

重要事項説明書

記入年月日	H30. 8. 2
記入者名	川本 将之
所属・職名	取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ えーすたいる 株式会社 エーススタイル	
主たる事務所の所在地	〒 536-0014 大阪府大阪市城東区鳴野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6961-3555／06-6961-3557
	メールアドレス	fukushi@a-style55.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.a-style55.co.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 谷本 吉紹	
設立年月日	平成 19年2月13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） 介護系事業者	

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むけじゅうたく うえるふえあじょうとういまふくみなみ サービス付き高齢者向け住宅 Welfare城東今福南	
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	〒 536-0003 大阪府大阪市城東区今福南4-2-3	
主な利用交通手段	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線 今福鶴見駅より徒歩約11分	
連絡先	電話番号	06-6167-7380
	FAX番号	06-6167-7381
	ホームページアドレス	http:// welfare.a-style55.co.jp/
管理者（職名／氏名）	/	
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10月1日 /	平成 29年1月10日 大阪市長（28）第12号

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	平成 29年9月1日			～	平成	39年8月31日			
	面積	㎡								
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	平成 29年9月1日			～	平成	39年8月31日			
	延床面積	1,099.1 ㎡ (うち有料老人ホーム部分 ㎡)								
	竣工日	平成 29年9月1日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅				
	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	4 階 (地上 4 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	43 戸		届出又は登録をした室数				43 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	26		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.07	2		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.2	3		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	20.7	1		
	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	○	○	×	×	○	24	11		
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 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 6 ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	機械浴 1 ヶ所		ヶ所				その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積 111.6 ㎡						
	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) 2 ヶ所								
	廊下	中廊下 m				片廊下 m				
	汚物処理室	4 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階事務所			通報先から居室までの到着予定時間 5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		民間版特別養護老人ホームを目指します。
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化した医療強化型のサービス付き高齢者向け住宅です。
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	委託	訪問介護事業所エーライフ城東今福南
食事の提供	委託	コック食品株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護事業所エーライフ城東今福南
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		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（朝・昼・晩の食事の際に確認）、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		介護職員初任者研修修了者以上
健康診断の定期検診	自ら実施	医療法人よつば会 クローバークリニック
	提供方法	定期検診の機会を与える。
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、管理者です。 ②従業員に対し、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
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。 ④1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) ほうもんかいごじぎょうしょ えーらいふじょうとういまふくみなみ 訪問介護事業所エーライフ城東今福南
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市城東区今福南4-2-3
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃえーすたいる 株式会社エーススタイル
併設内容	訪問介護

(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)

伊物日口	
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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人よつば会 クローパークリニック	
	住所	大阪府大阪市城東区嶋野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル1階	
	診療科目	内科・整形外科	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力内容			
	その他の場合：		
協力歯科医療機関	名称	スマイル嶋野歯科クリニック	
	住所	大阪府大阪市城東区嶋野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル2階	
	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	要介護		
留意事項	入居時満60歳以上		
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	3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	54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	0	
生活相談員	2	0	2	
直接処遇職員				
介護職員	3	0	3	
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	3	0	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		

(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	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							
	業務に係る資格等	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
前年度1年間の採用者数								
前年度1年間の退職者数								
就業した職員の従事した経験年数に 応じた人数	1年未満							
	1年以上3年未満							
	3年以上5年未満							
	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							

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			
		内容：	
利用料金の改定	条件		
	手続き		

(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	60歳以上	60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		
	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	150,000円	150,000円
	火災保険料	10,000円	10,000円
月額費用の合計		107,880円	182,760円
家賃		39,000円	45,000円
※ サービス 保険外 費用 （介護）	食費	38,880円	77,760円
	管理費	20,000円	40,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	20,000円
	電気代	実費	実費
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	近隣相場による	
敷金	家賃の	3.85ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	38,880円/月 (朝:300円 昼:450円 夜:450円「消費税」)	
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	
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		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

