空室がある場合 1泊8,000円(税抜) 食事については別途相談
入居定員	42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	0	他施設の施設長
生活相談員	5	0	5	
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		
介護職員初任者研修修了者	6	1	5	

(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 (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	0 人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		業務に係る資格等		資格等の名称					
	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					2				
	1年以上3年未満				1	2				
	3年以上5年未満					1				
	5年以上10年未満									
	10年以上									
備考										
従業者の健康診断の実施状況	あり 年1回 夜勤を行う者は年2回									

## 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	入居者の指定する口座より口座振替 現金 銀行振込
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	なし	
	内容：	
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回改定する可能性がある
	手続き	運営懇談会の意見を聞く。

### (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	要介護	要介護
	年齢	65歳以上	65歳以上
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	18.06㎡	22.36㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	150,000円
月額費用の合計		105,940円	188,880円
家賃		39,000円	55,000円
※ 保険外サービス費用（介護）	食費	43,740円	87,480円
	管理費	15,000円	30,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	7,000円	14,000円
	電気代	実費	実費
	リネン類代金	1,200円	2,400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	建物の賃貸料、設備備品費、借入利息等を基礎として、近隣相場を勘案し設定	
敷金	家賃の	2.5ヶ月分
	解約時の対応	居室内原状復帰・エアコンクリーニング代、未払い金等を相殺して返金
前払金	なし	
食費	43,740円(税込)/月30日(朝378円・昼540円・夜540円)	
管理費	建物及び付帯設備の維持管理費	
状況把握及び生活相談サービス費	世間相場による	
電気代	使用料による実費	
リネン類代金	リネン・おしぼりリース代及びおしりふき等の実費	
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		

## 7 入居者の状況

### (入居者の人数)

年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	16人
	85歳以上	18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	5人
	要介護2	6人
	要介護3	8人
	要介護4	8人
	要介護5	10人
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	10人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	15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 / 0人
入居者数		37人

### (入居者の属性)

性別	男性	15人	女性	22人	
男女比率	男性	40.5%	女性	59.5%	
入居率	88%	平均年齢	83.4歳	平均介護度	3.32

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	1人
	死亡者	6人
	その他	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) 転院 他施設への転居

## 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)		桜プランニング株式会社	
電話番号 / F A X		06-6777-5925 / 06-6777-5879	
対応している時間	平日	午前9時から午後5時まで	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日		土・日・祝日 年末年始	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		門真市 保健福祉部 高齢福祉課	
電話番号 / F A X		06-6902-6301 / 06-6905-3264	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
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 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	
窓口の名称 (虐待の場合)		門真市 保健福祉部 高齢福祉課	
電話番号 / F A X		06-6902-6301 / 06-6905-3264	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	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	意見箱の設置	
		実施日	常時設置随時対応	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	施設内掲示
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	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 1回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員、ケースワーカー
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	
業務継続計画（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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	<p>○入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報の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ダンス」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。</p> <p>○事業者及び職員は、サービス提供するうえで知り得た入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らさない。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。</p>		
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事故発生時・緊急時の対応マニュアルに基づき、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。</p> <p>事故（骨折・縫合等）発生の場合①入居者の状態等を確認する（身体損傷、バイタル等）②入居者の安全を確保する③救急処置を行い他の職員（施設長、介護職員）へ応援要請する④協力医療機関に状況等を連絡し、指示を受ける⑤状況に応じて救急車を要請する⑥施設長は家族、緊急連絡先等に速やかに状況を報告する⑦必要に応じて関係行政機関へ速やかに報告する⑧事故発生時の状況等を正確に記録する⑨記録した文書を職員に周知し、事故発生状況を共有する⑩事故報告を速やかに行う</p>		

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	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	茜ヘルパーステーション 桜ヘルパーステーション 秋桜ヘルパーステーション 桂ヘルパーステーション	門真市柳田町20-20 守口市橋波東之町2-9-24 摂津市鳥飼下2-3-4 枚方市伊加賀寿町17-22
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	あり	ジョグパートナー	大阪市中央区安堂寺町1-3-13-5F
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	あり		

## (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※	
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	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	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。