平成30年7月1日現在

年齢別	65歳未満	3人
	65歳以上75歳未満	10人
	75歳以上85歳未満	14人
	85歳以上	9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	6人
	要介護2	5人
	要介護3	6人
	要介護4	11人
	要介護5	8人
入居期間別	6か月未満	18人
	6か月以上1年未満	18人
	1年以上5年未満	0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		人 / 人
入居者数		36人

(入居者の属性)

性別	男性	19人	女性	17人	
男女比率	男性	52.8%	女性	47.2%	
入居率	76.7%	平均年齢	78.1歳	平均介護度	3.3

(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	3人
	医療機関	1人
	死亡者	1人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		5人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 特別養護老人ホームに転居のため等

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)		株式会社エーススタイル	
電話番号 / F A X		06-6961-3555 / 06-6961-3557	
対応している時間	平日	10:00~18:00	
	土曜	10:00~18:00	
	日曜・祝日	10:00~18:00	
定休日		年末年始	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		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)		大阪市都市整備局企画部安心居住課	
電話番号 / F A X		06-6208-9211 / 06-6202-7064	
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)		大阪市福祉局生活福祉部地域福祉課相談支援グループ	
電話番号 / F A X		06-6208-8086 / 06-6202-0990	
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	あいおいニッセイ同和損保	
	加入内容	社会福祉施設賠償責任保険	
	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		
		結果の開示	あり	
		開示の方法		
第三者による評価の実施状況	あり	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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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 ホームと入居者
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>個人情報の利用にあたっては、以下を目的と致します。 ①事業者がサービスを円滑に実施する為。(配送確認、商品選定他) ②サービス担当者会議等において共通理解を促す為。 ③緊急時において、利用者の生命やその他有する権利・利益を保護する為。</p> <p>使用条件： ①個人情報の使用は、目的の範囲内で最小限度に収め、情報提供が必要な関係者以外へ決して漏れることの無いよう最新の注意を払います。 ②使用した場合はこれらを記録します。 ③使用目的を変更する際は、変更通知書(写)をもって連絡致します。 内容：氏名、住所、心身の状態、病歴、感染症、置かれている環境、その他ご家族様に関する情報、プライバシーに関わる情報等。 管理期間：契約期間中、また契約終了後も機密を保持する義務は継続します。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>緊急時対応について</p> <p>1 目的 緊急時の対応を明確にし、適切に利用者支援が出来ることを目的とする。</p> <p>2 緊急の定義 居宅介護支援における緊急とは、以下の場合とする。 (1)訪問中等に、利用者が緊急対処が必要になる病気、怪我をした場合。 (2)利用者が、認知症等により行方不明になった場合。 (3)その他、緊急対応が必要な場合。</p> <p>3 対応 (1)病気、怪我の場合 家族対応を優先するが、家族での対応が困難な場合(1人暮らしを含む)は、緊急性を判断し救急車を呼び対応する。 (2)行方不明の場合 家族対応を優先するが、家族での対応が困難な場合(1人暮らしを含む)は、法人施設及び地域包括支援センター等の関係機関と連携して対応する。</p> <p>4 報告 (1)関係親族及び管理者に速やかに報告する。 (2)居宅介護支援に責のある事故については関係市町村に速やかに報告する。</p> <p>5 記録 経過と対応について記録し、2年間保存する。</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			
「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	
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（別の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 平成 _____ 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	訪問介護事業所エーライフ城東今福南	大阪府大阪市城東区今福南4-2-3
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	エーライフ訪問看護ステーション	大阪市城東区鳴野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル
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	訪問介護事業所エーライフ	大阪市城東区鳴野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル
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	なし		
居宅介護支援	なし		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	訪問介護事業所エーライフ城東今福南	大阪府大阪市城東区今福南4-2-3
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	エーライフ訪問看護ステーション	大阪市城東区鳴野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル
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	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	訪問介護事業所エーライフ	大阪市城東区鳴野西4-1-33 Welfare大阪京橋ビル
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	なし		
＜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	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		健康診断の機会付与(自費)
	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。